

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Рев-686/05
Бања Лука, 27.2.2007. год.**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Драгослава Лукића, Стевана Савића, Горјане Попадић и Биљане Томић као чланова вијећа, у правној ствари тужилаца М. Д. сина М., Д. Д. рођене Д. и Р. Д. кћери М., свих са боравиштем у Д. Ј., Општина Г., које заступа пуномоћник М. К., адвокат, Г., против туженог Р. П. сина С., Општина Г., ради утврђења и издавања табуларне исправе, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-1192/02 од 13.4.2005. године, на сједници одржаној дана 27.2.2007 године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Г. број П-448/2000 од 20.2.2002. године утврђено је да су тужиоци М. Д. син М., Д. Д. рођена Д. и Р. Д. кћи М., сви из Д. Ј., темељем купопродајног уговора, закљученог у Д. Ј. дана 23. априла 1962. године постали сувласници са по 1/3 дијела на некретнинама уписаним у п.л. број 84 к.о. Д. Ј. и то на к.ч. бр.928/2 ливади „Трњак“ у површини од 6530м² и к.ч. број 929/2 шуми „Трњак“ у површини од 1540м², што је тужени Р. П. син С. дужан да призна и да тужиоцима изда табуларну исправу, подобну за упис њихових власничких права, „иначе ће исту у извршном поступку замијенити ова пресуда“. Тужени је обавезан да тужиоцима накнади парничне трошкове у износу од 1.670,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-1192/02 од 13.4.2005. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужени је изјавио ревизију против другостепене пресуде због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се та пресуда преиначи тако што би тужиоци били одбијени с тужбеним захтјевом, или да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Републичко тужилаштво се није изјаснило о ревизији у смислу члана 390. став 3. Закона о парничном поступку који је био на снази у вријеме доношења првостепене пресуде („Службени лист СФРЈ“, број 4/77 до 35/91 и „Службени гласник Републике Српске, број 17/93 до 32/94-у даљем тексту: ранији ЗПП), у вези са члановима 456. став 1. и 461. Закона о парничном поступку који је сада на снази („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03 и 74/05, у даљем тексту: важећи ЗПП).

Ревизија није основана.

Тужбом се тражи утврђење постојања права сувласништва у корист тужилаца на некретнинама ближе описаним у изреци првостепене пресуде, на основу уговора о продаји који је 23. априла 1962. године закључио правни претходник туженог С. П. са њиховим правним претходником М. Д., као и издавање табуларне исправе, подобне „за упис њихових власничких права“.

Према утврђеном чињеничном стању, уговорне стране и то С. П. син Г. из Д. Ј. као продавац и М. Д. син М. из Д. Ј. као купац закључили су уговор о продаји („купопродајни уговор“) у писменом облику на дан 23. априла 1962. године у Д. Ј.. Продавац је према том уговору продао купцу парцелу звану „Крушкик“ у површини од 8 дунума по цијени од 5.000 тадашњих динара по дунуму, што укупно износи 40.000 тадашњих динара. У писменој исправи о уговору константовано је да је продавцу приликом потписа уговора исплаћена у цјелини уговорена цијена и да је он сагласан „да се без његове даље сметње укњиже наведене некретнине на име купца“. Уговор су потписале уговорне стране, те свјedoци „Д. С. М.“ и „Д. П. Б.“. Уговор је извршен тако што је купац одмах приликом закључења уговора исплатио продавцу уговорену цијену, а продавац увео купца у посјед купљених некретнина. Формирање катастарских парцела у складу са уговором о продаји од 23. априла 1992. године извршено је пријавним листом СО-е Б. Г. – Органа за геодетске послове од 24.4.1978. године. Геодетски радови извршени су на лицу мјеста 4.4.1978. године у присуству купца М. Д. и туженог, који је син продавца. Купљене (у овом поступку-спорне) парцеле су том приликом топографисане као к.ч. број 928/2 ливада „Трњак“ у површини од 6530м² и к.ч. број 929/2 шума „Трњак“ у површини од 1540м², у к.о. Д. Ј. Као корисник тих некретнина у пријавном листу означен је „Д. М. М., Д. Ј.“. Обје парцеле уписане су, према посједовном листу број 18-952-6-499/00 од 9.8.2000. године Републичке управе за геодетске и имовинскоправне послове – Подручна јединица Г. на туженог као посједника. Према достављеним фотокопијама признаница, тужени је формално означен као порески обвезник, али су порез плаћали М. Д. и М. Д.. Купац М. Д. уживао је купљене некретнине до краја живота. Тужиоци су, према рјешењу првостепеног суда број О-539/88, његови законски наслѣдници (супруга Д. Д., син М. Д. и кћерка Р. Д.). Они су наставили да користе спорне некретнине и држали су их у посједу и у вријеме вођења првостепеног поступка. Ни продавац земљишта С. П. није био у животу у вријеме покретања овог парничног поступка. Неспорно је да је тужени његов син. Парцеле број 928/2 и 929/2 у к.о. Д. Ј. идентификоване су приликом увиђаја од 17.10.2001. године у присуству парничних странака, те свјedoка В. С. и Б. Д., уз судјеловање геодетског вјештака, геометра П. К. из Г.

Првостепени суд је закључио „да је предмет уговора сасвим довољно прецизиран у уговору“, односно „одређен приближно заокруженом површином“ и поред тога „што у самом купопродајном уговору није наведен број п.л.-а предметних некретнина“. Позивом на одредбе члана 46. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", бр.38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 и „Службени гласник Републике Српске“, број 29/94, у даљем тексту: ЗПН) и члана 33. Закона о основним својинскоправним односима („Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник Републике Српске“, број 38/93, у даљем тексту: ЗОСПО) тај суд је удовољио тужбеном захтјеву.

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд, указујући поред осталог на то да утврђена површина спорног земљишта приликом увиђаја (8070м²) незнатно одступа од површине наведене у уговору (8 дунума, односно 8000м²).

Схватања нижестепених судова су, по оцјени овог суда, у основи правилна.

Из резултата проведеног поступка произилази да је уговор о продаји, закључен између правних претходника парничних странака дана 23. априла 1962. године правно ваљан. Чланом 46. став 1. ЗПН (који је ступио на снагу 4. јануара 1979. године у смислу члана 49. тог закона) прописано је да уговори о промету непокретности, закључени до ступања на снагу тог закона, иако нису сачињени у писменој форми пуноважни су ако уговорне стране до ступања на снагу тог закона извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезу које из уговора настају. Уговор од 23. априла

1962. године састављен је у писменом облику. Уговорне стране су одмах у цјелини извршиле своје уговорне обавезе, тако што је купац исплатио продавцу уговорену цијену, а продавац увео купца у посјед некретнина које му је продао. Испуњени су, према томе, услови из одредбе члана 46. став 1. ЗПН за правну ваљаност уговора.

Предмет обавезе из поменутог уговора је одредив, како су то правилно утврдили и нижестепени судови. У писменој исправи о уговору наведено је да продавац продаје купцу парцелу звану „Крушкик у површини од 8 осам дулума“ која је уписана у к.о. Д. Ј.. Приликом увиђаја од 17.10.2001. године продато, односно купљено земљиште је у присуству свједока уговора Б. Д. и другог свједока В. С., а уз судјеловање геодетског вјештака, идентификовано као к.ч. бр.928/2 и 929/2 са ближим одређењима као у изреци првостепене пресуде. Уговор од 23. априла 1962. године није, према томе, ништав у смислу члана 47. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, и 39/03-у даљем тексту:ЗОО), односно у смислу ранијих правних правила имовинског права, која су се примјењивала до ступања на снагу тог закона. Небитно је то што је назив парцела према уговору „Крушкик“, а према катастарским подацима „Трњак“ (опште је познато да се називи парцела према званичним евиденцијама не морају да слажу са називима којима се служе њихови власници, односно посједници) и што је површина, наведена у уговору (8 дунума, односно 8000м²) за 70м² мања од површине према катастарским подацима (уговорне стране приликом закључења и извршења уговора од 23. априла 1962. године нису ни морале знати тачну површину земљишних парцела без података које би им пружила стручна лица).

Из стања у списима не поризилази да је уговор ништав, односно рушљив, ни у смислу одредаба чланова 103. и 111. ЗОО, односно ранијих одговарајућих правних правила.

Ако се све то има у виду, онда се не могу прихватити као основани ревидентови наводи да је „претходно требало утврдити правну ваљаност купопродајног уговора на који се позивају тужитељи по праву свог предника.“ Правна ваљаност тог уговора је наиме утврђена, а ревидент није навео ништа конкретно због чега уговор не би био правно ваљан.

Ревизија је у праву кад тврди да тужбени захтјев није прецизно постављен. Тужиоци доиста нису могли постати „сувласници са 1/3 идеална дијела на некретнинама уписаним у п.л. број 84 к.о. Д. Ј.“, како се наводи у петиту тужбе „темељем купопродајног уговора закљученог ... дана 23. априла 1962. године“. Они нису ни закључили тај уговор, него њихов правни претходник М. Д.. Шта више, право својине на некретнинама на основу уговора није стекао ни купац. Према члану 33. ЗОСПО (раније: правно правило из параграфа 431. О.Г.З.) на основу правног посла право својине на некретнину стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Закључењем уговора претходник тужилаца није, према томе, стекао право својине на спорне парцеле, него само правни основ за стицање тог права (право својине стекао би тек уписом у јавне књиге). Послије његове смрти, тужиоцима као његовим законским насљедницима (универзалним сукцесорима) припао је тај правни основ. Право својине на некретнине које је купио њихов правни предник, тужиоци би могли стећи тек полагањем правоснажне пресуде (којом се утврђује ваљаност уговора) у збирку исправа код земљишнокњижног одјељења првостепеног суда.

Тужбени захтјев није правилан ни у дијелу у којем се тражи издавање табуларне исправе. За подручја за која не постоји земљишна књига, стварна права се не преносе табуларним исправама, него полагањем уговора, пресуда или других исправа о преносу стварних права у збирку исправа коју води земљишнокњижно одјељење суда.

Наведени недостаци ипак немају, по оцјени овог суда, значај битних повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 13. ранијег ЗПП. Првостепена пресуда је наиме, и поред тога довољна јасна, одређена и разумљива. Из резултата расправљања пред првостепеним судом произилази да је правни претходник тужилаца купио спорне некретнине од правног претходника туженог, те да се те некретнине од 1962. године налазе у непрекидном посједу

породице тужилаца. Они, према томе, имају правни интерес да се утврди да су постали имаоци правног основа за стицања права сувласништва на тим парцелама, односно да су их и стекли као сувласници, што ће се у крајњој линији и постићи побијаном пресудом.

У вези осталих ревизоних навода потребно је указати на слиједеће:

1. Да суд није могао занемарити одредбе ЗПН као предходно питање за издавање табуларне исправе и предају у посјед непокретности, па тек онда одлучити о примјенама одредаба ЗОО.

Из изложеног произилази да је уговор између правних претходника парничних странака правно ваљан, односно да нема недостатака са становишта било ког од наведених прописа (ЗПН, односно ЗОО). Доношењем нижестепених пресуда нису, према томе, занемарене одредбе ових закона.

2. Да су судови „морали да направе разлику између издавања табуларне исправе и предаје у посјед предметне некретнине“.

Разлика је јасна. Тужиоци, односно њихов правни претходник се налазе у посједу спорних некретнина од 1962. године. Табуларна исправа је тражена ради тога да би тужиоци и у јавним књигама били уписани као њихови власници, односно да би на тај начин легализовали фактичко стање, за шта постоји правни основ.

3. Да другостепени суд „заузима став да су тужитељи у посједу спорних некретнина, да би се касније руководио тиме да тужитељи нису примили у посјед ствар“.

Посјед тужилаца на некретнинама које је купио њихов правни претходник, није био ни споран током овог парничног поступка.

4. Да је суд „морао... направити разлику између посједа и власништва, те уважавајући ту разлику мериторно одлучити о предмету спора“.

Из нижестепених пресуда не произилази да таква разлика није узета у обзир.

5. Да је тужени стекао право власништва „на предметним некретнинама... на законит и савјестан начин, наслијеђем“.

Тужени није могао наслиједити, нити на „законит и савјестан начин“ стећи некретнине које је његов отац за живота отуђио ваљаним уговором о продаји трећем лицу. Спорне парцеле су на тај начин изашле из имовине тужениковог оца, тако да у вријеме његове смрти нису ни могле спадати у његову заоставштину.

6. Остали ревизони наводи без утицаја су на законитост и правилност побијане одлуке.

Нижестепене пресуде, како произилази из напријед реченог, немају недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Из тих разлога, а на основу чланова 393. и 386. ранијег, у вези са члановима 456. став 1. и 461. важећег ЗПП, ревизија туженог је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић