

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

Broj: 20 0 P 034402 24 Rev
Sarajevo, 05.03.2024. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: Svjetlane Milišić-Veličkovski, kao predsjednice vijeća, Jasminke Kubat i Mirsade Čaušević-Dučić, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ć. H., sina M. iz C., ..., koga zastupa punomoćnik Miroslav Pilipović, advokat iz Banja Luke, protiv tuženog I. H., sina M. iz C., ..., koga zastupa punomoćnik Jasmin Abdagić, advokat iz Cazina, radi zaključenja ugovora o kupoprodaji ili vraćanja kupoprodajne cijene, vrijednost spora 222.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Kantonalnog suda u Bihaću broj: 20 0 P 034402 23 Gž 2 od 06.12.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 05.03.2024. godine donio je:

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka nastalim u povodu revizije.

o b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Cazinu broj: 20 0 P 034402 19 P 2 od 12.07.2023. godine, stavom prvim izreke odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Utvrđuje se da je temeljem predugovora o kupoprodaji tužitelj kao kupac H. (M.) Ć. iz C. ... isplatio unaprijed cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zaključno sa danom 03.10.2014. godine, koju su ugovorili za nekretnine predmet kupoprodaje dio k.č. br. 127/1 u PL-559 k.o. P. u površini 4000 m² dio parcele površine 4000 m² spojne linije sa regionalnim putem u dužini 50 metara (što čini po starom premjeru dio k.č. br. 141/1 u zk. ul. 90 k.o. SP_P. u površini 4000 m²), kako je prikazano na skici lica mjesta u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke Sadiković Eldina od 10.05.2017. godine označeno crvenom isprekidanom linijom a unutrašnjost ofarbana žutom bojom, tuženiku kao prodavcu H. (M.) I. iz C. ..., te se tuženi kao prodavac obavezuje da sa tužiteljem kao kupcem zaključi kupoprodajni ugovor za istu nekretninu u formi notarske isprave podobne za prenos i uknjižbu posjeda i vlasništva sa prodavca na kupca, koji je bio obavezan zaključiti u roku do 01.07.2015. godine, na osnovu ove presude u roku 30 dana od donošenja ove presude, a ukoliko to ne učini iz bilo kojeg razloga, tada obavezuje se tuženi H. (M.) I. da tužitelju H. (M.) Ć. vrati i isplati novčani iznos 222.000,00 KM na ime glavnice sa duga, sa zakonskom zateznom kamatom 12 % odnosno koliko po zakonu bude iznosila na taj iznos, prema periodima i iznosima kako slijedi:

- na iznos 120.000,00 KM za period od 01.06.2010. godine do konačne isplate,
- na iznos 27.000,00 KM za period od 31.12.2010. godine do konačne isplate,
- na iznos 70.000,00 KM za period od 03.05.2012. godine do konačne isplate,
- na iznos 5.000,00 KM za period od 03.10.2014. godine do konačne isplate te da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka“.

Stavom drugim izreke obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 6.492,75 KM, dok je preko dosuđenog do zatraženog iznosa, zahtjev tuženog odbijen.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Bihaću broj: 20 0 P 034402 23 Gž 2 od 06.12.2023. godine, odlučeno je:

„I - Žalba se djelomično uvažava, prvostepena presuda djelomično preinačava i sudi:

„Utvrđuje se da je temeljem predugovora o kupoprodaji tužitelj H. (M.) Č. iz C. ... kao kupac isplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zaključno sa danom 03.10.2014. godine tuženom H. (M.) I. kao prodavcu, koju su ugovorili za nekretninu koja je predmet kupoprodaje dio k.č. br. 127/1 u PL-559 k.o. P. u površini 4000 m² spojne linije sa regionalnim putem u dužini 50 metara (po starom premjeru dio k.č. br. 141/1 u zk. ul. 90 k.o. SP_P. u površini 4000 m²), kako je prikazano na skici lica mjesta u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke Sadiković Eldina od 10.05.2017. godine označeno crvenom isprekidanom linijom, a unutrašnjost ofarbana žutom bojom, te se obavezuje tuženi da sa tužiteljem kao kupcem zaključi kupoprodajni ugovor za istu nekretninu u formi notarske isprave podobne za prenos i uknjižbu posjeda i vlasništva sa prodavca na kupca, na osnovu ove presude, u roku 30 dana od dostavljanja ove presude.

Ukoliko to ne učini iz bilo kojeg razloga, tada obavezuje se tuženi H. (M.) I. da tužitelju H. (M.) Č. vrati i isplati novčani iznos 214.680,00 KM na ime glavnice, sa zateznom kamatom 12 % godišnje odnosno koliko po zakonu bude iznosila:

- na iznos 120.000,00 KM za period od 01.06.2010. godine do konačne isplate,
- na iznos 19.680,00 KM za period od 31.12.2010. godine do konačne isplate,
- na iznos 70.000,00 KM za period od 03.05.2012. godine do konačne isplate,
- na iznos 5.000,00 KM za period od 03.10.2014. godine do konačne isplate, te da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu 18.995,25 KM, sa zateznom kamatom od 06.12.2023. godine do isplate, sve u roku od 30 dana od dostavljanja ove presude.

II - Žalba se odbija kao neosnovana i potvrđuje prvostepena presuda u odbijajućem dijelu za utvrđenje „da je kupoprodajni ugovor trebao biti zaključen u roku do 01.07.2015. godine“, za isplatu još 7.320,00 KM po osnovu kupoprodajne cijene, te za isplatu po osnovu troškova parničnog postupka još 63.778,60 KM, sa zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

III- Odbija se zahtjev tuženog da mu tužitelj nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 14.232,20 KM kao neosnovan.“

Protiv drugostepene presude u dosuđujućem dijelu zahtjeva reviziju je blagovremeno izjavio tuženi zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači tako da se žalba tužitelja odbije i prvostepena presuda potvrdi, ili da se presuda u pobijanom dijelu ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

U odgovoru na reviziju tužitelj je osporio navode revizije i predložio da se ista odbije kao neosnovana, uz naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 4.896,00 KM.

Nakon što je ispitao pobijanu presudu u granicama razloga propisanih odredbom člana 241. stav 1. Zakona o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu: ZPP), ovaj sud je odlučio:

¹ “Službene novine F BiH“, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

Revizija nije osnovana.

Neprihvatljiv je prigovor revidenata da je drugostepeni sud nepravilno primijenio odredbu člana 231. ZPP, jer je drugostepeni sud u obrazloženju svoje odluke ocijenio sve žalbene navode koji su od odlučnog značaja sa aspekta predmeta spora i naveo valjane razloge za ocjenu materijalnih dokaza na kojima zasniva svoju odluku, te pravno relevantne prigovore tužitelja. Uvjerenje o osnovanosti žalbenih prigovora tužitelja drugostepeni sud je opravdao valjanim razlozima koje kao pravilne prihvata i ovaj sud, s obzirom da nisu u suprotnosti sa izvedenim dokazima u spisu predmeta.

Najzad, ocjena pravnih učinaka utvrđenog činjeničnog stanja ne predstavlja primjenu odredbe člana 8. ZPP, već primjenu materijalnog prava, pa na osnovu svega izloženog ovaj sud zaključuje da nije ostvaren revizijski razlog povrede odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 8. ZPP.

Slobodnoj ocjeni izvedenih dokaza stranka ne može suprotstaviti svoju ocjenu izvedenih dokaza ukoliko ista u sebi uključuje prigovore činjenične prirode (član 240. stav 2. ZPP), pa su stoga u ovom revizijskom postupku irelevantni svi prigovori činjenične prirode navedeni u reviziji.

Tačno je da je jedan od elemenata prava na pravično suđenje i pravo na obrazloženu sudsku odluku, što podrazumijeva obavezu suda da navede jasne, dovoljne i razumljive razloge na kojima zasniva svoju odluku, te da odgovori na sve žalbene navode koji su od odlučnog značenja, čime se daje garancija stranci da je sud razmotrio njene navode i dokaze koje je istakla u postupku i da se takva odluka može ispitati po pravnom lijeku. Suprotno prigovoru revidenta da sud nije razmotrio njegove činjenične navode i pravne argumente, obrazloženje drugostepene presude sadrži razloge o odlučnim činjenicama koje su mu poslužile kao stvarni i pravni osnov za donošenje odluke, pri čemu ti razlozi nisu neodređeni, paušalni i nejasni.

Kako obrazloženje drugostepene presude po svom sadržaju odgovara zahtjevu koji je u tom pogledu postavljen odredbom člana 191. stav 4. ZPP, to ne stoji ni prigovor da je pobijana presuda zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 191. stav 4. ZPP.

Nije ostvaren ni revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava, kojeg tuženi ne može osnovano zasnovati na činjeničnoj podlozi drugačijoj od one koja je utvrđena od strane sudova nižeg stepena i za koju je revizijski sud vezan (član 240. stav 2. ZPP), iznoseći stranačku ocjenu rezultata dokaznog postupka.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je temeljem predugovora o kupoprodaji tužitelj kao kupac isplatio tuženom kao prodavcu cjelokupnu kupoprodajnu cijenu zaključno sa danom 03.10.2014. godine, te slijedom toga da se obaveže tuženi da sa tužiteljem kao kupcem zaključi kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu bliže navedenu u izreci prvostepene presude, u formi notarske isprave podobne za prijenos i uknjižbu posjeda i vlasništva sa prodavca na kupca, te ukoliko to ne učini iz bilo kojeg razloga da onda vrati i isplati tužitelju novčani iznos od 214.680,00 KM na ime glavnice, sa zateznom kamatom na pojedinačne iznose, a kako je to bliže navedeno u izreci prvostepene presude, uz naknadu troškova postupka.

Iz činjeničnih utvrđenja nižestepениh sudova, za koja je vezan ovaj sud, u bitnom, proizilazi:

- da su tužitelj u svojstvu kupca i tuženi u svojstvu prodavca, pred notarom Omanović Dževadom iz Cazina zaključili Ugovor o kupoprodaji broj: OPU-2324/2009 dana 15.10.2009. godine, po osnovu kojeg je ugovoreno da prodavac prodaje kupcu svoje suvlasničke dijelove nekretnina po novom operatu dio k.č. br. 127/1 ograda njiva (2286) i njiva (4810) ukupne površine 7096 m² u k.o. P., upisana u pl. br. 559/03 u površini od 4000 m², što iznosi udio u parceli 1/1, a po starom operatu kč. 141/1 upisana u zk. ul. 90 k.o. SP P. u naravi dio istih nekretnina u površini 4000 m², koje će nekretnine stranke po geometru identificirati na terenu i formirati novu parcelu sa podacima novog i starog katastarskog operata, na kojima je kao vlasnik upisan H. I. sin M. bez upisanih tereta, tako što će geometar dio ove parcele naknadno odcijepiti na terenu, te uskladiti stanje po novom i starom katastarskom operatu nakon što kupac isplati cijenu, a ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 40.000,00 KM, te konstatovano da je kupac isplatio prodavcu prije zaključenja ugovora kaparu/odustanicu u iznosu od 2.000,00 KM, a ostatak cijene u iznosu od 38.000,00 KM da će kupac isplatiti prodavcu po potpisivanju ugovora, da ostatak cijene može se isplatiti na način da kupac umjesto isplate u novcu prodavcu prenese u vlasništvo putničko motorno vozilo Volkswagen model Touareg V6 TDI registarske oznake 618-J-410, sa saobraćajnom dozvolom BH 3191 082 o čemu će prodavac kupcu izdati potvrdu,

- da je notar Omanović Dževad primjenom ovlaštenja iz člana V/IV predmetnog Ugovora izvršio ispravku Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU-2324/2009 od 15.10.2009. godine zaključen između stranaka - prodavca H.I. sina M. iz P. i kupca H. Č. sina M. iz Č., kojom ispravkom je određeno da u cijelom tekstu ugovora umjesto teksta „Ugovor o kupoprodaji“ treba da stoji tekst „Predugovor o kupoprodaji“, a da u ostalom dijelu tekst ugovora ostaje neizmijenjen,

- da iz iskaza tužitelja dat u svojstvu parnične stranke u bitnom proizilazi da je on ugovorio da od tuženog kupi dio njegove parcele u dužini od 50 m uz cestu, ukupne površine 4000 m², za cijenu od 222.000,00 KM, da su ugovorili da u račun tuženi uzme vozilo džip Volkswagen čija je cijena ugovorena u iznosu od 120.000,00 KM, koje vozilo je bilo tada staro godinu dana, da je ugovoreno da tužitelj prekrije kuću tuženom sa limom i da su ti radovi iznosili oko 27.000,00 KM, da je dostavio tuženom pijesak i vrata za kuću čija je vrijednost iznosila 2.000,00 – 3.000,00 KM, te da je ostatak od 70.000,00 KM i nešto još isplatio tuženom u gotovom novcu, da je vozilo predao Ismetu treći dan od postignutog dogovora, da je kuća tuženog prekrivena otprilike oko jedan mjesec od ovog dogovora, te isporučeni pijesak i vrata, što potvrđuju materijalni dokazi, da su ugovorili zaključenje glavnog ugovora kada se sve isplati i kada se izvrši cijepanje parcele koja je ugovorena, da H.I. nije ispoštovao dogovor jer je udario klin u zemljište uz cestu na udaljenosti od 25 metara, te nije dozvolio cijepanje parcele na ugovorenih 50 m uz cestu, već na 25 metara,

- da iz iskaza tuženog saslušanog u svojstvu parnične stranke u bitnom proizilazi da je prodao tužitelju zemljište koje je nacrtao vještak Sadiković Eldin na skici od 10.05.2017. godine i to površinu koja je išrafirana plavom bojom od 4000 m², da je ugovorena cijena 160.000,00 KM, u koju je uračunat džip Volkswagen Touareg, godina proizvodnje 2008., koji mu je tužitelj predao u posjed par dana nakon postignutog dogovora, da je ugovoreno da tužitelj njemu prekrije kuću limom, što je izvršeno, da tuženi ne zna koliko su plaćeni ti radovi, da je ugovoreno da tužitelj isplati tuženom u gotovom novcu 74.000,00 KM, da je tačno da su on i tužitelj potpisali službenu zabilješku broj 03-03/12 od 03.05.2012. godine u kojoj su potvrdili da je tužitelj isplatio tuženom po osnovu kupoprodajne cijene za zemljište 70.000,00 KM, da je poslije toga isplatio još 5.000,00 KM što je konstatovano u potvrdi od 03.10.2014. godine koju su potpisali, da je tužitelj poslao geometra koji nije htio iscijepati parcelu kako je tuženi rekao i da zato cijepanje nije izvršeno,

- da iz iskaza svjedoka Z.T. koji poznaje H.Ć. unazad 15 godina, a tuženog od svog djetinjstva, u bitnom proizilazi da je on od P.M. saznao da H.I. prodaje zemlju, da je to prenio H.Ć. kod kojeg je u to vrijeme radio stolariju, da su on i H.Ć. otišli kod H.I., kojom prilikom je H.I. rekao da prodaje 4 dunuma zemlje, da je tu zemlju H.Ć. kupio s namjerom da pravi benzinsku pumpu, da su tom prilikom H.Ć. i H.I. koji su u to vrijeme međusobno bili bolji nego što je svjedok bio sa njima, dogovorili zemlju u dužini do asfaltne ceste oko 50 metara, možda i preko 50 metara za cijenu 220.000,00 KM, u koji iznos je uračunat džip koji je H.Ć. trebao dati H.I., da su u cijenu uračunati i radovi pokrivanja H.I. kuće limom, postavljanje limene strehe i za nešto stolarije,
- da iz iskaza saslušanih svjedoka B.H., M.H. i R.N. u bitnom proizilazi da oni imaju posredna saznanja od tužitelja, jer im je on rekao da je kupio predmetnu parcelu od tuženog za gradnju benzinske pumpe, te da je u cijenu uračunat džip Volkswagen Touareg, te radovi pokrivanja kuće limom, odnosno postavljanje limene strehe i stolarije,
- da iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka geodetske struke Eldina Sadiković proizilazi da je vještak na terenu izvršio identifikaciju predmetne parcele, te kroz svoj nalaz i mišljenje dao da se predmetna parcela koja je predmet prodaje, vodi kao posjed sa dijelom 1/1 na ime tuženog, odnosno da se tuženi na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama vodi kao vlasnik sa dijelom 1/1, te je na osnovu kazivanja parničnik stranaka sačinio skicu lica mjesta označavajući na skici žutom bojom površinu dijela nekretnine od 4.000 m², koju je po navodima tužitelja on kupio od tuženog, odnosno označio tu istu površinu ali po navodima tuženog plavom bojom, koji dio parcele k.č. 127/1 tuženi navodi da je prodao tužitelju.

Kod ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio da je tužbeni zahtjev neosnovan uz obrazloženje da se radi o alternativnom tužbenom zahtjevu kojim se traži vraćanje onoga što je dato po ugovoru u slučaju neispunjenja ili djelimičnog ispunjenja ugovora, ali kako iz svih izvedenih dokaza proizilazi da je tužitelj tuženom vršio pojedinačne uplate i prebijanja u svrhu isplate kupoprodajne cijene iz ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina, nalazi da je predmet tužbenog zahtjeva dvostrani ugovor o kupoprodaji, a ne predugovor, u kojem tuženi nije ispunio svoju obavezu iz ugovora o kupoprodaji, jer nije izvršio cijepanje parcele, a da je tužitelj kao kupac saglasno tome, imao mogućnost da zahtijeva da druga strana ispunji svoju obavezu ili da raskine ugovor i traži naknadu štete, pa kako predmetni ugovor o prodaji nije raskinut, smatra da nema uslova za usvajanje tužbenog zahtjeva.

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tužitelja, preinačio prvostepenu presudu djelimičnim usvajanjem tužbenog zahtjeva (alternativna obaveza), nalazeći da je na utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja. Stav je drugostepenog suda da su strane zaključile predugovor u zakonom propisanoj formi koji sadrži bitne sastojke ugovora, jer su stranke na licu mjesta ugovorile kupoprodaju predmetne nekretnine, pa je potpuno izvjesno koja parcela je predmet predugovora, a koja se nalazi u naselju Polje sa izlazom na cestu, da je u predugovoru određen broj katastarske čestice po novom i starom operatu koja je bila predmet ugovaranja, da je ugovorena površina od 4000 m², te ugovoreno da će se glavni ugovor zaključiti nakon cijepanja i formiranja nove parcele. Kako je kupac (tužitelj) u cijelosti ispunio svoju ugovornu obavezu iz zaključenog predugovora, utoliko što je predao tuženom džip Touareg, platio troškove za prekrivanje kuće tuženog i nabavku vrata, te isplatio tuženom u gotovom novcu 75.000,00 KM, pa kako glavni ugovor nije zaključen, to primjenom odredbe člana 45. Zakona o obligacionim odnosima nalaže tuženom da zaključi glavni ugovor u roku određenom izrekom drugostepene presude ili da umjesto toga vrati tužitelju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 214.680,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama, dok u ostalom dijelu žalbu tužitelja odbija i prvostepenu

presudu potvrđuje. Nalazi da nije nastupila zastara potraživanja iz člana 371. ZOO, zbog čega ovaj prigovor tuženog odbija kao neosnovan.

Izraženi pravni stav drugostepenog suda je pravilan i na zakonu zasnovan zbog čega ne stoji navodi revizije o pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

U ovoj revizijskoj fazi postupka među strankama je sporno da li predugovor ima elemente propisane članom 45. ZOO, da bi svojom sadržinom obavezivao tuženog na zaključenje glavnog ugovora, ili se radi o ugovoru o kupoprodaji po kojem je između stranaka sporno koji je dio predmetne parcele predmet ugovora, odnosno u kojoj dužini je ugovorena kupovina zemljišta do ceste.

Odredbama člana 45. Zakona o obligacionim odnosima² (u daljem tekstu ZOO) propisano je da predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije zaključi drugi, glavni ugovor (stav 1.); da propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uslov punovažnosti ugovora (stav 2.); da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora (stav 3.); da na zahtjev zainteresovanih strana sud će naložiti drugoj strani koja odbija da pristupi zaključenju glavnog ugovora da to uradi u roku koji će joj odrediti (stav 4.); da zaključenje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen onda od dana kad je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebao da bude zaključen (stav 5.).

U konkretnom slučaju radi se o kupoprodaji nekretnina, a prema odredbi člana 454. ZOO bitni sastojci ugovora o kupoprodaji su predmet i cijena kupoprodaje. Predmetni predugovor broj: OPU-2324/2009 od 15.10.2009. godine sadrži predmet i cijenu kupoprodaje, ali istim nije definisan konačan oblik parcele kao predmeta kupoprodaje, niti konačna kupoprodajna cijena, zbog čega nema elemente, niti dejstvo ugovora o kupoprodaji.

Naime predmet kupoprodaje je definisan kao dio k.č. br. 127/1 ograda njiva (2286) i njiva (4810) ukupne površine 7096 m² k.o. P., upisana u pl. br. 559/03 u površini od 4000 m², što iznosi udio u parceli 1/1, a po starom operatu kč. 141/1 upisana u zk. ul. 90 k.o. SP P. u naravi dio istih nekretnina u površini 4000 m², koje će nekretnine stranke po geometru identificirati na terenu i formirati novu parcelu sa podacima novog i starog katastarskog operata, na način da će geometar dio ove parcele naknadno odcjepiti na terenu u skladu sa dogovorom stranka, te uskladiti stanje po novom i starom katastarskom operatu, a cijepanje će se izvršiti nakon što kupac isplati cijenu, a nakon čega bi se trebao zaključiti glavni ugovor.

Suprotno tvrdnjama revidenta navedena sadržina predugovora potvrđuje da istim nije definisan konačan oblik parcele koja je predmet kupoprodaje, zbog čega je i ugovoreno formiranje i cijepanje iste po geometru, a također nije definisan ni konačan iznos kupoprodajne cijene, već je ugovoren samo dio, što potvrđuju iskazi tužitelja i tuženog, pa je predugovorom ostavljeno da se konačnim ugovorom odredi tačan oblik parcele i cijena. Da je tako proizilazi i iz iskaza parničnih stranaka, te iskaza saslušanih svjedoka, a isto potvrđuje i primljena kupoprodajna cijena od tuženog u iznosu od 214.680,00 KM.

Zato se, predmetni predugovor ne može smatrati glavnim ugovorom kako to pogrešno zaključuje prvostepeni sud, a prihvata tuženi, jer istim nije određen konačan oblik parcele koja se prodaje i cijena. Stoga je pravilan stav drugostepenog suda da predmetni ugovor obavezuje samo kao predugovor, a ne kao glavni ugovor. Iz navedenog razloga po predmetnom predugovoru, suprotno stavu revizije, tužba je pravilno podnesena na sklapanje glavnog

² "Službeni list SFRJ", broj: 29/78, 39/85 i 45/89, "Službeni list R BiH", broj: 2/92, 13/93 i 13/94, "Službene novine F BiH", broj: 29/03 i 42/11

ugovora, jer slijedom navedenog, temeljem zaključenog predugovora može se podnijeti tužba samo na ispunjenje obaveze zaključenja konačnog ugovora u određenom roku saglasno odredbi člana 45. ZOO.

Naime, predugovor i glavni ugovor su međusobno povezani iz razloga što glavni ugovor sadržava bitne sastojke iz predugovora, iako se predugovor i glavni ugovor međusobno vremenski isključuju. Naime, dok predugovor postoji, glavnog ugovora još nema, a kada se glavni ugovor zaključi predugovor prestaje postojati jer je ispunio svoju svrhu. Predugovor pri tome ne predstavlja neki sporedni akcesorni pravni posao, nego potpuno samostalni i posebni obveznopravni ugovor. Ako se glavni ugovor ne sklopi, a druga strana nije podnijela tužbu na ispunjenje predugovora (zaključenjem glavnog ugovora) do isteka roka za sklapanje glavnog ugovora, odnosno od isteka roka kada je prema prirodi posla takav ugovor trebao biti sklopljen, pravo traženja ispunjenja obaveze na sklapanje glavnog ugovora prestaje za zainteresovanu stranu, jer je rok iz odredbe člana 45. stav 4. i 5. ZOO prekluzivne naravi.

Odredbama predugovora od 15.10.2009. godine nije određen rok za izvršenje obaveza tuženog – da izvrši cijepanje prodane parcele, formiranjem nove kč. u površini od 4000 m². Prema odredbama člana 324. stav 1. i 2. Zakona o obligacionim odnosima, dužnik dolazi u docnju kada ne ispunji obavezu u roku određenom za ispunjenje, a ako rok za ispunjenje nije određen, dužnik dolazi u docnju kad ga povjerilac pozove da ispunji obavezu, usmeno ili pismeno, vansudskom opomenom ili započinjanjem nekog postupka čija je svrha da se postigne ispunjenje obaveze. Kod činjenice da je tužitelj isplatio kupoprodajnu cijenu sa danom 03.10.2014. godine, te nakon toga pozvao tuženog da izvrše cijepanje parcele i formiranje nove katastarske čestice, koja bi kao takva odcijepljena i novoformirana bila predmet glavnog ugovora, što je tuženi odbio, pa nakon što je tužitelj tuženom ostavio i naknadi primjeran rok, te potom i angažovao geometra da se izvrši cijepanje, što je tuženi odbio i nije dozvolio, zbog čega nije ni došlo do sklapanja glavnog ugovora, to je tužitelju ostalo pravo traženja ispunjenja obaveze na sklapanje glavnog, pa je tužba u okolnostima predmetnog slučaja podnesena u okviru roka iz odredbe člana 45. stav 5. ZOO.

Kod utvrđene činjenice da je među strankama zaključen predugovor, to suprotno stavu revizije, predugovor ne predstavlja pravni osnov za promet nepokretnosti, već samo stvara obavezu da se zaključi glavni ugovor kojim će se takav promet realizovati. To znači da se i izvršenje predugovora iscrpljuje u zaključenju glavnog ugovora, a ne u prometu nepokretnosti. Do prometa nepokretnosti može doći tek u slučaju da predugovor bude izvršen u zaključenju glavnog ugovora.

Kako predmetnim predugovorom od 15.10.2009. godine nedvojbeno nije definisan konačan oblik parcele kao predmeta kupoprodaje, niti konačna kupoprodajna cijena, zbog čega je ugovorena i izrada parcelacijskog elaborata i cijepanje, to je isto upravo i bilo razlog zbog kojeg je zaključen predugovor, jer bi u suprotnom odmah bio zaključen kupoprodajni ugovor. Kako je u postupku utvrđeno da je tužitelj isplatio kupoprodajnu cijenu koja je usmeno među strankama nakon zaključenog predugovora dogovorena, da je usmeno dogovoren i način cijepanja parcele - do ceste u dužini 50 metara, površine 4000 m², da predugovorom obavezana strana – tuženi neće da sklopi ovaj drugi ugovor, to je pravilno drugostepeni sud usvojio tužbeni zahtjev za ispunjenje zaključenog predugovora, nalaganjem sklapanja glavnog ugovora, kako to i propisuje odredba člana 45. stav 4. ZOO.

Suprotno tvrdnjama revidenta i po ocjeni ovog revizijskog suda na osnovu provedenih dokaza nije se mogao izvesti zaključak da je tuženi tužitelju prodao 4000 m² do ceste, dužno 25 metara, budući da je u vezi ovog prigovora koji dio je ugovoren za prodaju, isto u postupku utvrđeno iskazima svjedoka i parničnih stranka, te nalazom i mišljenjem vještaka geodetske

struke - da se radi o dijelu predmetne parcele do ceste u dužini 50 metara, površine 4000 m², koju je na skici lica mjesta prikazao vještak Sadiković Eldin od 10.05.2017. godine obojana žutom bojom. Naime iz iskaza tužitelja i saslušanih svjedoka, posebno iskaza svjedoka T. Z., koji je bio prisutan prodaji, utvrđeno je da je tužitelj kupio od tuženog predmetno zemljište za izgradnju benzinske pumpe, da su još pri zaključenju predugovora dogovorili da je to do ceste u dužini 50 metara, površine 4000 m², jer je za navedenu svrhu -izgradnju benzinske pumpe tužitelj trebao zemljište sa širim izlazom na cestu, kako je to i prikazano u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke ofarbano žutom bojom, obzirom na prirodu gradnje i svrhu benzinske pumpe, koja se uobičajeno proteže cijelom dužinom uz cestu, zbog lakšeg prilaza i pristupa benzinskoj pumpi. Međutim, iz dužine parcele uz cestu koju navodi tuženi da je prodao tužitelju - do ceste 25 metra u površini od 4000 m, a prikazana na skici stalnog sudskog vještaka ofarbana plavom bojom, koja je sastavni dio nalaza, ne proizilazi mogućnost postavljanja i izgradnje benzinske pumpe, niti normalnog prilaza istoj, zbog čega je pravilno drugostepeni sud primjenom pravila o teretu dokazivanja odbio ovaj prigovor tuženog, pa drugačiji navodi revizije ne stoje.

Tužitelj je postavio tužbeni zahtjev tako da od tuženog traži zaključenje glavnog ugovora ili isplatu datog novca, iz čega proizilazi da je tužitelj postavio tužbeni zahtjev sa alternativnom obavezom iz člana 403. ZOO. Tom je zakonskom odredbom propisano da ako neka obaveza ima dva ili više predmeta, ali je dužnik dužan dati samo jedan da bi se oslobodio obaveze, pravo izbora, ako nije što drugo ugovoreno, pripada dužniku i obaveza prestaje kad on bude predao predmet koji je izabrao. U praksi to je jedan tužbeni zahtjev o kojem sud raspravlja kao cjelini.

Kako je u postupku utvrđeno da je tuženi tužitelju po predugovoru za predmetnu nekretninu, isplatio kupoprodajnu cijenu u koju su uračunati džip Volkswagen Touareg procijenjene vrijednosti 120.000,00 KM, te pokrivanje kuće tuženom limom i ugradnja stolarije (zajedno 19.680,00 KM), a da je tužitelj isplatio tuženom u gotovom novcu 70.000,00 KM, a poslije toga još 5.000,00 KM, što potvrđuju i izvedeni materijalni dokazi, što sabrano daje novčani iznos 214.680,00 KM, to je pravilno drugostepeni sud primjenom odredbe člana 403. ZOO, usvajanjem alternativnog zahtjeva dao pravo izbora tuženom da se oslobodi svoje obaveze po zaključenom predugovoru, izborom - zaključenja glavnog ugovora ili vraćanjem primljene kupoprodajne cijene po zaključenom predugovoru.

Obzirom da je u postupku utvrđeno da je kupoprodajna cijena isplaćena dana 03.10.2014. godine, a tužba podnesena sudu dana 25.05.2015. godine, za pravilnim proizilazi stav drugostepenog suda da nije nastupila zastara potraživanja od 5 godina iz člana 371. ZOO pa je ovaj prigovor tuženog, pravilno odbijen kao neosnovan.

Bez osnova je pozivanje tuženog u reviziji da je on htio da se izvrši cijepanje parcele, ali da sa tužiteljem nije postigao dogovor, jer isto samo po sebi nema značaj ispunjenja obaveze na sklapanje glavnog ugovora u smislu odredbe člana 45. ZOO, pa je ovaj revizijski prigovor ostao bez uticaja na pobijanu presudu.

Također valja istaknuti da za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari nisu relevantni ni prigovori tuženog da Zakonom o notarima nije propisano da sudska presuda nadomješta ugovor, a ovo iz razloga što drugostepenom presudom nije ni određeno da ona zamjenjuje kupoprodajni ugovor, nego istom obavezan tuženi samo na sklapanje glavnog ugovora sa tužiteljem, navođenjem bitnih elemenata glavnog ugovora, onako kao su određeni u predugovoru - član 45. stav 3. ZOO.

U pravnom shvatanju zauzetom na XXI međurepubličkom koordinacionom sastanku viših privrednih sudova, privrednih odjeljenja vrhovnih sudova republika i pokrajina i sudova udruženog rada Bosne i Hercegovine i Vojvodine, 25.-27. maja 1988. godine – objavljen u Biltenu Vrhovnog suda BiH, broj: 1988/3-143, iskazan je pravni stav da sudska presuda donijeta na osnovu člana 45. stav 4. ZOO, u izreci mora da sadrži sve bitne elemente glavnog ugovora, tako kako su određeni u predugovoru (član 45. stav 3. ZOO), pa kako je odluka drugostepenog suda donesena u skladu sa ovim pravnim shvatanjem, to su i navodi revizije da u izreci drugostepene presude nisu trebali biti navedeni bitni elementi predugovora, ostali bez uticaja na pobijanu presudu. Sudska presuda donesena na osnovu člana 45. stav 4. ZOO obavezuje stranku koja neće da ispuni obavezu sklapanja glavnog ugovora, pa zato izreka presude mora da sadrži sve bitne elemente glavnog ugovora, kako su ugovoreni u predugovoru koji su stranke zaključile pred notarom te utvrđeni u ovom predmetu (član 45. stav 3. ZOO).

S obzirom na izloženo kako nisu ostvareni revizijski razlozi, kao ni razlog na kojeg ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je primjenom odredbe člana 248. ZPP reviziju tuženog valjalo odbiti.

Neosnovan je zahtjev tužitelja za naknadu troškova za sastav odgovora na reviziju jer isti nisu bili potrebni za vođenje ove parnice (član 397. stav 1. u vezi sa članom 387. stav 1. ZPP) pa je valjalo odlučiti kao u drugom stavu izreke ove presude.

Predsjednica vijeća
Svjetlana Milišić-Veličkovski,s.r.