

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 72 0 P 036565 17 Rev  
Banjaluka: 21.3.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja G.J. iz S., , zastupanog po punomoćniku A. I., advokatu iz G., , protiv tužene Opština S. zastupana po Pravobranilaštvu Republike Srpske-sjedište zamjenika u B., Ulica..., radi ispunjenja ugovora, vrijednost predmeta spora 76.035,00 KM, odlučujući o reviziji tužene izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 72 0 P 036565 15 Gž od 21.2.2017. godine, na sjednici održanoj 21.3.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Gradišci broj: 72 0 P 036565 13 P od 2.3.2015. godine, obavezana je tužena da tužitelju na ime ugovorene kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu označenu kao k.č. broj..., P., livada površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj: .... k.o. I., čemu po katastarskom operatu odgovara k.č. broj..., U. l. 4 klase, površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj: .... k.o. S. mjesto, isplati iznos od 76.035,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1.10.2013. godine do isplate, te da mu na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 3.745,00 KM, sve u roku od 30 dana.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 72 0 P 036565 15 Gž od 21.2.2017. godine, žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužena revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu kupoprodajne cijene u iznosu od 76.035,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1.10.2013. godine do isplate.

Nesporno je da su parnične stranke 17.12.2010. godine zaključile pismeni sporazum, u svrhu obezbjeđivanja zemljišta za izgradnju 10 stambenih jedinica za smještaj Roma na parceli vlasništvo tužitelja, označenoj kao k.č. broj..., P., livada površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj:

.... k.o. I., čemu po katastarskom operatu odgovara k.č. broj..., U..., livada 4 klase, površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj: .... k.o. S., a tužena u zamjenu daje parcele označene sa k.č. broj: .... upisane u pl. broj: .... k.o. S. mjesto, površine 4.420 m<sup>2</sup>, po tržišnoj cijeni od 15 KM/m<sup>2</sup>, uz napomenu da se razlikom novčanih sredstava izmiri obaveza od strane tužitelja za kupljeno građevinsko zemljište označeno kao k.č. broj: .... površine 253 m<sup>2</sup>, upisano u pl. broj: .... k.o. S. mjesto. Prema članu 2. sporazuma, tužitelj se obavezao ponuditi navedeno zemljište na prodaju za cijenu od 15 KM/m<sup>2</sup>, a da će za naknadu za ponuđeno zemljište, putem usmenog javnog nadmetanja, kupiti traženo zemljište opštine s početnom prodajnom cijenom od 15 KM/m<sup>2</sup>. Tužena se obavezala da će preuzeti ponuđeno zemljište tužitelja (član 3.).

Tužena je 28.12.2010. godine, pod brojem 01-477-272/10, donijela zaključak kojim prihvata ponudu tužitelja i obavezuje se da će sačiniti kupoprodajni ugovor uz ponuđenu cijenu od 76.035,00 KM (5.069 m<sup>2</sup> x 15 KM/m<sup>2</sup>).

Nesporno je da su tužitelj kao prodavac i tužena kao kupac, zaključili i notarski 18.2.2011. godine ovjerali pod brojem OPU-236/2011 kupoprodajni ugovor po kome je tužitelj prodao nekretninu označenu kao k.č. broj..., P., livada površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj: .... k.o. I., čemu po katastarskom operatu odgovara k.č. broj..., U. l. 4 klase, površine 5.069 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj: .... k.o. S., za cijenu od 76.035,00 KM. Prema odredbi člana 3. ugovarači su se saglasili da se plaćanje kupoprodajne cijene izvrši u skladu sa sporazumom, odnosno po provedbi radnji iz člana 3. sporazuma, a najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana zaključenja ugovora, s tim da se rok može sporazumno produžiti.

Tužena je dopisom broj: 02-111-82/12 od 6.7.2012. godine, obavjestila tužitelja da sporazum ne može ispoštovati jer je promjenom regulacionog plana predviđeno da se preko parcela k.č. broj:.... i .... gradi zaobilaznica, dok parcele k.č. broj: .... i.... treba da služe kao prilaz, te mu u zamjenu nudi k.č. broj: .... i .... (parcele iz sporazuma) i .... (parcela koja nije bila u sporazumu), odnosno zemljište ukupne površine 4.420 m<sup>2</sup>. Tužitelj je na zapisnik Komisije..., broj: 02-111-82/12 od 9.7.2012. godine, dao izjavu da ne prihvata ponudu i da u zamjenu traži zemljište označeno kao k.č. broj: ...., (parcele iz sporazuma) i formiranu k.č. broj: ...., a ukoliko to tužena ne prihvati da mu isplati ugovorenu cijenu.

Tužena, potom, dopisom broj: 02-475-38/13 od 27.8.2013. godine, nudi tužitelju u zamjenu zemljište označeno kao k.č. broj: ....., .... (parcele koje nisu bile u sporazumu) i .... (parcela iz sporazuma) upisano u pl. broj: .... k.o. S. mjesto, površine 3.912 m<sup>2</sup>, koje se odnosi na k.č. broj: .... površine 3.912 m<sup>2</sup> upisano u zk.ul. broj: .... k.o. I. i k.č. broj: .... površine 1.429 m<sup>2</sup> upisano u zk.ul. broj: 212 k.o. S., tj. ukupne površine 5.341 m<sup>2</sup>.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 262. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud odlučuje kao u izreci.

Usvajajući zahtjev tužitelja, prvostepeni sud cijeni da su stranke zaključile notarski ovjereni kupoprodajni ugovor, da je tužitelj kao prodavac ispunio svoju obavezu jer je tuženoj predao u posjed prodane nekretnine, a tužena nije isplatila ugovorenu cijenu.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužene i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena odluka je pravilna.

Neosnovan je revizioni navod da je počinjena povreda člana 8. ZPP i da nije kao dokaz cijenjena izjava tuženog od 12.7.2012. godine u vezi zaključenog Sporazuma o izmjeni Sporazuma broj: 02-475-64/10, kod činjenice da je tužena podneskom broj: P-1121/13 od 4.9.2014. godine predložila da se u njenom odsustvu kao dokaz na pripremnom ročištu zakazanom za 4.9.2014. godine, između ostalog, provede čitanje izjave tuženog od 12.7.2012. godine, ali ne i navodno zaključeni Sporazum o izmjeni Sporazuma broj: 02-475-64/10, čemu je prvostepeni sud udovoljio.

Na ročištu za glavnu raspravu održanom 7.11.2014. godine, tužena nije izvela dokaz čitanjem Sporazuma o izmjeni Sporazuma broj: 02-475-64/10, pa se u reviziji neosnovano ukazuje da taj dokaz nije cijenjen. Kada je u pitanju izjava tužitelja od 12.7.2012. godine (u stvari se radi o izjavi od 9.7.2012. godine datoj na zapisnik Komisije..., broj: 2-111-82/12), ona je bila predmet ocjene od strane nižestepenih sudova. Iz ove izjave proizilazi da tužitelj nije prihvatio ponuđene nekretnine sadržane u obavještenju tužene od 6.7.2012. godine, već je, naprotiv, tražio predaju drugih nekretnina ili, ako se to ne prihvati, da mu se „isplati naknada za preuzeto zemljište“.

Ugovorom o prodaji obavezuje se prodavac da stvar koju prodaje preda kupcu tako da kupac stekne pravo vlasništva, a kupac se obavezuje da prodavcu plati cijenu (član 454. stav 1. ZOO).

Nesporno je da su stranke zaključile slobodnom i ozbiljnom voljom kupoprodajni ugovor, da je ugovor u formalnopравnom smislu perfektan jer je notarski ovjeren i da je tužena stupila u posjed kupljenih nekretnina, ali da tužitelju nije isplatila ugovorenu cijenu. Takođe je nesporno da tužena nije (do utuženja niti do presuđenja) ispoštovala sporazum o predaji u zamjenu nekretnina navedenih u članu 1. sporazuma (zbog izmjene regulacionog plana), odnosno nije mogla tužitelju predati one nekretnine koje je tražio na zapisniku od 9.7.2012. godine, već mu nudi druge nekretnine koje ne odgovaraju tužitelju.

Iz ovako utvrđenog činjeničnog stanja slijedi da je tužitelj u cijelosti ispunio obavezu iz sporazuma i iz kupoprodajnog ugovora, jer je tuženoj predao u posjed i vlasništvo nekretnine iz sporazuma, a tužena je preuzete nekretnine dovela krajnjoj namjeri izgrađivši naselje za smještaj Roma, pri čemu nije ispunila svoju obavezu jer nije dala u zamjenu zemljište iz sporazuma (niti ono koje je tužitelj tražio izjavom od 9.7.2012. godine), a nije isplatila ugovorenu cijenu.

U dvostranim ugovorima kada jedna strana ne ispuni svoju obavezu, druga strana može, ako šta drugo nije određeno, zahtjevati ispunjenje obaveze ili pod uslovima predviđenim u članu od 125. do 130. ZOO, raskinuti ugovor prostom izjavom, ako raskid ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete (član 124. ZOO).

Tužitelj postavljenim zahtjevom traži da tužena ispuni ugovorenu obavezu isplatom cijene iz kupoprodajnog ugovora, a ne raskid ugovora jer tužena ne može postupiti u skladu sa odredbom člana 132. stav 2. ZOO, pošto je zemljište tužitelja privela namjeni izgradnjom naselja.

Načelo ravnopravnosti (član 11.), načelo savjesnosi i poštenja (član 12.) i načelo dužnosti ispunjavanja obaveza (član 17. stav 1.), u vezi sa odredbom člana 262. stav 1. i 454. ZOO, nalaže da svaka strana uredno, blagovremeno i u cijelosti ispuni preuzetu obavezu. Kako tužena očigledno ne može dati tužitelju u zamjenu zemljište predviđeno sporazumom, a preuzela je zemljište tužitelja, pravilna je odluka nižestepenih sudova kada su tužbenom zahtjevu udovoljili u cijelosti.

Nije pravično da tužena i nadalje insistira da se njena obaveza može sastojati samo u davanju zamjenskog zemljišta (i to onog koje njoj odgovara), a ne u isplati ugovorene cijene, iako zna da ne može dati nekretnine iz sporazuma (za šta je njena krivica jer ona donosi regulacioni plan opštine), već nudi one koje tužitelju ne daju ekvivalentni reciprocitet vrijednosti zemljišta koga je on dao tuženoj.

Temeljem odredbe člana 248. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:  
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić