

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 264345 23 Рев 3  
Бања Лука, 24.04.2023. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице Б.С. из Л., С., коју заступа пуномоћник Д.В., адвокат из Б.Л., против тужених 1. М.К. из Л., С., кога заступа пуномоћник М.В., адвокат из Б.Л., 2. С.С. и 3. В.С., обоје из Л., С., ради утврђења ништавости уговора, вриједност спора 7.500,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог М.К. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 264345 22 Гж 4 од 17.08.2022. године, на сједници вијећа одржаној дана 24.04.2023. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 264345 20 П 2 од 29.09.2020. године, утврђено је да некретнине означене као кч. бр. 591/1 П. њива 5. класе у површини 4370 м<sup>2</sup> и кч. бр. 595/1 П. шума 4. класе у површини од 630 м<sup>2</sup> уписане у ПЛ бр. 1456 к.о. С., представљају заједнички стечену имовину у браку тужитељице и сада покојног Д.С. сина С. (став I изреке) и да је дјелимично ништав уговор о купопродаји некретнина закључен дана 30.03.2011. године у Л. под бројем ОПУ-..., између бившег супруга тужитељице (сада покојног) Д.С., сина С., као продавца, и туженог М.К., сина Р. (у даљем тексту: првотужени), као купца, којим је извршена купопродаја некретнина означених као кч. бр. 591/1 класе у површини од 630 м<sup>2</sup> уписане у ПЛ бр. 1456 к.о. С., која представља заједнички стечену имовину у браку тужитељице и продавца (став II изреке). Тужени су обавезани да признају и трпе да се тужитељица упише у земљишне јавне евиденције са ½ дијела посједа на некретнинама означеним као кч. бр. 591/1 П. њива 5. класе у површини 4370 м<sup>2</sup> и кч. бр. 595/1 П. шума 4. класе у површини од 630 м<sup>2</sup> уписане у ПЛ бр. 1456 к.о. С. (став III изреке). Тужбени захтјев у преосталом дијелу одбијен је као неоснован (став IV изреке). Обавезан је првотужени да тужитељици на име трошкова поступка исплати износ од 2.000,00 КМ, у року од 30 дана од дана пријема те пресуде, под пријетњом извршења (став V изреке).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 264345 22 Гж 4 од 17.08.2022. године жалба првотуженог је одбијена и првостепена пресуда у побијаном усвајајућем дијелу (став I, II и III изреке првостепене пресуде), као и у дијелу одлуке о трошковима поступка (став V изреке), потврђена. Првотужени је обавезан да

тужитељици на име трошкова састава ревизије исплати износ од 600,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 11.10.2021. године па до исплате, те трошкове приступа на расправи одржаној пред другостепеним судом у износу од 660,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 17.09.2022. године па до исплате.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија првотужени због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев тужитељице одбије или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

У предметној парници је суђено о неновчаном захтјеву тужитељице, за који је према одредби члана 321. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП) у погледу права на ревизију мјеродавна вриједност предмета спора коју је тужитељица означила у тужби. Како је тужитељица као вриједност предмета спора у тужби исказала износ од 7.500,00 КМ, што је мање од законом прописаног цензуса из одредбе члана 237. став 2. ЗПП, произлази да ревизија није дозвољена. Међутим, како је овај суд одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде другостепеног суда број 71 0 П 264345 20 Гж 2 од 09.02.2021. године, из разлога који су дати у наведеној ревизионој одлуци, о ревизији одлучио примјеном одредбе члана 237. став 3. тачка 2. ЗПП и укинуо ранију другостепену пресуду и предмет вратио другостепеном суду на поновно суђење, након чега је другостепени суд донио побијану пресуду, то је ради равноправности странака у овом ревизионом поступку по ревизији првотуженог ваљало донијети мериторну одлуку.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој правној ствари је захтјев тужитељице: да се утврди да предметне некретнине представљају заједнички стечену имовину у браку тужитељице и сада покојног Д.С.; да се утврди да је дјелимично ништав купопродајни уговор ОПУ број ... од 30.03.2011. године, којим је њен супруг предметне некретнине продао првотуженом; да се утврди да тужитељици на тим некретнинама припада право супосједа од  $\frac{1}{2}$  дијела; да се тужени обавезу да то признају и да трпе да се тужитељица у јавним евиденцијама на предметним некретнинама упише са  $\frac{1}{2}$  дијела посједа.

Одлучујући о захтјеву тужитељице, поведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да су дана 11.05.2007. године, О.Р. и Р.Р., као продавци с једне стране, и З.Б. и Д.С., као купци с друге стране, закључили уговор о продаји некретнина означених као кч. бр. 591/3 (кч. бр. 362/6 стари премјер) и кч. бр. 595/5 (кч. бр. 428/2 стари премјер) уписане у ПЛ бр. 23 к.о. С. (по старом премјеру уписане у зк.ул. бр. 183 к.о. С. и одговарају 1/48 идеална дијела); да су Д.С., као продавац и првотужени, као купац, дана 30.03.2011. године закључили нотарски обрађен уговор број ОПУ-... о продаји предметних некретнина, с тим да је нотар М.Ђ. странке поучила и упозорила на одредбе Породичног закона који регулише имовину брачних супружника, на шта је продавац изјавио да предметне некретнине представљају заједничку имовину, коју је стекао 2008. године, средствима стеченим у браку, те да је спреман пружити купцу пуну заштиту од евикције у случају захтјева његове супруге или трећег лица у погледу ограничавања права на некретнинама које су предмет продаје, те је упозорила купца на могућност дјелимичног поништавања уговора уколико некретнине које су предмет

продаје представљају заједничку имовину стечену у браку, на шта је купац изјавио да је схватио значај упозорења и да прихвата закључење овог уговора под овим условима прихватајући ризике и посљедице таквог поступања; да је, и поред упозорења нотара, уговор сачињен према подацима из катастарске евиденције, на изричито тражење уговорача; да је тужитељица са Д.С. закључила брак 06.09.2003. године, који је престао смрћу Д.С. дана 26.05.2015. године; да је рјешењем првостепеног суда број 71 0 О 216402 15 О од 01.03.2016. године, утврђено да иза покојног Д.С., преминулог дана ...2015. године, у круг насљедника улазе супруга Б.С., отац С.С. и мајка В.С., те да се неће расправљати заоставштина иза оставиоца, јер нема имовине која би била предмет расправљања; да су предметне парцеле кч. бр. 591/1 и 595/1 уписане у ПЛ бр. 1456/3 к.о. С. као посјед првотуженог.

На темељу тих чињеница, утврђујући да су предметне некретнине заједничка имовина стечена у браку тужитељице и Д.С., те да тужитељица није била упозната са наведеним уговором и није се сагласила са његовим закључењем, јер да нису доказани наводи првотуженог да је била присутна исплати купопродајне цијене, првостепени суд је усвојио захтјев тужитељице и утврдио да предметне некретнине чине заједничку имовину стечену у браку, да је дјелимично ништав оспорени уговор и наложио је туженима да трпе да се тужитељица на тим некретнинама упише са  $\frac{1}{2}$  дијела посједа у јавним евиденцијама, све позивом на одредбе члана 270. став 5, 271. став 1. и 2. Породичног закона („Службени гласник Републике Српске“ бр. 54/02, 41/08 и 63/14 – у даљем тексту: ПЗ), члана 103. став 1. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ бр. 17/93 и 3/96, 39/03 и 75/04 ), те одредбу члана 75. Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“ бр. 86/04 до 82/19). Првостепени суд је одбио тужбени захтјев тужитељице за утврђење да тужитељици на тим некретнинама припада право супосједа од  $\frac{1}{2}$  дијела, налазећи да је питање посједа питање фактичке власти над ствари и да суд у парничном поступку не може утврђивати постојање или непостојање посједа.

Одлучујући о жалби првотуженог, другостепени суд је у складу са одредбом члана 217. став 2. ЗПП отворио расправу на којој је извео доказе поновним саслушањем тужитељице у својству парничне странке, док се првотужени није одазвао позиву суда ради саслушања, па је оцјеном њеног исказа као и доказа проведених пред првостепеним судом, прихватио утврђење првостепеног суда да тужитељица није знала за закључење оспореног уговора и да није располагала купопродајном цијеном, као и да нису доказани наводи првотуженог да је била присутна исплати купопродајне цијене, уз допуну да је код закључења наведеног уговора првотужени поступао несавјесно. Сагласно наведеном, другостепени суд је жалбу првотуженог одбио и првостепену пресуду, у оспореном усвајајућем дијелу, потврдио.

Другостепена пресуда је правилна и законита.

Према стању списка предмета, с обзиром да је ранију другостепену пресуду број 71 0 П 264345 20 Гж 2 од 09.02.2021. године (којом је била дјелимично усвојена жалба првотуженог и првостепена пресуда преиначена у дијелу утврђења дјелимичне ништавости уговора и успоставе ранијег стања посједа тако што су ови тужбени захтјеви одбијени, док је жалба одбијена у односу на утврђење да предметне некретнине представљају заједничку имовину) у ревизионом поступку против те пресуде побијала само тужитељица (чија је ревизија усвојена и означена другостепена пресуда укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење), произлази да је у овом предмету

правоснажно пресуђено да предметне некретнине представљају заједничку имовину коју је тужитељица стекла у браку са сада покојним Д.С., па се у овој ревизионој одлуци тим утврђењем овај суд неће ни бавити.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, тужитељица и њен супруг су 2007. године купили земљиште на којем су саградили кућу, са пословним простором (у којем је обављана трговинска дјелатност све до смрти Д.С.), те су засадили воћњак. Тим некретнинама је располагамо предметним уговором.

Према наводима тужбе (рочиште 05.07.2009. године) супруг тужитељице је извршио самоубиство 2015. године и тужитељица је тек у оставинском поступку сазнала за спорно располагање, односно да на његовом имену нема друге имовине. Према тим наводима исти је био склон посуђивању новца, упадао је у дугове код више повјерилаца, а био је дужан и првотуженом.

Према општем начелу облигационог права нико не може на другога пренијети више права него што га сам има. Међутим, и у том случају пренос мора бити у складу са другим општим начелима у која, свакако, спада и начело савјесности и поштења у правном промету. За просуђивање правне ваљаности односно неваљаности располагања заједничком имовином у односу на треће лице првенствено је битна претпоставка савјесности и поштења тог трећег лица, али и осталих учесника у том правном промету.

Према томе, у конкретном случају, утврђивање савјесности у правном промету се тиче како првотуженог, тако и тужитељице, која полаже право на некретнине које су биле предмет располагања спорним купопродајним уговором. Само у ситуацији да је првотужени поступао савјесно, а да се тужитељица у свему пасивно односила према свом праву које је стекла у браку са Д.С., под условом да је имала могућност заштите тог права, такво њено понашање би се могло уподобити са прећутно датом сагласношћу за располагање заједничком имовином (одредба члана 271. став 1. и 2. ПЗ).

Из садржаја оспореног уговора, произлази да је купопродаја извршена према подацима из катастарске евиденције, а не према земљишној књизи, тако да се купац не може позивати на начело повјерења у земљишне књиге. Према члану 2. уговора нотар Милка Ђаковић је странке поучила и упозорила на одредбе Породичног закона који регулише имовину брачних супружника, на шта је продавац изјавио да предметне некретнине представљају заједничку имовину, коју је стекао 2008. године, средствима стеченим у браку, те да је спреман пружити купцу пуну заштиту од евикције у случају захтјева његове супруге или трећег лица у погледу ограничавања права на некретнинама које су предмет продаје, те је упозорила купца на могућност дјелимичног поништавања уговора уколико некретнине које су предмет продаје представљају заједничку имовину стечену у браку, на шта је купац изјавио да је схватио значај упозорења и да прихвата закључење овог уговора под овим условима прихватајући ризике и посљедице таквог поступања. Према члану 3. уговора купопродајна цијена износи 15.000,00 КМ, и продавац изјављује да му је исплаћен износ купопродајне цијене, што потврђује својим потписом на уговору.

Између странака није спорно да је по закључењу предметног уговора у посједу предметних некретнина остао продавац, а првотужени је пред првостепеним судом тврдио да је то из разлога што он са супругом живи и ради у А. Према даљим његовим

наводима, купопродајна цијена је исплаћена у кући продавца, а исплати цијене је била присутна и тужитељица.

Правилно нижестепени судови утврђују да нису доказани наводи првотуженог да је купопродајна цијена исплаћена (јер купопродајна цијена није исплаћена пред нотаром, о исплати исте не постоји никаква признаница, а за предњи закључак није довољан исказ првотуженог и његове супруге Љ. К., која је саслушана у својству свједока).

На расправи пред другостепеним судом, тужитељица је допунила свој исказ (чиме су отклоњене мањкавости њеног ранијег исказа и навода тужбе, који су били штуре, на чему првотужени у ревизији инсистира) наводећи да је у почетку њен брак био складан, све док се сада покојни супруг није одао коцки и запао у велике дугове (па је био дужан и првотуженом), које су у почетку успијевали враћати из прихода који су остварени из трговинске дјелатности, након чега су све чешће у њихову кућу долазили зеленаши тражећи паре. Навела је да то више није могла трпјети и да је двије године прије његовог самоубиства (што значи 2013. године) напустила брачну заједницу. Наводи тужитељице не протурјече осталим доказима изведеним у овом предмету (нити чињеници да је њен супруг 2015. године извршио самоубиство), те је на темељу истих могуће закључити да су односи између тужитељице и њеног супруга уназад неколико година од његове смрти били поремећени и да је тиме тужитељици била отежана и заштита њеног права у односу на предметне некретнине, односно да од стране супруга није била упозната о чињеници закључења предметног уговора.

Кад се има у виду наведено, исказ М.Ђ. (нотар која је сачинила спорни уговор), према којем је први пут тужитељицу упознала након смрти Д., када је дошла у њену канцеларију и тражила препис уговора, те чињеница да је и након закључења уговора продавац остао у посједу, да нису доказани наводи првотуженог о исплати купопродајне цијене, правилно су нижестепени судови прихватили наводе тужитељице да је за оспорени уговор сазнала тек у оставинском поступку иза њеног покојног супруга.

С обзиром на констатације из самог уговора, те код предњих утврђења у погледу исплате купопродајне цијене и стања посједа, правилан је и закључак из побијане пресуде да је у конкретном случају првотужени поступао несавјесно. Тиме се, супротно ревизионим наводима, не може извести закључак да је за закључење предметног уговора тужитељица дала прећутну сагласност, па је правилно усвојен њен тужбени захтјев за поништење предметног уговора у дијелу којим је располагао сувласничким дијелом од  $\frac{1}{2}$ , који је тужитељица стекла у браку са Д.С.

Супротно ревизионим наводима, предњи закључци нису у супротности са ставовима овога суда израженим у одлукама које су донесене у истоврсним предметима.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 248. ЗПП, изјављена ревизија је одбијена.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић