

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
BANJALUKA  
Broj: 71 0 P 034822 16 Rev 2  
Dana, 12.05.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Stake Gojković kao predsjednika vijeća, Violande Šubarić i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja K.S., sina V. iz L., ..., kojeg zastupa S.D., advokat iz B., Ulica ..., protiv tužene N.Š., kćeri S. iz L., Ulica ..., koju zastupa M.F., advokat iz B., Ulica ..., radi utvrđenja, vrijednost spora 20.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 034822 11 Gž od 11.5.2011. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 12.05.2016. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 034822 11 Gž od 11.5.2011. godine se preinačava i sudi:

„Žalba tužitelja se usvaja, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 034822 02 P od 04.10.2010. godine preinačava tako da se utvrđuje da je pravno valjan pismeni ugovor zaključen pred svjedocima dana 05.01.1980. godine u J., između tužitelja, kao kupca i pravnog prednika tužene, S.B. sina S. iz J., kao prodavca, na osnovu kojeg je tužitelju prodao dio parcele kč. 396/14 u površini od 1.000 m<sup>2</sup> zv. T. njiva II klase upisane u zk. ul. 483 k.o. J., koja po novom premjeru odgovara kč. 76/1 upisanoj u pl. 13 k.o. J., označenoj na skici vještaka geometra od 30.11.2009. godine crvenom bojom i pristupni put označen na toj skici plavom bojom, koja skica čini sastavni dio ove presude, što je tužena dužna priznati i tužitelju izdati tabularnu ispravu podobnu za prenos prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.“

Obavezuje se tužena da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.600,00 KM u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 034822 02 P od 04.10.2010. godine odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da je pravno valjan pismeni ugovor zaključen pred svjedocima dana 05.01.1980. godine u J., između tužitelja, kao kupca i pravnog prednika tužene, S.B. sina S. iz J., kao prodavca, na osnovu kojeg je tužitelju prodao kč. 396/14 u površini od 1.000 m<sup>2</sup> zv. T. njiva II klase upisane u zk. ul. 483 k.o. J., koja po novom premjeru odgovara kč. 76/1

upisanoj u pl. 13 k.o. J., označenoj na skici vještaka geometra od 30.11.2009. godine crvenom bojom i pristupni put označen na toj skici plavom bojom, koja skica bi bila sastavni dio odluke, što bi tužena bila dužna priznati i tužitelju izdati tabularnu ispravu podobnu za prenos prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 034822 11 Gž od 11.5.2011. godine žalba tužitelja je odbijena i potvrđena prvostepena presuda, te su odbijeni zahtjevi stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev u cjelini usvoji ili ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužena predlaže da se revizija kao neosnovana odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je pravno valjan pismeni ugovor o kupoprodaji nekretnina bliže opisanih u izreci prvostepene presude, koji je zaključen pred svjedocima dana 05.01.1980. godine i da tužena izda tužitelju tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na tim nekretninama koju će u suprotnom zamijeniti ova presuda.

Tokom postupka utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da su dana 05.01.1980. godine u Jakupovcima tužitelj, kao kupac, i pravni prednik tužene S.B., kao prodavac, zaključili pismeni kupoprodajni ugovor kojeg su potpisale ugovorne strane, te svjedoci M.V. i V.Ć., u kojem je kao predmet ugovora označena parcela kč. 393/1 oranica T. u površini od 1.000 m<sup>2</sup> (jedan dulum) i ugovorena kupoprodajna cijena od tadašnjih 55.000,00 dinara, s tim da je kupac odmah isplatio prodavcu kaparu u iznosu od 30.000,00 dinara, a ostatak ugovorene cijene se obavezao isplatiti po izvršenom prepisu zemljišta, koje troškove snosi kupac; da je prema nalazu vještaka geometra N.G. kč. 393/1 upisana u zk. ul. broj 166 k.o. J., a S.B. sin S. kao njen suvlasnik sa 18/110 dijela, da je prema izjavama i pokazivanju stranaka prilikom uviđaja na licu mjesta predmet ugovora bila kč. 396/14 upisana u zk. ul. broj 483 k.o. J., vlasništvo S.B. sa 1/1 dijela, sada vlasništvo tužene temeljem rješenja o nasljeđivanju iza S.B., sina S. (i to prema tvrdnji tužitelja 1.000 m<sup>2</sup> te parcele u prilogu broj 1. nalaza vještaka označen crvenom bojom, a prema tvrdnji tužene 700 m<sup>2</sup> u prilogu broj 2. nalaza vještaka označen žutom bojom i prilazni put označen na oba priloga plavom bojom); da do pomenute parcele postoji drugi prilazni nekategorisani put označen kao kč. 72 T. površine 180 m<sup>2</sup>, upisan u pl. 595 k.o. J. na kojem su kao suposjednici upisana braća prodavca Đ.B. i Z.B. sa po ½ dijela i da je vještak geometrar po zahtjevu suda u ovoj parnici uslovno formirao parcelu kč. 396/20 T. njiva površine 1.000 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. 483 k.o. J., po novom premjeru kč. 76/8 T. njiva površine 1.000 m<sup>2</sup> upisana u pl. 13 k.o. J. kao posjed S.B. sa 1/1 dijela, ali da takvo stanje nije formirano u katastarskom operatu; da je tužitelj nakon zaključenja spornog ugovora počeo donositi građevinski materijal na sporno zemljište, ali da putem geometra nije izmjerio dio parcele koja je bila predmet kupoprodaje i da nije u njenom posjedu.

Polazeći od navedenih činjeničnih utvrđenja prvostepeni sud je zaključio da je predmetni kupoprodajni ugovor ništav jer prodavac nije bio vlasnik zemljišta koje je bilo predmet ugovora, da prodavac nije mogao predati kupcu prodatu stvar, niti je kupac ušao u posjed predmeta prodaje i nije u cjelini isplatio prodavcu kupoprodajnu cijenu, pa je slijedom toga odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja.

Odlučujući o žalbi tužitelja, izjavljenoj protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja prvostepenog suda, nalazeći da sporni ugovor ne ispunjava formalne zakonske uslove iz odredbe člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj 38/78 i 22/91 i „Službeni glasnik RS“, broj 29/94, u daljem tekstu: ZPN), da njegovu pravnu valjanost stoga treba cijeliti prema uslovima iz stava 4. toga člana i zaključio da isti nije pravno valjan iz razloga što nije izvršen u pretežnom dijelu, jer kupoprodajna cijena nije u cjelini isplaćena prodavcu i kupac nije ušao u posjed spornih nekretnina.

Ovaj Vrhovni sud je dana 26.04.2012. godine, presudom broj 71 0 P 034822 11 Rev, odlučio o reviziji tužitelja, izjavljenoj protiv drugostepene presude, tako što je reviziju usvojio, preinačio osporenu presudu i usvojio tužbeni zahtjev. Po izjavljenoj apelaciji tužene, Ustavni sud je Bosne i Hercegovine je donio odluku broj Ap-2941/12 dana 22.12.2015. godine, kojom je usvojio apelaciju tužene i ukinuo pomenutu presudu ovoga suda, utvrđujući povredu prava tužene na pravično suđenje iz razloga što je ovaj sud, pri donošenju svoje odluke, propustio da odluči o prigovoru zastarjelosti potraživanja koji je tužena isticala tokom postupka.

Odlučujući ponovno o reviziji tužene, izjavljenoj protiv drugostepene presude, ovaj sud je našao da osporena odluka nije zakonita iz slijedećih razloga:

Odredbom člana 26. Zakon o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO) propisano je da je ugovor zaključen kada su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora, a odredbom člana 28. stav 1. istog zakona da se volja za zaključenje ugovora može izjaviti riječima, uobičajenim znacima ili drugim ponašanjem iz koga se sa sigurnošću može zaključiti o njenom postojanju. Kod ugovora o prodaji bitni sastojci za nastanak ugovora su stvar koja je predmet prodaje (član 458. ZOO) i cijena (član 462. ZOO).

Iz sadržaja odredbe člana 67. stav 1. ZOO proizlazi da je uslov za punovažnost ugovora i njegova forma, ako je to zakonom propisano.

Odredbom člana 9. stav 2. ZPN za pravnu valjanost ugovora o kupoprodaji nekretnina propisana je forma ugovora kao uslov njegove punovažnosti tako da on mora biti sačinjen u pismenoj formi, a potpisi ugovarača ovjereni kod suda. Stavom 4. toga člana propisan je izuzetak od ovoga pravila tako da ugovor zaključen u pismenoj formi, na osnovu kojeg se prenosi pravo svojine na nekretninama, proizvodi pravno dejstvo iako potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu, ako su ugovorne strane izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je taj ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovor.

U predmetnoj pravnoj stvari iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da je volja stranaka prilikom zaključenja ugovora o prodaji nekretnina 05.01.1980. godine faktički usaglašena u odnosu na dio kč. 396/14 upisane u zk. ul. 483 k.o. J., što su parnične stranke i pokazale prilikom uviđaja na licu mjesta, tako što je tužitelj tvrdio da se radilo o površini od 1.000 m<sup>2</sup> te parcele, a tužena da je riječ o 700 m<sup>2</sup> iste parcele. Međutim, ugovorne strane su u pismenom ugovoru, kojeg su sačinile dana 05.01.1980. godine, kao predmet ugovora pogrešno označile 1.000 m<sup>2</sup> od parcele 393/1 zv. T..

Kod takvog stanja stvari, za ocjenu sadržaja pismenog ugovora kojeg su ugovorne strane zaključile 05.01.1980. godine, mora se uzeti da je predmet ugovora bilo zemljište za koje su se one usmeno dogovorile i pokazale na terenu, a to je u konkretnom slučaju dio parcele 396/14, što je između parničnih stranaka nesporno, a ne dio parcele 393/1 koja je pogrešno označena u tom ugovoru. Kako je u ugovoru označeno da je predmet prodaje 1.000 m<sup>2</sup> zemljišta, a iz provedenih dokaza ne proizlazi suprotno, osnovano tužitelj tvrdi da je predmet ugovora bila ova površina zemljišta, a ne 700 m<sup>2</sup>, kako tvrdi tužena.

Zato su nižestepeni sudovi pogrešno zaključili da je predmet prodaje bio dio k.č 393/1 i da je sporni ugovor ništav iz razloga što prodavac nije bio njen vlasnik. Zaključak drugostepenog suda da sporni ugovor nije pravno valjan prema odredbi člana 9. stav 4. ZPN, jer nije izvršen u pretežnom dijelu, pogrešan je iz razloga što je sporni ugovor sačinjen u pismenoj formi, potpisan od ugovornih strana i dva svjedoka, zbog čega ispunjava uslove punovažnosti iz stav 4. te zakonske odredbe.

Stoga su nižestepeni sudovi pogrešnom primjenom materijalnog prava iz odredbe člana 9. stav 2. i 4. ZPN odbili kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje pravne valjanosti ugovora o prodaji parcele 396/14 upisane u zk. ul. 483 k.o. J. u površini od 1.000 m<sup>2</sup>, za koju su se ugovorne strane 05.01.1980. godine faktički saglasile da je predmet kupoprodaje.

Zato je osnovan revizioni prigovor tužitelja da je pobijana presuda donesene uz pogrešnu primjenu materijalnog prava iz odredbe člana 9. stav 2. i 4. ZPN.

Pored navedenog, neosnovan je i prigovor tužene istaknut tokom postupka, da je nastupila zastarjelost potraživanja tužitelja u ovoj parnici zbog činjenice da je ugovor zaključen 05.01.1980. godine, a predmetnu tužbu je podnio sudu 2002. godine. Ovo iz razloga što je predmet spora u ovoj parnici zahtjev tužitelja za utvrđenje pravne valjanosti ugovora o kupoprodaji nekretnina, kao valjanog pravnog osnova za sticanje prava vlasništva na spornim nekretninama i upis toga prava u zemljišnu knjigu, a to stvarno pravo je apsolutno pravo koje ne zastarjeva. Stoga se na zahtjev tužitelja u ovoj parnici, suprotno stavu tužene, ne mogu primjeniti odredbe ZOO o zastarjelosti potraživanja, pa je ovaj materijalno-pravni prigovor tužene neosnovan i ne može dovesti do drugačijeg rješenja konkretne pravne stvari.

Imajući u vidu naprijed navedeno reviziju je valjalo kao osnovanu usvojiti i suditi kao u izreci na temelju odredbe 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

O troškovima parničnog postupka tužitelja, odlučeno je saglasno odredbi člana 397. stav 2. ZPP, u vezi sa odredbom članova 386. stav 1., 387. i 396. istog zakona. Dosuđeni troškovi se odnose na njegovo zastupanje po advokatu za sastav tužbe i pristup na 7 ročišta na kojima se raspravljalo, za koje mu saglasno vrijednosti spora u ovoj parnici i tarifnom broju 2. stav 1. Advokatske tarife („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/2005, u daljem tekstu: AT) pripada pravo na po 240 bodova i za pristup na dva ročišta koja su odgođena po stavu 2. tog tarifnog broja po 120 bodova, što prema vrijednosti boda od 2,00 KM iz člana 14. stav 2. AT iznosi 2.160 bodova, odnosno 4.320,00 KM. Prema tarifnom broju 12 pripada mu pravo na paušalnu nagradu od 25%, odnosno 1.080,00 KM. Tužitelj je u troškovniku postavio opredjeljeni zahtjev za naknadu troškova vještačenja koji su iznosili 400,00 KM i takse na tužbu i presudu koja je iznosila 1.000,00 KM. U žalbi izjavljenoj protiv prvostepene presude opredjelio je zahtjev za sastav žalbe 900,00 KM, a u izjavljenoj reviziji zahtjevao je troškove sastava revizije u iznosu od 900,00 KM, što je u skladu sa tarifnim brojem 2. stav 3. AT. Stoga su tužitelju dosuđeni troškovi u ukupnom iznosu od 8.600,00 KM.

Predsjednik vijeća  
Staka Gojković

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić