

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 86 0 П 007970 16 Рев  
Бања Лука, 9.11.2017. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу које чине судија Роса Обрадовић, као предсједник вијећа, а судије Војислав Димитријевић и Горјана Попадић, као чланови вијећа, у правној ствари тужиоца Б.к. "Б." а.д. - у стечају, Б., кога заступа пуномоћник Д.С., адвокат из Б.Л., против туженог М.С. кога заступа пуномоћник Ж.Б., адвокат из Ш., ради брисања уписа непокретности, вриједност спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда Добој број: 86 0 П 007970 15 Гж 3 од 21.1.2016. године, на сједници вијећа одржаној 9.11.2017. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Модричи број 86 0 П 007970 14 П 4 од 04.06.2015. године одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужиоца којим је тражио да се утврди да је ништав и да не производи правно дејство Уговор о купопродаји продавнице у М., закључен између продавца "К.-А." ДД "Е-И" С. и туженог као купца, овјерен дана 28.9.2000. године у Основном суду Модрича под бројем овјере 1074/2000 (у даљем тексту предметни уговор), те да се наложи Републичкој управи за ... Б.Л., Подручна јединица М. да изврши брисање укњижбе права кориштења на непокретности у корист М.С. са дијелом од 1/2 у "Ц" листу на непокретности означеној као к.ч. број 6/175 кућа и зграда зв. Б. површине 116 м<sup>2</sup>, уписаној у з.к. уложак број 1228 у к.о. М., уз истовремени упис права кориштења у корист тужиоца са дијелом 1/1, као и да се обавезе тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка. Истом пресудом обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка плати износ од 10.143,90 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда Добој број: 86 0 П 007970 15 Гж 3 од 21.1.2016. године жалба тужиоца је уважена, првостепена пресуда преиначава тако да је утврђено да је ништав и да не производи правно дејство предметни уговор. Истом пресудом наложено је Републичкој управи за ... Б.Л., Подручна јединица М. да изврши брисање укњижбе права кориштења на непокретности у корист тужиоца са дијелом од 1/2 у "Ц" листу на непокретности означеној као к.ч. број 6/175 кућа и зграда зв. Борово површине 116 м<sup>2</sup>, уписаној у з.к. уложак број

1228 у к.о. М. (у даљем тексту предметне некретнине), уз истовремени упис права кориштења у корист тужиоца, са дијелом 1/1. Другостепеном пресудом обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 4.036,50 КМ.

Против другостепене пресуде ревизију је изјавио тужени због повреда одредаба парничног поступка и због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да жалба тужиоца буде одбијена, а првостепена пресуда потврђена.

Тужилац није изјавио одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужиоца да се утврди ништавост предметног уговора, те да се у земљишној књиги поново упише тужилац као носилац права располагања на предметним некретнинама.

По проведеном поступку првостепени суд је утврдио: да је тужилац дана 22.1.1992. године са Д.П. "А. – п." из С. закључио Уговор о замјени пословних простора, којим се обавезао да ће тужилац дати у замјену предметне некретнине у М., а Д.П. "А. – п." се обавезао предати свој пословни простор у П., у ул. Б.К., у укупној површини од 76 м<sup>2</sup>, те да "А." у року од 15 дана од закључења уговора плати тужиоцу износ од 1.200.000 тадашњих динара на име вриједности разлике у квадратури пословних простора; да је тужени са "А." Д.Д. "Е.-И." С. дана 4.4.2000. године, закључио предметни уговор; да се је 28.9.2000. године на основу предметног уговора тужени уписао као носилац права кориштења са дијелом од 1/2 на некретнинама у земљишним књигама у зк. ул. бр. 2759 к.о. М.; да је тужилац поднио тужбу Основном суду у Модричи против предузећа А. из С. дана 26.7.2000. године, а да се тужени појавио као умјешач на страни туженог; да је правоснажном пресудом Основног суда у Модричи број: Пс-19/2000 од 14.3.2001. године раскинут поменути Уговор о замјени, те да није правно ваљана укњижба права својине у корист Д.П. "А.-п." из С. на предметним некретнинама, те је наложено њено брисање и успостављање пређашњег стања; да је над тужиоцем отворен стечајни поступак који се води код Трговинског суда у Београду; да је тужени одлуком о распореду радника ДП "А.п." С. од 12.2.1992. године распоређен на извршавање радних задатака пословође продавнице у М.; да је закључком Општине М. од 19.3.1996. године прихваћен захтјев ДП "А.п." С. о враћању у посјед предметног пословног простора том предузећу; да је Јавно предузеће РС за управљање и газдовање пословним простором 18.08.2000. године дало сагласност туженом за куповину пословног простора; да је у з.к. ул. бр. 1228 дана 15.9.2009. године у Ц теретном листу враћен пређашњи упис тако што је на основу предметног уговора укњижено право кориштења на некретнинама у А листу у корист туженог са 1/2, док је у Б власничком листу наведена државна својина са дијелом 1/1.

На основу резултата проведеног поступка првостепени суд је одбио тужбени захтјев. Образлажући пресуду првостепени суд наводи да је тужени у вријеме закључења

купопродајног уговора са предузећем "А." о продаји 1/2 некретнине 4.4.2000. године био савјестан купац, јер је тек касније и то 26.7.2000. године тужилац поднио тужбу против предузећа "А." ради раскида уговора о замјени, којом тужени није био ни обухваћен, а тужени је за ту парницу сазнао и умјешао се као умјешач 11.10.2000. године. Стога по оцјени првостепеног суда спорне некретнине у вријеме закључења предметног уговора су се водиле на предузећу "А." из С., па је стога нашао да тужбени захтјев тужиоца није основан.

Другостепени суд је другачијом оцјеном проведених материјалних доказа утврдио да тужени у вријеме закључења предметног уговора није био савјестан, па је позивом на одредбе члана 47., члана 49. и члана 52. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04) преиначио првостепену пресуду тако да је удовољио постављеном тужбеном захтјеву.

Одлука другостепеног суда је правилна.

Неосновано ревизија указује на повреду поступка из члана 8. Закона о парничном поступку ("Службени гласник Републике Српске" број: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13) у погледу оцјене правоснажне пресуде првостепеног суда број: Пс-19/2000 од 14.3.2001. године на којој заснива своју одлуку другостепени суд којом је раскинут, а не утврђен ништавим, поменути Уговор о замјени закључен између тужиоца и ДП "А.-П." С.

Наиме, у поменутом парничном поступку, у коме је тужени имао својство умјешача, између осталог је утврђено да су одредбом члана 4. тога уговора о размјени некретнина, који уговор изведен као доказ и у овом парничном поступку, стране уговорнице су уговориле да ће се (тај) уговор сматрати аутоматски раскинутим ако тужилац не буде могао, дјелимично или у цјелини, остварити право власништва на замијењеним некретнинама у П., те да је Д.П. "А. - промет" из С., слиједом закљученог уговора, ступио у посјед некретнина у М., а да тужилац никада није ступио у посјед некретнина у П., нити је исходило упис права власништва у земљишнокњижним евиденцијама. У току тога парничног поступка је утврђено да тужилац због немогућности ступања у посјед замијењених некретнина у Пожаревцу интервенисао дописом Д.П. "А. - п." из С. већ 2.3.1992. године, а затим и 18. 3.1992. године, као и 12.6.2000. године.

Имајући у виду напријед изнесено јасно, произилази да је поменути Уговор о размјени некретнина закључен под раскидним условом у смислу одредбе члана 74. став 3. Закона о облигационим односима, да се је тај услов који се састоји у немогућности тужиоца да се упише као власника на некретнинама у П. остварио још у току 1992. године, тако да је исти по сили закона престао да важи у смислу цитиране законске одредбе.

Из предњих разлога, неосновано се указује ревизијом да је поменути Уговор о размјени некретнина производио дејство до правоснажности пресуде којим је утврђено да је исти раскинут, јер је исти престао да важи знатно раније, далеко прије него је закључен предметни уговор.

Овакав закључак није доведен у питање ревизионим приговором „да се овдје није радило само о замјени пословних простора него и о преузимању радника и доплати за разлику у површинама пословних простора М.-П.“, јер без обзира на садржај осталих одредби поменутог Уговора о размјени некретнина, јасно је да је остварен раскидни услов усљед немогућности уписа тужиоца на некретнинама које је дао Д.П. "А. – п." из С.

Међутим, ревизија се позива само на дио поменуте пресуде којом је раскинут поменути Уговор о размјени некретнина, заборављајући при томе да је у истом поступку поводом ревизије умјешача, односно ревидента у овом парничном поступку овај Врховни суд у пресуди број: Рев-316/04 од 2.6.2006. године навео и то да „умјешач (ревидент) је за нерегулисан правни статус размијењених некретнина у односу на туженог (Д.П. А.-п. из С.) знао, што произлази из његових навода са рочишта од 11.10.2000. године, према којима је он, прије закључења уговора са туженим (из овога поступка) о куповини дијела пословног простора у М., исти држао у посједу на основу уговора о закупу закљученог са тужитељем. „Зато се, по оцјени овога Врховног суда, сада не може позивати на своју савјесност и добру вјеру да је купио од власника и под условом да се право власништва на некретнини може стећи куповином од невласника што је, међутим, искључено јер је одредбом члана 31. Закона о основним својинско-правним односима ("Службени лист СФРЈ", бр.6/80 и 36/90) оваква могућност предвиђена само за стицање права власништва на покретним стварима. Истом пресудом је наведено да „умјешачу (туженом) стоји на располагању да се евентуално обештети од туженог којем је исплатио новац за купљени дио пословног простора на којем тужени (Д.П. А.-п. из С.) није стекао право власништва, нити право својине, јер није испунио своју обавезу према тужиоцу по уговору о замјени пословних простора“.

Није од значаја навод ревизије да је првостепени суд рјешењем број 086-0-Дп-07000 947 од 15.9.2009 године извршио укњижбу тужиоца на предметном пословном простору, а на основу поменуте пресуде са правом кориштења од 1/2. Суд у овом земљишнокњижном поступку је само проводио пресуду у парничном поступку у коме је тужени имао својство умјешача, а не странке, тако да иста није могла имати непосредан утицај на његова земљишнокњижна права.

Позивање на ништавост било којег, па и предметног, уговора није везано за било какав рок, тако да је без значаја ревизиони приговор о времену када је предметна тужба поднесена.

Насупрот другачијем ставу изнесеном у ревизији, другостепени суд је дао убједљиве разлоге за утврђење ништавости предметног уговора, а које налази у одредбама члана 47., члана 49. и члана 52. Закона о облигационим односима, које као ваљано образложење прихвата и овај Врховни суд.

Имајући у виду наведено ревизија се указује као неоснована, па је одлучено као у изреци ове пресуде на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку.

Предсједник вијећа  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић