

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

Рев-40/04

Бања Лука, 28.02.2006. год.

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Драгослава Лукића, Стевана Савића, Дарка Осмића и Златка Куленовића као чланова вијећа, у правној ствари тужилаца Н. Ј. сина Д., и П. Ј. сина Д., Б., које заступа пуномоћник Р. С., адвокат, П., против тужених Р. В. сина М., Њ., В., М. М. рођене В., кћерке П., Њ., С. М. кћери В., Њ., М. В. сина П., Њ., и В. В., П., које заступа пуномоћник С. З. рођена М., адвокат, П., ради предаје непокрености у посјед, одлучујући о ревизији тужилаца против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-549/03 од 12.11.2003. године, на сједници одржаној дана 28.02.2006. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Л. број Гж-549/03 од 12.11.2003. године у потврђујућем дијелу (став 1. изреке) и предмет у том дијелу враћа томе суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном "међупресудом" (уствари-дјелимичном пресудом) Основног суда у П.у број П-716/2001 од 21.08.2002. године обавезани су тужени Р. В., М. М. рођена В., С. М., М. В. и В. В. да предају у супосјед и слободно располагање тужиоцима Н. Ј. и П. породичну стамбено-пословну зграду на спрат, величине 12x8 м, саграђену на к.ч. број 8/18, уписану у з.к.ул. бр.310 к.о. П. са земљиштем на којем је изграђена, што по катастру одговара некретнинама уписаним са дијелом од по 1/2 на име тужилаца у п.л. број 3459/02 к.о. П. I, укупне површине 697 м2 у року од 15 дана под пријетњом извршења. Тужени су обавезани да тужиоцима накнаде парничне трошкове у износу 2.838,00 КМ у року од 15 дана под пријетњом извршења. Други дио тужбеног захтјева, који се односи на накнаду за коришћење предметних некретнина остављен је за каснију одлуку. Приједлог за издавање привремене мјере је одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-549/03 од 12.11.2003. године жалба тужених је дјелимично уважена, одлука о накнади трошкова, садржана у изреци првостепене пресуде је укинута и одлучено да се предмет у том дијелу врати првостепеном суду на поновни поступак (став 2. изреке). У осталом дијелу жалба тужених је одбијена, а првостепена пресуда потврђена (став 1.).

Тужени су изјавили ревизију против другостепене пресуде због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се нижестепене пресуде укину у досуђујућем, односно потврђујућем дијелу и прекине овај поступак до правоснажног окончања спора број П-378/01 (у којем тужени побијају правну ваљаност уговора о размјени некретнина) или да се другостепена пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно расправљање и одлучивање.

Тужиоци су у одговору на ревизију предложили да се ревизија тужених одбије.

Предмет спора је тужбени захтјев за предају у посјед непокретности, ближе означених у изреци првостепене пресуде.

Уговором о размјени некретнина од 14.08.2000. године уступио је првотужилац Н. Ј син Д. своје некретнине и то 1/1 дијела у парцели к.ч. број 3192/377, званој Ограда у површини од 203 м2, уписаној у з.к. ул. бр.1573 к.о. К., Земљишнокњижног уреда Опћинског суда у О., са изграђеном а

неуписаном викенд кућом величине 6,5 x 6,5 м, за сувласничке дијелове од 1/3 четвртотуженог М. В. и од 1/6 првотуженог Р. В. у спорним некретнинама - породичној стамбено-пословној згради изграђеној на к.ч. бр.8/18 - кућишту и дворишту од 1830 м², с правом коришћења земљишта на којем је зграда изграђена и које служи њеној редовној употреби, уписаним у з.к. ул. бр. 310 к.о. П. Уговор је овјерен код Опћинског суда у С. М. под бројем 552/00 у августу 2000. године. Рјешењем Основног суда у П. Дн. бр. 517/2001 од 22. јуна 2001. године дозвољена је на основу тог уговора укњижба права својине на 1/2 некретнина у А-II листу, укњиженим до тада на четвртотуженом са 1/3 и првотуженом са 1/6 дијелова у з.к. ул. бр.310 К.О. П. у корист првотужиоца. Жалба првотуженог и четвртотуженог против тог рјешења одбијена је као неоснована рјешењем Окружног суда у Б. Л. број Гж-2528/01 од 23.04.2002. године.

Другим уговором о размјени некретнина од истог датума (14.08.2000. године) уступио је друготужилац П. Ј. син Д. своје некретнине и то 1/1 дијела у парцели к.ч број 3192/378, званој Ограда у површини од 201 м², уписаној у з.к. ул. број 1574 к.о. К., Земљишнокњижног уреда Опћинског суда у О., са изграђеном а неуписаном викенд кућом величине 6,5 x 6,5 м, за сувласничке дијелове од 1/3 друготужене М. М. и од 1/6 трећетужене С. М. у спорним некретнинама - породичној стамбено-пословној згради изграђеној на к.ч. број 8/18-кућишту и дворишту од 1.830 м² с правом коришћења земљишта на којем је зграда изграђена и које служи њеној редовној употреби, уписаним у з.к. ул. број 310 к.о. П. Уговор је овјерен код Јавног билежника у З. под бројем ОВ-3965-00 од 22. августа 2000. године. Рјешењем Основног суда у П. Дн. број 516/2001 од 22. јуна 2001. године дозвољена је на основу тог уговора укњижба права својине на 1/2 дијела некретнина у А-II листу, укњижених до тада на друготуженој М В. кћери П. са 1/3 и трећетуженој С. М. кћери В. са 1/6 дијелова у з.к. ул. бр.310 к.о. П. у корист друготужиоца. Тужени су истицали да су уложили жалбу против овог рјешења, о којој није одлучено до окончања поступка пред првостепеним судом.

На основу уговора о размјени некретнина и рјешења број Дн 517/2001 и Дн 516/2001 тужиоци су укњижени као сувласници зграде на парцели к.ч. бр. 8/18 са по 1/2 дијела и сукорисници земљишта - парцеле к.ч. бр.8/18 - кућишта у површини од 1830 м², у з.к. ул. број 310 к.о. П.

Пошто током поступка није било спорно да некретнине држи у посједу петотужена В. В. на основу писменог овлашћења четвртотуженог, првостепени суд је на основу члана 37. Закона о основним својинскоправним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80. и 36/90. и "Службени гласник Републике Српске", бр.38/93) удовољио тужбеном захтјеву.

Другостепени суд је закључио да "предметни уговори испуњавају све формално правне услове, односно услове Законом прописане форме за ову врсту уговора" и да су "са тог аспекта наведени уговори... правно ваљани, а приговори тужених такођер са тог становишта (испуњења законом прописане форме) су неосновани." Питање ваљаности правних послова на којима је заснован тужбени захтјев је по становишту тог суда претходно питање за разрјешење овог спора, с тим да одлука о њему "има правни значај само у овој парници". Углавном из тих разлога жалба тужених је одбијена, а првостепена пресуда потврђена у погледу одлуке о главној ствари.

Ревизија је, по оцјени овог суда, основана.

Чланом 9. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94, у даљем тексту: ЗПН) прописано је да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговорача овјерени у надлежном суду. "Изузетно од одредбе претходног става, уговор закључен у писменој форми на основу кога се преноси право својине, производиће правно дејство иако потписи уговорача нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је тај уговор закључен у присуству најмање два свједока који су се потписали на уговору" (члан 9. став 4. ЗПН).

На отправку уговора од 14.08.2000. године у списима, закљученог између друготужиоца с једне, те друготужене и трећетужене с друге стране, о размјени некретнина (којим се, дакле, преноси право својине на некретнинама!), потписи уговорача нису овјерени у надлежном суду, него пред Јавним билежником у З.. Из стања у списима произилазило би да уговор није извршен, јер тужени тврде да нису ступили у посјед некретнина у к.о. К., што ни тужиоци изричито не оспоравају, а ни тужиоци у посјед некретнина у к.о. П. поводом којих се води овај парнични поступак, до окончања

спора пред првостепеним судом. Поменути отправак уговора нису потписали свједоци, у чијем би присуству уговор био закључен.

Произилази, према томе, да поменути примјерак уговора који је уложен у списе, супротно становишту другостепеног суда, није правно ваљан с обзиром на одредбе члана 9. став 2. и став 4. ЗПН. При томе треба имати у виду и одредбу члана 21. Закона о рјешавању сукоба закона с прописима других земаља у одређеним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 43/82 и 72/82) који се у Републици Српској примјењује на основу члана 12. Уставног закона за спровођење Устава Републике Српске ("Службени гласник Републике Српске", бр. 21/92)-да је за уговоре који се односе на некретнине, искључиво мјеродавно право државе на чијој се територији налази некретнина (у овом случају-право Босне и Херцеговине, односно Републике Српске). Тиме је основано доведена у сумњу правилност уписа друготужиоца као земљишно-књижног сувласника, односно сукорисника спорних некретнина, као и оправданост његовог тужбеног захтјева.

Друга је ствар, ако уговорне стране имају друге примјерке истог уговора на којима су потписи уговорача овјерени пред надлежним судом, односно које су потписала два свједока у чијем је присуству уговор састављен, или је уговор у међувремену у претежном дијелу испуњен, али ове чињенице нису утврђиване током досадашњег поступка.

Недостаци другостепене пресуде на које је указано, настали су због погрешне примјене материјалног права. На примјену материјалног права овај суд пази по службеној дужности у смислу члана 386. Закона о парничном поступку који је био на снази у вријеме доношења првостепене пресуде ("Службени лист СФРЈ", број 4/77 до 35/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 14/94 и 32/94, у даљем тексту: ранији ЗПП), односно члан 241. Закона о парничном поступку који је сада на снази ("Службени гласник Републике Српске", бр. 58/03, 85/03 и 74/05, у даљем тексту:важећи ЗПП).

Произилази, према томе, да је другостепена пресуда у побијаном, потврђујућем дијелу (став 1. изреке) донесена уз повреде одредаба парничног поступка, учињене пред другостепеном судом (члан 354. став 1. у вези са члановима 368. и 356. ранијег ЗПП), односно да је због погрешне примјене материјалног права заснована на непотпуно утврђеном чињеничном стању. Сходно томе, ревизија тужених је уважена, пресуда у том дијелу укинута и одлучено да се предмет у укинutom дијелу врати другостепеном суду на поновно суђење (члан 250. став 2. у вези са чланом 456. став 2. и чланом 461. важећег ЗПП).

У складу са одредбама члана 253. у вези са чланом 228. важећег ЗПП, другостепени суд је дужан да у даљем поступку отклони недостатке на које је напријед указано.

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић