

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 77 0 P 004017 19 Rev 2
Banjaluka: 3.7.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Rosa Obradović, član vijeća, u pravnoj stvari po tužbi tužilaca P.G. i D.G., Ulica ..., P., koje zastupa punomoćnik advokat M.K., Ulica ..., P., protiv tuženih O.M. rođene Đ., Ulica ..., P., koju zastupa punomoćnik advokat D.R., P., Z.M., P., Z.M.1, Ulica ..., P., M.M., ..., P., D.M., ..., P., N.S. rođene M., ..., P., M.J. rođene M., ..., P., B.R. rođene M., ..., P. i M.I., Ulica ..., P., koga zastupa punomoćnik advokat R.S., Ulica ..., P., radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora 40.000,00 KM i u pravnoj stvari po protivtužbi tuženog M.I., koga zastupa punomoćnik advokat R.S., protiv tuženih P.G. i D.G., koje zastupa punomoćnik advokat M.K., O.M. rođene Đ., koju zastupana punomoćnik advokat D.R., Z.M., Z.M.1, M.M., D.M., N.S. rođene M., M.J. rođene M. i B.R. rođene M., radi isplate, vrijednost predmeta spora 40.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužilaca-protivtuženih P.G. i D.G. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 004017 18 Gž 5 od 25.3.2019. godine, na sjednici održanoj 3.7.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja i obe nižestepene presude preinačavaju u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu tužilaca - protivtuženih P.G. i D.G., tako što se djelimično usvaja tužbeni zahtjev i utvrđuje da je ništav ugovor o kupoprodaji zaključen 7.9.1999. godine, ovjeren pod brojem Ov - 1555/99 kod Osnovnog suda u Prijedoru, između N.M. i tuženog M.I. o kupoprodaji porodično - stambene zgrade sagrađene na k.č. broj: 65/2 upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P., po katastru upisane u p.l. broj: 1030 k.o. P. 1, slijedom čega se obavezuje tuženi - protivtužilac M.I. da tužiocima-protivtuženima preda u posjed, slobodnu od ljudi i stvari, porodičnu kuću u Ulici ..., ležeću na k.č. broj: 65/2, upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P., po katastru upisane u p.l. broj: 1030 k.o. P. 1, te se nalaže Zemljišno-knjižnom uredu da izvrši brisanje upisa izvršenog na osnovu ugovora u z.k. ul. broj: 5348 na k.č. broj: 65/02 k.o. P. i uspostavi prijašnje zemljišno - knjižno stanje u korist tužilaca - protivtuženih, slijedom čega se preinačava i odluka o troškovima postupka tako što se obavezuje tuženi - protivtužilac M.I. da tužiocima - protivtuženima na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 6.850,00 KM, dok se u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa zahtjev odbija.

Revizija se u preostalom dijelu odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 004017 16 P 4 od 31.8.2018. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužilaca - protivtuženih P.G. i D.G. (u daljem tekstu: tužioci) kojim traže da se utvrdi ništavim ugovor o razmjeni nepokretnosti zaključen 18.2.1993. godine, ovjeren pod brojem Ov - 24939/93 kod Sekretarijata za opštu upravu Opštine Rijeka, između tužilaca i N.M., kojim tužioci daju u razmjenu nepokretnosti upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P. i u p.l. broj: 1030/04 k.o. P., a N.M. nepokretnosti označene kao k.č. broj: 1585/5 i 1574/57, upisane u z.k. ul. broj: 2825 k.o. P., kao i ugovor o kupoprodaji zaključen 7.9.1999. godine, ovjeren pod brojem Ov - 1555/99 kod Osnovnog suda u Prijedoru, između N.M. i tuženog - protivtužioca M.I. (u daljem tekstu: tuženi) o kupoprodaji porodično-stambene zgrade sagrađene na k.č. broj: 65/2 upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P., po katastru upisane u p.l. broj: 1030 k.o. P. 1, slijedom čega da se obaveže tuženi da tužiocima preda u posjed, slobodnu od ljudi i stvari, porodičnu kuću u ulici ..., ležeću na k.č. broj: 65/2, upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P., po katastru upisane u p.l. broj: 1030 k.o. P. 1, te da se naloži Zemljišno - knjižnom uredu da izvrši brisanje upisa izvršenih na osnovu navedenih ugovora u z.k. ul. broj: 5348 na k.č. broj: 65/02 k.o. P. i uspostavi prijašnje zemljišno - knjižno stanje u korist tužilaca. Odbijen je tužbeni zahtjev tužilaca kojim traže da se obavežu tuženi da im vrate iznos od 3.500,00 KM sa zateznom kamatom od dana predaje nepokretnosti u posjed tužiocima do isplate (stav 1.).

Odbijen je tužbeni zahtjev tuženog kojim traži da se obavežu tužioci, te tuženi: O.M., Z.M., Z.M.1, M.M., D.M., N.S. rođena M. i B.R. rođena M. (u daljem tekstu: ostali tuženi), da mu solidarno isplate iznos od 123.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene predmetnih nepokretnosti sa zakonskom zateznom kamatom od 7.9.1999. godine do isplate, te da se obavežu tužioci da mu na ime uvećanja vrijednosti predmetne nepokretnosti u P., isplate iznos od 32.010,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 12.2.2009. godine do isplate (stav 2.).

Obavezani su tužioci da tuženom nadoknade troškove postupka u iznosu od 13.302,20 KM u roku od 30 dana od dana donošenja presude, dok je u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, zahtjev odbijen (stav 3.).

Obavezan je tuženi da tužiocima nadoknadi troškove postupka u iznosu od 13.005,00 KM u roku od 30 dana od dana donošenja presude, dok je u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, zahtjev odbijen (stav 4.).

Odbijen je zahtjev tužene O.M. za naknadu troškova postupka (stav 5.).

Odbijen je zahtjev tužilaca i tuženog za naknadu troškova postupka, postavljen prema ostalim tuženim (stav 6.).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 004017 18 Gž 5 od 25.3.2019. godine, žalba tuženog je djelimično uvažena i preinačeno rješenje o troškovima parničnog postupka sadržano u presudi Osnovnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 004017 16 P 4 od 31.8.2018. godine (stav 3. i 4. izreke), tako da su obavezani tužioci da tuženom nadoknade troškove postupka u iznosu od 6.275,00 KM u roku od 30 dana, dok je žalba tužilaca izjavljena na odbijajući dio odluke o tužbenom zahtjevu (stav 1. izreke), odbijena u cjelosti i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.280,00 KM.

Tužiocima revizijom pobijaju drugostepenu odluku u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i troškovima postupka, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji, a odbije protivtužbeni zahtjev tuženog ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora po tužbi tužilaca i po protivtužbi tuženog su zahtjevi kako su navedeni u izreci prvostepene presude.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da su tužiocima sa N.M. (prednikom ostalih tuženih), zaključili 18.2.1993. godine ugovor o razmjeni broj: Ov - 24939/93 ovjeren kod Sekretarijata za opštu upravu Opštine Rijeka, po kom ugovoru su dali u razmjenu nepokretnosti upisane u z.k. uložak broj: 5348 k.o. P. i u pl. broj: 1030/04 k.o. P., a N.M. daje u razmjenu porodičnu kuću u R., Ulica ..., RH, sagrađenu na k.č. broj: 1585/5 i 1574/57, upisana u z.k. uložak broj: 2825 k.o. P.; da su tačkom 5. stav 2. ugovorili da ukoliko se naknadno utvrdi da razmjenjene nepokretnosti nisu u isključivom vlasništvu bilo koje od ugovornih strana "ima se smatrati da je ovaj ugovor pravno ništav i raskinut";

da su tužiocima i N.M. 18.2.1993. godine potpisali pismeno naziva "Sporazum", koji je sačinio odvjetnik I.M. iz R., a kojim sporazumom potvrđuju da su zaključili ugovor o razmjeni (tačka 1.), da tužiocima trebaju isplatiti iznos od 7.500,00 njemačkih maraka -DEM (tačka 2.) od čega isplaćuju iznos od 3.500,00 DEM, dok će preostali dio od 4.000,00 DEM biti isplaćen "isti dan po saznanju da je Općinski sud u Rijeci u sporu pod brojem P: 3891/92 donio presudu u korist N.M., ne čekajući pravomoćnost presude" (tačka 3.);

da su tužiocima 18.2.1993. godine sačinili izjavu po odvjetniku I.M. iz R., ovjerenu kod Sekretarijata za opću upravu Opštine Rijeka pod brojem Ov: 24935-7, iz čije sadržine slijedi da su upoznati da se pred Općinskim sudom u Rijeci vodi spor pod brojem P: 3891/92 između tužiteljice M.Z. i N.M. radi poništenja ugovora o kupoprodaji kuće u R., Ulica ..., sagrađene na k.č. broj: 1585/5 i 1574/57, upisana u z.k. uložak broj: 2825 k.o. P., te da su saglasni da se ugovor o razmjeni smatra valjanim i da obavezuje ugovorne strane "samo pod uvjetom da N.M. uspije u naprijed navedenom sporu kao i pod uvjetom da sredi zemljišno-knjižno stanje...";

da je Općinski sud u Rijeci u predmetu broj P: 3891/92 donio 21.5.1993. godine presudu kojom je usvojio tužbeni zahtjev tužiteljice M.Z. za predaju u posjed, a odbio protivtužbeni zahtjev tuženog N.M. za poništenje kupoprodajnog ugovora od 9.11.1992. godine, koju presudu je 20.10.1993. godine potvrdio Okružni sud u Rijeci presudom broj GŽ: 1401-93-2, a Vrhovni sud Hrvatske je presudom broj Rev: 1040/1994-2 od 2.5.1996. godine odbio reviziju N.M.;

da je N.M. 9.9.1999. godine sa tuženim zaključio kupoprodajni ugovor, ovjeren kod Osnovnog suda u Prijedoru pod brojem Ov - 1555/99, kojim mu je, između ostalih nepokretnosti, prodao i porodičnu kuću sagrađenu na k.č. broj 65/2, upisanu u z.k. uložak broj: 5348 k.o. P., površine 448 m² (kuću koja je bila predmet ugovora o razmjeni sa tužiocima);

da je Okružni sud u Banjaluci rješenjem broj: 11 0 V 007017 11 V utvrdio da se prijedlog tužilaca za priznanje strane sudske odluke (presude Općinskog suda u Rijeci u predmetu broj P: 3891/92 donio 21.5.1993. godine), smatra povučenim;

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe članova 12., 13., 70., 73., 74. stav 1. i 2., 103., 104., 109., 132. stav 2., 454., 509., 510., 515., 552. i 553. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91 te „Službeni glasnik RS“ broj 29/94-u daljem tekstu: ZOPN) i člana 101. stav 5. Zakona o rješavanju sukoba zakona sa propisima drugih zemalja u određenim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 43/82 i 72/82- u daljem tekstu: ZRSZ), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci presude.

S obzirom da od strane nadležnog suda u Republici Srpskoj nije došlo do priznanja presude Općinskog suda u Rijeci broj: P - 3891/92 od 21.5.1993. godine, prvostepeni sud nalazi da ima mjesta primjeni odredbe člana 101. stav 5. ZRSZ, tj. da se o priznanju odluči kao o prethodnom pitanju. Ocjena je prvostepenog suda da su ispunjeni zakonski uslovi za priznanje strane sudske odluke (član 86. do 96. ZRSZ), „jer je odluka pravosnažna i izvršna, protivna stranka je učestvovala u postupku i odluka nije u suprotnosti sa domaćim ustavnim uređenjem“.

Prvostepeni sud cijeni da potpisi stranaka na ugovoru o razmjeni od 18.2.1993. godine nisu ovjereni kod suda, ali da je ugovor zaključen u pismenoj formi i izvršen (N.M. je ušao u posjed u P., a po ovlaštenju tužilaca u posjedu u R. je bila A.G., sestra tužioca P.G.), pa cijeni da je došlo do konvalidacije (član 73. ZOO).

Prvostepeni sud je našao utvrđenim da se N.M., na osnovu ugovora o razmjeni, upisao kao vlasnik nepokretnosti u P., dok se tužioci od zaključenja ugovora 18.2.1993. godine pa do 11.12.1998. godine, tj. do upisa M.Z. u evidenciji nepokretnosti u R. na osnovu kupoprodajnog ugovora od 9.11.1992. godine, nisu upisali ali da su „imali mogućnost da se upišu kao vlasnici i nisu dokazali da su takav zahtjev podnosili ili da su eventualno bili odbijeni“.

Prvostepeni sud cijeni da je tužiocima u vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni bila poznata činjenica da je N.M. svoje nepokretnosti već prometovao zaključenjem ugovora o kupoprodaji sa M.Z., te da u vezi tog ugovora vode sudski spor pred Općinskim sudom u Rijeci. Da je to tako, prvostepeni sud zaključuje na osnovu sadržine člana 6. stav 2. ugovora o razmjeni, po kojoj se „ima smatrati da je ovaj ugovor pravno ništav i raskinut tako da svaka ugovorna strana vraća onoj drugoj strani nepokretnosti koje je stekla ovim ugovorom o zamjeni, ukoliko se naknadno utvrdi da zamjenjene nepokretnosti nisu u isključivom vlasništvu bilo koje od ugovornih strana“, zbog čega nalazi da je ugovor zaključen pod raskidnim uslovom (član 74. stav 3. ZOO).

Slijedom ovakvog utvrđenja i ocjene izvedenih dokaza, stav je prvostepenog suda da je došlo do nastupanja ugovorenog uslova i da se „može smatrati da je ugovor raskinut“, ali da su tužiocima tražili utvrđenje ništavost ugovora, za šta, po ocjeni suda, nisu ispunjeni uslovi iz člana 103. ZOO.

Imajući u vidu da je odbijen zahtjev za ništavost ugovora o razmjeni, prvostepeni sud cijeni neosnovanim i zahtjev za ništavost kupoprodajnog ugovora broj: Ov- 1555/99 od 07.09.1999. godine. Stav je prvostepenog suda da tužiocima nisu dokazali da je tuženi u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora bio nesavjestan i „da je mogao znati razliku između vanknjižnog i knjižnog stanja“, tj. „da u predmetu broj: P-3891/92 nije donijeta odluka u korist N.M.“.

Time je, po ocjeni prvostepenog suda, neosnovan i zahtjev tužilaca za povrat isplaćenog iznosa od 3.500,00 DEM sa kamatama, koji iznos je dat u cilju ispunjenja obaveza tužilaca po osnovu ugovora o razmjeni.

U odnosu na ostale tužene, prvostepeni sud je odbijanje tužbenog zahtjeva obrazložio nedostatkom pasivne legitimacije, cijeneći utvrđenim da oni nisu proglašeni nasljednicima iza umrlog prednika N. M..

Odlučujući o žalbi koju su izjavili tužiocima i tuženi, drugostepeni sud odbija žalbu tužilaca i potvrđuje prvostepenu odluku u dijelu kojim je odlučeno o tužbenom zahtjevu, dok je žalba tuženog usvojena u dijelu odluke o troškovima postupka.

Drugostepeni sud prihvata stav iz prvostepene odluke da je ugovor o razmjeni nepokretnosti zaključen pod raskidnim uslovom, zbog parnice između N.M. i M.Z., pa da su se ugovarači saglasili da je njihov ugovor valjan i da ih obavezuje samo ako N.M. uspije u toj parnici. Drugostepeni sud također nalazi da je nastupio ugovoreni uslov i da je ugovor raskinut, ali da su tužiocima tražili utvrđenje ništavosti ugovora i da je prvostepeni sud pravilno cijenio da nisu dokazali osnovanost takvog zahtjeva.

Drugostepeni sud neosnovanim cijeni žalbeni navod tužilaca da je N.M. vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni znao da nije vlasnik nepokretnosti u R. Ovo stoga jer nalazi da je prvostepeni sud pravilno utvrdio da je upis prava svojine na M.Z. uslijedio tek 11.12.1998. godine, zbog čega je N.M. sve do tada bio upisan kao vlasnik u z.k. evidenciji. U obrazloženju odluke drugostepeni sud ukazuje da je zaključeni kupoprodajni ugovor od 9.11.1992. godine samo pravni osnov sticanja (*iustus titulus*), ali da je za sticanje svojine neophodna uknjižba (*modus acquirendi*).

Drugostepeni sud cijeni neosnovanim žalbeni navod tužilaca da je tuženi nesavjesna stranka, jer da su ga telefonski blagovremeno upozorili da ne zaključuje ugovor zbog spora „oko predmetnih nepokretnosti“. Ova ocjena zasnovana je na utvrđenju da iz potvrde „Telekom Srpske“ od 3.12.2007. godine, slijedi da je tuženi postao vlasnik telefonskog priključka 28.10.1999. godine, dok je kupoprodajni ugovor između njega i N.M. zaključen 7.9.1999. godine, dok je tuženi svojim iskazom „potvrdio da su ga tužiocima nazvali nakon useljavanja u kuću koje je bilo u decembru 1999. godine“.

U pogledu savjesnosti tuženog i N.M. pri zaključenju kupoprodajnog ugovora, drugostepeni sud cijeni da je N.M. bio upisan u zk evidenciji i katastru, da nije imao saznanje da je izgubio spor pred sudom u R., da je ugovor zaključen u pismenoj formi i potpisi ugovarača ovjereni kod nadležnog suda, da nije postojala zabilježba spora i da se tuženi pouzdao u tačnost upisa u javnoj evidenciji nepokretnosti.

Žalbeni navod tužilaca da je upis N.M. nezakonit jer zbog propusta suda nisu učestvovali u postupku provedbe ugovora o razmjeni (nisu im dostavljena rješenja o promjeni upisa), drugostepeni sud nije prihvatio jer tužioc i u ovoj parnici ne osporavaju zakonitost rješenja DN: 60/93 od 22.4.1993. godine, na osnovu kog je izvršen upis N.M.

Drugostepena odluka je donesena uz pogrešnu primjenu materijalnog prava, iz kog razloga se revizija tužilaca ukazuje djelimično osnovanom.

Oba nižestepena suda nalaze da je tužbeni zahtjev za utvrđenje ništavosti u cijelosti neosnovan, cijeneći da zaključeni ugovori o razmjeni i kupoprodaji nepokretnosti nisu protivni prinudnim propisima.

Ovaj sud prihvata stav da zaključeni ugovor o razmjeni nepokretnosti nije ništav jer nije ispunjen uslov ništavosti propisan odredbom člana 103. ZOO, ali je takav stav nepravilan kada je u pitanju kupoprodajni ugovor zaključen između N.M. i tuženog.

Oba nižestepena suda nisu na pravilan i sveobuhvatan način cijenili pravne posljedice nastupanja raskidnog uslova, kako u odnosu na sam ugovor o razmjeni tako i u odnosu na kupoprodajni ugovor zaključen između N.M. i tuženog. Pravne posljedice nastupanja ugovorenog raskidnog uslova nižestepeni sudovi su mogli i trebali cijeliti kao prethodno pitanje (član 12. stav 1. ZPP), jer je od toga ovisila zakonitost odluke o tužbenom zahtjevu u ostalom dijelu.

Pravilan je zaključak nižestepenih sudova da su tužioc i N.M., pri zaključenju ugovora o razmjeni nepokretnosti, saglasnom voljom unapred sporazumno predvidjeli da ukoliko se naknadno utvrdi da razmjenjene nepokretnosti nisu u isključivom vlasništvu bilo koje od ugovornih strana, da je ugovor „pravno ništav i da je raskinut, tako da svaka ugovorna strana vraća onoj drugoj strani nepokretnosti koje je stekla ovim ugovorom o zamjeni“.

Nesumnjivo je da je voljom stranaka ugovor zaključen pod raskidnim uslovom, a povod ugovaranja ovog uslova jeste činjenica da je N.M. dao u razmjenu nepokretnost koju je već prethodno prometovao, u vezi sa kojim pravnim poslom je u vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni tekao sudski postupak pred nadležnim sudom u R. (po tužbi M.Z. radi predaje u posjed i po protivtužbi N.M. radi poništenja ugovora).

Dakle, raskidni uslov vezan je za okončanje spora u predmetu P: 3891/92, tj. ugovoreno je da će ugovor obavezivati stranke samo pod uslovom da N.M. uspije u tom sporu.

Raskidni ili rezolutivni uslov (član 74. stav 3. ZOO) raskida pravne učinke ugovora, u trenutku kada nastupi buduća i objektivno neizvjesna činjenica postavljena kao uslov. To znači da učinak ugovora nastupa odmah čim je sklopljen, ali samo trajanje ugovora ovisi o ispunjenju uslova, tj. raskidni uslov djeluje od trenutka kada se dogodi (*ex nunc*) i djeluje *ipso iure*.

Ugovaranje raskidnog (ili odložnog) uslova uvijek je bitan element ugovora, pošto bi drugačije gledanje bilo protivno s ciljem ugovaranja uslova koji je produkt sporazumne volje ugovarača.

Kada odredbu člana 74. stav 3. ZOO dovedemo u vezu sa odredbom člana 124. ZOO, dolazi se do zaključka da se momentom nastupanja ugovorenog raskidnog uslova ima smatrati da je ugovor raskinut *ex lege*, jer su to sporazumom volja stranke unapred ugovorile. Stoga, u tom slučaju nije potreban poseban pristanak stranaka (ugovarača), obzirom da su ga već dale pri zaključenju ugovora.

U konkretnoj situaciji, ugovor o razmjeni je proizvodio pravno dejstvo od zaključenja 18.2.1993. godine do 20.10.1993. godine kada je donesena presuda od strane Okružnog suda u Rijeci broj: Gž - 401-93-2, kojom je odbijena žalba tuženog N.M. i potvrđena prvostepena presuda kojom je usvojen tužbeni zahtjev M.Z. i odbijen protivtužbeni zahtjev za poništenje kupoprodajnog ugovora zaključenog 9.11.1992. godine. Time je predmetni postupak pravosnažno okončan.

Momentom pravosnažnosti presude Općinskog suda u Rijeci broj: P-3891/92 od 21.5.1993. godine, zaključeni ugovor o razmjeni nepokretnosti je raskinut i *ipso iure* nastupa pravna posljedica vraćanja primljenog u ispunjenju tog ugovora (član 132. stav 1. i 2. ZOO). Od tog momenta N.M. više nije imao valjan pravni osnov za vlasništvo nad nepokretnostima tužilaca u P. koje je dobio u razmjeni, a njegov izvršeni upis u zemljišnim knjigama po osnovu tog ugovora, od momenta nastupanja raskidnog uslova, predstavlja „golo pravo vlasništva“, tj. „obara“ se pretpostavka da je vlasnik nepokretnosti ono lice koje je u tom svojstvu upisano u javne evidenciju nepokretnosti.

U vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni, kao i u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji između N.M. i tuženog, kao relevantan materijalnopравни propis koji je bio na snazi i koji je primjenjiv za odluku u ovom sporu, pored ZOO, jeste i Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“, broj: 38/93- u daljem tekstu: ZOSPO).

Temeljno pravilo ZOSPO kod derivativnog načina sticanja jeste da niko ne može na nikoga prenijeti više prava nego što ga sam ima (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). To znači da zakon mora propisivati izuzetke u tačno određenim slučajevima i pretpostavke kada stjecatelj, na osnovu povjerenja u tačnost upisa u javnoj evidenciji nepokretnosti može, na temelju pravnog posla, steći pravo neposredno i od osobe koja to pravo stvarno nema. ZOSPO nije propisivao mogućnost sticanja prava vlasništva pravnim poslom na nepokretnosti od nevlasnika.

Tek Zakon o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15), koji je stupio na snagu 1.1.2010. godine, u odredbi člana 56. stav 1. propisuje: „Sticalac upisom stiče nepokretnost kao da je stiče od njenog vlasnika, ako nepokretnost, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od lica koje je bilo upisano kao vlasnik iako to nije bio“.

Stoga, po ocjeni ovog suda, savjesnost N.M. i tuženog nije od značaja za odluku o tužbenom zahtjevu za utvrđenje ništavosti kupoprodajnog ugovora.

Tuženi, što proizilazi iz utvrđenih činjenica, jeste savjesna strana jer se pouzdao u stanje upisa u javnom registru nepokretnosti i u faktičko stanje, ali njegova savjesnost ne može dovesti do toga da stekne vlasništvo nad kupljenim nepokretnostima, jer ih je kupio od nevlasnika. Kada je u pitanju savjesnost N.M., oba suda ispuštaju iz vida da je on znao da je ugovor o razmjeni uslovljen raskidnim uslovom, vezano za spor koji se vodi pred Općinskim sudom u Rijeci. Obzirom da je odluka kojom je odbijen njegov zahtjev za poništenje kupoprodajnog ugovora postala pravosnažna 20.10.1993. godine (odluka kojom je odbijena njegova revizija donesena je 2.5.1996. godine), on je kao savjesni ugovarač bio dužan preko svog punomoćnika iz parnice (odvjetnika Željka Paukovića) ili lično, prije zaključenja ugovora sa tuženim, da provjeri na koji način je postupak pred sudom u Rijeci okončan, za šta je imao više nego dovoljno vremena (od 20.10.1993. godine do 7.9.1999. godine kada je sa tuženim zaključio kupoprodajni ugovor).

Imajući u vidu sve navedeno, ovaj sud je stava da N.M. počev od momenta nastupanja raskidnog uslova više nije vlasnik nepokretnosti koje je dobio ugovorom o razmjeni, bez obzira na svoj upis i bez obzira da li je njemu činjenica da je ispunjen raskidni uslov bila poznata ili nije, jer je to buduća objektivna činjenica ugovorena voljom stranaka. Time on nije mogao zaključiti ni pravno valjan ugovor o kupoprodaji sa tuženim. Zaključenjem kupoprodajnog ugovora sa tuženim, N.M. je, kao prodavac, prenio na tuženog prava koja on sam nije imao u tom momentu, jer je nastupanjem raskidnog uslova prije zaključenja njihovog ugovora, nestao osnov za sticanje vlasništva, što njihov ugovor čini ništavim.

Stoga tužioci, kao vlasnici, imaju pravo da od tuženog, kao posjednika nevlasnika, traže predaju u posjed porodične kuće u ulici ..., ležeće na k.č. broj: 65/2, upisane u z.k. ul. broj: 5348 k.o. P., po katastru upisane u p.l. broj: 1030 k.o. P. 1, koja je bila predmet ništavog kupoprodajnog ugovora (član 37. ZOSPO, sada član 126. i 127. stav 1. Zakona o stvarnim pravima "Službeni glasnik RS", broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15).

S druge strane, tužbeni zahtjev tužilaca za povrat isplaćenog iznosa u visini od 3.500,00 KM je pravilno odbijen zbog nedostatka pasivne legitimacije tuženih. Naime, tuženi M.I. nije u materijalnopravnom odnosu sa tužiocima kada je u pitanju ova isplata kod činjenice da je izvršena u korist N.M. po osnovu ugovora o razmjeni, dok ostali tuženi (O.M., Z.M., Z.M.1, M.M., D.M., N.S. rođena M. i B.R. rođena M.) ne odgovaraju za dugove svog prednika, koji je umro 8.2.2011. godine, kod činjenice da nisu proglašeni njegovim zakonskim nasljednicima (član 163. stav 1. Zakona o nasljeđivanju „Službeni glasnik RS“, broj: 1/09, 55/09, 91/16), jer je ostavinski postupak obustavljen rješenjem prvostepenog suda broj: 77 0 O 029225 11 O od 18.9.2012. godine zbog nepostojanja imovine koja bi mogla biti predmet zaostavštine.

Tuženi M.I. nije ni žalbom ni revizijom pobijao odluku kojom je odbijen njegov protivtužbeni zahtjevi za povrat isplaćene kupoprodajne cijene u iznosu od 123.000,00 KM i za isplatu iznosa od 32.010,00 KM na ime izvršenih ulaganja. Ovaj zahtjev je, inače, postavljen kao eventualni, pa prvostepeni sud nije ni trebao odlučivati o istom jer je odbio tužbeni zahtjev tužilaca u cijelosti, pa zahtjev iz protivtužbe, u tom slučaju, ne egzistira. Međutim, bez obzira na taj propust nižestepeni sudova, dio protivtužbenog zahtjeva za povrat isplaćene cijene od 123.000,00 KM sa kamatom od 7.9.1999. godine, u koneksitetu je sa tužbenim zahtjevom, pa primjena odredbe člana 104. stav 1. ZOO koja se odnosi na posljedicu ništavosti ugovora, nalaže da se odluka o tom dijelu zahtjeva preispita jer se radi o pravilnoj primjeni materijalnog prava.

Imajući u vidu sve utvrđene činjenice, protivtužbeni zahtjev za povrat cijene je pravilno odbijen, kako u odnosu na tužioce tako i u odnosu na ostale tužene. Tužiocima se u vezi sa tom isplatom ne nalaze u materijalnoppravnom odnosu sa tuženim (novac je isplaćen N.M.), dok ostali tuženi ne mogu odgovarati za dug zajedničkog ostavitelja jer nisu nasljedili imovinu umrlog prednika N.M. (ni pokretnu ni nepokretnu). Kao što je rečeno, ostavinski postupak je obustavljen jer nema imovine koja bi bila predmet zaostavštine.

Odbijajući dio odluke o protivtužbenom zahtjevu koji se odnosi na isplatu iznosa od 32.010,00 KM, nije u koneksitetu sa tužbenim zahtjevom i na njega se ne bi mogla primjeniti odredba člana 104. stav 1. ZOO. Kako se tuženi nije žalio na prvostepenu odluku, ona je u tom dijelu postala pravosnažna istekom zakonskog roka za žalbu, pa je, sve i da ima revizija tuženog, ovaj sud u tom dijelu ne bi mogao preispitivati.

Kako je došlo do preinačenja pobijane odluke, to je ovaj sud dužan da odluči o troškovima cjelokupnog postupka (član 397. stav 2. ZPP).

Troškovi tužilaca koji su nastali u postupku, utvrđeni su od strane drugostepenog suda u iznosu od 10.700,00 KM, što se revizijom ne pobija. Pored naknade ovih troškova, revizijom se traži i naknada troškova na ime sastava žalbe i revizije u iznosima od po 1.500,00 KM (ukupno 3.000,00 KM) i naknada na ime uplaćene takse na pravne lijekove.

Visina naknade koju tužiocima traže na ime sastava žalbe i revizije sačinjena je u skladu sa odredbom člana 2. tarifni broj 2, tarifnim brojem 10. i 12. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj: 68/05), kada se uzme u obzir određena vrijednost spora od 40.000,00 KM. U spisu nema dokaza da je plaćena taksa na žalbu (pokrenut je postupak prinudne naplate) i taksa na reviziju.

Time su ukupni troškovi tužilaca potrebni za vođenje ove parnice utvrđeni u iznosu od 13.700,00 KM.

U odnosu na ukupno postavljene tužbene zahtjeve tužiocima su uspjeli djelimično, u odnosu na ništavost kupoprodajnog ugovora od 7.9.1999. godine, dok je tuženi M.I. u cijelosti odbijen sa protivtužbenim zahtjevom. Stoga se odluka o troškovima postupka, s obzirom na uspjeh tužilaca koji odgovara procentu od 50 %, ima donijeti primjenom odredbe člana 386. stav 2. u vezi sa članom 387. i 396. stav 1. i 2. ZPP, pa je tuženi M.I. obavezan da tužiocima djelimično nadoknadi troškove postupka u iznosu od 6.850,00 KM, dok je u preostalom dijelu do utvrđene visine troškova od 13.700,00 KM, zahtjev odbijen.

Primjenom odredbe člana 250. stav 1. u vezi sa članom 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Tanja Bundalo

Za tačnost otprevka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić