

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Рев-123/02  
Бања Лука, 18.10.2002. године**

## **У И М Е Н А Р О Д А**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Бајагић Здравка, као предсједника вијећа, Лукић Драгослава, Бајић Петра, Нинић Јанка и Мрша Смиљане, као чланова вијећа, у правној ствари тужилаца Г. Ф., Т., и Г. И., Б., 11050 З., улица Л. М. број 9 које заступају пуномоћници Б. М. и Г. Т., адвокати, Т., Дом пензионера, против тужених Г. Е., Т., улица П. М. број 186 и Д. К., Б., улица Д. М. број 15, које заступа пуномоћник П. Д., адвокат, Б., улица Н. бб, ради поништења уговора о купопродаји некретнина, одлучујући о ревизији тужилаца против пресуде Окружног суда у Б. број Гж-41/2001 од 31.10.2001. године, на сједници одржаној 18.10.2002. године, донио је

## **П Р Е С У Д У**

Ревизија се одбија.

## **О б р а з л о ж е њ е**

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. број П-380/99 од 11.10.2000. године одбијени су тужиоци Г. И. и Г. Ф. с тужбеним захтјевом да се поништи уговор о купопродаји некретнина, закључен у Бијељини 7.2.1999. године између првотуженог Г. Е. као продавца и друготужене Д. К. као купца у дијелу који се односи на купопродају некретнина означених као к.ч.бр. 2428/2, уписаних у подулошку број 4 кк. улошка број 1458 к.о. Б. I, што у нарави чини једнособан стан површине од 31м<sup>2</sup>, због повреде права прече купње, тако да у том дијелу уговор не производи правно дејство, затим да се на основу пресуде друготужена искњижи на тим некретнинама и успостави пређашње катастарско-књижно стање, те да се првотужени обавезе да понуди тужиоцима продају некретнина под истим условима под којима је нудио продају друготуженој, уз накнаду парничних трошкова, све у року од 15 дана под пријетњом извршења. Тужиоци су обавезани да туженима накнаде парничне трошкове у износу од 1.500 КМ у року од 15 дана под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. број Гж-41/2001 од 31.10.2001. године жалба тужилаца је одбијена и потврђена првостепена пресуда, док је поднесак тужилаца назван “допуна жалбе”, достављен као препоручена пошиљка путем ПТТ Т. дана 8.8.2001. године, одбачен као неблагоприятан.

Тужиоци су изјавили ревизију против другостепене пресуде због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење или да се преиначе у смислу ревизионих навода.

Одговор на ревизију није поднесен.

Републички јавни тужилац се није изјаснио о поднесеној ревизији у смислу члана 390. став 3. Закона о парничном поступку (“Службени лист СФРЈ” број: 4/77 до 35/91 и “Службени гласник Републике Српске” број 17/93 до 32/94, у даљем тексту: ЗПП).

Ревизија није основана.

Тужбом се тражи поништење уговора о продаји стана због повреде права прече купње.

Првотужени је био, према утврђеном чињеничном стању, власник спорног стана површине 31 м<sup>2</sup>, уписаног у подулошку број 4 кк. улошка број 1548 к.о. Б. I, који је касније претворен у

пословни простор. Писменим купопродајним уговором од 7.2.1999. године он је тај стан заједно са другим непокретностима продао друготуженој по цијени од 130.000 КМ. Писмену изјаву о уговору, која није овјерена пред судом, потписале су уговорне стране. Правоснажном пресудом Основног суда у Б. број П-195/99 од 26.2.1999. године, утврђено је поред осталог право својине и право коришћења у корист друготужене (у том поступку – тужиље) на некретнинама у кк. улошку број 1458 к.о. Б. I, број парцеле 2428/2, са дијелом 1/1, које су уписане у подулошку број 4, што у нарави чини једнособан стан површине од 31 м<sup>2</sup>, па је првотужени (у том поступку – тужени) обавезан да трпи да се друготужена укњижи у “наведеном кк. ул. са дијелом од 1/1, све у року од 15 дана по правоснажности пресуде и под претњом извршења”. На основу ове пресуде првотужени је брисан, а друготужена уписана као власник стана у подулошку број 4 кк. улошка број 1458. к.о. Б. I.

Чланом 31. став 1. Закона о промету непокретности (“Службени лист БиХ” број: 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 и “Службени гласник Републике Српске” број: 24/94, у даљем тексту: ЗПН) прописано је да је власник или правно лице које намјерава да прода стамбену зграду или стан као посебни дио зграде дужан да ту зграду или стан претходно понуди на продају сувласнику, носиоцу станарског права односно општини на чијем се подручју та зграда или стан налази. Пошто тужиоци нису били сувласници спорног стана, а ни носиоци станарског права на истом, првостепени суд је одбио њихов тужбени захтјев са образложењем да нису били испуњени услови из наведене законске одредбе да им се призна право прече купње.

Чињенична утврђења и правне ставове првостепеног суда прихватио је и другостепени суд. Пошто је у међувремену спорни стан уз дозволу надлежног органа претворен у пословни простор, у другостепеној пресуди је указано да нису испуњени ни услови из члана 32. став 1. ЗПН за признање права на које се тужиоци позивају. Том законском одредбом прописано је да је власник који намјерава да прода пословну зграду или пословну просторију дужан да ту зграду или пословну просторију претходно понуди на продају сувласнику, закупцу који ту зграду или просторију непрекидно користи најмање 5 година, односно општини на чијем се подручју та зграда или пословна просторија налази. Тужиоци су се наиме током поступка позивали само на право сувласништва на стану односно пословном простору као на основ за стицање права прече купње, а не и на коришћење стана односно простора.

Нижестепене пресуде су и по оцјени овог суда правилне и засноване на закону.

Нису основани ревизиони приговори да побијана пресуда има недостака због којих се не би могла испитати, нити да су разлози пресуде о одлучним чињеницама нејасни и противрјечни, чиме би била почињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 13. ЗПП. Напротив, обје нижестепене пресуде, по оцјени овог суда садрже јасне и одређене разлоге о томе зашто су тужиоци одбијени с тужбеним захтјевом, како то и произилази из напријед реченог.

У ревизији се неосновано тврди да другостепени суд није цијенио жалбене наводе који су од одлучног значаја. Овај суд налази да другостепена пресуда садржи ваљане разлоге о свим битним приговорима изнесеним у жалби тужилаца. Евентуално провођење вјештачења у циљу идентификације, утврђивања положаја и вриједности спорних непокретности не би имало никаквог утицаја на исход овог спора, нити би могло довести до другачије одлуке, него би само непотребно одуговлачило поступак и повећавало парничне трошкове.

Из околности да су тужиоци и отац првотуженог Г. С. сувласници са по 1/3 дијела стана на спрату исте зграде у чијем се приземљу налази спорни стан, а тиме заједно с њим и сукорисници земљишта на којем зграда лежи и које служи њеној редовној употреби, те носиоци заједничког права коришћења на заједничким дијеловима зграде који служе згради као цјелини (шахт, водоводне и електричне инсталације, кров, одвод и сл.), у ревизији је изведен погрешан закључак да тужиоцима припада право прече купње спорног стана у смислу члана 31. и 32. ЗПН. Законом о својини на дијеловима зграда (“Службени лист БиХ” број: 35/77, у даљем тексту: ЗСДЗ) који се у Р. С. примјењује на основу члана 12. Уставног закона за спровођење Устава Републике Српске (“Службени гласник Републике Српске” број 21/92 – пречишћени текст) прописано је: да сви етажни власници имају заједничко право коришћења на заједничким дијеловима зграде који служе згради као цјелини, као што су темељи, главни зидови, таван, фасада, степенице, ходници, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телефонска мрежа и сл. (члан 4. став 1.); да сваки етажни власник у згради има право коришћења грађевинске парцеле на којој је зграда подигнута, у складу са намјеном земљишта и посебних дијелова зграде ако је зграда у етажној

својини подигнута на земљишту у друштвеној (сада државној) својини (члан 6. став 1.). То што су тужиоци заједно с првотуженим прије закључења спорног уговора имали заједничко право коришћења заједничких дијелова зграде у којој се налазе оба стана (њихов и спорни), као и грађевинске парцеле на којој је зграда подигнута, није основ за стицање права прече купње у њихову корист у односу на спорни стан, јер таква могућност није прописана законом. Основ би могло бити само постојање права сувласништва на стану, односно пословном простору који је споран (а тужиоци нису били сувласници), односно својство носилаца станарског права или закупаца који пословну просторију користе најмање 5 година (на шта се тужиоци нису ни позивали током поступка).

Друкчији закључак не може се извести ни из одредбе члана 3. става 2. ЗСДЗ на коју се позива ревизија, нити је основана тврдња ревидената да је њихов став сагласан досадашњој судској пракси.

Остали ревизиони наводи без утицаја су на правилност и законитост побијане пресуде.

Одлуке нижестепених судова немају према томе недостатке на које се указује у ревизији, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Због тога је на основу одредбе члана 393. ЗПП ревизија тужилаца одбијена као неоснована.

Председник вијећа:  
Бајагић Здравко

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Братић Душанка