

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Рев-421/05
Бања Лука, 31.3.2006. године**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија овог суда Бајић Петра, као председника вијећа, те Гојковић Стаке, Осмић Дарка, Савић Стевана и Нинић Јанка, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Д. Н. из Б. Л., кога заступа пуномоћник Ф. М., адвокат из Б. Л., против тужених М. И. и Ј. З. из Б. Л., обоје заступани по пуномоћнику Б. С., адвокату из Г. ради утврђења и накнаде штете и у правној ствари противтужиоца М. И. (у даљем тексту тужени) из Б. Л., кога заступа Б. С., адвокат из Г. против противтуженог Д. Н. (у даљем тексту тужилац) из Б. Л., кога заступа Ф. М., адвокат из Б. Л., ради поништења уговора о цесији и исплате накнаде, одлучујући о ревизији тужиоца, против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-538/03 од 31.10.2003. године, у сједници вијећа одржаној 31.3.2006. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном дјелимичном пресудом Основног суда у Б. Л. Број: П-281/02 од 24.12.2002. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ваљан купопродајни уговор који је закључен између тужиоца и туженог 7.12.1992. године о продаји пословног простора који се налази у Б. Л., Ул. М. Р. број 2, а који лежи на парцели кч. 76/7 по новом премјеру, односно кч. 1475 к.о. Б. Л. и то за износ од 90.000 КМ, с тим да је исплаћен дио купопродајне цијене у износу од 22.000 КМ на основу цесије, те да се тужени обавезе да тужиоцу изда ваљану исправу за земљишнокњижни пренос његовог дијела објекта, односно исказати свој сувласнички дио у односу на цијели објекат.

Истом пресудом је одређено да ће се о осталим захтјевима из тужбе као и о противтужбеном захтјеву и трошковима поступка одлучити доцнијом пресудом.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-538/03 од 31.10.2003. године жалба тужиоца је одбијена и првостепена дјелимична пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужилац побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и прекорачења тужбеног захтјева и предлаже да се оспорена пресуда преиначи или укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужени су оспорили наводе тужиоца и предложили да се ревизија одбије.

Републички јавни тужилац се није изјаснио о поднесеној ревизији.

Ревизија није основана.

У овој парници тужилац захтјева да се утврди да је правно ваљан уговор о купопродаји пословног простора који се налази у Б. Л., у Ул. М. Р. број 2, закљученог по тврдњи тужиоца 7.12.1992. године, између тужиоца као купца и првотуженог као продавца за цијену од 90.000 КМ,

с тим да је плаћен износ од 22.000 КМ по уговору о цесији, те да се обавезе тужени да му изда ваљану исправу за земљишно књижни пренос његовог дијела објекта и да му на име адаптације објекта тужени исплати 19.560 КМ, а уколико суд не удовољи овом захтјеву да обавезе туженог да му исплати 19.560 КМ на име адаптације и 44.000 КМ на име удвојене капаре, исплаћене на основу уговора о цесији.

Тужени су оспорили тужбени захтјев тужиоца у цијелости, а првотужени је поставио противтужбени захтјев за поништење уговора о цесији, а затим и за исплату закупнине и накнаду штете.

Расправљајући о овако постављеним захтјевима парничних странака у тужби и противтужби, првостепени суд је нашао да је захтјев тужиоца за утврђење правне ваљаности уговора о купопродаји и обавезивање на издавање ваљане исправе за земљишнокњижни пренос спорних некретнина сазрео за одлуку, па је позивајући се на одредбе члана 329. Закона о парничном поступку ("Службени лист СФРЈ", број 4/77 до 35/91, те "Службени гласник Р. С.", бр. 17/93, 14/94 и 32/94 – даље: ЗПП) о овом захтјеву тужиоца одлучио дјелимичном пресудом.

Полазећи од утврђења да је у писменом уговору о продаји назначено да је закључен у Б. Л. децембра 1992. године између првотуженог, засутпаног по друготуженој и тужиоца, да је предмет уговора спорни пословни простор, да је уговор потписан од стране тужиоца као купца, али не и од првотуженог као продавца и да потписи уговарача нису овјерени код надлежног суда, првостепени суд је закључио да спорни уговор није закључен у законом прописаној форми из члана 9. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Р. С.", бр. 29/94), због чега не производи правно дејство. Како спорни уговор није потписан од обје уговорне стране ни од два свједока, нити је извршен у цијелости или претежном дијелу не може се ни конвалидирати у смислу члана 73. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Р. С.", бр. 17/93, 3/96 и 39/03) а чак и да испуњава законску форму не би био ваљан због недостајања воље продавца за закључење тог уговора. Овај закључак првостепени суд темељи на утврђењу да је првотужени, као припадник хрватске националности због непријатности које је доживио отишао из Бања Луке 1.11.1992. године, а спорни локал прије тога издао у закуп тужиоцу, те да је друготужена због тортуре и притисака од непознатих људи који су је посјећивали ноћу у кући, потписала уговор о цесији иако то није желјела да учини, као ни да сачини и потпише уговор о купопродаји на основу слободне воље.

Чињенично утврђење и правни закључак првостепеног суда у свему је прихватио и другостепени суд, налазећи да су постојали законом прописани услови за доношење дјелимичне пресуде, јер преостали захтјеви из тужбе као ни противтужбени захтјев се не искључују.

Оспорена одлука је правилна и законита.

Да би један уговор био правно ваљан мора испуњавати сљедеће претпоставке; да уговорне стране посједују пословну способност; да постоји сагласна изјава воља уговорних страна, ваљан предмет и основ уговора и ако се ради о формалном уговору, потребно је да испуњава одређену (законску или уговорну) форму.

Одредбом члана 455. ЗОО прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продатој ствари и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цијену у новцу и преузме ствар.

Одредбом члана 455. истог Закона прописано је да уговор о продаји непокретних ствари мора бити закључен у писменој форми, под пријетњом ништавости.

Одредбом члана 9. став 2. Закона о промету непокретности прописано је да уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у надлежном суду. Ставом 4. истог члана је прописано да изузетно од одредбе претходног става, уговор сачињен у писменој форми на основу кога се преноси право својине ће производити правно дејство иако потписи нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране извршиле у цијелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је тај уговор закључен у присиству најмање 2 свједока који су се потписали на уговору.

Из наведених законских одредби несумњиво произлази да је уговор о продаји непокретности формалан правни посао за чију правну ваљаност је закон прописао одређену форму. Уколико такав уговор није закључен у законом прописаној форми, он не производи правно дејство, тј. ништав је.

У конкретном случају писмено сачињен уговор о куповини и продаји спорних некретнина није уопште потписан од стране продавца (првотуженог лично нити његовог пумоћника тј. друктотужене), па самим тим није ни било могуће овјерити потписе уговарача код надлежног суда. Из истог разлога није могућа конвалидација спорног уговора у смислу члана 9. став 4. Закона о промету непокретности. Будући да је законом одређена форма услов правне ваљаности уговора о продаји непокретности, а који услов спорни уговор очигледно не испуњава, правилно су закључили нижестепени судови да због овог недостатка наведени уговор није правно ваљан и да не производи никакво правно дејство.

Правилно су нижестепени судови закључили да одсуство законом прописане форме није једини недостатак предметног уговора. По оцјени и овог суда, све да је предметни уговор закључен у законом прописаној форми не би био правно ваљан због недостатка слободно изражене воље продавца за његово закључење.

У смислу члана 26. ЗОО уговор је закључен када су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора. Дакле, уговор се може закључити само сагалсним изјавама воља уговорних страна. Воља која доводи до закључења пуноважног уговора мора бити дата слободно и озбиљно (члан 28. ЗОО) и мора бити стварна. Имајући у виду утврђење нижестепених судова да је првотужени због непријатности које је доживио напустио Бања Луку 1.11.1992. године, а да су након тога друготужена, као његова супруга и дјеца били изложени претњама непознатих лица, у таквим околностима не може се говорити о слободно израженој вољи продавца, као правно релевантној вољи за закључење спорног уговора. Одсуство слободно изражене воље једног или оба уговарача у суштини значи да уговор није ни настао. Такав уговор не производи никакво правно дејство од самог почетка. При томе, треба истаћи да за овај недостатак спорног уговора, због кога не испуњава такође услов пуноважности, није од значаја што претња и притисци нису вршени од стране тужиоца него трећих лица, нити је од значаја да ли је утврђена кривична одговорност неког лица због тих пријетњи. Довољно је да су услјед таквих околности постојали фактори који су битно ограничавали слободу одлучивања и вољу продавца да се такав уговор закључи.

Из наведених разлога наводи ревидента у погледу погрешне примјене материјалног права показују се неоснованим. Оспореном дјелимичном пресудом није одлучено о осталим захтјевима тужиоца управо из разлога што нису утврђене све релевантне чињенице потребне за одлуку и о њима ће суд олучити у поступку који слиједи, па су наводи ревидента истакнути у овом правцу такође неосновани.

Ревизиони разлог тужиоца да је оспорена одлука донесена уз битну повреду одредаба парничног поступка није основан. Тужилац у ревизији не наводи ни једну конкретну повреду одредби парничног поступка нити у чему би се она састојала, а у поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде нема битних повреда одредаба парничног поступка на које овај суд пази по службеној дужности у смислу члана 386. ЗПП у вези са чланом 456. став 1. важећег Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 58/03, 85/03 и 74/05, даље важећи ЗПП).

Не стоји ни навод ревизије да је оспореном пресудом прекорачен тужбени захтјев у поступку пред другостепеним судом. Другостепени суд је оспореном пресудом одбио жалбу тужиоца и првостепену пресуду, којом је одбијен његов тужбени захтјев, потврдио. Прекорачење тужбеног захтјева може бити учињено и одбијајућом пресудом уколико се тужилац одбија у погледу неке ствари или захтјева који нису обухваћени тужбеним захтјевом, што овдје није случај. Стога се и овај ревизиони разлог предвиђен одредбом члана 385. став 2. раније важећег ЗПП (одредба члана 240. став 2. тачка 3. сада важећег ЗПП) не може прихватити.

Из напријед изложеног произлази да оспорена пресуда нема недостатака на које указује ревизија тужиоца и на које овај суд пази по службеној дужности. Стога је примјеном одредби члана 393. ЗПП у вези са чланом 456. став 1. сада важећег ЗПП одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправака овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић