

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
BROJ: 71 0 P 036308 14 Rev
Banjaluka, 13.01.2015. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja P.P. iz B., ..., koga zastupa punomoćnik Đ.S., advokat iz B., protiv tuženog V.d.o.o. B. ..., koga zastupa punomoćnik Z.D. stručni saradnik u Advokatskoj kancelariji M.B. advokata iz B. radi isplate duga, vrijednost predmeta spora 58.437,81 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 036308 14 GŽ od 21.8.2014. godine, na sjednici održanoj 13.01.2015. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 036308 08 P od 5.02.2013. godine, odbijen je zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu, zbog zakašnjenja sa ispunjenjem novčane obaveze, isplati ukupan iznos od 58.437,81 KM, na ime zatezne kamate.

Obavezan je tužitelj da tuženom na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 2.625,00 KM.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 036308 14 GŽ od 21.8.2014. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen njegov zahtjev za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporena presuda preinači i u cjelini usvoji tužbeni zahtjev, ili da se ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Tuženi nije odgovorio na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Tokom postupka pokazalo se nespornim da su parnične stranke, dana 7.3.2005. godine, zaključile predugovor o kupoprodaji nekretnina i to kč. 1108/9 V. dvorište, površine 301 m², na kojoj je izgrađena kuća i zgrada, površine 80 m², upisana u pl.br. 1780 k.o. B. i kč. 1108/10 V. voćnjak površine 369 m², upisana u pl.br. 1780 k.o. B. V, koje po starom premjeru odgovaraju nekretninama upisanim u

zk.ul.br. 14032, označenim kao kč.br. 454/1052 njiva R. površine 381 m² i kč. 454/1053 njiva R. površine 369 m², i potpise na tom ugovoru ovjerili kod Osnovnog suda u Banjaluci, dana 20.4.2005. godine. Tim predugovorom (član 1.) bila je dogovorena i cijena od 150.000,00 KM, te utvrđeno da će se kupoprodaja realizovati u roku od jedne godine od dana zaključenja predugovora (član 3.). Pored toga su regulisali da će se plaćanje vršiti kroz kompenzacione poslove sa dužnicima i povjeriocima u cilju naplate vlastitih potraživanja, sa krajnjim ciljem da putem posrednika Kompanije D. a.d. P., tuženi tužitelju izmiri cjelokupan iznos prodajne cijene, a u slučaju da ne dođe do isplate na ovaj način, tuženi se obaveza razliku isplatiti direktno tužitelju (član 4.). Tužitelj se obaveza da za kupoprodaju pripremi svu valjanu imovinsku dokumentaciju i pribavi odobrenje opštine za promet nekretnina (član 6. predugovora).

Parnične stranke nisu zaključile ugovor o prodaji kako su se obavezale predugovorom. Nije sporno da su odmah po zaključenju predugovora dana 04.3.2005. godine, zaključili ugovor o cesiji, kojim je tuženi kao ustupilac tužitelju kao prijemniku ustupio potraživanje koje je imao prema Kompaniji D. u iznosu od 70.000,00 KM i da taj ugovor o cesiji nije realizovan. Zato je tuženi isplatio iznos od 150.000,00 KM tužitelju, u više navrata, a zaključno sa 01.7.2008. godine.

Tužitelj je predmetne nekretnine predao u posjed tuženom po zaključenju predugovora, odnosno po zaključenju naprijed navedenog ugovora o cesiji i tuženi je i sada u njihovom posjedu.

Kod ovakvog stanja stvari tužitelj smatra (u kojim tvrdnjama se iscrpljuje i njegova revizija) da predugovor ima sve elemente ugovora o prodaji, da je shodno njegovim odredbama kupoprodajna cijena trebala biti isplaćena u roku od jedne godine od dana zaključenja predugovora, pa kada nije, da mu tuženi duguje zateznu kamatu u zahtjevanom iznosu koji je obračunao vještak finansijske struke.

Nasuprot tome, nižestepeni sudovi, imajući u vidu naprijed utvrđeno činjenično stanje i sadržaj predmetnog predugovora, nalaze da on ne predstavlja ugovor o prodaji kakav ima u vidu odredba člana 454. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89 te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 17/93, 3/96, 39/03 i 94/04 - u daljem tekstu: ZOO) i član 9. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“ br. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 29/94), odnosno da se radi o predugovoru iz člana 45. ZOO, kojim su parnične stranke samo preuzele obavezu da zakluče ugovor o prodaji, pa kako do zaključenja tog glavnog ugovora (o prodaji) nije došlo da nije nastala obaveza isplate kupoprodajne cijene, a time da nije došlo ni do kašnjenja (član 324. ZOO) u isplati (bez obzira što je ona izvršena), slijedom čega nema ni obaveze tuženog da plati traženu zateznu kamatu iz člana 277. ZOO.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne i zakonite. Obrazložene su jasnim logičnim i iscrpnim razlozima koje u svemu prihvata i ovaj sud, a koji nisu dovodeni u sumnju navodima revizije.

Predugovor, u smislu odredbe člana 45. stav 1. ZOO, ne predstavlja pravni osnov za promet nepokretnosti, već samo stvara obavezu da se zakluči glavni ugovor kojim će se taj promet realizovati. To znači da se i izvršenje predugovora (realizacija predugovorom preuzetih prava i obaveza) iscrpljuje u zaključenju glavnog ugovora, a ne u prometu nepokretnosti.

Nije u pravu revident kada tvrdi da „zaključeni predugovor ima formu i obilježja glavnog ugovora“. Naime, ni jednom odredbom predugovora, koji su parnične stranke zaključile 20.4.2005. godine, nije propisana obaveza tužitelja (kao imaoca nekretnina koje su bile predmet prometovanja) da na tuženog (kao novog sticaoca) prenese pravo vlasništva na tim nekretninama i da mu ih u tu svrhu preda. Kako ovakva obaveza prodavca, u smislu odredbe člana 454. stav 1. ZOO, predstavlja bitan sastojak ugovora o prodaji, takav ugovor (o prodaji), suprotno tvrdnji revidenta, nije nastao, odnosno zaključenom predugovoru se ne može priznati takvo svojstvo, jer bi to bilo suprotno odredbi člana 26. ZOO.

Dakle, parnične stranke su predugovorom preuzele samo obavezu da u roku od jedne godine „realizuju kupoprodaju“ što je podrazumjevalo, u prvom redu, zaključenje ugovora o prodaji kojim bi se tužitelj (kao prodavac) obavezao da na tuženog (kao kupca) prenese pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, a tuženi na isplatu kupoprodajne cijene. Kako do zaključenja takvog ugovora nije došlo (između ostalog i zato što tužitelj nije ispunio svoju obavezu iz člana 6. predugovora), nije nastala ni obaveza isplate kupoprodajne cijene u određenom roku, a time ni do kašnjenja u plaćanju. Iz tog razloga je za odluku o tužbenom zahtjevu pravno irelevantno da li je i kada tuženi isplatio tužitelju iznos naveden u predugovoru, koji je trebao predstavljati kupoprodajnu cijenu iz glavnog ugovora kojeg su se obavezali zaključiti, a koji nije zaključen.

Naprijed izloženo i ostale navode revizije čini irelevantnim za odluku u ovoj pravnoj stvari, slijedom čega je riješeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Darko Osmić