

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 037431 15 Rev 2
Banjaluka, 1.3.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Jadranke Stanišić i Davorke Delić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca, N.Z. iz Š., N., zastupanog po punomoćniku, G.B., advokatu iz B., protiv tuženih, Dž.N. iz O., ..., RH, te M.C., G.C. i M.C. iz B., ..., zastupanih po punomoćniku, M.P., advokatu iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora o prodaji, te po protivtužbi tuženih, M.C., G.C. i M.C. iz B., ... zastupanih po punomoćniku, M.P., advokatu iz B., protiv tužioca, N.Z., zastupanog po punomoćniku, G.B., advokatu iz B. i Dž.N. iz O., ..., RH, radi vraćanja datog, odlučujući o reviziji tužioca i reviziji tuženih, M.C., G.C. i M.C. protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 037431 14 Gž 3 od 30.9.2014. godine, na sjednici održanoj dana 1.3.2016. godine, donio je

PRESUDU

Revizije se odbijaju.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 037431 12 P 2 od 6.2.2014. godine, usvojen je zahtjev tužioca i odlučeno: da je ništav ugovor o prodaji nekretnina, zaključen 20.8.1999. godine u Banjaluci, između N.Z. i Dž.N. kao prodavaca, te M.C. i J.C. kao kupaca, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-5317/99 od 7.10.1999. godine i kod notara u B. u A., pod brojem BRZ-1211/1999 od 31.8.1999. godine, u odnosu na tužioca, N.Z., a predmetom kojeg ugovora su nekretnine kč. 27/6, 27/7 i 27/56, upisane u zk.ul. 561 k.o. B., po novom premjeru kč. 4717 i kč. 4718 upisane u pl. 3546 k.o. B. (u daljem tekstu: predmetne nekretnine); da se tuženi, M.C., G.C. i M.C. obavežu da tužiocu izdaju ispravu podobnu za upis prava na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru zemljišta, na način pobliže opisan u presudi; da se tuženi, M.C., G.C. i M.C. obavežu da tužiocu predaju u suposjed predmetne nekretnine na način pobliže opisan u presudi. Istom presudom djelimično je usvojen protivtužbeni zahtjev tuženih, M.C., G.C. i M.C., te Dž.Z. obavezan da im vrati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 60.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 6.2.2014. godine, a N.Z. obavezan da im isplati 187.320,00 KM na ime ulaganja u predmetne nekretnine sa zakonskom zateznom kamatom od dana predaje u suposjed predmetnih nekretnina.

Sa viškom protivtužbenog zahtjeva, tuženi, M.C., G.C. i M.C. su odbijeni.

Tuženi su obavezani da tužiocu na ime troškova parničnog postupka isplate 19.961,86 KM, a tužilac je obavezan da tuženim, M.C., G.C. i M.C., na ime troškova parničnog postupka isplati 12.879,88 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 037431 14 Gž 3 od 30.9.2014. godine, žalba tužioca i žalba tuženih, M.C., G.C. i M.C. su djelimično uvažene, prvostepena presuda preinačena u pogledu odluke o troškovima parničnog postupka, tako što je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, dok je u preostalom dijelu, žalba tužioca i žalba tuženih, M.C., G.C. i M.C. odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se pobijana presuda preinači u dijelu, kojim je odlučeno o protivtužbenom zahtjevu u odnosu na njega i kojim je odlučeno o troškovima postupka, tako što će tužilac biti obavezan da tuženim, M.C., G.C. i M.C. isplati 66.916,55 KM, umjesto 187.320,00 KM, te tako što će, obavezati tuženog, Dž.N. da mu naknadi troškove postupka, a u odnosu na ostale tužene, dosudi troškove postupka srazmjerno uspjehu u sporu.

Tuženi M.C., G.C. i M.C. revizijom pobijaju drugostepenu presudu u dijelu kojim je usvojen zahtjev tužioca, a odbijen protivtužbeni zahtjev ovih tuženih, s prijedlogom da se pobijani dio drugostepene presude ukine i predmet vrati na ponovno suđenje ili preinači, tako što će se odbiti zahtjev tužioca.

U odgovoru na reviziju, tuženi, M.C., G.C. i M.C. su predložili da se revizija tužioca odbije.

U odgovoru na reviziju, tužilac je predložio da se revizija tuženih, M.C., G.C. i M.C. odbije.

Revizija tužioca nije osnovana.

Revizija tuženih, M.C., G.C. i M.C. takođe nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca kojim traži: da se utvrdi da je ništav ugovor o prodaji nekretnina, zaključen 20.8.1999. godine u B., između N.Z. i Dž.N. kao prodavaca, te M.C. i J.C. kao kupaca, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-5317/99 od 7.10.1999. godine i kod notara u B. u A., pod brojem BRZ-1211/1999 od 31.8.1999. godine u odnosu na tužioca N.Z., a predmetom kojeg ugovora su nekretnine kč. 27/6, 27/7 i 27/56, upisane u zk.ul. 561 k.o. B., po novom premjeru kč. 4717 i kč. 4718 upisane u pl. 3546 k.o. B. (u daljem tekstu: predmetne nekretnine); da se tuženi, M.C., G.C. i M.C. obavežu da tužiocu izdaju ispravu podobnu za upis prava na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru zemljišta, na način поближе opisan u tužbi; da se tuženi, M.C., G.C. i M.C. obavežu da tužiocu predaju u suposjed predmetne nekretnine na način поближе opisan u tužbi.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je i protivtužbeni zahtjev tuženih, M.C., G.C. i M.C., kojim traže: da se N.Z. i Dž.Z. obavežu da im vrate dio kupoprodajne cijene u iznosu od 60.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 31.8.1999. godine; da se N.Z. i Dž.Z. obavežu da im na ime ulaganja u predmetne nekretnine isplate 248.202,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom.

Po provedenom postupku, prvostepeni sud je utvrdio: da su N.Z. i Dž.Z. braća, kojima je na osnovu rješenja Opštinskog sekretarijata za komunalne i urbanističke poslove od 13.7.1976. godine, data urbanistička saglasnost i odobrenje za gradnju dvojne stambene zgrade sa jednim stanom, garažom i kotlovnicom u prizemlju u Ulici ... na parceli 27/6 i 27/7, na kojim

parcelama su bili upisani u zk.ul.br. 561 k.o. B. sa određenim idealnim dijelovima i to, N.Z. sa 7/160 dijela, a Dž.Z. sa 14/80 dijela; da među parničnim strankama nije sporno, da su N.Z. i Dž.Z., a na osnovu datih odobrenja i u skladu sa projektom, kao sastavnim dijelom dokumentacije na osnovu koje su dobili odobrenje za gradnju, izgradili kuću na kč. 27/6 i 27/7 k.o. B.; da su N.Z. i Dž.Z., na osnovu rješenja Opštinske komisije za ... od 30.3.1983. godine, dobili urbanističku saglasnost za pretvaranje stambenog u poslovni prostor u prizemlju stambenog objekta na kč. 27/6, upisana u zk.ul.br. 561 k.o. B., u Ulica ...; da između njih nije sporno da su predmetnu kuću gradili zajedničkim sredstvima, uz odobrenje nadležnih organa, a sa namjerom da budu suvlasnici predmetne kuće sa po ½ dijela; da su iz tih razloga u katastarskom operatu, a na predmetnoj kući, bili upisani kao suposjednici iste sa po ½ dijela u pl.br. 3546 k.o. B.; da su kuću koristili do izbijanja rata na ovom području, na način, da je Dž.Z. stanovao sa porodicom na prvom spratu, a N.Z. je koristio podrum za obrtničku djelatnost, te da su prizemlje kuće, koji je pretvoren u poslovni prostor, izdavali trećim licima; da je 7.10.1994. godine N.Z. dao punomoć Dž.Z. da može da zamijeni predmetnu kuću; da je Dž.Z., na osnovu te punomoći, dao punomoć M.C.u, 31.8.1999. godine, da obavi sve poslove u vezi prepisa i prevoda prodane predmetne kuće po osnovu ugovora ovjerenog kod notara u B. 31.8.1999. godine; da je na osnovu tako dobijene punomoći, M.C. prodao predmetne nekretnine M.C. i J.C., a na osnovu kupoprodajnog ugovora od 20.8.1999. godine, ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-5317/99, dana 7.10.1999. godine; da je u toku 2000. godine N.Z. čuo da je Dž. prodao predmetnu kuću i zatražio od njega objašnjenje, kada mu je Dževad to sve priznao i ponudio mu 60.000,00 KM, koliko je iznosila polovina kupoprodajne cijene od 120.000,00 KM, za koliko je prodana predmetna kuća; da je N.Z. to odbio i podnio tužbu prvostepenom sudu 25.11.2003. godine; da nije sporno da su se C. uselili u predmetnu kuću početkom 2000. godine i počeli renoviranje kuće, tako da su potpuno izmijenili identitet ranijeg objekta, kako to proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke S.P., ali da nije napravljen novi objekat, obzirom da je renoviranje izvršeno na ranijim gabaritima; da iz nalaza i mišljenja navedenog vještaka proizilazi, da je u predmetnu kuću uloženo 374.640,00 KM na ime nužnih, obavezujućih i korisnih radova, pobliže opisanih u nalazu; da je u toku postupka umrla J.C. i da su na njeno mjesto stupili njeni roditelji, M.C. i G.C., kao njeni pravni sukcesori.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca osnovan, a da je protivtužbeni zahtjev tuženih, M.C., G.C. i M.C., koji je istaknut u toku postupka, djelimično osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da je osnovan zahtjev tužioca da se utvrdi da je ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina od 20.8.1999. godine ništav u odnosu na njega, jer da Dž.Z. nije imao ovlaštenje da M.C. i J.C. proda njegovu polovinu predmetne kuće.

Kod takvog stanja stvari, prvostepeni sud je zaključio, da je osnovan i zahtjev tužioca da mu tuženi, C. predaju u suposjed polovinu predmetne kuće i da trpe da se u odnosu na njega uspostavi ranije stanje u javnim evidencijama.

Stoga je prvostepeni sud udovoljio i protivtužbenom zahtjevu tuženih, C. da se Dž.Z. obaveže da im vrati 60.000,00 KM na ime ½ dijela od ukupne kupoprodajne cijene u iznosu od 120.000,00 KM.

Nalazeći da tuženim C., kao savjesnim držaocima, pripada pravo na nužne i korisne troškove kojima su bili izloženi prilikom ulaganja u predmetne nekretnine, te da je ukupan iznos tih troškova, prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, S.P. 374.640,00 KM, prvostepeni sud je zaključio, da je tužilac obavezan tuženim, M.C., G.C. i M.C., na ime nužnih i korisnih troškova, koje su imali u pogledu ulaganja u predmetnu kuću, isplatiti 187.320,00 KM, a što čini jednu polovinu dijela od ukupnog iznosa na ime ovih troškova.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Naime, iz razloga drugostepene odluke jasno proizilazi, da taj sud u svemu prihvata razloge prvostepenog suda u pogledu glavnog potraživanja tužioca, pa je, nalazeći da razlozi pravičnosti utiču na odluku o troškovima postupka, odlučio da u pogledu troškova postupka, svaka stranka snosi svoje troškove.

Odluka drugostepenog suda je pravilna.

Odredbama člana 88. stav 1. i 3. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17./93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO) je propisano, da ugovor koji neko lice zaključi kao punomoćnik u ime drugog, bez njegovog ovlaštenja, obavezuje neovlašteno zastupanog, samo ako on ugovor naknadno odobri (stav 1.).

Ako neovlašteno zastupani, ni u ostavljenom roku ugovor ne odobri, smatra se da ugovor nije ni zaključen (stav 3.).

Kada se ima u vidu, da je tužilac, N.Z. 7.10.1994. godine dao ovlaštenje Dž.Z. da može da izvrši zamjenu predmetnih nekretnina, a da je Dž.Z., na osnovu te punomoći, prodao predmetne nekretnine M.C. i J.C., ovaj sud nalazi, da je pravilan zaključak nižestepeni sudova, da u odnosu na tužioca, N.Z. taj ugovor o kupoprodaji nije zaključen i da kao takav u odnosu na njega, nije ni proizveo pravno dejstvo.

Ovakav zaključak se ne dovodi u pitanje revizionim prigovorima, da je punomoć od 7.10.1994. godine, a kojom je N.Z. dao ovlaštenje Dž.Z. da zamijeni predmetne nekretnine, data na jednom formularu iz kojeg proizilazi da je Dž.Z. imao i sva druga ovlaštenja koja proizilaze iz sadržaja tog formulara, te da bi se stoga moglo zaključiti, da je imao i ovlaštenje da zaključi ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina.

Ovo stoga, što između N.Z. i Dž.N. nije sporno, a što su oni potvrdili i u svojim iskazima, da je N.Z. 7.10.1994. godine dao ovlaštenje Dž.Z. da može da zamijeni predmetne nekretnine, ali ne i da izvrši prodaju istih.

Kod takvog stanja stvari, pravilne su odluke nižestepeni sudova, kojima je utvrđeno da je ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina od 20.8.1999. godine, zaključen između N.Z. i Dž.N. kao prodavaca, te M.C. i J.C. kao kupaca, ništav u odnosu na tužioca N.Z..

Kako iz izreke prvostepene presude jasno proizilazi, da je taj sud odlučio da je navedeni ugovor o kupoprodaji od 20.8.1999. godine ništav u odnosu na N.Z., neosnovano se revizijom ukazuje, da je odluka prvostepenog suda, pa samim tim i drugostepenog suda (kojom je potvrđena prvostepena presuda), nejasna u tom dijelu.

Pravilno nalazeći, da je ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina od 20.8.1999. godine ništav u odnosu na tužioca, nižestepeni sudovi su pravilno sudili kada su, shodno odredbama člana 103., a u vezi sa članom 104. ZOO, obavezali tužene, M.C., G.C. i M.C., da predaju u suposjed predmetne nekretnine tužiocu i da trpe da se uspostavi ranije zemljišno knjižno i katastarsko stanje koje je bilo prije zaključenja ugovora o kupoprodaji od 20.8.1999. godine.

Kod takvog stanja stvari, pravilne su i odluke nižestepenih sudova kojima je Dž.Z., a koji je u cjelosti primio kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine u iznosu od 120.000,00 KM, obavezan da tuženim, M.C.u, G.C. i M.C. vrati polovinu od tog iznosa tj. 60.000,00 KM.

Mada se revizijom tužioca pokušava dovesti u pitanje zaključak nižestepenih sudova, da su tuženi, M.C., G.C. i M.C. bili savjesni držaoci predmetnih nekretnina kada su u pitanju ulaganja koja su izvršili u predmetne nekretnine, ovaj sud nalazi, da se takvim revizionim prigovorima ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluka nižestepenih sudova kojima je tužilac obavezan da ovim tuženim na ime nužnih i korisnih ulaganja u predmetne nekretnine, isplati 187.320,00 KM.

Naime, odredbama člana 39. stav 4. i 5. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 38/03 - u daljem tekstu: ZOSPO) je propisano, da nesavjestan držalac može tražiti naknadu nužnih troškova koje bi imao vlasnik da se stvar nalazila kod njega (stav 4.). Nesavjestan držalac ima pravo na naknadu korisnih troškova samo ako su korisni lično samo za vlasnika (stav 5.).

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke S.P. od marta 2011. godine, proizilazi, da je ukupna vrijednost nužnih i korisnih radova, koji su izvršeni na predmetnoj kući, 374.640,00 KM, od čega: 133.833,10 KM na ime nužnih i korisnih radova koji se tiču zamjene vodovodne i elektroinstalacije, dotrajale stolarije, krovnog pokrivača, dotrajale limarije, podnih obloga, krečenja, izrade AB serklaža, demit izolacija, etažnog grijanja, te prilaza kući i 240.806,90 KM na ime ostalih korisnih ulaganja koja se tiču dogradnje i nadgradnje objekta.

Obzirom da nalaz i mišljenje vještaka S.P. nije dovela u pitanje ni jedna stranka u postupku, te da izvršeni korisni radovi, izrade AB serklaža, demit izolacije, etažnog grijanja, dogradnje i nadgradnje objekta, bez sumnje koriste i samom tužiocu, ovaj sud je našao, da je pravilan zaključak nižestepenih sudova, da je tužilac obavezan tuženim, M.C., G.C. i M.C. isplatiti 187.320,00 KM, a što čini $\frac{1}{2}$ od ukupnog iznosa koji su ovi tuženi utrošili na ime ulaganja u predmetnu kuću u vidu nužnih i korisnih radova, bez obzira na njihovu savjesnost prilikom ulaganja.

Ovakav zaključak se ne dovodi u pitanje ni revizinim prigovorima tužioca, da iz nalaza i mišljenja vještaka, Aleksić Nedeljka proizilazi da su tuženi, M.C., G.C. i M.C., uložili u predmetne nekretnine 248.202,00 KM.

Ovo stoga, što se na zahtjev suda, vještak, N.A. nije izjasnio na što se tačno odnose izvršena ulaganja u smislu nužnih i korisnih troškova, zbog čega je i prihvaćen prijedlog da se izvrši vještačenje po vještaku S.P., koji se izjasnio detaljno na sve okolnosti relevantne za razrješenje spora.

U prilog navedenom je i činjenica, da i sam tužilac pristaje, da tuženim, M.C., G.C. i M.C., plati 66.916,55 KM, na ime nužnih i korisnih troškova, a što čini polovinu od 133.833,10 KM, koliko je vještak, S.P. izračunao da iznose nužni i korisni troškovi, na ime zamjene vodovodne i elektroinstalacije, dotrajale stolarije, krovnog pokrivača, dotrajale limarije, podnih obloga, krečenja, izrade AB serklaža, demit izolacija i etažnog grijanja, tj bez nadgradnje i dogradnje, kao korisnih troškova u iznosu od 240.806,90 KM.

Prihvatajući u svemu razloge drugostepenog suda, ovaj sud nalazi da se revizijom tuženih, M.C., G.C. i M.C., neosnovano navodi da su odluke nižestepenih sudova zahvaćene povredama odredaba parničnog postupka iz člana 8 i člana 102 Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13- u daljem tekstu ZPP).

Kod takvog stanja stvari, neosnovani su i revizioni prigovori ovih tuženih, da su povređene odredbe člana 6 Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Kada se ima u vidu, a što pravilno nalazi drugostepeni sud, da su, tužilac (koji je prvobitno tržio da se utvrdi ništavost predmetnog kupoprodajnog ugovora u cijelini) i tuženi, M.C., G.C. i M.C., djelimično uspjeli u sporu, a da je tuženi, Dž.Z. priznao činjenice na kojima je tužilac zasnovao svoj zahtjev, čime je doprinjeo da se izbjegnu dodatni troškovi postupka, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da je u pogledu troškova postupka valjalo odlučiti po principu pravičnosti i shodno odredbama člana 386 stav 2. ZPP donijeti odluku da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Stoga se revizioni prigovori istaknuti u tom pravcu ukazuju neosnovanim.

Kako se revizijom tužioca i revizijom tuženih, M.C., G.C. i M.C., ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda i kako ista nije zahvaćena ni nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom člana 248. ZPP donijeti odluku kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić