

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУДРЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 187447 17 Рев
Бања Лука, 11.9.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице Т. П. из Б. Л., коју заступа Г. Б., адвокат из Б. Л., против туженог С. Д. из Б. Л., кога заступа Н. К., адвокат из Б. Л., ради утврђења ништавости предуговора, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 187447 16 Гж од 21.8.2017. године, на сједници вијећа одржаној 11.9.2018. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 187447 14 П од 30.9.2015. године одбијен је тужбени захтјев којим тужитељица тражи да се утврди да је правно ништав предуговор о купопродаји некретнина број ... од 7.7.2009. године закључен између тужитељице (као продаваца) и туженог (као купца), којим се тужитељица обавезала да ће закључити главни уговор и на туженог пренијети право својине на некретнинама уписаним у зк. ул. број ..., ... и ... – све у к.о. Б. Л. и у зк. ул. број: ..., ..., ..., ..., ... и ..., све у к.о. Б., за купопродајну цијену од 200.000,00 КМ која није исплаћена, па да је тужени дужан трпјети правне посљедице ништавости, те је одбијен и захтјев за накнаду трошкова поступка и тужитељица је обавезана да туженом накнади трошкове поступка у износу од 1.490,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 187447 16 Гж од 21.8.2017. године жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијени су захтјеви тужитељице и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељица ревизијом добија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се нижестепене пресуде преиначе и усвоји тужбени захтјев уз обавезу туженог да јој накнади трошкове поступка.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора је тужбени захтјев да се утврди ништавост предуговора о купопродаји некретнина, број ... закљученог дана 7.7.2009. године између тужитељице и туженог.

Расправљајући о овако постављеном захтјеву тужитељице првостепени суд је утврдио: да су дана 7.7.2009. годне тужитељица (продавац) и тужени (купац) закључили нотарски обрађен предуговор о купопродаји некретнина које се налазе у катастарским општинама Б. Л. и Б. укњижених у земљишно књижним улошцима означеним у изреци првостепене пресуде, за купопродајну цијену од 200.000,00 КМ; да је истога дана нотар Г. Г. саставио пуномоћје тужитељице број ... којим је она овластила туженог за предузимање правних и других радњи везаних за поврат земљишта изузетог рјешењем Секретаријата ... Скупштине ... Б. Л. од 17.9.1971 године (које су предмет побијаног предуговора); да је нотарски обрађеном исправом број ... од 7.2.2014 године тужитељица опозвала наведено пуномоћје дато туженом, о чему је тужени обавијештен писменом од 7.2.2014. године (које му је достављено 14.2.2014. године); да је рјешењем Управе, Подручна једница Б. Л.), број ... и рјешењем истог органа број ... оба од 17.2.2014. године утврђено да је са 1.12.2006. године, по сили закона престало власништво на грађевинском земљишту означеном у диспозитиву тих рјешења, те да ће се по правоснажности истих предметно земљиште уписати као сусвојина тужитељице са 4/6 дијела, А. К. и А. Л. рођена К., са по 1/6 дијела; да су наведена рјешења (по жалби Правобранилаштва Р. С.) поништена другостепеним рјешењем Управе број ... од 13.3.2015. године и број ... од 15.9.2014. године и предмети су враћени првостепеном органу на поновни поступак; да је вјештак геодетске струке М. П. идентификовао предметне парцеле: као локалитет „А“, у к.о. Б. Л., укупне површине ... м² и локалитет „Б“ у к.о. Б., укупне површине (у комплексу) од ... м² и од ... м² изван тог комплекса; да је грађевински вјештак Т. Ш. обрачунала тржишну вриједност предметних некретнина у износу од 2.940639,31 КМ; и да је тужитељица тужбу у овој правној ствари поднијела 10.3.2014. године.

Полазећи од утврђења да побијани предуговор испуњава форму уговора о продаји непокретности прописану чланом 455. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО); да из спроведених доказа (садржаја предуговора пуномоћја туженом за предузимање свих радњи везаних за поврат земљишта које је предмет предуговора и исказа странака), не произлази да је предуговор закључен под заблудом, по ком правном основу се тражи утврђење ништавости истог; да предуговор није ништав ни из разлога што је закључен „под условом“, ни због уговорене цијене предметних некретнина, а ни из основа продаје туђе ствари и да немају основа приговор неиспуњења и приговор очигледне несразмјере, првостепени суд је одбио тужбени захтјев тужитељице.

Другостепени суд је прихватајући чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда жалбу тужитељице одбио и првостепену пресуду потврдио уз допуну да, како је побијани предуговор раскинут прије подношења тужбе, да је тужитељица могла само да тражи да се утврди да је предуговор раскинут, а не и утврђење ништавости предуговора.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Предуговор је сагласност воља уговорних страна којим се преузима обавеза да се закључи „главни уговор“. Странке се предуговором узајамно обавезују да ће закључити

главни уговор и свака од њих може у одређеном року да захтијева закључење главног уговора, чија је садржина већ одређена у самом предуговору.

Обавеза из предуговора на закључење главног уговора може се угасити, не само закључењем главног уговора, него и протеклом преклузивног рока од 6 мјесеци из члана 45. став 5. ЗОО, за закључење главног уговора, а ако тај рок није предвиђен онда од дана када је према природи посла и околностима, уговор требало да буде закључен.

У конкретном случају уговорне стране су се сагласиле да главни уговор закључе у року од 30 дана од момента уписа својинских права на име продавца (тужитељице), који упис није извршен јер није остварен услов за то, а да у случају – да се не изврши поврат својинских права да се предметни предуговор - аутоматски раскида у дијелу гдје није удовољено поврату (тачка III став 2. и 3. предуговора).

У смислу одредбе члана 74. став 1. ЗОО услов, као битни елеменат уговора (тима и предуговора), је искључиво израз воље уговорних страна и правно дејство предуговора са таквом одредбом зависи од неке будуће, објективно неизвјесне чињенице. Ако је предуговор закључен под раскидним условом, као што је то овдје случај, и ако услов за закључење главног уговора није испуњен, остварен је раскидни услов за аутоматски раскид предуговора, уговорен у тачки III став 3. предуговора.

С обзиром да су у тачки IV предуговора уговорне стране сагласно изјавиле да земљиште које је предмет предуговора, у моменту његовог закључења има карактер неизграђеног грађевинског земљишта, да је с тим у вези тужитељица пуномоћјем овјереним од стране нотара Г. Г. по бројем ... од 7.7.2009. године овластила туженог да предузме све правне и друге радње везане за поврат предметног земљишта које је изузето рјешењем надлежног управног органа Скупштине ... Б. Л. од 17.9.1971. године који није извршен, остварен је уговорени услов за аутоматски раскид предуговора, о чему је након опозива датог пуномоћја тужитељица обавијестила туженог дана 7.2.2014. године, (које обавјештење је тужени примио 14.2.2014. године), а ову одлучну чињеницу (о раскиду предуговора) и сам ревидент потврђује у изјављеној ревизији.

Како је уговорен, а затим и остварен раскидни услов за раскид предметног предуговора, без значаја је за одлуку у овом спору околност да је је у датом пуномоћју наведено да се властодавац (тужитељица) за послове означене у пуномоћју датом туженом „одриче опозива пуномоћја“. Овакав закључак је у складу са одредбом члана 92. став 1. ЗОО, према којој одредби властодавац може по својој вољи опозвати пуномоћје, чак иако се уговором одрекао тог права.

Раскидом предуговора (као и раскидом уговора који предвиђа одредба члана 124. ЗОО), обе стране су ослобођене обавезе (из предуговора), за закључење главног уговора, у коју сврху је предуговор и закључен, а предуговор који је раскинут не производи правно дејство, па не постоји ни правна могућност за утврђењем ништавости предуговора (према одредби члана 103. ЗОО) – који правно не постоји, како је правилно закључио и другостепени суд. Зато се наводи ревизије у овом правцу указују неоснованим.

Ни остали ревизиони наводи, које је тужитељица истицала и током поступка и о којима су нижестепени судови дали ваљане разлоге, које као правилне прихвата и овај ревизиони суд, немају основа у проведеним доказима ни у одредбама материјалног права.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији, а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности, због чега је ревизија тужитељице одбијена као неоснована примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13).

Предсједник вијећа
Горјана Попадић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић