

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 80 0 P 005895 19 Rev
Banjaluka, 05.02.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Senad Tica kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, K.H., sin M. iz B., sada nastanjen u A., zastupan po punomoćnicima, S.M. i P.Z., advokatima iz B., protiv tuženih: 1. Đ.M., sin S. iz B., ulica ..., zastupan po punomoćniku, K.R., advokatu iz B., 2. G. a.d. U., zastupan po zakonskom zastupniku direktoru V.M. iz U., 3. K.S., sin H. (ranije V.M. 1) iz B.K., ulica ..., 4. Z.Z. T. iz D.T. – u stečaju, zastupana po stečajnom upravniku, R.D. iz B. i 5. M.M. sin D. iz U., zastupan po punomoćniku, R.M., advokatu iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužioca i reviziji tuženog, M.M. protiv presude Okružnog suda u Bijeljini (pogrešno piše Osnovni sud u Bijeljini) broj 80 0 P 005895 17 Gž 4 od 28.06.2019. godine, na sjednici održanoj dana 05.02.2020. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tužioca se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Bijeljini (pogrešno piše Osnovni sud u Bijeljini) broj 80 0 P 005895 17 Gž 4 od 28.06.2019. godine preinačava i sudi:

Žalba tužioca se djelimično usvaja, te presuda Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 005895 16 P 5 od 05.05.2017. godine preinačava u odbijajućem dijelu, tako što se tuženi obavezuju da trpe da se tužilac upiše kao nosilac trajnog prava korištenja na dijelu od 236/283 zemljišta označenog kao k.č. br. 3187/2 upisanog u zk. ul. 1981 k.o. B. 2 i kao vlasnik objekata, stambene zgrade površine 82 m² i poslovne zgrade u privredi površine 19 m² označene kao k.č. br. 3187/2 E 2 upisane u zk. ul. 7355 k.o. B. 2.

U preostalom dijelu revizija tužioca se odbija.

Revizija tuženog, M.M. se odbija.

Tuženi se obavezuju da tužiocu, na ime troškova parničnog postupka isplate 16.024,00 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 005895 16 P 5 od 05.05.2017. godine utvrđeno je da su ništavi: ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen između K.H., sin M. iz B., sada nastanjen u A. i Đ. M., sina S. iz B. od 15.07.1993. godine, ovjerenog kod Osnovnog suda u Bijeljini pod Ov br. ...; ugovor o kupoprodaji zaključen između Đ. M. sin S. iz B. i DD G., U. od 17.10.1994. godine, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini pod Ov. br. ... od 24.11.1994. godine; ugovor o razmjeni nekretnina zaključen dana

03.01.1996. godine između G. a.d. U. i ZZ T. iz D. T., te M.M., sin D. iz U., a koji je ovjeren potpisima odgovornih lica i pečatima ugovornih strana, te tuženi obavezani da to priznaju.

U preostalom dijelu, kojim je tužilac tražio da tuženi trpe da se tužilac upiše kao nosilac trajnog prava korištenja na dijelu od 236/283 zemljišta označenog kao k.č. br. 3187/2 upisanog u z.k. ul. br. 1981 k.o. B. II i kao vlasnik objekata, stambene zgrade površine 82 m² i poslovne zgrade u privredi površine 19 m², označene kao k.č. br. 3187/2 E2, upisane u z.k. ul. 7355 k.o. B. II, te da se na osnovu te presude tužilac uknjiži sa svojim suvlasničkim dijelom sa trajnim pravom korištenja na zemljištu i pravom vlasništva nad objektima u navedenim objektima, tužbeni zahtjev tužioca je odbijen.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini (pogrešno piše Osnovni sud u Bijeljini) broj 80 0 P 005895 17 Gž 4 od 28.06.2019. godine, žalbe parničnih stranaka su odbijene i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac revizijom pobija drugostepenu presudu u dijelu kojim je potvrđen odbijajući dio prvostepene presude, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijani dio drugostepene presude preinači i udovolji zahtjevu tužioca.

Tuženi, M.M. revizijom pobija drugostepenu presudu u dijelu kojim je potvrđen dosuđujući dio prvostepene presude, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se pobijani dio drugostepene presude preinači i odbije zahtjev tužioca za utvrđenje ništavosti ugovora.

U odgovoru na reviziju tužioca, tuženi, Đ.M. je predložio da se revizija odbije.

Revizija tužioca je djelimično osnovana.

Revizija tuženog, M. M. nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca: da se utvrdi da su su ništavi, ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen između K.H., sin M. iz B., sada nastanjen u A. i Đ. M., sina S. iz B. od 15.07.1993. godine, ovjerenog kod Osnovnog suda u Bijeljini pod Ov br. ..., ugovor o kupoprodaji zaključen između Đ.M. sin S. iz B. i DD G., U. od 17.10.1994. godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini pod Ov. br. ... od 24.11.1994. godine i ugovor o razmjeni nekretnina zaključen dana 03.01.1996. godine između G. a.d. U. i ZZ T. iz D. T., te M.M., sin D. iz U., ovjeren potpisima odgovornih lica i pečatima ugovornih strana; da tuženi trpe da se tužilac upiše kao nosilac trajnog prava korištenja na dijelu od 236/283 zemljišta označenog kao k.č. br. 3187/2 upisanog u z.k. ul. br. 1981 k.o. B. II i kao vlasnik objekata, stambene zgrade površine 82 m² i poslovne zgrade u privredi površine 19 m², označene kao k.č. br. 3187/2 E2, upisane u z.k. ul. 7355 k.o. B. II; da se na osnovu ove presude tužilac uknjiži sa svojim suvlasničkim dijelom sa trajnim pravom korištenja na zemljištu i pravom vlasništva nad objektima u navedenim objektima.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je 15.07.1993. godine zaključen kupoprodajni ugovor između K.H., zastupanog po K. S., kao prodavca i Đ. M. kao kupca, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini broj ... od 16.7.1993. godine predmetom kojeg ugovora su bile nekretnine, zemljište i objekti upisani u z.k. ul. 2051 k.o. B. II u naravi k.č. 3187/2, površine 283 m²; da je nakon toga, 17.10.1994. godine zaključen kupoprodajni ugovor između

Đ.M., kao prodavca i DD G. kao kupca, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini broj ... od 24.11.1994. godine, a predmetom kojeg ugovora su nekretnine označene kao k.č. 3187/2, površine 283 m², upisane u zk. ul. 2051 k.o. B. II na kojoj prodavac ima trajno pravo korištenja sa 236/283 dijela i objekte u njegovoj svojini sa 1/1 dijela, sagrađene na tom zemljištu, stambena zgrada površine 82 m² i poslovna zgrada 19 m²; da je ovaj ugovor proveden, tako da se kupac DD G. u javnim knjigama upisao sa 236/283 dijela prava korištenja k.č. 3187/2, površine 283 m² i prava svojine na objektima izgrađenim na tom zemljištu u naravi stambena zgrada, površine 82 m² i poslovna zgrada 19 m²; da je potom, 03.01.1996. godine zaključen pismeni ugovor o razmjeni nekretnina između DP G. U. i ZZ T. D.T., te M.M., na način da je G. U. za predmetne nekretnine, dobilo u zamjenu stan površine 60,51 m² koji se nalazi u U., na kojem je M.M. nosilac stanarskog prava i 25.000,00 dinara na ime vrijednosti predmetnih nekretnina; da taj ugovor nikada nije proveden; da je u javnim knjigama, tačnije, u listu nepokretnosti broj 2051/3, na k.č. 3187/2 upisano DD G. U. sa pravom korištenja 236/283 dijela i prava korištenja na objektima, stambena zgrada površine 82 m² i zgrada u privredi 19 m²; da je u zemljišno-knjižnom ulošku 7355 k.o. B. II, DD G. U. upisan, između ostalog i kao sopstvenik stambene zgrade od 82 m² i privredne zgrade u površini od 19 m²; da je u zk. ul. broj 1981 k.o. B. II na k.č. 3187/2 površine 283 m² upisano pravo raspolaganja Skupštine opštine sa 1/1 dijela, te prava korištenja DD G. sa 236/283 dijela; da iz nalaza i mišljenja vještaka grafologa, Lj.G. od 21.09.2009. godine proizilazi, da punomoć, na osnovu koje je K. S. zaključio kupoprodajni ugovor sa Đ.M. 15.07.1993. godine, nije potpisao K.H. kao prodavac; da je tužilac podnio tužbu prvostepenom sudu 14.05.1997. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da su predmetni ugovori ništavi u smislu odredaba člana 103. Zakona o obligacionim odnosima, jer da K.S., nije imao punomoć K. H., da u njegovo ime i za njegov račun zaključi kupoprodajni ugovor sa Đ.M. kao kupcem, ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini broj ... od 16.7.1993. godine, niti je K.H. naknadno odobrio te njegove radnje, shodno odredbama člana 88. Zakona o obligacionim odnosima.

Pri tome je prvostepeni sud imao u vidu, da kako je ništav kupoprodajni ugovor zaključen između K.H. i Đ.M., ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini broj ... od 16.7.1993. godine, da su ništavi i ostali predmetni ugovori, jer da niko ne može prenjeti na drugoga više prava nego što ga ima.

Polazeći od činjenice, da se predmetni objekti, stambena zgrada površine 82 m² i zgrada u privredi površine 19 m², više ne nalaze na k.č. 3187/2 k.o. B. II, jer su srušeni, prvostepeni sud je zaključio, da nije moguća restitucija, na način da tuženi trpe upis tužioca u javnim knjigama na predmetnim nekretninama, pa je stoga odbio zahtjev tužioca u ovom dijelu.

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.

Odluka drugostepenog suda je pravilna u dijelu kojim je utvrđena ništavost predmetnih ugovora, ali ne i u dijelu kojim je odlučeno o zahtjevu tužioca da tuženi trpe njegov upis u javnim knjigama na predmetnim nekretninama.

Naime, odredbama člana 88. stav 1. i stav 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 iz nalaza i mišljenja vještaka grafologa, Lj.G. od 21.09.2009. godine proizilazi, da punomoć, na osnovu koje je K.S. zaključio ugovor o kupoprodaji sa Đ. M. 15.07.1993. godine ovjeren kod Osnovnog suda u Bijeljini broj ... od 16.7.1993. godine, nije potpisao K.H. u čije ime i za čiji račun je K.S. zaključio navedeni kupoprodajni ugovor, te da K.H. naknadno nije odobrio taj ugovor, pravilan je zaključak nižestepenih sudova, da se ima uzeti da ugovor nije ni zaključen, te da kao takav ne može da proizvodi pravno dejstvo. Samim tim što isti nije mogao da proizvede pravno dejstvo, ukazuje ne samo na njegovu ništavost u smislu odredbe člana 103. ZOO, već i na ništavost svih ostalih ugovora koji su zaključeni nakon tog, tj. kupoprodajnog ugovora zaključenog između DD G. i Đ.M., te ugovora o razmjeni nekretnina zaključenog između DD G., ZZ T. i M.M.

Na ovakav zaključak ne utiču revizioni prigovori tuženog, M.M. da je on bio savjestan i pošten u pravnom prometu i da zbog pouzdanja u zemljišne knjige u kojima je upisan DD G. U., isti ne može da snosi štetne posljedice.

Prije svega, u vrijeme kada je 03.01.1996. godine, zaključen pismeni ugovor o razmjeni nekretnina između DP G. U. i ZZ T. D. T., te M.M., na način da je G. U. za predmetne nekretnine, dobilo u zamjenu stan površine 60,51 m² na kojem je M.M. bio nosilac stanarskog prava i 25.000,00 dinara na ime vrijednosti predmetnih nekretnina, upis u zemljišne knjige je imao snagu oborive pretpostavke, što znači da se suprotno moglo dokazivati.

No, kada se ima u vidu, da niko ne može na nekoga prenijeti više prava no što ga ima, to se predmetni ugovor o razmjeni nekretnina ukazuje ništavim, iz datih razloga.

Kako se ugovor o razmjeni nekretnina, u smislu odredaba člana 552. ZOO tiče obaveza ugovarača da jedan na drugog prenesu prava svojine na nekoj stvari, onda se predmetni ugovor o razmjeni nekretnina, u odnosu na M.M., ukazuje ništavim, što tim ugovorom M.M. nije prenio pravo svojine niti na jednog ugovarača, jer ga nije imao.

Odredbama člana 104. stav 1. ZOO je propisano, da u slučaju ništavosti ugovora, svaka ugovorna strana je dužna vratiti drugoj sve ono što je primila po osnovu takvog ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se priroda onoga što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se vratiti odgovarajuća naknada u novcu prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ukoliko zakon što drugo ne određuje.

Kada se ima u vidu: da je u javnim knjigama, tačnije, u listu nepokretnosti broj 2051/3, na k.č. 3187/2 upisano DD G. U. sa pravom korištenja 236/283 dijela i prava korištenja na objektima, stambena zgrada površine 82 m² i zgrada u privredi 19 m²; da je u zemljišno-knjižnom ulošku 7355 k.o. B. II, DD G. U. upisan, između ostalog i kao sopstvenik stambene zgrade od 82 m² i privredne zgrade u površini od 19 m²; da je u zk. ul. broj 1981 k.o. B. II na k.č. 3187/2 površine 283 m² upisano pravo raspolaganja Skupštine opštine sa 1/1 dijela, te prava korištenja DD G. sa 236/283 dijela, onda je neprihvatljiv zaključak nižestepenih sudova, da nije bilo mjesta udovoljiti zahtjevu tužioca, da tuženi trpe da se tužilac upiše kao nosilac trajnog prava korištenja na dijelu od 236/283 zemljišta označenog kao k.č. br. 3187/2 upisanog u zk. ul. 1981 k.o. B. 2 i kao vlasnik objekata, stambene zgrade površine 82 m² i poslovne zgrade u privredi površine 19 m² označene kao k.č. br. 3187/2 E 2 upisane u zk. ul. 7355 k.o. B. 2, jer da objekti, stambena zgrada površine 82 m² i zgrada u privredi 19 m² više ne postoje, obzirom da su srušeni.

Drugim riječima, bez obzira, što su navedeni objekti srušeni isti su i dalje upisani u javnim knjigama i tuženi koji su upisani na tim objektima u javnim knjigama, su dužni da trpe upis tužioca na istim.

Pri tome treba imati u vidu, da k.č. 3187/2 površine 283 m², (na kojoj je tužilac bio upisan sa 236/283 dijela prava korištenja), bez obzira što je postala dijelom jedne veće građevinske parcele, nije mijenjala svoju površinu i oblik, kako to jasno proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, M.M. 1.

No, bilo je je mjesta odbiti zahtjev tužioca da se na osnovu presude tužilac uknjiži sa svojim suvlasničkim dijelom sa trajnim pravom korištenja na zemljištu i pravom vlasništva nad objektima u navedenim objektima, jer se pravo suvlasništva, po osnovu prava korištenja zemljišta, može steći samo nakon provedenih postupaka pred organom uprave.

Stoga je ovaj sud, primjenom člana 250. stav 1. 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) djelimično usvojio reviziju tužioca i sudio kao u stavu 1. izreke ove presude, dok je primjenom člana 248. ZPP u preostalom dijelu odbio reviziju tužioca i sudio kao u stavu 2. izreke ove presude.

Takođe, slijedom datih razloga, ovaj sud je primjenom člana 248 ZPP odbio reviziju tuženog, M.M. i sudio kao u stavu 3. izreke ove presude.

Preinačavajući odluku drugostepenog suda, valjalo je primjenom člana 397. ZPP odlučio i o troškovima parničnog postupka.

Tužilac je sa neznatnim neuspjehom, uspio sa zahtjevom, pa mu stoga pripadaju troškovi postupka u smislu odredaba člana 386 ZPP, shodno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 68/05).

Prema iskazanom troškovniku, tužilac je tražio troškove postupka u iznosu od po 600,00 KM na ime održanih rasprava i po 300,00 KM na ime odgođenih rasprava, sa troškovima vještačenja i takse, a što iznosi ukupno 16.024,00 KM, od čega, na ime zastupanja po advokatu na 21 raspravno ročište i 3 odgode ročišta, 12.900,00 KM, na ime vještačenja 1.124, 00 KM i na ime takse na odluku i reviziju, po 1.000,00 KM.

Kako se radi o nužnim i opravdanim troškovima postupka, valjalo je u pogledu troškova parničnog postupka, suditi kao u stavu 4. izreke ove presude.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić

