

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI PRIVREDNI SUD U BANJOJ LUCI
Broj: 57 0 Ps 145374 25 Ps
Banja Luka, 03.02.2026. godine

Okružni privredni sud u Banjoj Luci, sudija Sanja Ilić, u pravnoj stvari tužioca „EOS MATRIX d.o.o. Sarajevo - EOS MATRIX Ltd. Sarajevo, Trg solidarnosti broj 2A, Sarajevo, koga zastupa punomoćnik Armin Hadžić, advokat iz Sarajeva, protiv tuženog BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju, Ulica Njegoševa broj 46, Banja Luka, koga zastupa punomoćnik Bojan Despotović, advokat iz Banja Luke, radi utvrđivanje prava vlasništva, vrijednost spora 222.162,94 KM, nakon zaključene glavne rasprave dana 09.12.2025. godine u prisustvu punomoćnika tužioca, zakonskog zastupnika tužioca i punomoćnika tuženog, donio je dana 03.02.2026. godine, slijedeću

PRESUDU

I

Odbija se primarni tužbeni zahtjev tužioca koji glasi:

„Utvrdjuje se izlučno pravo tužioca na nekretninama kk.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m2, k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m2 upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B., te se obavezuje tuženi i stečajni upravnik tuženog da izdvoji ove nekretnine iz stečajne mase u stečajnom postupku koji se vodi pred Okružnim privrednim sudom u Banja Luci u predmetu broj 58 0 St 144205 24 St.

Utvrdjuje da su ispunjeni uslovi za zaključenje notarski obrađenog ugovora o prodaji nekretnina k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m2, k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m2 upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B. između tužioca i tuženog.

Nalaže se tuženom da sa tužiocem zaključi notarski obrađen ugovor o prodaji nekretnina k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m2, k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m2 upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B., a sve prema uslovima iz Predugovora o prodaji OPU - IP: ... od 14.02.2023. godine, zaključenog između tužioca i tuženog, te da da tabularnu izjavu podobnu za upis tužiočevih prava vlasništva na navedenim nekretninama u Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Banja Luka u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

U slučaju nezaključenja ugovora o prodaji i neizdavanja takve isprave u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti ove presude, smatrati će se da ova presuda u cijelosti zamjenjuje takvu ispravu koja glasi: Tuženi BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju je saglasan da se tužilac EOS MATRIX d.o.o. Sarajevo - EOS MATRIX Ltd. Sarajevo, bez njegovog daljeg znanja i privole, a na osnovu ove presude na nekretninama k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m2, k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m2 upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B. upiše kao vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 uzimajući u obzir da je tužilac EOS MATRIX d.o.o. Sarajevo - EOS MATRIX Ltd. Sarajevo isplatio tuženom BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju iznos ugovorene kupoprodajne cijene u visini od 222.162,94 KM.

Tuženi BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju je dužan priznati i trpiti sve pravne posljedice koje se odnose na provedbu upisa prava vlasništva na osnovu ove presude sa dijelom 1/1 u korist tužioca na nekretnini k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B. kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Banja Luka kao i kod svih drugih nadležnih registara kod kojih se vodi evidencija zemljišnih knjiga.

Nalaže se tuženom da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u roku od 30 dana od dana donošenja presude sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja odluke pa do isplate.“

II

Odbija se eventualni tužbeni zahtjev tužioca koji glasi:

„Utvrdjuje se izlučno pravo tužioca na nekretnini k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta- njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B., te se obavezuje tuženi i stečajni upravnik tuženog da izdvoje ove nekretnine iz stečajne mase u stečajnom postupku koji se vodi pred Okružnim privrednim sudom u Banja Luci u predmetu broj 58 0 St 144205 24 St.

Utvrdjuje se da je tužilac vlasnik sa dijelom 1/1 na nekretnini k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B., što je tuženi BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju dužan da prizna i dozvoli uknjižbu prava vlasništva na navedenoj nekretnini u zemljišnim knjigama, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Tuženi BORA d.o.o. Banja Luka u stečaju je dužan priznati i trpiti sve pravne posljedice koje se odnose na provedbu upisa prava vlasništva na osnovu ove presude sa dijelom 1/1 u korist tužioca na nekretnini k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B. kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Banja Luka kao i kod svih drugih nadležnih registara kod kojih se vodi evidencija zemljišnih knjiga.

Nalaže se tuženom da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u roku od 30 dana od dana donošenja presude sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja odluke pa do isplate.“

III

Odbacuje se eventualni tužbeni zahtjev kojim tužilac traži da se obaveže tuženi da tužiocu izvrši isplatu iznosa od 222.162,94 KM u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

Odbija se zahtjev tužioca da mu tuženi nadoknadi troškove postupka, kao neosnovan.

IV

Obavezuje se tužilac da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.155,75 KM, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

Obrazloženje

Tužilac je dana 14.01.2025. godine podnio tužbu u kojoj navodi da je tužilac sa tuženim zaključio Predugovor o prodaji OPU - IP: ... od 14.02.2023. godine, da je članom 1. Predugovora određen je predmet prodaje i to nekretnine k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589 K.O. B., da su se članom 1. Predugovora tužilac i tuženi obavezali da će zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva u korist tužene na predmetnim nekretninama, da je tužilac tuženom isplatio kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu, što je konstatovano i članom 2. Predugovora, a što je tuženi priznao potpisom na Predugovor, da je nakon što se tuženi upisao kao vlasnik predmetnih nekretnina, nije ispunio svoju obavezu prema kojoj je trebalo da sa tužiocem zaključi ugovor o prodaji, kojim bi dao saglasnost - clausula intabulandi da se tužilac uknjiži kao vlasnik na predmetnoj nekretnini, da je u međuvremenu Rješenjem Okružnog Privrednog suda u Banja Luci broj: 57 0 St 144205 24 St od 16.10.2024. godine otvoren stečajni postupak nad tuženim, u kojem je tužilac prijavio svoje potraživanje prema tuženom u vezi sa nekretninama k.č. 469/1, Kućište, Dvorište površine 604 m², k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površine 696m² upisana u Liste nepokretnosti broj 1589, K.O. B., ali je stečajnu upravnik tuženog osporio ovo potraživanje. Tužilac je blagovremeno i u ostavljenom roku od 30 dana od dana održanog ispitnog ročišta ustao sa tužbom. Primarnim tužbenim zahtjevom traži utvrđenje izlučnog prava na predmetnim nekretninama i obavezivanje tuženog na zaključenje ugovora o prodaji nekretnina, te da tuženi trpi upis prava vlasništva tužioca kod RUGIPP-a, prvim eventualnim tužbenim zahtjevom traži da se utvrdi njegovo izlučno pravo i njegovo pravo vlasništvo, koji upis kod RUGIPP-a je tuženi dužan da trpi, te drugim eventualnim tužbenim zahtjevom traži da se obaveže tuženi na isplatu iznosa od 222.162,94 KM i troškova postupka.

Tuženi u odgovoru na tužbu u cijelosti osporava osnovanost svih postavljenih tužbenih zahtjeva, smatrajući ih neosnovanim. Potvrđuje da je rješenjem Okružnog privrednog suda u Banjoj Luci, broj: 57 0 St 144205 24 St od 16.10.2024. godine, otvoren stečajni postupak nad tuženim, te da je u tom postupku tužilac podnio zahtjev za izlučenje iz stečajne mase nekretnina označenih kao k.č. br. 469/1 i k.č. br. 471/21, upisanih u LN br. 1589 K.o. B., da je stečajni upravnik na ispitnom ročištu od 16.12.2024. godine osporio navedeno izlučno pravo, što je potvrđeno u zapisniku sa ispitnog i izveštajnog ročišta broj: 57 0 St 144205 24 St od 16. decembra 2024. godine. Tuženi navodi da je sa tužiocem 14.02.2023. godine zaključio Predugovor o prodaji predmetnih nekretnina (OPU-IP:...) uz ugovorenu cijenu od 222.162,94 KM, uz obavezu zaključenja glavnog ugovora u roku od 15 dana od upisa prava vlasništva u korist tuženog. S tim u vezi, tuženi ističe prigovor neblagovremenosti tužbe pozivajući se na član 45. stav 5. ZOO-a. Naglašava da je u momentu zaključenja predugovora već bio isključivi vlasnik nekretnina, što je i garantovano članom 3. stav 1. istog ugovora, da s obzirom na to da zaključivanju glavnog ugovora nije pristupljeno u predviđenom roku, da je šestomjesečni rok za podnošenje tužbe

počeo teći 01.03.2023. i istekao 01.09.2023. godine, dok je tužilac tužbu podnio sa zakašnjenjem od 16 mjeseci, da čak i ako bi se rok računao od 19.12.2023. godine, kada je izdat LN br. 1589, tužba bi i dalje bila neblagovremena jer bi rok istekao 03.08.2024. godine, da zbog otvaranja stečajnog postupka predugovor više nema obavezujuće dejstvo uslijed promijenjenih okolnosti. Tuženi smatra da je predmetni Predugovor apsolutno ništav u smislu člana 103. ZOO-a, jer je sadržina pravnog posla, s obzirom na nesrazmjeru cijene i činjenicu da glavni ugovor nikada nije zaključen iako su postojali uslovi za to, u suprotnosti sa duhom imperativnih i društveno prihvatljivih normi. U odnosu na zahtjev za priznavanje izlučnog prava, tuženi ističe da tužilac ne raspolaže nikakvim stvarnim pravima na nekretninama koja bi bila osnov za izlučenje, te navodi da je u momentu otvaranja stečaja tuženi bio jedini upisani vlasnik, bez upisanih tereta, hipoteka ili zabilježbi predugovora u korist tužioca, što zahtjev čini neosnovanim prema članu 53. Zakona o stvarnim pravima. Konačno, tuženi predlaže da sud tužbu odbaci kao neblagovremenu ili odbije kao neosnovanu, te da tužilac tuženom nadoknadi troškove postupka.

Na glavnoj raspravi parnične stranke su izvele dokaze: predugovor o prodaji OPU-IP: ... od 14.02.2023. godine, obrađen od strane notara Vesne Tataragić, list nepokretnosti RUGIP broj 1589 K.O. B.L. od 11.09.2025. godine, zapisnik Okružnog privrednog suda u Banja Luci u predmetu broj 57 0 St 144205 24 St od 16.12.2024. godine, prijava potraživanja EOS MATRIX d.o.o. Sarajevo - EOS MATRIX Ltd. Sarajevo od 12.11.2024. godine, Okvirni ugovor o kupoprodaji broj OPU-IP: ... od 23.12.2022. godine, zapisnik Okružnog privrednog suda u Banja Luci u predmetu broj 57 0 St 143212 24 St od 23.01.2025. godine (izvod), na okolnost da je pred ovim sudom u drugom predmetu priznato izlučno pravo na nekretnini za koju je prethodno sa stečajnim dužnikom zaključen predugovor o prodaji nekretnine, istorijat RUGIP Područna jedinica Banja Luka br.... od 29. avgusta 2025. godine, nalaz i mišljenja vještaka ekonomske struke Andree Trišić od 18.11.2025. godine, te je imenovani vještak saslušan, a u svojstvu parnične stranke saslušan je M. K. .

Cijeneći svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, saglasno odredbi člana 8 Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07,49/09, 61/13 i 27/24– u tekstu ZPP), sud je odlučio kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

Iz predugovora o prodaji OPU-IP: ... od 14.02.2023. godine, obrađen od strane notara Vesne Tataragić, utvrđeno je da su isti zaključili tuženi kao prodavac i tužilac kao kupac; da su predmet ugovora nekretnine upisane u List nepokretnosti broj 1589 k.o. B., k.č. 469/1, Kućište, Dvorište, površine 604 m² i k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površina 696 m², te da su se članom 1. ugovora ugovorne strane obavezale da će zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva u korist prodavca na predmetnim nekretninama, članom 2. je regulisano da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 222.162,94 KM koja je isplaćena prodavcu prije potpisa ugovora, dok u članu 3. prodavac garantuje kupcu da je na dan zaključenja ugovora isključivi vlasnik nekretnine.

Iz lista nepokretnosti RUGIP broj 1589 K.O. B. L. od 11.09.2025. godine, utvrđeno je da je tuženi upisan sa pravom svojine 1/1 na k.č. 469/1, Kućište, Dvorište, površine 604 m² i k.č. 471/21, Bašta-njiva, njiva 2. klase površina 696 m².

Iz zapisnika Okružnog privrednog suda u Banja Luci u predmetu broj 57 0 St 144205 24 St od 16.12.2024. godine sa ispitnog i izvještajnog ročišta, utvrđeno je da je stečajni upravnik osporio izlučno pravo tužioca na nekretninama označenim kao k.č. 469/1 i k.č. 471/21 upisane u List nepokretnosti broj 1589 k.o. B.

Iz prijave potraživanja EOS MATRIX d.o.o. Sarajevo - EOS MATRIX Ltd. Sarajevo od 12.11.2024. godine, utvrđeno je da je tužilac u stečajnom postupku kod ovog suda broj 57 0 St 144205 24 St podnio prijavu izlučnog prava na nekretninama označenim kao k.č. 469/1 i k.č. 471/21 upisane u List nepokretnosti broj 1589 k.o. B.

Iz Okvirnog ugovora o kupoprodaji broj OPU-IP: ... od 23.12.2022. godine, obrađen od strane notara Vesne Tataragić iz Sarajeva, utvrđeno je da su isti zaključili tuženi kao prodavac i tužilac kao kupac, sa ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 9.911.692,80 eura, a predmet ugovora su potraživanja po osnovu određenih ugovora o kreditu i/ili lizingu. Iz ugovora proizlazi da su ova potraživanja prvobitno bila u vlasništvu Addiko Bank d.d. Sarajevo ili Addiko Bank a.d. Banja Luka, nakon čega su preko društva iQR d.o.o. (ranije HETA d.o.o. Sarajevo) ili direktno prenesena na prodavca, te REO nekretnine koje su već bile u posjedu i vlasništvu prodavca u trenutku potpisivanja ugovora i NYOS nekretnine nad kojima je prodavac stekao pravo vlasništva (npr. u izvršnim postupcima), ali je na dan potpisivanja ugovora još uvijek trajao postupak uknjižbe tog prava u zemljišne knjige, kao i sporedna prava povezana sa glavnim potraživanjima, uključujući ona iz kreditne dokumentacije.

Iz zapisnika Okružnog privrednog suda u Banja Luci u predmetu broj 57 0 St 143212 24 St od 23.01.2025. godine (izvod), utvrđeno je da je u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom „Ekvator“ d.o.o. Banja Luka stečajni upravnik priznao izlučnom povjeriocu M. Š. izlučno pravo na nekretnini za koju je povjerilac u cjelosti isplatio kupoprodajnu cijenu. Sud nije posebno obrazlagao ovaj dokaz, s obzirom da se isti ne odnosi na parnične stranke, niti se iz istog može zaključiti šta je osnov isticanja izlučenja, niti o razlozima priznanja, tog prava zbog čega je neprimjenjiv za predmetni spor.

Iz istorijata RUGIP Područna jedinica Banja Luka br. 21.11/952.4-2385/25 od 29.8.2025. godine, utvrđeno je da je dana 27.04.2023. godine, Područnoj jedinici Banja Luka, od strane Osnovnog suda u Banjoj Luci, dostavljen po službenoj dužnosti, zahtjev za provođenje Rješenja o dosudi nepokretnosti Osnovnog suda u Banjoj Luci broj 71 0 Ip 224118 21 Ip 3 od 09.11.2022. godine, pravosnažnog dana 10.04.2023. godine, na nepokretnostima upisanim u z.k. ul. 1432 k.o. B., k.č. br. 471 i 469/1 pravo svojine izvršenika G. D. sa 1/1 dijela. Dana 09.08.2023. godine RUGIPP PJ Banja Luka je donijela Rješenje broj 21.11/952.4-10830/2022 kojim je na osnovu Rješenja o dosudi nepokretnosti Osnovnog suda u Banjoj Luci broj 71 0 Ip 224118 21 Ip 3 od 09.11.2022. godine, pravosnažnog dana 10.04.2023. godine, izvršen upis u katastru nepokretnosti, na način da je na nepokretnostima k.č. br. 469/1 i 471/21 k.o. B. umjesto ranije upisanog G. D. D. sa 1/1 dijela prava svojine upisano „BORA“ d.o.o. Banja Luka sa pravom svojine 1/1 dijela, provedeno stavkom promjene 814/2023 k.o. B.

U svom iskazu zakonski zastupnik tužioca M. K. je naveo da je tuženi donio odluku o prodaji svojih potraživanja i nekretnina, a tužilac je dostavio ponudu koja je od strane tuženog kao prodavca i prihvaćena, da su stranke zaključile okvirni ugovor koji je za predmet imao

prodaju paketa potraživanja, paketa nekretnina i paketa nekretnina koje u trenutku zaključenja ugovora nisu bile u formalnom vlasništvu Bore kao prodavca, odnosno nekretnina kod kojih je u toku bio postupak ili donošenje rješenja o dosudi ili je u toku bio postupak uknjižbe prava vlasništva tuženog na tim nekretninama, a koje nekretnine je tuženi ili kao tražilac izvršenja ili kao hipotekarni povjerilac stekao u okviru izvršnog postupka, da je u odnosu na ove konkretne nekretnine ugovoreno kako će tužilac platiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu, što je i učinjeno, te kako će strane pristupiti zaključenju predugovora kojima će se obavezati da zaključe glavni ugovor, odnosno ugovor o kupoprodaji po ispunjenju uslova odnosno po uknjižbi tuženog kao vlasnika nad takvim nekretninama, da su ugovorne strane zaključile predugovore u formi notarski obrađene isprave, da je tužilac uredno izvršio uplatu ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene, da je tuženi, kao prodavac odredio ukupnu cijenu za nekretnine koje prodaje, odnosno i pojedinačnu cijenu za nekretnine, a kako je to navedeno u svakom od pojedinačnih predugovora, da su nekretnine koje su predmet ovog postupka bile predmetom kupoprodaje pomenutog okvirnog ugovora, te da predmetne nekretnine u trenutku zaključenja okvirnog ugovora, kao i predugovora o prodaju OPU IP ... od 14.02.2023. godine nisu bile uknjižene na tuženog, da su se okvirnim ugovorom obavezali zaključiti predugovore na osnovu kojih će se po ispunjenju uslova, kako je to naznačeno u okvirnom ugovoru i predugovoru, pristupiti zaključenju ugovora o kupoprodaji nekretnine, te da su dana 14.02.2023. godine zaključili predugovor o kupovini predmetnih nepokretnosti, da su u tom ugovoru određeni su rokovi za zaključenje glavnog ugovora tj. da će to biti u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva tuženog u zemljišno knjižnu evidenciju. Vezano za neispunjenje obaveze zaključenja glavnog ugovora, zastupnik je naveo da je rok od 15 dana bio vezan za momenat upisa prava vlasništva tuženog u zemljišne knjige, a da je obaveza obavještanja o izvršenoj uknjižbi (koja je sprovedena 9. avgusta 2023. godine) primarno ležala na tuženom, s obzirom na to da je on bio aktivna stranka u izvršnom postupku i imao neposredan uvid u radnje suda i RUGIP-a. Iako se tužilac obraćao tuženom radi ispunjenja ugovornih obaveza, predstavnici tuženog su se na te zahtjeve oglašili. Zaključio je da tužilac, uprkos isplaćenoj cijeni, nije pokrenuo parnični postupak prije otvaranja stečaja niti je izvršio zabilježbu predugovora, jer je očekivao dobrovoljno ispunjenje obaveze od strane prodavca, na što je na koncu bio prinuđen ovim sporom.

Sud je iskaz zakonskog zastupnika prihvatio u dijelu koji se tiče zaključenja predmetnog Okvirnog ugovora i predugovora, predmeta istih, načina utvrđivanja vrijednosti otkupljenih potraživanja, dok njegov iskaz ne prihvata u dijelu tvrdnji o uplati vrijednosti predmetnih nekretnina, jer takvi navodi nisu potkrijepljeni materijalnim dokazima.

Iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke Andree Trišić od 18.11.2025. godine, proizilazi da je tužilac na račun tuženog dana 26.12.2022. godine izvršio dvije zbirne uplate i to iznose od 17.082.486,01 KM i iznos od 2.469.640,62 KM sa svrhom uplate „uplata kupoprodajne cijene OPU IP ...“. Vještak na osnovu dokumentacije koju je imala na uvid ne može izvršiti razlaganje na koje pojedine nepokretnosti se izvršene zbirne uplate odnose. S obzirom da se tužilac u odgovoru na zahtjev vještaka pozvao na član 3. stav b) Okvirnog ugovora o kupoprodaji broj OPU IP ... koji definiše cijenu, te dostavio dokaze o izvršenoj zbirnoj uplati shodno navedenom članu, dalje utvrđivanje obuhvata ugovorne cijene iz ugovora OPU IP ... smatra pravnim pitanjem. U konkretnom vještak samo navodi odredbu člana 2. Predugovora OPU IP ... od 14.02.2023. godine – cijena i način plaćanja cijene u kojoj je navedeno da su ugovorne strane saglasne da kupoprodajna cijena iznosi 222.162,94 KM, koja je isplaćena prodavcu prije potpisa tog ugovora što stranke, a posebno prodavac potvrđuje potpisom na ugovor.

Primarnim tužbenim zahtjevom tužilac traži da sud utvrdi izlučno pravo tužioca na predmetnim nekretninama i da naloži tuženom da sa tužiocem zaključi notarski obrađen ugovor o prodaji, uz davanje tabularne izjave, odnosno da se u slučaju nepostupanja presuda smatra zamjenom takve isprave.

Odredbom člana 15 stav 9 Zakona o stečaju Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ br. 16/16 - u daljem tekstu ZS), propisano je da su izlučni povjerioci lica koja imaju pravo, na osnovu stvarnog ili obligacionog prava, tražiti da se neki predmet (stvar ili pravo) izdvoji (izluči) iz stečajne mase zato što ne pripada stečajnom dužniku.

Prema odredbi člana 91 stav 1 ZS, lice koje ima pravo na izdvajanje stvari koja ne pripada stečajnom dužniku (izlučni povjerilac) nije stečajni povjerilac, a njegovo pravo na izlučenje cijeni se prema posebnim propisima.

Izlučni povjerilac, u smislu člana 91. Zakona o stečaju Republike Srpske, nije stečajni povjerilac, već lice koje ima pravo da zahtijeva izdvajanje određene stvari iz stečajne mase, jer ta stvar ne predstavlja imovinu stečajnog dužnika. Teret dokazivanja postojanja takvog prava leži na izlučnom povjeriocu.

Prema sadržaju navedenih zakonskih odredbi, izlučno pravo postoji samo ako lice na osnovu prava svojine ili drugog stvarnog prava ili obligacionog prava, može zahtijevati izdvajanje stvari iz stečajne mase zato što ta stvar ne pripada stečajnom dužniku.

Od stvarnopravnih zahtjeva na izlučenje po pravilu ovlašćuje pravo svojine. U tom slučaju, izlučni povjerilac mora dokazati svoje pravo svojine u skladu sa pravnim propisima o načinu sticanja prava svojine. Vlasnik mora da dokaže da na stvari čiji povraćaj traži ima pravo svojine, kao i da se stvar nalazi u faktičkoj vlasti tuženog.

Pravo na izlučenje daju i neki obligacionopravni zahtjevi (npr izlučenje na stvari koju je povjerilac dao stečajnom dužniku po osnovu ugovora o zakupu, lizingu, posluži, pravnoj ostavi, djelu itd. Povjerilac se u tom slučaju poziva na ugovor i po tom osnovu zahtijeva predaju stvari. Od toga kakav je obligacionopravni odnos uspostavljen između povjerioca i dužnika zavisi da li će taj povjerilac svoja potraživanja štiti kao izlučni ili stečajni povjerilac.

Obligacionopravni zahtjev koji daje pravo na izlučenje ne smije biti zahtjev za sticanje određenog predmeta.

U parnici radi utvrđenja izlučnog prava sud cijeni isključivo postojanje i prirodu prava na osnovu kojeg se traži izlučenje, te njegov stvarnopravni karakter i dejstvo prema trećima, a ne razloge zbog kojih ugovor između stranaka nije izvršen niti pitanja eventualne povrede obligacionih obaveza. Prava koja imaju isključivo obligacionu prirodu, uključujući pravo da se zahtijeva zaključenje ugovora, ne mogu biti osnov izlučnog prava u stečajnom postupku, a što ne isključuje pravo povjerioca na zaštitu prava kao stečajnog povjerioca.

U konkretnom slučaju, iz izvedenih dokaza proizilazi da je u momentu otvaranja stečajnog postupka nad tuženim, isti bio jedini upisani vlasnik predmetnih nekretnina. Tužilac

nije dokazao da je stekao pravo svojine, shodno odredbama člana 53 Zakona o stvarnim pravima niti da raspolaže tabularnom izjavom podobnom za upis prava svojine, odnosno da je izvršena predbilježba ili zabilježba njegovog prava u javnim evidencijama, niti da je u posjedu istih.

Pravni osnov na koji se tužilac poziva je Predugovor o prodaji OPU-IP ... od 14.02.2023. godine. Međutim, prema odredbi člana 45. stav 1 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i «Sl. glasnik RS», br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04- u daljem tekstu ZOO), predugovor proizvodi samo obavezu da se zaključi glavni ugovor, ali ne predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine, niti ima stvarnopravno dejstvo.

Predugovor je takav ugovor kojim ugovorne strane preuzimaju obavezu da se docnije zaključi drugi glavni ugovor, To znači da se izvršenje predugovora iscrpljuje u zaključenju glavnog ugovora, a ne u prometu nekretnina za čiji je promet predugovorom određeno zaključenje glavnog ugovora.

U konkretnom slučaju, nije zaključen glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina, koji bi predstavljao osnov za uknjižbu prava svojine predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama u korist tužioca.

Iz Predugovora OPU-IP: ... od 14.02.2023. godine proizilazi da su stranke preuzele obavezu da zakluče glavni ugovor o prodaji u roku od 15 dana od dana upisa prava svojine u korist prodavca (tuženog) na predmetnim nekretninama, dok je istim predugovorom izričito predviđeno da će se kupac uvesti u posjed tek po zaključenju glavnog ugovora, kao i da je saglasnost za uknjižbu kupca vezana za sačinjenje konačnog ugovora (čl. 4 i 6 predugovora).

Dakle, sadržina predugovora potvrđuje da su stranke promet prava svojine i intabulaciju namjeravale realizovati tek zaključenjem glavnog ugovora, dok se izvršenje predugovora iscrpljuje u obavezi zaključenja glavnog ugovora, a ne u prenosu prava svojine samim predugovorom.

Ugovorom su definisali rok za zaključenje glavnog ugovora, koji je počeo teći 09.08.2023. godine, kao danom upisa prava vlasništva tuženog na predmetnim nekretninama.

Tužilac tokom ovog postupka nije izvodio dokaze na okolnosti da je eventualno pozivao tuženog na zaključenje ugovora, da je istio odbio, da je u tu svrhu pokrenuo parnicu kojom je tražio zaključenje ugovora, kada bi u toj parnici našla primjenu odredba člana 45 stav 4 ZOO, na koju se tokom ovog postupka poziva.

Kako je u konkretnom slučaju tužilac svoj zahtjev zasnovao na predugovoru o prodaji, koji proizvodi samo obligaciono dejstvo i ne predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine niti drugog stvarnog prava, sud nalazi da tužilac nije dokazao postojanje izlučnog prava na predmetnim nekretninama, te je zahtjev za izdvajanje iz stečajne mase neosnovan.

Sud je pri tome cijenio sadržaj Okvirnog ugovora o kupoprodaji broj OPU-IP: ... od 23.12.2022. godine, koji su zaključili tuženi kao prodavac i tužilac kao kupac, da je predmet kupoprodaje potraživanja tuženog za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 9.911.692,80 eura, te da su predmet ugovora i NYOS nekretnine nad kojima je tuženi kao prodavac stekao pravo vlasništva (npr. u izvršnim postupcima), ali je na dan potpisivanja ugovora još uvijek trajao postupak uknjižbe tog prava u zemljišne knjige.

Nije sporno, što proizlazi iz iskaza zakonskog zastupnika tužioca, da su stranke zaključile i Okvirni ugovor i predmetni Predugovor, da je tuženi predmetne nekretnine stekao u izvršnom postupku, te da su Okvirnim ugovorom ugovorili prenos potraživanja koji bi u konačnici doveo do sticanja prava vlasništva tužioca na nekretninama za koje je tuženi vodio izvršni postupak.

Međutim, sud nije mogao dovesti u vezu Okvirni ugovor sa sadržajem Predugovora OPU-IP: ... od 14.02.2023. godine, kako po pitanju identifikacije nekretnina koje su predmet ovog ugovora, tako ni ugovorene cijene.

Vještak ekonomske struke je utvrdila da je među strankama bilo plaćanja 26.12.2022. godine kroz zbirne uplate i to iznosa od 17.082.486,01 KM i iznosa od 2.469.640,62 KM sa svrhom uplate „uplata kupoprodajne cijene OPU IP ...“, ali nije mogao dati odgovor da li je time vršeno plaćanje predmetne nekretnine, što se ne može utvrditi i iz preostalih provedenih materijalnih dokaza.

Po ocjeni suda, a imajući u vidu pravni karakter predugovora, to jeste da za ugovarače stvara obavezu na zaključenje glavnog ugovora sa sadržinom ugovornih odredbi iz predugovora, to sud ne može smatrati dokazanom činjenicom plaćanja predmetnih nekretnina, odredbu člana 2. Predugovora OPU IP ... od 14.02.2023. godine

Potpisom na predugovoru, tuženi je preuzeo obavezu zaključenja glavnog ugovora, te time nije potvrdio isplatu cijene, kako to tumači tužilac.

Nadalje, neosnovan je zahtjev da sud naloži tuženom zaključenje glavnog ugovora nakon otvaranja stečaja.

Prema odredbama 119. stav 1 i 4 Zakona o stečaju Republike Srpske, kod dvostrano obavezujućih ugovora koji do otvaranja stečaja nisu izvršeni, stečajni upravnik ima pravo da odluči hoće li ugovor biti ispunjen ili neće. Ukoliko stečajni upravnik ne prihvati ispunjenje, druga strana može svoja prava ostvarivati samo kao stečajni povjerilac, u skladu sa pravilima stečajnog postupka.

Predugovor predstavlja dvostrano obavezujući ugovor koji do dana otvaranja stečajnog postupka nije izvršen, jer nije zaključen glavni ugovor. Budući da je stečajni upravnik izričito osporio izlučno pravo i odbio ispunjenje, sud nema zakonsko ovlaštenje da tuženom naloži zaključenje notarski obrađenog ugovora niti da presudom zamijeni tabularnu ispravu i time tužiocu omogući sticanje prava svojine na predmetnim nekretninama, jer to nije u skladu sa prirodom izlučnog prava.

Kako tužilac nije dokazao da predmetne nekretnine ne pripadaju stečajnom dužniku, niti da raspolaže pravom koje bi imalo stvarnopravno dejstvo, te kako nakon otvaranja stečajnog postupka nije dopušteno sudskim putem naložiti zaključenje ugovora bez saglasnosti stečajnog upravnika, sud nalazi da je primarni tužbeni zahtjev u cijelosti neosnovan, pa je odlučeno kao u izreci presude.

Tuženi je tokom postupka isticao ništavost predmetnog predugovora.

Prema odredbi člana 103. ZOO, ništav je ugovor koji je protivan prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim običajima. Međutim, tuženi u postupku nije dokazao da je neki konkretan prinudni propis zaključenjem predmetnog predugovora bio povrijeđen, niti je dokazao da sadržina predugovora ili cilj zbog kojeg je zaključen predstavlja povredu javnog poretka ili dobrih običaja.

Sama okolnost da je ugovorena cijena, prema navodima tuženog, niža od procijenjene tržišne vrijednosti, ne čini ugovor ništavim u smislu člana 103. ZOO, jer nesrazmjera uzajamnih davanja, sama po sebi, ne predstavlja povredu prinudnih propisa, javnog poretka ili dobrih običaja, već može biti relevantna samo pod uslovima predviđenim ZOO (npr. zelenaški ugovor).

Eventualnim tužbenim zahtjevom tužilac traži da se utvrdi da je vlasnik sa dijelom 1/1 na predmetnim nekretninama, te da se tuženom naloži da to pravo prizna i dozvoli uknjižbu u javnim evidencijama.

Sud nalazi da ni ovaj tužbeni zahtjev nije osnovan.

Prema odredbama Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske (Službeni glasnik Republike srpske, broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19), pravo svojine na nepokretnostima stiče se upisom u javnu evidenciju, na osnovu valjanog pravnog osnova i podobne isprave (princip titulus et modus).

U konkretnom slučaju, tužilac nije dokazao postojanje podobne isprave za uknjižbu (tabularne izjave), niti je izvršen upis njegovog prava svojine u zemljišnim knjigama ili katastru nepokretnosti. Pravni osnov na koji se tužilac poziva, predugovor o prodaji, ne proizvodi stvarnopravno dejstvo, već stvara isključivo obligaciono pravo da zahtijeva zaključenje glavnog ugovora.

Iz Predugovora OPU-IP: ... od 14.02.2023. godine proizilazi da su stranke preuzele obavezu da zaključe glavni ugovor o prodaji u roku od 15 dana od dana upisa prava svojine u korist prodavca (tuženog) na predmetnim nekretninama, dok je istim predugovorom izričito predviđeno da će se kupac uvesti u posjed tek po zaključenju glavnog ugovora, kao i da je saglasnost za uknjižbu kupca vezana za sačinjenje konačnog ugovora (čl. 4 i 6 predugovora).

Dakle, sadržina predugovora potvrđuje da su stranke promet prava svojine i intabulaciju namjeravale realizovati tek zaključenjem glavnog ugovora, dok se izvršenje predugovora iscrpljuje u obavezi zaključenja glavnog ugovora, a ne u prenosu prava svojine samim predugovorom.

Nadalje, iz istorijata RUGIP-a od 29.08.2025. godine utvrđeno je da je tuženi upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina dana 09.08.2023. godine, pa je ugovoreni rok od 15 dana za zaključenje glavnog ugovora istekao u avgustu 2023. godine. Od tog momenta, u smislu člana 45 stav 5 ZOO, zaključenje glavnog ugovora moglo se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, odnosno najkasnije u februaru 2024. godine.

Kako je prethodno utvrđeno, pravo zahtijevati zaključenje glavnog ugovora prestalo je biti sudski ostvarivo protekom prekluzivnog roka iz člana 45 stav (5) ZOO, a nakon otvaranja stečajnog postupka sud nije ovlašten da naloži zaključenje ugovora.

U situaciji kada tužilac nema valjan pravni osnov koji proizvodi stvarnopravno dejstvo, niti podobnu ispravu za upis prava svojine, sud ne može utvrditi postojanje prava vlasništva mimo javnih evidencija, jer bi takvo utvrđenje bilo suprotno načelima pravne sigurnosti i povjerenja u javne registre.

Stoga sud nalazi da tužilac nije dokazao sticanje prava svojine na predmetnim nekretninama, pa je eventualni tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva odbijen kao neosnovan.

Tužilac je postavio i eventualni zahtjev za isplatu iznosa od 222.162,94 KM.

Ovaj zahtjev je nedopusšten u parničnom postupku. Naime, prema članu 110. Zakona o stečaju, potraživanje prema stečajnom dužniku ostvaruje se samo u stečajnom postupku, a u parnici se može voditi spor radi utvrđenja potraživanja samo pod pretpostavkama predviđenim stečajnim propisima (prijava potraživanja, osporavanje, upućivanje na parnicu u tom okviru).

U ovom sporu je utvrđeno da je tužilac u stečaju prijavio izlučno pravo, ali ne i novčano potraživanje na ime povrata kupoprodajne cijene ili neosnovanog obogaćenja. Kako potraživanje nije prijavljeno, niti kao takvo osporeno u stečaju, sud ne može u parnici utvrđivati postojanje duga koji prethodno nije prošao proceduru ispitivanja u stečajnom postupku. Stoga eventualni zahtjev za isplatu, postavljen mimo prijave novčanog potraživanja u stečajnom postupku, nije dopušten u ovoj parnici.

Pored navedenog, sud cijeni da tužilac nije dokazao na nesumnjiv način izvršenje isplate upravo po osnovu predmetnog predugovora, s obzirom na nalaz vještaka da se zbirne uplate ne mogu razložiti na konkretne nekretnine.

Sud je odbio zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka imajući u vidu da je isti u cjelosti izgubio parnicu, saglasno odredbama članova 386. i 387. ZPP-a i obavezao ga da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 8.155,75 KM.

Odluku o troškovima sud je donio shodno tarifnim brojevima 2 i 9 u skladu sa odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 111/24), te je obavezao tužioca da tuženom nadoknadi troškove postupka, a koji se odnose na troškove sastava odgovora na tužbu u iznosu od 1.788,00 KM (596 bodova x 3 KM) pristup na dva ročišta u iznosu od po 1.788,00 KM (596 bodova x 3 KM), paušalna nagrada u iznosu od 1.341,00 KM, nagrada za vrijeme 270,00 KM (30 bodova x 3h x 3 KM), PDV 1.185,75 KM, što ukupno iznosi 8.155,75 KM.

Na osnovu svega navedenog odlučeno je kao u izreci ove presude.

SUDIJA

Sanja Ilić

PRAVNA POUKA:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba Višem privrednom sudu u Banja Luci, u roku od 15 dana od dana prijema presude, a putem ovog suda.