

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 80 0 P 027066 14 Rev
Banjaluka, 01.11.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Jadranke Stanišić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca V.D., kćeri V., A.D. sina P. i J.D. kćeri P., svi iz B., ... svi zastupani po punomoćniku S.M., advokatu iz B., protiv tuženog GP E. d.o.o. B., zastupanog po punomoćniku M.R., advokatu iz B. i umješaća na strani tuženog „LD“ d.o.o. B., zastupanog po punomoćniku P.J., advokatu iz B., radi ispunjenja ugovora i utvrđenja prava vlasništva, odlučujući o reviziji tužilaca protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 027066 13 Gž 2 od 25.11.2013. godine, na sjednici održanoj dana 01.11.2016. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 027066 13 Gž 2 od 25.11.2013. godine, preinačava u dijelu kojim su obavezani tužioci da umješaću na strani tuženog plate na ime troškova postupka iznos od 2.100,00 KM, tako što se zahtjev umješaća za naknadu troškova postupka odbija. U preostalom dijelu revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u u Bijeljini broj 80 0 P 027066 10 P od 24.05.2013. godine utvrđeno je da ugovor o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta, u B., ..., Ov.br: 7390/02 od 01.10.2002. godine, zaključen između V.D. i A.D., sa jedne strane i tuženog E. d.o.o. B., sa druge strane, i ugovor o poklonu nekretnina Ov.br: II-1981/05 od 28.07.2005. godine, zaključen između istih ugovornih strana, a koji prikriva ugovor o zajedničkom građenju istog objekta, predstavljaju valjan pravni osnov za sticanje prava svojine, pa je tuženi dužan trpiti da se tužioci na osnovu ove presude, upišu kao vlasnici, sa dijelom od 1/1, sljedećih nekretnina, i to:

Tužilac, A.D., sin. P., iz B., na dvosobnom stanu površine 57,85 m², br. 11, III sprat, zgrade – lamele A, izgrađene na k.č.br. 4703 k.o. B. 1, koji stan se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupatila, hodnika i terase, i koji stan je skiciran i obilježen na tlocrtu sačinjenom od strane sudskog vještaka geodetske struke S.M., iz B., od 20.09.2012. godine, koji tlocrt-skica je sastavni dio ove presude, na garsonjeri br: 19, površine 29m², u potkrovlju zgrade – lamele B, izgrađene na k.č.br. 4704 k.o. B. 1, koja garsonjera se sastoji od : jedne prstorije, kupatila, hodnika terase i nosi oznaku PK-19, koja garsonjera je skicirana i obilježena na tlocrtu sačinjenog od strane sudskog vještaka geodetske struke S.M. od 13.12.2012. godine, koji tlocrt-skica je sastavni dio ove presude, i podrumске ostave površine 2 m², u podrumu lamele A, izgrađene na k.č.br. 4703 k.o. B. I,

Tužiteljica, J.D., kći P., iz B., na dvosobnom stanu površine 56,46m², br: 3 na I spratu, zgrade – lamele A, izgrađene na k.č.br. 4703 k.o. B. 1, koji stan se sastoji od

tri sobe, kuhinje, kupatila, hodnika i terase i koji je skiciran i obilježen na tlocrtu sačinjenom od strane sudskog vještaka geodetske struke S.M., iz B. od 20.09.2012. godine, koji tlocrt-skica je sastavni dio ove presude, garsonjere br. 16, površine 29 m², u potkrovlju zgrade, lamela B, izgrađen na k.č.br. 4704 k.o. B. 1, koja garsonjera se sastoji od jedne prostorije, kupatila, hodnika i terase, i nosi oznaku PK-23, koja garsonjera je skicirana i obilježena na tlocrtu sačinjenom od strane sudskog vještaka geodetske struke S.M., iz B., od 13.12. 2012. godine, koji tlocrt-skica je sastavni dio ove presude, i podrumске ostave površine 2m², u podrumu lamele A, izgrađen na k.č.br. 4703 k.o. B. I, a koje nekretnine se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi lameli B, izgrađenoj na k.č.br. 4704 pov. 610 m², upisana u list nepokretnosti br: 981, k.o. B. I i z.k.ulošcima br: 969 i br. 8369, oba k.o. B. I, i u stambeno-poslovnoj zgradi lameli A, na izgrađenoj parceli k.č.br. 4703, pov. 568 m², upisano u listu nepokretnosti br: 1421 k.o. B. I, i z.k.ul.br. 1403 i 8745, oba k.o. B. I, pa je tuženo GP E. d.o.o. B., dužno priznati i trpiti, da se na osnovu ove presude i tlocrta navedenih etažnih dijelova, sačinjenih po vještaku geodetske struke S.M., od 20.09.2012. godine i 13.12.2012. godine, koji tlocrti su sastavni dio ove presude, tužiocima upišu, kao vlasnici, gore navedenih nekretnina sa dijelom od po 1/1, te zemljištu ispod zgrade i zemljištu koje služi upotrebi zgrade, kao i da tužiocima naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.840,00 KM, sve u roku od 30 dana, od dana donošenja ove presude. Tužiocima se odbijaju sa preostalim zahtjevom za naknadu troškova parničnog postupka, preko iznosa dosuđenog u stavu I. izreke ove presude, a do traženog iznosa od 10.240,00 KM, kao neosnovanim.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 027066 13 Gž 2 od 25.11.2013. godine, žalbe tuženog i umješača na strani tuženog su uvažene, presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 027066 10 P od 24.05.2013. godine preinačena u dosuđujućem dijelu koji se odnosi na predmetne garsonjere (bliže određene u izreci ožalbene odluke), tako što su u odnosu na njih tužbeni zahtjevi tužilaca odbijeni.

Tužiocima su obavezani da umješaču na strani tuženog isplate troškove parničnog postupka u visini od 2.100,00 KM u roku od 30 dana od dana donošenja ove presude, pod prijetnjom izvršenja.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobijaju tužiocima u dijelu kojim su uvažene žalbe tuženog i umješača na strani tuženog, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca da se utvrdi da ugovor o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta u B., ..., zaključen dana 01.10.2002. godine, između V.D. i A.D., sa jedne strane i tuženog E. d.o.o. B., sa druge strane, i ugovor o poklonu nekretnina od 28.07.2005. godine, zaključen između istih ugovornih strana, predstavljaju valjan pravni osnov za sticanje prava svojine, zahtjev da tuženi trpi da se tužiocima A.D. i J.D. na osnovu ove presude upišu kao vlasnici, svaki sa po 1/1

dijela na nekretninama oznaka kao u izreci prvostepene presude (svaki od drugo i trećetužilaca na po jednom dvosobnom stanu, garsonjeri i podrumskoj ostavi).

Po provedenom postupku, prvostepeni sud je utvrdio da su tužioci V.D. i A.D. sa tuženim zaključili 25.09.2002. godine (kod suda ovjeren) ugovor o zajedničkoj izgradnji stambeno-poslovnog objekta kojim su se stranke sporazumijele da zajedno izgrade stambeno-poslovni objekat u B., u ..., tako što će tužioci uložiti svoje nekretnine – zemljište i objekte, a tuženi novi objekat izgraditi pod ugovorenim uslovima svojim sredstvima i tužiocima predati u posjed i vlasništvo dva dvosobna stana, dvije garsonjere i dvije podrumске ostave. Radi realizacije tog ugovora sačinjen je ugovor o poklonu između istih stranaka od 28.07.2005. godine, kojim su tužioci nekretnine koje su bile predmet osnovnog ugovora poklonili tuženom, kako bi se tuženi upisao kao vlasnik istih radi dobijanja odobrenja za gradnju-legalizaciju objekta, kojim ugovorom je prolongiran i raniji rok ispunjenja obaveza izgradnje objekta, te se tuženi i upisao u zemljišnim knjigama kao vlasnik ovih nekretnina, koje su srušene radi izgradnje stambeno poslovne zgrade. Nakon toga, ugovorom od 12.06.2007. godine, prvo i drugo tužilac, te tuženi i A.T. (sin zakonskog zastupnika tuženog), su se dogovorili da će A.T., pored tuženog, ispuniti obaveze prema tužiocima iz osnovnog ugovora do 01.09.2008. godine. Zaključenim vansudskim poravnanjem tužioci, tuženi i A.T. su se u svrhu realizacije svih ranijih ugovora, sporazumijeli, da u pogledu obaveza iz osnovnog ugovora tuženi ostaje u obavezi da izgradi i preda u posjed tužiocima dva dvosobna stana u novosagrađenoj poslovno stambenoj zgradi, a da A.T. preda u posjed i vlasništvo tužiocima svoje nekretnine u D. (zemljište i stambeni objekat za koje će se zaključiti kupoprodajni ugovor), te će se smatrati da je tako A.T. ispunio prema tužiocima obaveze i ugovor o pristupanju dugu u odnosu na A.T. prestaje da važi, a tužioci se u odnosu na tuženog odriču potraživanja dvije garsonjere (na petom spratu u lameli B) i podrumskih ostava za oba pripadajuća stana (u lameli A), te bi se tako u potpunosti izmirila sva potraživanja tužilaca iz osnovnog ugovora. Ovo poravnanje je sačinjeno u pismenoj formi, na istom nije naveden datum zaključenja, niti je ovjeren kod suda, a u realizaciji istog tužioci su sa A.T. zaključili kupoprodajni ugovor 12.06.2007. godine u kome je navedeno da A.T. prodaje tužiocima svoje nekretnine u D. i iste im predaje u posjed i vlasništvo, te su tužioci i ušli u posjed tih nekretnina i upisali se kao vlasnici istih. U sudskom postupku po tužbi S.K. vođenom kod Osnovnog suda u Bijeljini pod brojem P-2255/07 (pravosnažno okončan 20.09.2010. godine), utvrđeno je da je ništav kupoprodajni ugovor od 12.06.2007. godine, kojim su tužioci stekli pravo svojine na nekretninama u D., te su tužioci nakon pravosnažne presude (2010. godine) napustili te nekretnine.

U međuvremenu, predmetne garsonjere su ugovorom o udruživanju sredstava zaključenim između tuženog i umješača d.o.o. „LD“ B.dana 23.07.2007. godine, ovjerenim kod suda (koji u bitnom čini kupoprodajni ugovor) prodate d.o.o. „LD“ B., koji se sada i nalazi u posjedu ovih garsonjera. Tužioci A.D. i J.D. nalaze se u posjedu dva dvosobna stana (tužiteljica V.D. umrla je u toku parnice 24.12.2011. godine). Nekretnine izgrađene po osnovnom ugovoru (stambeno poslovna zgrada sa zemljištem) se u zemljišnim knjigama u vrijeme ove parnice vode na tuženom.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud je pozivom na odredbu člana 262. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO) usvojio tužbeni zahtjev u cjelosti, obrazlažući da su tužioci sa tuženim zaključili ugovor o zajedničkoj izgradnji po kome je dogovoreno da nakon

izgradnje objekata tačno određeni stanovi, garsonjere i podrumске ostave pripadnu u svojinu tužiocima, pa da tuženi nije bez saglasnosti tužilaca mogao ni zaključiti ugovore o udruživanju sredstava za dvije garsonjere (23.07.2007. godine) sa umješačem, za koje je već ugovorio osnovnim ugovorom da će pripasti tužiocima. Pri tome nalazi da je tuženi na prevaran način postupao u odnosu na tužioce jer im je ustupio kuću u D. za dvije garsonjere, a taj ugovor je kasnije utvrđen ništavim, te da je i umješač nesavjestan posjednik garsonjera jer nije prethodno provjerio ko su bili posjednici i vlasnici objekata koji su porušeni, na kojima je sagrađen stambeno poslovni objekat i da je mogao biti svjestan činjenice da tuženi nije ispunio svoju obavezu prema tužiocima.

Drugostepeni sud je odlučujući o žalbi tuženog, koji je prvostepenu presudu pobijao u dijelu kojim je dozvoljen upis prava svojine tužilaca na dvije garsonjere, te o žalbi umješača na strani tuženog, zaključio da su nekretnine u D. predate tužiocima u vlasništvo i posjed, ali su ih oni postupajući po pravosnažnoj odluci suda morali vratiti ranijoj vlasnici, nakon što je utvrđena ništavost pravnih poslova kojima je raspolagano ovim nekretninama. Nalazi da vansudsko poravnanje, koje je po svojoj prirodi ugovor, zaključeno u vrijeme važenja Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj 38/78 4/89, 29/90, 22/91 i "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 21/92 i 29/94, dalje: ZPN) u smislu člana 9. stav 4. ovog zakona proizvodi pravno dejstvo iako nije ovjereno kod suda, jer je zaključeno u pismenoj formi, a ugovorne strane su svoje obaveze iz poravnanja izvršile u cjelosti zaključenjem kupoprodajnog ugovora za nekretnine u D. Međutim, zbog pravnih nedostataka, odnosno utvrđenih prava svojine trećeg lica na ovim nekretninama, koja u potpunosti isključuju prava tužilaca i A.T. (član 508. ZOO), predmet ovog poravnanja je uzet iz posjeda tužilaca, i vraćen vlasnici, čime je u skladu sa čl. 510. stav 1. ZOO po sili zakona ovaj ugovor raskinut, pa obaveza tuženog za predaju u posjed i vlasništvo predmetnih garsonjera tužiocima koja proizilazi iz ranije zaključenog ugovora o zajedničkoj gradnji nije ispunjena.

Nadalje drugostepeni sud obrazlaže da je tuženi sa d.o.o. „LD“ B. (umješačem u ovoj parnici), 23.07.2007. godine zaključio ugovore o zajedničkoj gradnji predmetnih garsonjera (koji sadrži u bitnom elemente kopoprodaje), koji je takođe valjan pravni osnov za sticanje svojine na tim garsonjerama u smislu člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnikm odnosima i da se savjesnost umješača pretpostavlja, a da se iz stanja spisa ne može zaključiti da je umješač nesavjestan sticalac tih garsonjera, naročito s obzirom na, u to vrijeme, stanje zemljišne knjige i postojanje zaključenog vansudskog poravnanja. Zbog konkurencije dva pravna osnova i više pretpostavljenih vlasnika – tužilaca i umješača, koji su nekretnine stekli pravnim poslovima na teretan način, od kojih je umješač u posjedu predmetnih garsonjera, zaključuje da je umješač u smislu odredbe člana 41. stav 2. Zakona o svojinsko-pravnim odnosima pretpostavljeni vlasnik koji ima jači pravni osnov u odnosu na tužioce.

Iz tog razloga drugostepeni sud nalazi da nije osnovan zahtjev tužilaca za upis prava svojine na predmetnim garsonjerama, bez obzira što tuženi svoje obaveze iz ranije zaključenih ugovora nije ispunio u smislu člana 262. ZOO, pa je iz tih razloga, pazeći na pravilnu primjenu materijalnog prava, prvostepenu presudu preinačio na osnovu odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. u vezi sa članom 221. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, u daljem tekstu: ZPP).

Odluka drugostepenog suda je pravilna u pobijanom dijelu kojim je preinačena prvostepena presuda (stav 1. izreke), ali nije pravilna u dijelu odluke o troškovima postupka (stav 2. izreke drugostepene presude).

Ugovorom o zajedničkoj gradnji stambeno-poslovnog objekta koji su zaključili prvo i drugotужilac i tuženi 25.09.2002. godine, dogovorena je zajednička izgradnja stambeno-poslovne zgrade u ... u B., tako da tužioci V.D. i A. učestvuju u toj gradnji tako što ustupaju nekretnine koje su njihovo vlasništvo (dvorište pov. 488 m², stambenu zgradu pov. 80 m² + 42 m² što predstavlja k.č. broj 4704 iz kku. 981 k.o. B.), a tuženi obezbjeđuje sopstvenim sredstvima projektnu dokumentaciju, urbanističku saglasnost, građevinsku i upotrebnu dozvolu i sva sredstva potrebna za izgradnju objekta. Članom 4. tog ugovora ugovorne strane su se sporazumjele da na osnovu angažovanih sredstava u zajedničkoj izgradnji tužiocima V.D. i A. pripadnu dva dvosobna stana (stan broj 3. na prvom spratu i stan broj 11. na trećem spratu lamele A, oba površine 57 m²) u izgrađenoj stambeno-poslovnoj zgradi, te na dvije garsonjere u potkrovlju u lameli B na petom spratu svaka površine od oko 29 m² i podrumске ostave površine oko 2 m² uz svaki stan u lameli A.

Nakon ugovora o zajedničkoj gradnji stambeno-poslovnog objekta od 25.09.2002. godine, zaključeni ugovori (ugovor o poklonu od 28.07.2005. godine, ugovor o pristupanju dugu pored tuženog i A.T. od 12.06.2007. godine, vansudsko poravnanje i ugovor o kupoprodaji za nekretnine u D. od 12.06.2007. godine), predstavljali su realizaciju ugovora o zajedničkoj gradnji, jer su tim naknadno zaključenim ugovorima stranke riješile pitanja nastalih problema u zajedničkoj gradnji i prava iz osnovnog ugovora.

Tako su ugovorom o poklonu od 28.07.2005. godine tužioci nekretnine koje su bile predmet osnovnog ugovora poklonili tuženom kako bi se tuženi upisao kao vlasnik radi dobijanja odobrenja za gradnju-legalizaciju objekta. Takođe, ugovorom od 12.06.2007. godine A.T. se prema tužiocima obavezao da će ispuniti sve obaveze iz osnovnog ugovora, pored tuženog, te je pristupio dugu (član 451. ZOO).

Vansudskim poravnanjem tužioci, tuženi i A.T. su se sporazumijeli da u pogledu obaveza iz osnovnog ugovora tuženi ostaje u obavezi da izgradi i preda u posjed tužiocima dva dvosobna stana u novosagrađenoj poslovno stambenoj zgradi, a da A.T. koji je pristupio dugu uz tuženog svoje obaveze prema tužiocima ispuni tako da im preda u posjed i vlasništvo svoje nekretnine u D., te će se smatrati da je tako A.T. ispunio prema tužiocima obaveze iz ugovora o pristupanju dugu koji u odnosu na A.T. time prestaje da važi, a da se tužioci u odnosu na tuženog odriču potraživanja dvije garsonjere (na petom spratu u lameli B) i podrumskih ostava za oba pripadajuća stana (u lameli A), što je realizovano zaključenjem ugovora o kupoprodaji od 12.06.2007. godine za ove nekretnine, a tužioci su ušli u posjed tih nekretnina i upisali se u zemljišne knjige kao vlasnici istih.

Nakon što je u sudskom postupku po tužbi S.K. (pravosnažno okončan 20.09.2010. godine) utvrđeno da je ugovor o kupoprodaji od 12.06.2007. godine ništav, to obaveze iz vansudskog poravnanja A.T. nije ispunio, pa je ostao na snazi ugovor o pristupanju dugu od 12.06.2007. godine, prema kojem je isti u obavezi ispunjenja svih obaveza iz osnovnog ugovora prema tužiocima, pored tuženog, jer u smislu odredbe člana 451. ZOO svaki od njih odgovara samostalno za cijeli dug.

Odluku prvostepenog suda u dijelu kojim je utvrđeno da su tužioci stekli pravo svojine na dva dvosobna stana i podrumskim ostavama i naloženo tuženom da trpi da se tužioci upišu kao vlasnici tih nekretnina, tuženi nije pobijao, već je istu osporavao u dijelu kojim je naloženo da se tužioci upišu kao vlasnici da na dvije garsonjere u lameli B oznaka kao u izreci prvostepene presude, tvrdnjama da tu obavezu ne može ispuniti jer je dana 23.7.2007. godine sa umješačem zaključio dva ugovora o udruživanju sredstava i rada predmetom kojih su dvije garsonjere koje su bile i predmet osnovnog ugovora iz 2002. godine i da je po osnovu tako zaključenih ugovora umješaču predao u posjed predmetne garsonjere.

U vrijeme zaključenja ugovora o udruživanju sredstava između tuženog i umješača (23.7.2007. godine) tužioci su sa tuženim (i A.T.) već zaključili vansudsko poravnanje (na kome nema datuma kada je zaključeno, ali se iz zaključenog ugovora o kupoprodaji nekretnina u D. može zaključiti da je i poravnanje zaključeno istog dana, tj. 12.06.2007. godine) i na osnovu istog kupoprodajni ugovor 12.6.2007. godine, kojim su regulisali pitanje sticanja prava svojine na predmetnim garsonjerama na način što su prihvatili da umjesto da steknu pravo svojine na dvije garsonjere, prihvatili da steknu pravo svojine na nekretninama u D..

Dakle, u vrijeme kada je tuženi sa umješačem zaključio dva ugovora o udruživanju sredstava za dvije garsonjere 23.7.2007. godine, tužioci nisu ni računali na to da će na garsonjerama steći pravo svojine, kao što ni tuženi u to vrijeme nije imao obavezu prema tužiocima u tom pogledu.

Iz tog razloga pravilan je zaključak drugostepenog suda da je umješač koji je uveden u posjed tih garsonjera po zaključenim ugovorima od 23.7.2007. godine, u momentu zaključenja tih ugovora bio savjestan, a ti ugovori po svojoj suštini predstavljaju ugovore o kupoprodaji nekretnina.

Činjenica što je naknadno u sudskom postupku pravosnažnom presudom Okružnog suda u Bijeljini (2010. godine) utvrđeno da su ništavi ugovori o kupoprodaji za nekretnine u D., nema uticaja na savjesnost umješača, jer se savjesnost kupca cijeni u vrijeme zaključenja ugovora koji predstavlja pravni osnov sticanja prava svojine.

Prema tome, umješač ima valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na garsonjerama u smislu odredbe člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), koji je bio na snazi u vrijeme kada su zaključeni predmetni ugovori, a koji se u Republici Srpskoj primjenjuje na osnovu odredbe člana 12. Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj 21/92), pa nije od značaja što je drugostepeni sud u obrazloženju presude pogrešno naveo da je ZOSPO propis SR BiH.

Umješač je pravni osnov stekao 23.7.2007. godine teretnim pravnim poslom, kao i tužioci, čiji pravni osnov za sticanje prava svojine na istim nekretninama proizlazi iz osnovnog ugovora iz 2002. godine. Pravni osnov tužilaca za sticanje prava svojine na dvije predmetne garsonjere u vrijeme zaključenja ugovora između umješača i tuženog nije egzistirao zbog zaključenog vansudskog poravnjanja i ugovora o kupoprodaji nekretnina u D. od 12.6.2007. godine, ali je kasnije, nakon što je

pravosnažno odlučeno o ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnina u D. (2010. godine), ostala obaveza tuženog iz osnovnog ugovora prema tužiocima u pogledu predmetnih garsonjera, pa je prema pravilima o jačem pravu iz člana 41. stav 2. ZOSPO pravilno drugostepeni sud zaključio da umješač ima jači pravni osnov sticanja prava svojine na predmetnim garsonjerama u odnosu na tužioce, iz kog razloga se ovako postavljenom zahtjevu tužilaca u ovom dijelu nije moglo udovoljiti, pa tužiocima ostaje mogućnost postavljanja obligaciono pravnog zahtjeva zbog toga što obaveze iz osnovnog ugovora nisu ispunjene u cjelosti.

Za primjenu pravila o jačem pravu iz odredbe člana 41. stav 2. ZOSPO u situaciji kada postoji konkurencija dva ugovora koji su osnov za teretno sticanje prava svojine za iste nekretnine, relevantna je savjesnost kupca, a ne prodavca, pa s obzirom da je umješač u vrijeme kada je zaključio predmetne ugovore bio savjestan, kao i tužiocima, a da se nalazi u posjedu tih nekretnina, pravilno je drugostepeni sud zaključio da ima jači pravni osnov u odnosu na tužioce.

Neosnovano se revidenti pozivaju na povrede odredaba parničnog postupka i na to da obrazloženje drugostepene presude ne sadrži razloge za takvu odluku suda, jer je do preinačenja prvostepene presude došlo zbog pogrešne primjene materijalnog prava od strane prvostepenog suda (član 229. stav 1. tačka 4. ZPP).

Drugostepeni sud, istina, u obrazloženju presude navodi da je prihvatio činjenično utvrđenje prvostepenog suda, koje proizlazi iz dokaza koji su izvedeni u prvostepenom postupku, na osnovu kojih je prvostepeni sud zaključio da je umješač bio nesavjestan prilikom zaključenja ugovora sa tuženim 23.7.2007. godine, dok je drugostepeni sud zaključio da je umješač bio savjestan, cijeneći naročito da je u vrijeme kada je on zaključio ugovore sa tuženim bilo zaključeno vansudsko poravnanje, kao i stanje zemljišne knjige.

Tako je drugostepeni sud izveo drugačiji zaključak o savjesnosti umješača u odnosu na zaključak prvostepenog suda. Takav zaključak nije posljedica ocjene neposredno izvedenih dokaza, pa suprotno prigovorima revizije, nije bilo nužno da se pred drugostepenim sudom održi rasprava, jer je taj zaključak drugostepenog suda rezultat drugačije ocjene isprava i posredno izvedenih dokaza pred drugostepenim sudom, što je razlog za preinačenje prvostepene presude u smislu odredbe člana 229. stav 1. tačka 2. ZPP. Međutim, propust drugostepenog suda da se pozove i na navedenu zakonsku odredbu nije uticao na zakonitost drugostepene presude.

Nasuprot navedenom, revizija osnovano ukazuje da je rješenje o troškovima postupka (kojim su tužiocima obavezani da umješaču naknade troškove postupka u iznosu od 2.100,00 KM), sadržano u presudi drugostepenog suda (stav 2. izreke), rezultat pogrešne primjene odredaba člana 386, 396 i 387. ZPP.

Umješač nije stranka u postupku, već se pridružuje stranci ukoliko ima pravni interes da u parnici uspije stranka kojoj se pridružio (član 369. stav 1. ZPP). Troškovi parničnog postupka nadoknađuju se stranci prema uspjehu u parnici, shodno odredbi člana 386. ZPP. Zbog toga nije bilo osnova za obavezivanje tužilaca da umješaču nadoknade troškove parničnog postupka, zbog čega je revizija tužilaca u ovom dijelu osnovana.

Iz svih navedenih razloga revizija tužilaca je djelimično usvojena, pa je odlučeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. i člana 249. stav 1. ZPP.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić