

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 203684 20 Рев  
Бања Лука, 17.3.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице Е.И. из Б.Л., коју заступају Д.С. и А.Ч., адвокати из Б.Л., против тужених С.Ч. из Б.Л., кога заступа М.К., адвокат из Б.Л. и З.М. из Л., ради утврђења и предаје у посјед, вриједност спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 Р 203684 19 Гж 2 од 12.3.2020. године, на сједници одржаној 17.3.2021. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 Р 203684 19 Гж 2 од 12.3.2020. године укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 Р 203684 18 П 2 од 15.8.2019. године, одбијен је захтјев тужитељице да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнина од 28.5.2004. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-..., којим је тужена З.М. (даље: друготужена) продала туженом С.Ч. (даље: првотужени), пословни простор у Л., ближе означен у првом ставу изреке пресуде и захтјев да се обавезе првотужени да тај простор преда тужитељици у посјед, као и захтјев да се наложи туженима да трпе и признају да се код Управе Подручна јединица Л. на основу пресуде успостави раније земљишно-књижно и посједовно стање на некретнинама ближе описаним у ставу 1. изреке пресуде, уписаним у Лист уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража број 8 к.о. Л. и Лист непокретности број 124/10 к.о. Л. у А1 листу, број подулошка 14, те да се изврши брисање уписа права својине на основу предметног уговора о купопродаји у корист првотуженог. Истом пресудом је одбијен и тужбени захтјев да се обавезе првотужени да исплати тужитељици износ од 54.503,28 КМ, на име неисплаћене закупнине за период од 1.6.2004. године до 30.6.2016. године и износ од 43.339,64 КМ, на име законске затезне камате за период од 1.6.2004. године до 7.7.2016. године и захтјев за накнаду трошкова поступка и обавезана је тужитељица да првотуженом накнади трошкове поступка у износу од 9.960,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 Р 203684 19 Гж 2 од 12.3.2020. године, жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијен је њен захтјев за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 1.316,25 КМ.

Тужитељица ревизијом добија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се добијана пресуда преиначи и усвоји тужбени захтјев или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Првотужени у одговору на ревизију оспорава наводе ревизије и предлаже да се иста одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Тужитељица захтјевом у тужби тражи: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнина од 28.5.2004. године, закључен између првотуженог (као купца) и првотуженог (као продаваца), чији предмет су некретнине – пословни простор ближе означен у изреци пресуде; предају у посјед наведеног простора; налагање туженима да трпе и признају брисање у јавним регистрима уписа права својине на истом простору, у корист првотуженог; и обавезивање првотуженог да тужитељици плати изгубљену закупнину за тражени период и у износу назначеном у изреци пресуде.

Првостепени суд је расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву, на основу проведених доказа утврдио: да су Б. производња и промет обуће, гумарских и осталих производа д.д. В.Р.Х. (као продавац) и друготужена (као купац), дана 12.12.1999. године закључили купопродајни уговор, предметом којег су некретнине у нарави пословни простор бивше продавнице Б. у Л., површине 93,61 м<sup>2</sup> који се налази у стамбено-пословној згради саграђеној на к.ч. број 257/2 уписаној у зк.ул. број 166 к.о. Л., који у нарави чине: продајни простор, складишни простор и санитарни чвор, на основу којег је друготужена стекла право својине на истом; да је 17.12.2001. године између тужитељице (као зајмодавца) и друготужене (као зајмопримца) закључен уговор о зајму износа од 112.332,00 DM; да су 21.10.2002. године друготужена (као продавац) и тужитељица (као купац) закључиле уговор о купопродаји напријед наведеног пословног простора, површине 93,61м<sup>2</sup>; да је пресудом Врховног суда Републике Српске број 71 0 П 048227 13 Рев 2 од 4.2.2014. године, дјелимичним усвајањем ревизије тужитељице Е.И. (која је тужитељица и у овој правној ствари) утврђено да је правно ваљан напријед наведени купопродајни уговор (од 21.10.2002. године) закључен између тужитељице и друготужене, а одбијена је ревизија у преосталом, одбијајућем дијелу захтјева за утврђење да је тужитељица стекла право својине на том пословном простору; да су друготужена (као продавац) и првотужени (као купац) дана 28.5.2004. године закључили уговор о купопродаји пословног простора (дио бивше продавнице Б.), означен као ПР-2, површине 28,08 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде С-1 у Л., изграђен на к.ч.бр. 234/1, уписан у п.л. број 2027, која одговара парцели к.ч. број 527/2 (по старом премјеру) која је уписана у зк.ул. број 166 к.о. Л.; да је рјешењем Управе ПЈ Л. број ... од 17.7.2006. године (на основу тог уговора), дозвољена укњижба права својине са 1/1 у Лист уложених уговора број 85, Књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража к.о. Л., на предметном пословном простору, у корист првотуженог; да се тај пословни простор налази на к.ч. број 234/1, уписаној у п.л. број 2027 у стамбено-пословној згради С-1 у Л., улаз број 13, приземље, површине 28,08 м<sup>2</sup> и да је у Листу непокретности број 1556/0 к.о. Л. од 28.2.2014. године, као корисник на пословној згради која се налази на парцели к.ч. број 195/2, број зграде 1-стамбено пословна зграда површине 830 м<sup>2</sup>, са обимом права 80/2938, означен првотужени; да је између тужитељице Е.И. (као закуподавца) и Ј.В. (као закупопримца), 20.9.2004. године закључен уговор о закупу пословног простора површине 63,61 м<sup>2</sup>; да

је тужитељица потписала изјаву од 21.5.2004. године, којом дозвољава продају предметног пословног простора који чини засебну цјелину, површине 28 м<sup>2</sup>, под истим условима под којима је његова (неуспјела) продаја понуђена Н.Б.Б., Филијала Б.Л.; да се према налазу грађевинског вјештака Т.Ш., стање на терену битно разликује од пројектованог стања (1985. године), према којем су била пројектована три одвојена простора и то два простора (књижара и цвјећара) и простор за станаре зграде, да су пословни простори пројектовани као одвојени, мањих површина него што су данас, и да је тужитељица тужбу у овој парници поднијела 18.11.2014. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је нашао, да је закључењем предметног уговора и уласком у посјед, те несметаним кориштењем и укњижбом у јавним регистрима, првотужени постао власник, па враћање ствари више није могуће. Полазећи од утврђења, да је првотужени савјестан посједник и стицалац (да је прије закључења уговора, са дужном пажњом извршио провјере евентуалног постојања правних сметњи за закључење уговора), да је више од 10 година – прије подношења тужбе, у законитом и мирном посједу, на што упућује чињенице да је тужитељица још 2004. године имала сазнање да је овај тужени купио спорни пословни простор и да од тада, с тим у вези, није предузимала никакве правне радње, те да то није учинила ни након што је првотужени уписан у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража к.о. Л., као власник тог пословног простора; те налазећи да побијани уговор није супротан одредби члана 103. ЗОО, у вези са члановима 10, 12, 28, 47 и 49, истог закона; и да тужитељица проведеним доказима није доказала основаност тужбеног захтјева, а да је на њој терет доказивања тих чињеница (члан 7. и члана 123. Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), првостепени суд је одбио тужбени захтјев тужитељице.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је позивом на релевантне одредбе 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 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) и Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП) жалбу тужитељице одбио и првостепену пресуду потврдио. Према становишту тога суда, околност да је у вријеме закључења побијаног уговора у његовом посједу био продавац (друготужена) а не тужитељица, да му је након закључења уговора пословни простор предат у посјед, да није сметан у посједу од стране тужитељице, а ни од других лица и да тужитељица није предузимала правне радње везане за кориштење простора од стране првотуженог, те да у ситуацији када је тужитељица у посједу сусједног пословног простора (који је у октобру 2004. године издала у закуп), да јој је било познато да је првотужени у посједу спорног простора и да, с обзиром да се за посједника и власника ствари претпоставља да је савјестан, док се не докаже супротно – да терет доказивања несавјесности каснијег купца пада на првог купца, те да с обзиром да тужитељица није власник наведеног простора, да у смислу одредбе члана 127. ЗСП, није легитимисана за подношење захтјева за предају јој у посјед истог.

Основано се у ревизији указује да је у поступку доношења побијане пресуде другостепени суд починио повреде одредаба парничног поступка (члан 8, члан 191. став 4. и члан 231. ЗПП), које су утицале на законитост и правилност побијане пресуде (члан 209. ЗПП).

Наиме, из стања списка овог предмета произлази, да је првостепени суд чињенично утврђење и правне закључке, за одлуку о предмету спора, засновао на доказима проведеним током поступка, чијом анализом и оцјеном је извео закључак, да тужитељица сагласно одлуци Врховног суда Републике Српске број 71 0 П 048227 13 Рев 2 од 4.2.2014. године, није стекла право својине на пословном простору у приземљу стамбено – пословне зграде у Л., Улица ..., укупне површине 93,61 м<sup>2</sup>, саграђен на к.ч. број 572/2 (по новом премјеру к.ч. број 234/1); да је првотужени закључењем правно ваљаног посла, уласком у посјед, савјесним и несметаним кориштењем истог кроз дужи временски период и укњижбом у јавне регистре некретнина, постао власник тог простора и да побијани уговор (чија се ништавост овдје тражи), није супротан напријед наведеним одредбама облигационог права, а да слиједом тога нису основани ни остали дијелови захтјева тужитељице.

Тужитељица је у жалби, између осталог, изнијела приговор: „да је првотужени у моменту закључења побијаног уговора (од 28.5.2004. године), знао да су И. раније купили исти тај простор“, који закључак заснива на исказу свједока К.С. (датог пред првостепеним судом 4.10.2017. године) истичући, да је свједок потврдио: „да је у обичном разговору, а не провјери документације, г.Ч. покренуо питање куповине пословног простора у Л...., било је то прије 12 или 13 година најмање и питао ме да ли он тај простор може купити, јер га је бринула чињеница да је да је тај простор купио тадашњи титулар права од предузећа Б.“, а да му је касније, послје пар мјесеци или пола године рекао „да се појавио проблем и да се појавио г. И. са тврдњама да је он посудио паре, да су паре биле залога...“. Даље је, указујући у жалби на забиљешку тужитељице од 21.5.2004. године (то јесте, непосредно пред закључење побијаног уговора), којим је дата сагласност друготуженој да она може продати спорни пословни простор, изнијела жалбени приговор: „Како се првотужени позива на ову забиљешку која је у његовом посједу, онда је очигледно да ју је имао и у тренутку продаје и да је тада морао, као правник, да обрати пажњу, зашто је првотуженој потребна сагласност неког трећег да у име тог трећег продаје просторију?! Дакле, првотужени и по овоме зна да је тужиља власник“.

И поред наведених жалбених приговора, с правом се у ревизијим указује, да се другостепени суд, доносећи побијану пресуду није упуштао у оцјену свих изведених доказа према начелу слободне оцјене доказа из члана 8. ЗПП.

Прихватајући или неприхватајући изведене доказе, суд у образложењу одлуке објективизира свој закључак у погледу чињеничних и правних утврђења, тако да мора постојати стварна, на објективним чињеницама заснована и образложена истинитост закључка суда, што побијана пресуда не садржи у погледу напријед наведених жалбених приговора одлучних за закључак суда о законитости и савјесности посједа првотуженог на предметном простору, на што тужитељица основано указује у ревизији.

Суд је дужан да у образложењу одлуке изложи захтјеве странака и њихове наводе и чињенице на којима се ти захтјеви темеље, доказе и материјалне прописе на којима се одлука заснива (члан 191. став 4. ЗПП) и да образложи разлоге због којих је донио одлуку садржану у изреци, какве разлоге (као што је већ речено), у погледу напријед наведених жалбених навода не садржи побијана пресуда.

Према одредби члана 231. ЗПП, другостепени суд у образложењу одлуке треба да оцијени жалбене наводе и да одговори на разлоге жалбе који су од одлучног значаја за

рјешавање правне ствари тако, да се из образложења види, које је жалбене разлоге суд усвојио, а које није и због чега, што није случај са побијаном пресудом, у којој другостепени суд није оцијенио напријед наведене жалбене разлоге, због чега се правилност и законитост исте не може испитати.

Поступајући на наведени начин, другостепени суд је починио напријед наведене повреде одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, у вези са члановима 8, 191. став 4. и 231. истог закона, на које се указује у ревизији, које су биле од утицаја на доношење и законите и правилне пресуде.

Из наведених разлога, примјеном одредбе члана 249. став 1. ЗПП другостепена пресуда је укинута и предмет је враћен истом суду на поновно суђење. У наставку поступка суд ће отклонити недостатке на које је указано у овом рјешењу, па ће по жалби тужитељице донијети правилну и закониту одлуку.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић