

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 069250 14 Рев  
Бања Лука, 20.7.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Тање Бундало, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Н.Р. из Б.Л., ..., кога заступа Ђ.Ћ. адвокат из Б.Л. ..., против тужених П.А. из Б.Л., ... и М.А. из Б.Л., настањеног у САД, ..., Б., Н.У., кога заступа Р.П. адвокат из Б.Л., ..., ради раскида предуговора и поврата средстава, вриједност спора 33.100,00 КМ, одлучујући ревизији туженог М.А. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 069250 13 Гж од 28.2.2014. године, на сједници одржаној 20.7.2016. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 069250 09 П од 6.3.2012. године дјелимично је усвојен примарни захтјев тужитеља, те су раскинути предуговори о купопродаји некретнина закључени између тужитеља и тужених под бројем ОВ-1239/8 дана 31.1.2008 године и под бројем ОПУ-1124/9 дана 11.9.2009 године и тужена П.А. (даље: првотужена) је обавезана да тужитељу исплати износ од 33.100,00 КМ са законском затезном каматом од 24.10.2011 године до исплате, а одбијен је захтјев у односу на ову тужену за исплату преосталог износа од 33.100,00 КМ (на име удвојене капаре) и захтјев за плаћање законске затезне камате на тражени износ од 25.9.2008. године до 24.10.2011 године. Истом пресудом је одбијен, у цјелини, захтјев тужитеља у односу на туженог М.А. (даље: друготужени) и захтјев за накнаду трошкова поступка у односу на овог туженог и првотужена је обавезана да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 3.612,50 КМ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а преко овог износа је захтјев одбијен. Одређено је, да ће се након правоснажности одлуке о примарном тужбеном захтјеву, одлучивати о евентуалном тужбеном захтјеву тужитеља.

Рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 069250 09 П од 4.6.2012. године обавезан је тужитељ да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 6.844,50 КМ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 069250 13 Гж од 28.2.2014. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепене пресуда: преиначена у одбијајућем дијелу одлуке о току законске затезне камате тако, што је првотужена обавезана да тужитељу исплати законску затезну камату на досуђени износ

од 33.100,00 KM и за период од 11.9.2009. године до 24.10.2011. године, као и у одбијајућем дијелу тужбеног захтјева у односу на друготуженог тако, што је овај тужени обавезан да тужитељу, солидарно са првотуженом, исплати износ од 33.100,00 KM са законском затезном каматом од 11.9.2009. године до исплате и трошкове поступка у износу од 3.612,50 KM са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, док је тужбени захтјев тужитеља и захтјев за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа, одбијен. Жалба тужитеља у осталом дијелу је одбијена и првостепена пресуда потврђена у преосталом одбијајућем дијелу: одлуке о тужбеном захтјеву у односу на првотужену, одлуке о захтјеву за исплату законске затезне камате на утужени износ за период од 25.9.2008. до 11.9.2009. године и у одбијајућем дијелу одлуке о трошковима поступка. Жалба тужитеља је усвојена и првостепено рјешење којим је тужитељ обавезан да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 6.844,50 KM, је укинута. Истом пресудом обавезани су тужени да тужитељу солидарно накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 962,50 KM са законском затезном каматом на износ од 400,00 KM од доношења другостепене одлуке до исплате, а одбијен је захтјев тужитеља у преосталом дијелу и одбијен је захтјев друготуженог за накнаду трошкова састава одговора на жалбу у износу од 3.071,26 KM.

Друготужени ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако да се жалба тужитеља одбије и првостепена пресуда потврди или да се побијана пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужитељ у одговору на ревизију друготуженог предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељ примарним тужбеним захтјевом тражи: раскид предуговора означених у изреци првостепене пресуде и обавезивање тужених да му, на име удвојене капаре, солидарно плате износ од 66.200,00 KM са законском затезном каматом од 25.9.2008. године. Евентуалним тужбеним захтјевом се тражи, да се обавезу тужени да у року од 15 дана са тужитељем закључе нотарски обрађен уговор о купопродаји некретнина са свим условима из предуговора, са клаузулом интабуланди, а да ће у противном такав уговор замијенити пресуда, на основу које би се тужитељ укњижио у земљишним књигама и катастру као власник и посједник предметних некретнина са 1/1.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио, да су тужитељ (као купац) и тужени (као продавци) дана 31.1.2008. године закључили предуговор о купопродаји некретнина означених у члану 1. предуговора овјерено истога дана код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-1239/8, којим су се обавезали на закључење главног уговора након што продавци отклоне административне препреке везане за промет непокретности (право првокупа). Дана 11.9.2009. године су у погледу истих некретнина закључили нотарски обрађен предуговор број ОПУ-1124/09 којим су се на закључење главног уговора обавезали након што продавци изврше издвајање некретнина, које су предмет наведених предуговора, из сувласничке заједнице и исходе потврду о праву прече куповине а у тачки III предуговора је наведено да је купац (тужитељ) исплатио износ од 33.100,00 KM као дио купопродајне цијене (од 140.000,00 KM) прије закључења тог предуговора сувласнику (првотуженој). У вријеме закључења наведених предуговора предметне некретнине су биле укњижене у зк. ул. број 737 к.о.

Б.Л. у којем су, поред некретнина из предуговора укњижене: двије парцеле К. и двориште и двије зграде без земљишта и то: земљиште као друштвена својине са 1/1, а зграде и кућа у сувласништву тужених са по 1/8 дијела, И.П. са 1/4 дијела и В.К. са 1/2 дијела. На основу правоснажног рјешења Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 016652 08 В од 24.8.2010. године некретнине које су предмет поменутих предугова – парцела к.ч. 76/12, „кућиште и двориште“ – кућа у Улици ... (које су издвојене из сувласничке заједнице), укњижене су у зк. ул. број 206 К.О. СП Б.Л., као сувласништво тужених са по 1/2 дијела и у п.л. број 101/1, означена као к.ч. 1522, као супосјед тужених са по 1/2 дијела. Тужитељ је тужбу у овој правној ствари поднио 10.9.2009. године и примарним захтјевом је тражио да се обавезу тужени на закључење главног уговора а евентуалним захтјевом, да се предуговори раскину и врати удвојена капара са припадајућом каматом, а поднеском од 24.10.2011. године је због чињенице, да тужени нису прихватили да закључе главни уговор кроз период дуже од 3 године (услед чега се не може остварити свраха уговора коју је тужитељ имао у виду при закључењу предуговора) обрнуо је редосљед наведених тужбених захтјева, као у изреци првостепене пресуде.

Полазећи од утврђења да парничне странке нису закључиле главни уговор о купопродаји некретнина ни након издвајања предметних некретнина из сувласничке заједнице и да тужитељ примарним тужбеним захтјевом то и не тражи (тражи раскид предуговора и исплату удвојене капаре) првостепени суд је закључио, да су предметни предуговори раскинути, по сили закона. С обзиром на правну природу капаре, која је средство осигурања извршења уговора а не средство осигурања закључења главног уговора и чињеницу да парничне странке нису закључиле главни уговор, према становишту истога суда, нису испуњени услови из члана 80. став 2. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), за враћање удвојене капаре. Будући да је тужитељ дао првотуженој на име купопродајне цијене износ од 33.100,00 КМ и са њом засновао обавезно-правни однос, обавезао је првотужену да тужитељу, из основа стицања без основа (члан 210. ЗОО) врати тај износ, а налазећи да је основан приговор недостатка пасивне легитимације на страни друготуженог, у односу на овог туженог је тужбени захтјев одбио.

Другостепени суд је, супротно становишту првостепеног суда, нашао да наведени предуговори имају карактер главног уговора; да је првотужена имала овлаштење да у име и за рачун друготуженог закључи предуговоре; да је стога друготужени субјект обавезе поводом које је дошло до овога спора; те да пријем износа од 33.100,00 КМ од стране првотужене има исто правно дејство као и да су га примила оба тужене (члан 80. став 1. и 2. ЗОО). Код чињенице да су предуговори побијаном пресудом раскинути (што жалбом није оспорено) позивом на одредбу члана 132. став 2. ЗОО је обавезао друготуженог, да солидарно са првотуженом врати тужитељу наведени износ, дат на име купопродајне цијене.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Уговор, као и други правни посао може се предузети и преко заступника (члан 84. став 1. ЗОО), а по ставу 2. овог члана овлашћење за заступање заснива се на закону, општем акту правног лица или на изјави воље заступаног лица (пуномоћје).

Уговор о пуномоћству је уговор између властодавца и пуномоћника којим се пуномоћник обавезује да у име и за рачун властодавца предузме одређене правне

послове, тако да они непосредно обавезују властодавца и другу уговорну страну (члан 85. став 1. ЗОО).

Парничне странке су закључиле два предуговора о купопродаји некретнина које се налазе у Б.Л., Улица ... Предуговор од 31.1.2008. године првотужена је закључила у своје име и као пуномоћник друготуженог на основу пуномоћја од 16.11.2007. године састављеног од стране нотара - NOTARY PUBLIC State Of N. Y.-J.V., (датог непосредно пред закључење предуговора) и предуговор је овјерен код Основног суда у Бања Луци 31.1.2008. године под бројем ОБ-1239/8. Други, нотарски обрађен предуговор број ОПУ-1124/09 од 11.9.2009. године, поводом истих некретнина, првотужена је закључила у име и за рачун друготуженог на основу пуномоћја од 12.8.2008. године (такође датог непосредно прије његовог закључења) састављеног од стране поменутог нотара.

Наведени предуговори, по оцјени овога суда, не само према називу него и према њиховом садржају, имају карактер предуговора (како је закључио првостепени суд) а не карактер главног уговора (како је погрешно закључио другостепени суд) и њима је одређено да ће се главни уговор закључити након издвајања из сувласничке заједнице некретнина које су означене као предмет предуговора, што је учињено поменутиим рјешењем Основног суда у Бањој Луци од 24.8.2010. године.

Предуговор је такав уговор којим уговорне стране преузимају обавезу да се доцније закључи, други главни уговор (члан 45. став 1. ЗОО). То значи, да се извршење предуговора исцрпљује у закључењу главног уговора, а не у промету некретнина за чији је промет предуговором одређено закључење главног уговора.

У конкретном случају није закључен главни уговор о купопродаји некретнина, који би представљао основ за укњижбу права власништва предметних некретнина у земљишним књигама у корист тужитеља, у ком случају би прописи о форми главног уговора важили и за предметне предуговоре, а форма прописана за уговоре (главни уговор и предуговоре) би важила и за пуномоћја за закључење тих уговора (члан 45. став 2. у вези са чланом 90. ЗОО). С обзиром на наведено и на околност да су предметни предуговори раскинути, посљедично томе пуномоћја која је друготужени дао првотуженој за закључење предуговора, производе правно дејство само у погледу дејства раскида предуговора, то јесте, у погледу обавезе тужених да врате тужитељу дати (по основу предуговора) износ од 33.100,00 КМ (члан 132. став 2. ЗОО), за коју обавезу, а с тим у вези ни за пуномоћја за закључење предуговора, из основа чијег раскида је настала та обавеза тужених, није нужна прописана форма.

Све наведено, а нарочито чињеница да је првотужена, као пуномоћник друготуженог поступала у границама датих јој овлаштења, при чему треба имати у виду сродство тужених (сестра и брат) и околност да је друготужени био упознат са свим радњама предузетим путем пуномоћника, о чему се изјаснио и свједок З.Б. и тужена у свом исказу, што друготужени ничим није довео у сумњу и чињеница да је сам друготужени у завршном излагању на главној расправи 16.12.2012. године „изразио спремност да са тужитељем закључи главни купопродајни уговор“, упућује на закључак да предметни предуговори обавезују друготуженог као заступано лице (члан 85. став 1. у вези са чланом 91. став 1. ЗОО), да солидарно са првотуженом (са којом се налази у материјало-правном супарничарству) врати тужитељу износ од 33.100,00 КМ, који је дат по основу предметних (раскинутих) предуговора. Одлука о законској затезној камати је донесена уз правилну примјену одредбе члана 132. став 5. ЗОО).

Слиједом наведеног, ревизиони приговор о недостатку пасивне легитимације на страни друготуженог и приговор у погледу правне ваљаности наведених пуномоћја друготуженог, у чему се ревизија углавном исцрпљује - позивом на одредбе Хашке конвенције о укидању потребе легализације страних јавних исправа од 5.10.1961. године која је ступила на снагу 24.1.1965. године уз тврдњу да су наведена пуномоћја морала бити овјера и „апостиле печатом“ од стране надлежног органа у САД (гдје су састављене од стране нотара), а стим у вези ни позивање на члан 9. Закона о ваљаности јавних исправа („Службени гласник БиХ“ бр. 234/04), при чему друготужени не спори да је пуномоћја и потписао, не могу исходити другачију одлуку о овоме спору.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности, због чега је ревизија друготуженог одбијена као неоснована на основу одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић