

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 65 0 P 473793 21 Rev
Sarajevo, 18.02.2021 godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: Amire Sadović, kao predsjednika vijeća, Gorana Nezirovića i Jasminke Kubat, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja F. G. iz S., Ulica ..., koga zastupa punomoćnik A. S., advokat iz S., protiv tuženog ... d.o.o. S., Ulica ... S., koga zastupaju punomoćnici S. S. i D. A., advokati iz S., Ulica ..., radi isplate potraživanja, vrijednost spora 29.337,44 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 65 0 P 473793 16 Gž od 28.10.2020. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 18.02.2021. godine, donio je sljedeću:

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava revizije u iznosu od 1.093,20 KM.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom prvim izreke prvostepene presude Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 P 473793 14 P od 15.12.2015. godine odbijen je tužbeni zahtjev kojim je tužitelj tražio da mu tuženi isplati iznos od 15.000,00 EUR, odnosno protuvrijednost tog iznosa u KM na dan isplate, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 27.09.2014. godine pa do isplate, kao i da mu naknadi pripadajuće troškove parničnog postupka.

Stavom drugim izreke prvostepene presude obavezan je tužitelj da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 2.913,30 KM.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Sarajevu broj 65 0 P 473793 16 Gž od 28.10.2020. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena. Istom presudom odbijen je zahtjev tužitelja da naknadu troškova žalbenog postupka.

Protiv drugostepene presude reviziju je blagovremeno izjavio tužitelj i to zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji i obje nižestepene presude preinače usvajanjem tužbenog zahtjeva u cijelosti, uz obavezivanje tužene na naknadu troškova revizijskog postupka, ili pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi nije podnio odgovor na reviziju.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u reviziji u smislu odredbe člana 241. Zakon o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu ZPP), a koji se u ovom predmetu primjenjuje na osnovu odredbe člana 106. stav (2) Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku², ovaj sud je odlučio kao u izreci iz sljedećih razloga:

Revizija nije osnovana.

Relevantna činjenična utvrđenja prvostepenog suda, koja je kao pravilna i potpuna prihvatio i drugostepeni sud, mogu se rezimirati na sljedeći način:

Tužilac, kao davalac kapare, i tuženi, kao primalac kapare, zastupan po direktoru A. M., zaključili su dana 14.04.2014. godine pismeni ugovor o kapari (u daljem tekstu: Ugovor).

Članom 1. Ugovora stranke su se saglasile da su postigle dogovor o isplati kapare u vezi sa prodajom stana br. S3 površine 52,79 m², sa pripadajućom baštom, te parking mjestom br. 2, koji će biti izgrađen na parcelama k.č. 122 i k.č. 123 upisanim u zk. ul. 116 k.o. S..

Prema odredbama člana 2. Ugovora, dogovoreno je da ukupna cijena stana iznosi 147.812,00 KM, a cijena garažnog mjesta 25.000,00 KM.

Članom 3. Ugovora stranke su konstatovale da je tužilac, kao budući kupac nekretnine, neposredno prije „obrade ovog ugovora tj. dana 14.04.2014. godine“, na ruke direktora prodavca nekretnine isplatio iznos od 7.500,00 EUR sa pravnim značenjem kapare.

Odredbom člana 4. Ugovora stranke su se saglasile da je primalac kapare dužan vratiti davaocu kapare iznos od 15.000,00 KM, tačnije kaparu u dvostrukom iznosu, ukoliko iz razloga koji stoji na strani prodavca, kao primaoca kapare, ne dođe do zaključenja konačnog ugovora o kupoprodaji nakon dobijanja pravosnažne građevinske dozvole.

Prema odredbama člana 6. ugovora, za slučaj sticanja uslova za povrat dvostruke kapare, primalac kapare pristaje da se podvrgne neposrednom prinudnom izvršenju nad cjelokupnom svojom imovinom.

Članom 7. ugovora stranke su se saglasile da je krajnji rok za zaključenje konačnog ugovora o kupoprodaji najkasnije do 01.07.2014. godine, do kada se očekuje dobijanje pravosnažne građevinske dozvole, pri čemu se navedeni rok može prolongirati samo zaključenjem aneksa ovog ugovora.

Tuženi, kao prodavac i primalac kapare, podnio je dana 07.04.2014. godine zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, nakon čega je nadležni organ dana 08.07.2014. godine donio rješenje o građevinskoj dozvoli, koje je postalo pravosnažno dana 30.07.2014. godine.

Dopisom od 26.09.2014. godine tužitelj je obavijestio tuženog da raskida ugovor o kapari i da zahtijeva povrat kapare u dvostrukom iznosu.

U pismenom izjašnjenju od 10.10.2014. godine tuženi je obavijestio tužitelja da ne postoji njegova odgovornost za okolnost da do 01.07.2014. godine nije pribavljena pravosnažna građevinska dozvola, kao i da ugovor o kapari nije zaključen u zakonom propisanoj formi (notarska obrada), te pozvao tužitelja da mu dostavi broj transakcijskog računa poslovne banke, kako bi mu izvršio povrat primljenog iznosa od 7.500,00 EUR.

Nakon što je tužitelj dostavio tuženom broj svog tekućeg računa, direktorica tuženog je tužitelju, uplatama od 18. i 19.11.2014. godine, vratila ukupan iznos od 14.670,00 KM.

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

² “Službene novine F BiH”, broj 98/15

U iznesenoj činjeničnoj i pravnoj situaciji prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev na osnovu slijedećih pravnih zaključaka:

- da predmetni ugovor o kapari po svom sadržaju ima pravnu prirodu predugovora o kupoprodaji nekretnina, pa kako isti nije zaključen u formi notarski obrađene isprave to je isti ništav u smislu odredbe člana 53. Zakona o stvarnim pravima F BiH;
- da je predmetni ugovor zaključen pod odložnim uvjetom (pribavljanje pravosnažne građevinske dozvole), i da je tuženi sa svoje strane preduzeo blagovremeno sve pravne radnje za dobijanje građevinske dozvole, tako da isti nije odgovoran za neizvršenje ugovora (član 80. stav 2. ZOO-a), tim više, što mu tužitelj nije ostavio naknadni rok za izvršenje ugovora;
- da tužitelj ima samo pravo na vraćanje novčanog iznosa datog pri zaključenju ugovora, koju obavezu je tuženi izvršio dana 19.11.2014. godine

Drugostepeni sud je prihvatio kao pravilne pravne zaključke prvostepenog suda, naglasivši u obrazloženju svoje odluke dva pravna zaključka:

- da je ugovor zaključen pod uslovom (član 74. ZOO-a) koji nije bio zavisao od volje i postupanja ugovornih strana, pa kako je isti nastupio nakon proteka ugovorenog roka za zaključenje „konačnog ugovora o kupoprodaji“, a tužitelj nije pozvao tuženog na zaključenje ugovora, to mu ne pripada pravo na isplatu kapare u dvostrukom iznosu;
- da se kapara daje u trenutku zaključenja ugovora kao znak da je ugovor nastao (član 79. ZOO), da ugovor o prodaji nije zaključen, a da predugovor nije nastao jer nije ovjeren, pa da se stoga izvršena isplata iznosa od 7.500,00 KM ne može smatrati kaparom, budući da je ista akcesorne prirode i ne može postojati bez ugovora, tako da je za tuženog nastala obaveza samo da primljeni iznos vrati u smislu člana 210. ZOO-a, koju obavezu je tuženi i izvršio.

Neprihvatljiv je revizijski prigovor da je pobijana presuda zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članovima 8., 191. stav 4. i 231. ZPP.

Suprotno revizijskim tvrdnjama, drugostepeni sud je pravilno zaključio da je prvostepeni sud izvedene dokaze cijenio u skladu sa odredbom člana 8. ZPP i na osnovu slobodne ocjene izvedenih dokaza, pa tako i ocjene ugovora o kapari u vezi sa uplatnicama od 18.11.2014. godine i izvoda po tekućem računu tužitelja za mjesec novembar 2014. godine, utvrdio pravno relevantne činjenice u ovoj pravnoj stvari. Stečeno uvjerenje o postojanju odnosno nepostojanju odlučnih činjenica prvostepeni sud je opravdao logičnim i uvjerljivim razlozima, kako je to zaključio i drugostepeni sud, pa ne stoji revizijska tvrdnja o arbitrarnoj i proizvoljnoj ocjeni dokaza. Ovo tim više što revident u reviziji konkretno ne navodi koju odlučnu činjenicu su nižestepeni sudovi pogrešno ustanovili odnosno koju odlučnu činjenicu nisu ustanovili usljed nepravilne primjene člana 8. ZPP-a.

Jedan od elemenata prava na pravično suđenje je 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 o pravnom lijeku. Suprotno prigovoru revidenta obrazloženja nižestepenih presuda sadrže razloge o odlučnim činjenicama koje su sudovima poslužile kao stvarni i pravni osnov za donošenje odluke. Kako obrazloženja nižestepenih presuda nisu nerazumljiva niti protivrječna te po svom sadržaju odgovaraju zahtjevu koji je u tom pogledu postavljen odredbom člana 191. stav 4. ZPP, niti je drugostepeni sud samo djelimično interpretirao obrazloženje prvostepenog suda, kako to tvrdi revident, to nije osnovan prigovor da je pobijana presuda zahvaćena povredom odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 191. stav 4. ZPP.

Drugostepeni sud je u obrazloženju pobijane presude ocijenio sve žalbene navode koji su od odlučnog značenja sa aspekta predmeta spora, pravilno primjenjujući odredbu člana 231. ZPP.

Kako nisu počinjene povrede odredaba parničnog postupka na koje je ukazano u reviziji, kao ni povrede na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti u skladu sa odredbom člana 241. ZPP, to nije ostvaren revizijski razlog povrede odredaba parničnog postupka.

Nije ostvaren ni revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava.

Prema odredbi člana 45. stav 1. ZOO-a predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se docnije zaključi drugi, glavni ugovor. Odredbom stava 2. istog zakonskog člana je propisano da propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uslov punovažnosti ugovora, dok je stavom 3. propisano da predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

Stoga je pravno neutemeljen prije svega revizijski stav da su nižestepeni sudovi povrijedili odredbu člana 10. ZOO-a (sloboda uređivanja obligacionih odnosa), „prekvalificirajući slobodnu volju stranaka izraženu u ugovoru o kapari u potpuno drugi pravni posao“.

Suprotno pravnom rezonovanju revidenta, nižestepeni sudovi su pravilno protumačili i primijenili odredbu člana 45. stav 1. u vezi sa stavom 3. ZOO-a kada su zaključili da predmetni ugovor o kapari po svojoj pravnoj prirodi predstavlja predugovor. Naime, ugovorne strane su navedenim ugovorom preuzele obavezu da zakluče konačni ugovor o kupoprodaji nakon dobijanja pravosnažne građevinske dozvole i to najkasnije do 01.07.2014. godine, pri čemu se taj rok mogao produžiti saglasnom voljom ugovornih strana (član 7. ugovora), te su u ugovoru odredile i predmet prodaje i njegovu cijenu (član 1. i 2. ugovora). Navedenim predugovorom nje regulisano pitanje roka isplate kupoprodajne cijene, predaje stana u posjed kupcu i uknjižbe prava vlasništva.

Pravno je neutemeljen i revizijski prigovor da je drugostepeni sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je zaključio da predmetni ugovor nije zaključen u zakonom propisanoj formi.

Odredbom člana 71. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO) propisano je da ako je u trenutku zaključenja ugovora jedna strana dala drugoj izvjestan iznos novca kao znak da je ugovor zaključen (kapara), ugovor se smatra zaključenim kad je kapara data, ako nije što drugo ugovoreno.

Prema odredbi člana 80. stav 2. ZOO ako je za neizvršenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu, druga strana može, po svom izboru tražiti izvršenje ugovora ako je to još moguće, ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare, ili tražiti vraćanje udvojene kapare.

Iz navedenih zakonskih odredbi proizilazi da se ugovor o kapari može zaključiti najranije u trenutku zaključenja glavnog ugovora, odnosno da naše pravo poznaje samo onu kaparu koja pretpostavlja već zaključen ugovor (potvrđujuća kapara). Cilj kapare je, dakle, obezbjeđenje izvršenja ugovora, a ne njegovog zaključenja, što podrazumijeva da je ugovor već zaključen da bi se mogao izvršiti. U sudskoj praksi je, također, izražen stav, koji podržava i ovaj sud, da Zakon o obligacionim odnosima ne zabranjuje obezbjeđenje kaparom i obaveza iz predugovora.

Ugovor o kapari, bilo da postoji kao poseban ugovor ili je u glavnom ugovoru predviđen kao klauzula o kapari, je sporedni, akcesorni ugovor u odnosu na samostalni, glavni ugovor čijem obezbjeđenju služi. Ako glavni ugovor ili predugovor ne bude proizveo pravno dejstvo zbog nepostojanja zakonom propisane forme, onda se kapara ima vratiti, ali bez ugovorene obaveze vraćanja u dvostrukom iznosu, budući da se odredbe ZOO-a o kapari primjenjuju jedino u slučaju kada je između ugovarača zaključen pravaovaljan ugovor.

Prema odredbi člana 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima F BiH³ pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiće se uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno, dok je stavom 2. istog zakonskog člana propisano da se pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje u obliku notarski izvršne isprave.

Navedena zakonska odredba, u pogledu zahtijevane forme pravnog posla, odgovara članu 73. stav 1. tačka 4. Zakona o notarima F BiH⁴.

Ukoliko ugovori nisu sačinjeni u propisanoj formi isti su ništavi (član 73. stav 5. Zakona o notarima F BiH u vezi sa članom 70. stav 1. ZOO).

Stoga, kad kod prodaje stana predugovor nije zaključen u formi koji važi za glavni ugovor, takav predugovor ne proizvodi pravno dejstvo, pa se data kapara drži bez pravnog osnova i ista se ima vratiti (član 210. stav 2. u vezi sa članom 79. ZOO), kako je to pravilno zaključio i drugostepeni sud.

Imajući u vidu naprijed izloženo, neprihvatljivi su revizijski prigovori da su nižestepeni sudovi pogrešno primijenili odredbe članova 12., 45. stav 2., 79., 80., 81. i 210. ZOO-a.

Ostali revizijski prigovori nisu od odlučnog značenja sa aspekta predmeta spora (član 231. u vezi sa članom 253. ZPP).

³ „Službene novine F BiH“ broj: 66/13 i 100/13

⁴ „Službene novine F BiH“ broj: 45/2002 i 30/2016

Kako nisu ostvareni revizijski razlozi, kao ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je primjenom odredbe člana 248. ZPP reviziju valjalo odbiti.

U skladu sa odredbom člana 397. stav (1) u vezi sa članom 386. stav (1) ZPP odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava revizije jer isti nije postigao uspjeh u revizijskom postupku.

Predsjednik vijeća
Amira Sadović, s.r