

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Рев-23/2000
Бања Лука, 19.10.2000. године**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Бајагић Здравка као председника вијећа, Бајић Петра, Нинић Јанка, Драшковић Неђе и Лукић Драгослава као чланова вијећа, у правној ствари тужиља Т. Д. и Т. В., обје из Д., које заступа Л. Д., адвокат из Д., против тужених П. Н., П. Р. и П. С., свих из Д., које заступа Р. М., адвокат из Д., ради утврђења правне ваљаности уговора о продаји некретнине и поништења уговора о поклону некретнине, одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Д. Гж-192/99 од 13.9.1999. године, на сједници одржаној 19.10.2000. године, донио је слиједећу

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично уважава, преиначавају се обје нижестепене пресуде у дијелу којим је поништен уговор о поклону од 8.10.1993. године кога су закључили тужени, заједно са његовим правним учинцима, а и наређена успостава пређашњег стања, тако што се тужбени захтјев тужиља у односном дијелу одбија.

У преосталом дијелу ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Д. П-109/99 од 27.4.1999. године утврђено је да је правно ваљан уговор о купопродаји закључен 2.8.1984. године у Основном суду Д., заведен под бројем 73. евиденције о састављању исправа у земљишно књижним стварима између тужених П. Н. и Р. (даље: прво и друготужени), као продаваоца, и Т. Т. и тужиље Т. Д. (даље: првотужиља), као купаца, некретнине уписане у з.к. ул. 185. к.о. Орашје на земљишно књижном тијелу II кућа изграђена на кч. 29./2 површине 415 м², а по новом катастарском премјеру 6355 и 6368 к.о. Д., за купопродајну цијену од 900.000,00 динара (став I пресуде) и поништен уговор о поклону закључен 8.10.1997. године и овјерен код Основног суда у Д. под бројем Ов-1609/97 којим су прво и друготужени поклонили туженом П. С. (даље: трећетужени), породичну стамбену зграду у Д., изграђена на кч. 6355 и 6388 к.о. Д. као и пренос посједа у посједовним књигама које се воде код Општинске управе за геодетско и имовинско-правне послове Општине Д. извршене на основу овог уговора у корист трећетуженог, те је наложено брисање овог преноса и успостава пређашњег стања (став II изреке првостепене пресуде). Овом пресудом тужени су обавезани да тужиљана солидарно накнаде трошкове спора у износу од 2.496,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Д. Гж-192/99 од 13.9.1999. године жалба тужених се одбила и првостепена пресуда потврдила.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побијају другостепену пресуду у досуђујућем дијелу због битних повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе и тужбени захтјев тужиља одбије, или да се обје нижестепене пресуде укину и предмет у овом дијелу врати првостепеном суду на поновни поступак.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички јавни тужилац изјаснио о поднесеној ревизији.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужиља: 1. да се утврди правно ваљаним писмени уговор о продаји некретнине – куће од 2.8.1984. године закључен између прво и

друготужених, као продаваоца, и Т.Т. и првотужиље, као купаца, изграђене на кч. 29/2 површине 415 м² (по новом катастарском премјеру кч. 6355 и 6388 к.о. Д.); 2. да се поништи уговор о поклону од 8.10.1997. године којим су прво и друготужени предметну некретнину пренијели у својину трећетуженом и извршени пренос посједа ове некретнине у катастру некретнина у корист трећетуженог П. С. и 3. да се успостави пређашње посједовно стање.

Након проведеног поступка нижестепени судови утврдили су слиједеће чињенично стање: 1. да су прво и друготужени, као продавци, са Т. Т. и првотужиљом, као купцима, у 1983. години закључили предуговор о продаји предметне куће и да су уговорили продајну цијену у динарској вриједности; 2. да су прво и друготужени, као продавци са Т. Т. и првотужиљом, као купцима, дана 2.8.1984. године на записник код првостепеног суда у Д. закључили писмени уговор о продаји куће изграђене на кч. 29/2 површине 415 м² уписане у з.к. ул. 185 к.о. О., по новом катастарском перемјеру уписане на кч. 6355 и 6388 к.о. Д. за продајну цијену од 900.000,00 динара и да су ставили потписе на овај уговор; 3. да су купци исплатили продавцима уговорену цијену, а и продавци им ову некретнину предали у посјед и да их тужиље и данас држе у посједу; 4. да су прво и друготужени, као поклонодавци, са трећетуженим, као поклонопримцем, дана 8.10.1997. године у Д. закључили уговор о поклону овјерен код првостепеног суда под бројем Ов-1609/97 по којем су на поклонопримца пренијели право власништва на предметној кући и да се поклонопримац у катастарском оперативном Општини Д. уписао као њен посједник и 5. да након закључења предметног уговора о продаји од 2.8.1984. године прво и друготужени против купаца из тог уговора нису подигли тужбу ради плаћања продајне цијене или њеног дијела.

Код овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили, да је уговор о продаји од 2.8.1984. године, у смислу одредбе члана 9. став 4. Закона о промету непокретности правно ваљан због тога што је обострано реализован, а сходно томе да није правно ваљан уговор о поклону од 8.10.1997. године којим су тужени располагали некретнином која је била предмет наведеног уговора о продаји и судили тако што су у цијелости удовољили тужбеном захтјеву тужиља.

Нису основани приговори ревизије тужених да је изрека првостепене пресуде нејасна, неразумљива и контрадикторна када је у питању захтјев за утврђење правне ваљаности предметног уговора о продаји од 2.8.1984. године, јер да су тужбени захтјев и изрека пресуде морали бити битно другачији с обзиром на одредбу члана 9. став 2. Закона о промету непокретности.

Изрека пресуде је неразумљива ако се из ње не види шта је њоме суд одредио. Ова повреда постоји када пресуда нема образложење, када је образложење мањкаво и када није у стању да својим садржајем оправда одлуку садржане у изреци.

У овом случају тужиље тужбеним захтјевом траже утврђење правне ваљаности предметног уговора о продаји од 2.8.1984. године, па је изрека првостепене пресуде у односу на овакав захтјев јасна и разумљива као и разлози дати о ваљаности тог уговора који су правилни и са аспекта примјене материјално правне одредбе члана 9. став 4. Закона о промету непокретности.

Приговори ревизије тужених да разлоге које је дао другостепени суд у пресуди о жалбеним наводима тужених не представљају ваљане разлоге како у погледу исказа парничних странака и свједока М. К., тако и разлоге дате с обзиром на садржину предуговора из 1983. године, нису основани.

Другостепени суд је ове жалбене наводе правилно оцијенио као неосноване, дајући ваљане и довољне разлоге које усваја и овај суд. Карактер и ваљаност предуговора, како то правилно оцјењује и другостепени суд, не представља одлучну чињеницу за одлуку о спору с обзиром да су уговорне стране 2.8.1984. године закључиле уговор о продаји предметне некретнине – куће, па је његовим закључењем престало дејство предуговора (arg. из члана 45. став 1. Закона о облигационим односима). Ваљаност предметног уговора о продаји куће је утврђена на основу правилне оцјене исказа парничних странака када је у питању продајна цијена која је уговорена у износу од 900.000,00 тадашњих динара и као таква наведена у том уговору, а која је потврђена приложеним потврдама на којима је продавац (овдје првотужени) потврдио пријем продајне цијене и који је са купцима Т. Т. и првотужиљом својим потписом овјерио те потврде.

Исто тако, другостепени суд правилно је оцијенио жалбене наводе тужених да исказ свједока М. К. није од битног значаја за одлуку о спору будући да, како је сам навео, није био присутан никаквој погодби између уговорних страна из предметног уговора, као и да не зна

која је продајна цијена између њих уговорена и у којој валути, а о цијени од 205.000.000,00 тадашњих динара сазнао је само из приче првотуженог.

Материјално право правилно је примијењено када је утврђено да је уговор о продаји од 2.8.1984. године правно ваљан.

Према одредби члана 9. став 4. Закона о промету непокретности (“Службени лист СРБиХ”, бр. 38/78, 4/89, 29/90, 22/91, те “Службени гласник Републике Српске”, бр. 29/94 – даље: ЗПН) уговор закључен у писменој форми на основу кога се преноси право својине производи правно дејство иако потписи уговарача нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране изршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је уговор закључен у присутности најмање два свједока, који су се на уговору потписали.

Уговор о продаји од 2.8.19984. године закључен је у писменој форми на којем потписи уговарача нису овјерени у надлежном суду, па остаје да се пуноважаност овог уговора испита с обзиром на реализацију обавеза из тог уговора.

Нижестепени судови бавили су се тим питањем и исправно закључили да је предметни уговор о продаји од 2.8.1984. године извршен у цјелини. Наиме, прво и друготужени, као продавци предметне куће, извршили су обавезу из уговора тиме што су првотужили и њеном покојном супругу Т., као купцима, предали у посјед предметну некретнину, а наведени купци исплатили уговорену цијену из уговора у износу од 900.000,00 тадашњих динара. Полазећи од тога, нижестепени судови су правилно закључили да је између странака закључен уговор о продаји некретнине који производи правно дејство.

Нису основани приговори ревизије да није уговорена цијена од 900.000,00 динара, како је то наведено упредметном уговору о продаји, већ цијена од 205.000.000,00 тадашњих динара или 55.000 ДЕМ, као протувриједност уговореног страног износа.

Нижестепени судови су на основу исказа прво и друготужених саслушани као парничне странке, као и увидом у три писмене потврде које прилежу списима овог предмета, правилно утврдили да странке из предметног уговора који су закључили на записнику код првостепеног суда, уговорили купопродајну цијену у износу од 900.000,00 тадашњих динара која је и наведена у уговору, да су прво и друготужени на овом уговору потписали Т. Т. да је првотужени потписао потврду пријема продајне цијене од стране купаца, а након тога им наведену некретнину —кућу предали у посјед.

На правилност оваквог утврђења, а како то правилно закључује другостепени суд, упућује чињеница да прво и друготужени од закључења предметног уговора о купопродаји па све до довршена првостепеног поступка, нису тражили исплату разлике продајне цијене, иако је она по њиховим наводима износила 20.000 ДЕМ који износ у вријеме закључења уговора, а поготово касније осамдесетих година, када је дошло до већих економских тешкоћа на просторима бивше СФРЈ, није био никако мали да би пропустили тражити тај износ да су уговорили продајну цијену у њемачким маркама. Тужени су истакли противтужбени захтјев да им тужиље исплате 20.000 ДЕМ на име неисплаћеног дијела купопродајне цијене, тек у жалби против првостепене пресуде. Овај захтјев је стављен противно одредби члана 189. став 1. Закон о парничном поступку, којом је прописано да тужени може само до закључења расправе поднијети противтужбу.

Тужени су у ревизији истакли приговоре да је предуговор писао супруг првотужилије Т. Т. у једном примјерку који је задржао код себе, а његовим презентирањем били би повријеђени наводи тужених да је продајна цијена уговорена у њемачким маркама и да су тужени предметни уговор о продаји први пут видјели на главној расправи на који нису ставили потписе у земљишно књижном уреду првостепеног суда гдје је наводно овај уговор написан. Овај приговор се односи на правилност утврђења чињеничног стања који према одредбама члана 385. став 3. Закона о парничном поступку не могу бити предмет оцјењивања, нити преиспитивања у ревизијском поступку.

Према свему изнијетом нема недостатака на које указује ревизија у доношењу нижестепених пресуда у дијелу којим је удовољено тужбеном захтјеву тужиља да се утврди да је правно ваљан уговор о купопродаји од 2.8.1984. године кога су закључили првотужилија и њен сада покојни супруг Т., као купци на једној страни, и прво и друготужени, као продавци на другој страни, а ни таквих на које овај суд пази по службеној дужности у смислу члана 386. Закона о парничном поступку, ради чега је ревизију у овом дијелу ваљало одбити као неосновану (члан 393. Закона о парничном поступку).

У преосталом дијелу ревизија је основана.

У земљишно књижном улошку број 185. к.о. Орашје уписана је кч. 29/2, која је била предмет купопродајног уговора и сада се води као власништво прво и друготужених са по ½ дијела.

Предметним уговором ови тужени су се као продавци обавезали да тужилама (овдје: првотужиљи и њеном сада покојном брачном другу Т. Т.) издају табуларну исправу на основу које ће се купци у земљишним књигама уписати као власници на предметној некретнини, али то нису учинили иако су им некретнине предали у посјед. Тужиље у односу на тужене у овој парници нису поставиле захтјев да им тужени изда табуларну исправу. Трећетужени се по основу уговора о поклону у катастру уписао као посједник некретнине која је била предмет и купопродајног уговора, сада означене по новом катастарском премјеру као кч. 6355 и 6388 к.о. Добој.

Врховни суд налази да су нижестепени судови погрешно примијенили материјално право када су усвојили захтјев тужиља за поништење уговора о поклону и његових правних учинака, уз успоставу пређашњег стања, закљученог између тужених, чији је предмет била некретнина коју су прво и друготужени, на основу ваљаног купопродајног уговора, раније пренијели у власништво првотужиљи и њеном сада покојном брачном другу, а и предали им у посјед, јер тужиље овај уговор о поклону не обавезује (члан 262. Закона о облигационим односима “Службени лист СФРЈ”, бр. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, те “Службени гласник Републике Српске”, бр. 17/93 – даље: ЗОО), нити их спречава да облигационоправним захтјевом траже од прво и друготужених да им издају табуларну исправу за пренос права власништва у земљишним књигама на продатој некретнини, коју обавезу су ови тужени и преузели купопродајним уговором. Овакав захтјев, како је напријед речено, тужиље нису поставиле у овој парници.

Према томе, тужиље само зато што им прво и друготужени нису издали табуларну исправу за земљишно књижни пренос права власништва на спорној некретнини и што су је ови тужени касније отуђили трећетуженом на основу уговора о поклону, нису овлашћене (активно легитимисане) побијати уговор о поклону кога су закључила трећа лица (овдје тужени), јер им то право не припада у смислу члана 112. ЗОО. Управо зато је овај суд дјелимичним уважењем ревизије ваљаном примјеном материјалног права преиначио нижестепену пресуду у дијелу којим је усвојен захтјев тужиља за поништење уговора о поклону и његових правних учинака и уз повраћај у пређашње стање и то тако што је у овом дијелу одбијен тужбени захтјев као неоснован (члан 395. став 1. Закона о парничном поступку).

Предсједник вијећа
Бајагић Здравко

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарне
Братић Душанка