

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 80 0 P 059599 16 Rev  
Banjaluka, 01.3.2017.godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Darka Osmića, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ž.J., sin S., iz B., Ulica ..., koga zastupa punomoćnik J.P., advokat iz B., protiv tuženog G.G., sin M., iz B., Ulica ..., koga zastupa punomoćnik M.R., advokat iz B., radi raskida predugovora, predaje stana u posjed i isplate ugovorene zakupnine, vrijednost predmeta spora: 53.820,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 059599 15 Gž od 26.01.2016. godine, na sjednici održanoj dana 01.3.2017. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Bijeljini, broj: 80 0 P 059599 14 P od 19.3.2015. godine odbačena je tužba u dijelu kojim je tražen raskid predugovora koji je dana 06.4.2006. godine zaključio tužitelj sa tuženim i koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini, dana 06.4.2006. godine, pod brojem Ov. 080-0-Ov-06-000473 (stav 1. izreke).

Udovoljeno je zahtjevu tužitelja da se naloži tuženom da isprazni stan br.13 D-61, II ulaz, IV sprat, površine 62 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u stambenoj zgradi u Ulici ... u B. na parceli br. 3353, upisanoj u listu nepokretnosti br. 348/9 k.o. B. 1 i da mu taj stan preda u urednom stanju, slobodan od trećih lica i stvari, na slobodno raspolaganje (stav 2. izreke).

Djelimično je udovoljeno tužbenom zahtjevu za isplatu ugovorene zakupnine za navedeni stan, te je obavezan tuženi da tužitelju isplati dospjele ugovorene mjesečne zakupnine od po 715,83 KM, za period od 07.4.2006. do 07.7.2014. godine, sve sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe, 28.07.2014. godine do dana isplate, kao i da mu plati dospjele ugovorene mjesečne tekuće zakupnine od po 715,83 KM za period od 08.07.2014. godine pa do dana predaje navedenog stana tužitelju u posjed, sa zakonskom zateznom kamatom na svaku dospjelu tekuću mjesečnu zakupninu počev od 16. dana narednog mjeseca pa do konačne isplate (stav 3. izreke).

Sa preostalim dijelom tužbenog zahtjeva za isplatu zakupnine tužitelj je odbijen (stav 4. izreke). Obavezan je tuženi da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 4.580,00 KM (stav 5. izreke).

Presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 059599 15 Gž od 26.01.2016. godine, žalba tuženog je djelimično uvažena i prvostepena presuda djelimično preinačena tako što je tuženi obavezan da predmetni stan preda u posjed tužitelju istovremeno kada tužitelj njemu isplati iznos od 16.253,00 KM zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 06.04.2006. godine pa do konačne isplate (kako je utvrđeno pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 029534 13 P 2 od 15.07.2014.godine), te je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka (stav 1. izreke), dok je u preostalom dijelu žalba tuženog odbijena i prvostepena presuda potvrđena (stav 2. izreke) i tužitelj obavezan da tuženom naknadi troškove žalbenog postupka u iznosu od 1.720,00 KM, a zahtjev tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka je odbijen (stav 3. izreke).

Blagovremenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu samo u dijelu kojim je odbijena njegova žalba i potvrđena prvostepena presuda (stav 2. drugostepene presude), zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se pobijana presuda u tom dijelu preinači tako da se usvoji njegova žalba i preinači prvostepena presuda (stav 3. izreke prvostepene presude) tako da se odbije zahtjev tužitelja u tom dijelu, ili da se u tom dijelu pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije kao neosnovana. Nije zahtjevao naknadu troškova revizionog postupka, iako je naveo da trošak sastava odgovora na reviziju iznosi 900,00 KM, čime se ovaj sud nije bavio, jer se o naknadi troškova postupka, saglasno odredbi člana 396. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP), odlučuje samo na određen zahtjev stranke.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja da se raskine predugovor zaključen između parničnih stranaka 06.4.2006. godine, da se tuženi obaveže da mu preda u posjed stan koji je bio predmet predugovora a koji je bliže opisan u izreci prvostepene presude i da mu na ime zakupnine za taj stan za period od 07.4.2006. godine pa do predaje stana u posjed, plaća ugovoreni mjesečni iznos zakupnine od 715,83 KM, sa pripadajućom kamatom.

Odlučujući o zahtjevima tužitelja, po provedenom dokaznom postupku, prvostepeni sud je utvrdio da je između parničnih stranaka dana 06.4.2006. godine zaključen predugovor, propisno ovjeren kod nadležnog suda, po kojem tužitelj (kao prodavac) tuženom (kao kupcu) prodaje stan bliže opisan u izreci prvostepene presude, za kupoprodajnu cijenu od 35.867,10 EVRA (član I predugovora). Odmah po zaključenju predugovora tuženi je tužitelju, na ime kupoprodajne cijene, isplatio iznos od 8.313,90 EVRA, te se obavezao da ostatak od 27.553,720 EVRA isplati u 300 jednakih mjesečnih rata od po 203,60 EVRA (član II predugovora), po isteku grejs perioda od 6 mjeseci računajući od 15.03.2006. godine (član III predugovora). Tuženi je odmah po potpisivanju predugovora ušao u posjed predmetnog stana, a na ime ugovorene cijene, osim naprijed navedenog iznosa, nije ništa više platio. Članom V predugovora je propisano da u slučaju raskida prodaje u slučaju nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca, prodavac (tužitelj), stiče pravo da od isplaćenog učešća za stan isplati zakupninu za korištenje predmetnog stana i to za svaki mjesec korištenja iznos od 6 EVRA po m<sup>2</sup>, a u slučaju da kupac odustane od kupovine predmetnog stana, primjenjuje se odredba člana V predugovora i kupac je dužan nadoknaditi prodavcu izgublenu zaradu, kao i sve troškove vezane za sačinjavanje ugovora (član XIII predugovora). Sa punim ispunjenjem ugovora od strane kupca prodavac se obavezao sa istim zaključiti ugovor o prenosu vlasništva u roku od 14 dana računajući od dana kada je kupac u potpunosti izmirio sve obaveze koje su navedene u predugovoru (član IX predugovora).

Dalje se pokazalo nespornim da je između istih stranaka i kod istog suda već vođen parnični postupak po tužbi tužitelja i protivtužbi tuženog u kojem je donesena presuda broj: 80 0 P 029534 11 P od 17.12.2012. godine (potvrđena presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 029534 13 Gž od 02.04.2013.g.) kojom je udovoljeno tužbenom zahtjevu za raskid predmetnog predugovora, te da je u istom postupku presudom broj: 80 0 P 029534 13 P2 od 15.07.2014. godine (potvrđena presudom Okružnog suda u Bijeljini br. 80 0 P 029534 14 Gž 3 od 10.11.2014. godine), obavezan tužitelj da tuženom vrati isplaćeni dio kupoprodajne cijene predmetnog stana, u iznosu od 16.253,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od

06.04.2006. godine do konačne isplate i da mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.960,00 KM.

Takođe nije sporno da tužitelj nije vratio tuženom isplaćeni dio kupoprodajne cijene sa dosuđenom zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka, te da je tuženi u neprekidnom posjedu predmetnog stana od zaključenja navedenog predugovora o kupoprodaji pa nadalje i da nije plaćao ugovorenu zakupninu za korištenje predmetnog stana od po 6,00 EVRA po m<sup>2</sup> kako je to predviđeno predmetnim predugovorom.

Kod ovakvog stanja stvari budući da je o zahtjevu za raskid predmetnog ugovora pravosnažno odlučeno ranijom, naprijed navedenom, presudom, prvostepeni sud je tužbu u ovom dijelu odbacio, pozivom na odredbu člana 60. stav 3. ZPP, iako bi bilo pravilno da je ovaj dio odluke temeljio na odredbi člana 67. stav 1. tačka 4. istog zakona. Kako je predmetni predugovor raskinut, slijedom čega je, naprijed, navedenom pravosnažnom presudom, utvrđena obaveza tužitelja da tuženom vrati isplaćeni dio kupoprodajne cijene za predmetni stan sa pripadajućom kamatom, prvostepeni sud je pozivom na odredbu člana 132. stav 2. i stav 3. 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 74/04- dalje: ZOO), obavezao tuženog da tužitelju preda u posjed predmetni stan. Imajući u vidu odredbu člana V predugovora i da je zakupnina za predmetni stan zatražena prema njegovoj stvarnoj kvadraturi, te vrijednost srednjeg kursa (utvrđen od strane Centralne banke BiH) EVRA u odnosu na njemačku, odnosno konvertibilnu marku, prvostepeni sud je udovoljio i zahtjevu tužitelja za plaćanjem zakupnine, sa pripadajućom kamatom od dana podnošenja tužbe za ranije dospjele iznose (član 279. stav 3. u vezi sa članom 372. stav 1. ZOO), a za dospjevajuće od 15. dana u mjesecu za protekli mjesec.

Odlučujući o žalbi tuženog, drugostepeni sud je u svemu prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda, ali je žalbu tuženog djelimično usvojio prihvatajući prigovor tuženog koji se pozvao na pravilo istovremenog ispunjenja uzajamnih obaveza koje proizlaze iz istog osnova (član 122 ZOO, u vezi sa članom 132. stav 3. istog zakona), slijedom čega nalazi da raskidom predugovora tužitelju pripada pravo na povrat predmetnog stana tek kada on ispuni svoju obavezu vraćanja tuženom dijela isplaćene cijene po predugovoru, pa je u tom smislu prvostepenu presudu u odnosnom dijelu preinačio, a u ostalom dijelu, koji se tiče obaveze tuženog da tužitelju plati zakupninu, žalbu je odbio i prvostepenu presudu potvrdio uz obrazloženje da su ovu obavezu same stranke ugovorile u slučaju raskida ugovora.

Odluka drugostepenog suda je pravilna i zakonita (iz razloga koje će dati ovaj sud) i nije dovedena u pitanje revizionim navodima koji se, pozivom na odredbu člana 132. ZOO, iscrpljuju u tvrdnji da su raskidom predugovora obe stranke oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu štete, koju tužitelj nije tražio.

U ovom revizionom postupku, kako slijedi iz izloženog, predmet ispitivanja je drugostepena presuda samo u dijelu kojim je obavezan tuženi na isplatu zakupnine za period 07.4.2006. godine do predaje u posjed stana, sa zakonskom zateznom kamatom.

Pravilno su nižestepeni sudovi udovoljili tužbenom zahtjevu u ovom dijelu.

Prema odredbi člana 132. stav 1. ZOO raskidom ugovora obe strane su oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete, kako pravilno tvrdi tuženi. Međutim, on gubi iz vida da se predmetni predugovor odnosio na kupoprodaju predmetnog stana i da su stranke njegovim odredbama uredile odnose za slučaj da dođe do raskida tog predugovora, odnosno u slučaju da ne dođe do zaključenja ugovora o prodaji povodom kojeg je i zaključen

predmetni predugovor. Njegovim raskidom obe strane su oslobođene obaveze da pristupe zaključenju ugovora o prodaji (član 45. stav 1. ZOO, koji definiše predugovor), o kojem govori član IX predugovora, a kada bi mu se priznao karakter ugovora o prodaji (jer sadrži sve nužne elemente ovog ugovora u formalnom i suštinskom smislu, kako ugovor o prodaji definiše odredba člana 454. stav 1. ZOO, odnosno, budući da je riječ o nekretnini, odredba člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti) tužitelj je oslobođen obaveze da preda stan u posjed tuženom, a tuženi obaveze isplate kupoprodajne cijene. Iz tog razloga, kako je predmetni predugovor raskinut, slijedom odredbe člana 132. stav 2. ZOO, koja propisuje da u slučaju raskida ugovora strana koja je nešto dala u ispunjenju ugovora ima pravo da joj se to vrati, tužitelj je obavezan da vrati tuženom dio primljene kupoprodajne cijene, sa pripadajućom zateznom kamatom, a tuženi da tužitelju vrati, preda u posjed, predmetni stan. Dakle dejstvo odredbe člana 132. ZOO u konkretnom slučaju se u tome iscrpljuje.

Računajući s tim da može doći do neispunjenja predugovora i njegovog raskida, što se i desilo, tužitelj i tuženi su, upravo za takav slučaj, uredili svoja dalja prava i obaveze (ugovorili visinu zakupnine, u slučaju raskida predugovora), što su, naravno, mogli s obzirom na načelo autonomije volje (sadržano u odredbi člana 10. ZOO) i na mogućnost da svoje odnose urede drugačije nego što je odredbama ZOO određeno ako iz pojedine odredbe ili njenog smisla ne proizlazi nešto drugo (član 20. ZOO). Tako je utvrđena obaveza tuženom, za slučaj da „prodaja bude raskinuta zbog nemogućnosti ispunjenja ugovora od strane kupca“ (a nije sporno da tuženi kao kupac nije nastavio plaćati kupoprodajnu cijenu u dogovorenim ratama i iznosima) da za korištenje stana, koji mu je predan u posjed, koji koristi i koji je trebao biti predmet kupoprodaje, plaća zakupninu u iznosu od 6 EVRA po m<sup>2</sup> „za svaki mjesec korištenja“ (član V u vezi sa članom XIII predugovora).

Ovakvo ugovaranje u konkretnom slučaju predstavlja jednu vrstu osiguranja, s obzirom na ugovoreni način plaćanja kupoprodajne cijene, jer predmetni predugovor nije bio obezbjeđen drugim sredstvima obezbjeđenja. Kako tuženi tokom postupka nije ni tvrdio, pa tako ni dokazao da se eventualno radi o zelenaškom ugovoru (član 141. ZOO), niti da se radi o prekomjernom oštećenju (član 139. ZOO), proizlazi da ugovorena zakupnina u slučaju raskida predugovora odgovara volji ugovornih strana.

Zahtjevani mjesečni iznos zakupnine, preračunat u konvertibilnu marku prema srednjem kursu Centralne banke BiH, čemu stranke nisu prigovarale, odgovora ugovorenoj zakupnini (6 EVRO x 61 m<sup>2</sup>), pa nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su udovoljili tužbenom zahtjevu u ovom dijelu, a takva odluka nalazi svoje utemeljenje u odredbi člana 17. stav 1. ZOO, prema kojoj su stranke u obligacionom odnosu dužne izvršiti svoju obavezu i odgovorne su za njeno ispunjenje i u odredbi člana 262. stav 1. istog zakona, prema kojoj vjerovnik (ovdje tužitelj) u obligacionom odnosu ima pravo od dužnika (ovdje tuženi) zahtjevati ispunjenje obaveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi.

S obzirom na izložene razloge, navodi revizije, kojima se objašnjava pojam štete i uslovi pod kojima se ona može dosuditi, nisu od uticaja na rješenje ove pravne stvari.

Naprijed je objašnjeno zašto nisu osnovani navodi revizije temeljeni isključivo na sadržaju odredbe člana 132. ZOO, uz tvrdnju o njenoj pogrešnoj primjeni, slijedom čega je, budući da nije bilo drugih revizionih prigovora, riješeno kao u izreci, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić