

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 050692 16 Рев 2
Бања Лука, 14.4.2016. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Д.Б. из Б.Л., кога заступају Б. и М.Ц., адвокати из Б.Л., против тужених Н.Д. из Б.Л., кога заступа Ј.Ј., адвокат из Б.Л., С.П. из Б.Л., ..., Ц.П. из Б., Ч. Р. и В.С. из З., кога заступа старатељ А.П. из З., ..., те по противтужби Н.Д. против Д.Б., С.П. и Ц.П., ради утврђења и предаје у посјед гараже, одлучујући о ревизији тужитеља-противтуженог Д.Б. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050692 14 Гж од 10.6.2014. године, на сједници одржаној 14.4.2016. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, преиначавају се обје нижестепене пресуде у дијелу којим је одбијен тужбени захтјев за предају у посјед и дијелу којим је усвојен противтужбени захтјев тако што се обавезује тужени – противтужитељ Н.Д. да тужитељу - противтуженом Д.Б. преда у посјед, слободну од лица и ствари, гаражу у Улици ... у Б.Л., саграђену на кч.бр. 680/12 уписана у пл. 1136 к.о. Б.Л. IV, а противтужбени захтјев за утврђење правне ваљаности уговора о купопродаји наведене гараже, закљученог дана 09.5.1992. године између туженог -противтужитеља Н.Д. и туженог Ц.П., се одбија.

Обавезује се тужени - противтужитељ Н.Д. да тужитељу - противтуженом Д.Б. накнади трошкове поступка у износу од 6.545,50 КМ.

У осталом дијелу ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050692 01 П од 24.7.2013. године одбијен је тужбени захтјев којим је тражено да се утврди да је правно ваљан уговор о купопродаји гараже од 26.10.2001. године и да је тужитељ – противтужени Д.Б. (даље: тужитељ) власник гараже површине 20 м² у Улици ... у Б.Л., те да се тужени - противтужитељ Н.Д. (даље: првотужени) обавезе да ту гаражу преда тужитељу у посјед, док је у преосталом дијелу тужба одбачена. Истовремено је дјелимично усвојен противтужбени захтјев првотуженог и утврђено да је правно ваљан уговор о купопродаји наведене гараже од 09.5.1992. године те наложено брисање уписа тужитеља у јавним

књигама, док је у преосталом дијелу противтужба одбачена односно противтужбени захтјев одбијен. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050692 14 Гж од 10.6.2014. године жалба тужитеља је дјелимично уважена и првостепена пресуда укинута у дијелу којим је одређено брисање уписа права тужитеља на спорној гаражи у катастарским књигама, док је у осталом дијелу жалба одбијена и првостепена пресуда у том дијелу потврђена.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду у дијелу којим је одбијена његова жалба и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда у оспореном дијелу преиначи или укине и предмет врати на поновни поступак.

У одговору на ревизију првотужени је оспорио наводе ревизије и предложио да се иста одбаци као недозвољена или одбије као неоснована.

Ревизија је дјелимично основана.

У овој парници тужитељ тражи пресуду којом ће се утврдити да је он власник спорне гараже и да се првотуженом наметне обавеза да му ту гаражу преда у посјед и слободно располагање као и да се утврди правна ваљаност уговора на основу кога је стекао право својине на гаражи и ништавост раније закључених уговора од 14.10.1990. и 09.5.1992. године. С друге стране, првотужени тражи пресуду којом ће се утврдити ништавост уговора на основу којег се тужитељ укњижио као власник гараже у катастарским књигама те правна ваљаност купопродајних уговора од 14.10.1990. и 09.05.1992. године.

Одлучујући о основаности тужбеног и противтужбеног захтјева нижестепени судови су, у битном, утврдили: да је предметна гаража била у својини Н.П., мужа тужене С.П. (даље: друготужена), коју је исти саградио 1967. године и укњижио се као њен власник у катастарским књигама; да је муж друготужене 1988. године на основу усменог уговора ову гаражу продао Б.С., оцу туженог В.С. (даље: четвртотужени), који усмени уговор је у цјелости реализован; да је муж друготужене умро 1989. године; да је 1990. године тужени Ц.П. (даље: трећетужени) ступио у посјед гараже на основу усменог уговора закљученог са Б.С.; да је Б.С. умро 01.10.1990. године; да је писменим купопродајним уговором од 14.10.1990. године друготужена продала спорну гаражу трећетуженом; да овај уговор није овјерен код суда нити је проведен у јавним књигама; да су првотужени и трећетужени 09.5.1992. године закључили писмени купопродајни уговор пред свједоцима на основу кога је трећетужени продао предметну гаражу првотуженом; да ни овај уговор није проведен у јавним књигама; да је тужитељ 31.8.1992. године са четвртотуженим закључио уговор о замјени станова којим је свој стан у С., површине 74 м², мијењао за стан четвртотуженог у Улици ... у Б.Л., површине 43 м², којом приликом је усмено уговорено да ће, због разлике у површини размијењених станова, предмет замјене бити и спорна гаража; да је у оставинском поступку иза покојног мужа друготужена проглашена за насљедника предметне гараже са 1/1 дијела, након чега је иста са тужитељем 26.10.2001. године закључила писмени купопродајни

уговор којим му је продала ову гаражу, а који уговор је судски овјерен 06.12.2001. године и на основу кога се тужитељ укњижио као власник гараже у катастарским књигама; да спорну гаражу првотужени држи у посједу иако је 05.8.2002. године са трећетуженим закључио вансудско поравнање којим је раскинут купопродајни уговор закључен између њих 09.5.1992. године.

Полазећи од ових утврђења првостепени суд је оцијенио да купопродајни уговор од 14.10.1990. године, којим је друготужена продала спорну гаражу трећетуженом, као и купопродајни уговор од 26.10.2001. године, којим је друготужена исту гаражу продала тужитељу, нису ваљани правни послови с обзиром да друготужена није била власник и посједник гараже па није могла на друга лица пренијети права која сама није имала. Унаточ томе, овај суд заузима правно схватање да је уговор од 09.5.1992. године, којим је трећетужени продао предметну гаражу првотуженом, ваљан правни посао јер је закључен у присуству 2 свједока и у цјелости реализован.

Другостепени суд је, оцијенивши да је првостепени суд потпуно и правилно утврдио чињенично стање, подржао правно схватање тог суда да је право својине друготужене на предметној гаражи престало моментом продаје те гараже правном преднику четвртотуженог Б.С..

У предњем се у битном исцрпљују разлози нижестепених судова, а на основу којих су ти судови закључили да је захтјев тужитеља у цјелини неоснован, а да је захтјев првотуженог основан само у дијелу којим се тражи утврђење правне ваљаности купопродајног уговора закљученог између њега и трећетуженог 09.5.1992. године.

Овај Врховни суд налази да су схватања нижестепених судова неприхватљива.

За разлику од других уговора чији је предмет била спорна гаража, само уговор закључен између тужитеља и друготужене испуњава услове из одредбе члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР Бих“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94 – даље: ЗПН) па само тај уговор производи правно дејство и представља основ за стицање права својине на предметној гаражи, сагласно одредбама чланова 20. став 1. и 33. Закона о основним својинско - правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО). Наиме, за стицање својине потребан је основ и начин. Уговор је само основ, а упис у јавну књигу представља начин стицања својине (члан 33. ЗОСПО). За разлику од првотуженог и трећетуженог, који посједују само основ стицања (уговор), тужитељ има и основ и начин стицања обзиром да се на основу купопродајног уговора укњижио у катастарском оперативном као власник спорне гараже (тај оперативни је једини јавни регистар о стварним правима на гаражама).

Суштина тужбеног захтјева у овој парници је предаја у посјед спорне гараже тужитељу као власнику чије је право уписано у јавним књигама. Ради се о захтјеву за заштиту права својине односно о једној од три класичне власничке тужбе (reivindicatio). Због тога је спор требало разријешити уз примјену законских прописа који регулишу тај правни институт.

Према одредби члана 37. ЗОСПО, власник може тужбом захтијевати од држаоца повраћај индивидуално одређене ствари, при чему мора доказати да на ствари чији повраћај тражи има право својине односно јаче право на посјед (тужба из претпостављене својине – члан 41. ЗОСПО) те да се ствар налази у фактичкој власти туженог. За примјену наведеног законског прописа одлучно је да ли је тужитељ власник некретнине односно да ли има јаче право на посјед и да ли се некретнина налази у фактичкој власти туженог односно да ли тужени држи ту некретнину у посједу. Доводећи у питање правну ваљаност купопродајних уговора на основу којих првотужени држи спорну гаражу, тужитељ као укњижени власник ове гараже заправо жели да реализује заштиту права својине путем предаје у посјед.

Полазећи од наведене суштине тужбеног захтјева овај суд, прије свега, оцјењује да тужитељ не може ради заштите права својине побијати правне послове трећих лица само зато што је предмет уговора његова својина. Међутим, овако погрешно постављен тужбени захтјев није спречавао нижестепене судове да усвоје захтјев за заштиту права својине односно да оцијене да ли су се испунили услови за предају гараже тужитељу као власнику исте.

Како власник није овлаштен тражити да суд пресудом утврди ништавост уговора закљученог између трећих лица о продаји ствари на којој он има право својине јер га такав уговор не спречава да тражи предају у посјед те ствари (члан 37. ЗОСПО у вези са члановима 103. и 460. 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, 39/03 и 74/04), није било основа да се удовољи тужбеном захтјеву за утврђење ништавости уговора од 14.10.1990. и 09.5.1992. године, па се у овом дијелу ревизија указује неоснованом. Наиме, за тужитеља ти уговори не постоје и није било никакве препреке да он као власник тражи предају у посјед спорне некретнине јер су испуњени сви услови прописани у члану 37. ЗОСПО.

Уговор о купопродаји се закључује ради стицања права својине на ствари која је предмет купопродаје. Ако исту некретнину од власника купе 2 лица, свако за себе, право својине стиче онај купац који се укњижи у јавну књигу као власник (овдје тужитељ).

Право својине стечено на овај начин може бити с успјехом оспорено од стране других лица само у случају да је купац чије је право уписано у јавној књизи био несавјестан, а то ће бити ако је знао или могао знати да је други купац прије њега закључио ваљан уговор о купопродаји. У конкретном случају првотужени није провео доказе на околност евентуалне несавјесности тужитеља као купца, а савјесност се претпоставља, па првотужени у овој парници није са успјехом оспорио право тужитеља на предметној гаражи.

Према одредби става 2. члана 54. Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), деклараторна тужба се може подићи кад тужитељ има правни интерес да суд утврди постојање неког права или правног односа. Према тој законској одредби, да би суд био овлаштен да узме у разматрање деклараторни захтјев тужитеља, тужитељ би морао учинити вјероватним постојање свог конкретног правног интереса за правном заштитом.

Обзиром да је тужитељ уписан у јавној књизи као сопственик спорне гараже, исти нема правни интерес за тужбу којом би се утврдило његово право својине и ваљаност уговора на основа кога је извршена укњижба његовог права у јавној књизи. Стога је у овом дијелу његову тужбу требало одбацити због недостатка правног интереса. Одбијањем овог дијела тужбеног захтјева, умјесто да се у том дијелу тужба одбаци, нижестепени судови су учинили повреду одредаба парничног поступка која, међутим, није утицала на законитост овог дијела нижестепених пресуда, а на ту повреду ревизијски суд и не пази по службеној дужности (члан 241. у вези са чланом 456а. ЗПП), па је и у овом дијелу ваљало одбити ревизију с обзиром да се њоме не указује на наведену повреду процесних одредби.

Међутим, нису ваљани разлози нижестепених судова у вези правне ваљаности купопродајног уговора закљученог између друготужене и тужитеља, на основу кога се тужитељ укњижио као сопственик спорне гараже. Наиме, ови судови погрешно сматрају да друготужена није била власник гараже обзиром да је њен муж за живота исту продао Б.С., па да стога она није могла на тужитеља пренијети право које сама није имала. Према изричитој одредби из члана 9. ЗПН, правно ваљани су само они уговори о промету непокретности који су сачињени у писменој форми, а према прелазној одредби из члана 46. истог закона, усмени уговори који су закључени након 04.01.1979. године, као дана ступања на снагу тог закона (ту спада уговор који је супруг друготужене закључио са Б.С.), не могу се конвалидирати ни обостраним испуњењем обавеза које из њега произилазе. То значи да усмени уговор закључен између мужа првотужене и Б.С. не производи правно дејство. Стога је муж друготужене и даље остао власник предметне гараже, а након њега друготужена, која је правоснажним рјешењем о наслеђивању проглашена за наследника ове некретнине са 1/1 дијела те се на основу тога уписала у јавној књизи, а потом право својине пренијела на тужитеља који се затим на законом прописан начин укњижио као сопственик гараже.

Нижестепени судови су, између осталог, одбили противтужбени захтјев за утврђење правне ваљаности уговора о купопродаји предметне гараже закљученог дана 14.10.1990. године између друготужене као продавца и трећетуженог као купца. Овај дио нижестепених пресуда није био предмет побијања ни у жалбеном ни у овом ревизијском поступку па овај суд нема овлаштење да преиспитује ваљаност тог дијела нижестепених одлука.

Како на основу уговора који не испуњава услове правне ваљаности описане у одредбама члана 9. ст. 2. и 4. ЗПН, купац тј. трећетужени није могао стећи било каква права на предмету уговора (спорна гаража), исти није могао даље прометовати исту ствар, што значи да уговор закључен 09.5.1992. године између трећетуженог као продавца и првотуженог као купца такође не испуњава услове правоваљаности обзиром да трећетужени није био власник предметне гараже па није могао на првотуженог пренијети право које сам не посједује. Стога су нижестепени судови погрешно примијенили материјално право када су утврдили да је наведени уговор из 1992. године правно ваљан.

На основу изложеног, а имајући у виду да тужитељ као власник има право тражити предају гараже од првотуженог као посједника исте, ваљало је дјелимичним уважавањем ревизије одлучити као у изреци у смислу чланова 248. и 250. став 1. ЗПП.

Кад суд преиначи одлуку против које је поднесен правни лијек, одлучује и о трошковима цијелог поступка, сагласно одредби члана 397. став 2. ЗПП. Без обзира што је овом пресудом ревизија тужитеља дјелимично усвојена, овај суд налази да тужитељу припада право на накнаду свих трошкова које је имао у овој парници (члан 386. став 3. ЗПП) јер је суштински захтјев тужитеља (захтјев за предају у посјед) усвојен. Тужитељ је у тужби и поставио само тај захтјев, а остале захтјеве је поставио по налогу суда мада, по схватању овога суда, за тим није било потребе. Стога су тужитељу досуђени трошкови првостепеног поступка у износу од 4.592,50 КМ (за заступање на 3 одржана рочишта по 600,00 КМ, за приступ на 5 рочишта на којима се није расправљало о главној ствари по 300,00 КМ, за објављивање огласа у дневним новинама 292,50 КМ, те на име судске таксе на тужбу и пресуду по 500,00 КМ), као и трошкови на име састава жалбе у износу од 900,00 КМ и на име састава ревизије у износу од 1.053,00 КМ, у складу са Тарифним бројевима 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“ број 68/05), што свеукупно износи 6.545,50 КМ.

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић