

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 57 0 Пс 062973 19 Рев 2
Бања Лука, 15.01.2020. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља „Е.“ д.о.о. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Б., адвокат из Б. против туженог „Ф.“ д.о.о. В., кога заступа пуномоћник М.Ђ., адвокат из Б.Л., ради утврђења и исплате, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 062973 19 Пж 3 од 03.07.2019. године, на сједници одржаној дана 15.01.2020. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 062973 09 Пс 2 од 28.02.2018. године утврђено је да је дана 04.02.2009. године раскинут уговор о купопродаји непокретности закључен између тужитеља и туженог (као правног сљедника – сукцесора друштва „Ф.-БЛ“ д.о.о. Б.Л.) дана 15.03.2005. године и овјерен истог дана пред Основним судом у Бањој Луци под бројем Ов-2917/5. Тужени је обавезан да тужитељу, на име исплаћене купопродајне цијене, пореза на промет и трошкова укњижбе, исплати износ од 511.379,55 КМ, са законском затезном каматом почев од 11.05.2009. године па до исплате, као и да му надокнади трошкове парничног поступка у износу од 41.344,00 КМ, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате. Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова у износу од 1.476,00 КМ, као и захтјев туженог за исплату трошкова до повлачења дијела тужбеног захтјева.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 062973 19 Пж 3 од 03.07.2019. године жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена, тако што је досуђени износ од 511.379,55 КМ снижен на износ од 496.485,50 КМ, док је преко овог износа захтјев одбијен. У осталом дијелу жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда, у преосталом досуђујућем дијелу, потврђена. Одбијени су захтјеви тужитеља и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужени због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев тужитеља одбије или да се иста укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди да је раскинут уговор о продаји који је између парничних странака закључен дана 15.03.2005. године и истог дана овјерен код Основног суда у Бањој Луци и да се тужени обавезе да му, на име плаћене купопродајне цијене, пореза на промет и трошкова укњижбе, исплати износ од 511,379,55 КМ.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, наконведеног доказног поступка, првостепени суд је утврдио: да је између парничних странака дана 15.03.2005. године закључен и овјерен код суда под бројем ОВ-2917/5 уговор о продаји земљишта и то парцела к.ч. број 917/5, к.ч. број 930/1 и к.ч. број 930/5; да је тужитељ платио некретнине туженом у износу од 496.485,00 КМ; да је тужени власништво на предметним некретнинама стекао такође на темељу уговора о продаји који је закључио са Ж.О., а да је Ж.О. такође право власништва стекао куповином предметног земљишта од Г.М. и М.М. (уговор број ОВ-6536/00 од 31.08.2000. године); да је 2000. године пред Основним судом у Бањој Луци покренут поступак по тужби тужитеља М.Р., Д.Ј. и М.Т. против тужених Г. М., М.М., те Ж.О., ради утврђења ништавости уговора о продаји предметног земљишта број ОВ-6536/00 од 31.08.2000. године; да је дана 15.05.2002. године под бројем П-2000/00 донесена пресуда којом је утврђено да је купопродајни уговор закључен између М.М., Г.М. и Ж.О. ништав, те да је неоснован упис права својине у корист Ж.О., те М.М. и Г.М., па је наложено брисање наведеног уписа права својине и упис заједничке својине у корист тужитеља М.Р., Д.Ј. и М.Т. и тужених Г.М. и М.М.; да је прије продаје земљишта купцу Жељки Овука донесено рјешење о мјери обезбјеђења којим се забрањује Г.М. и М.М. располагање са предметним земљиштем, које рјешење није проведено у земљишним књигама; да је након 2005. године пред надлежним органом управе за геодетске и имовинско правне послове, те код Округног суда у Бањој Луци вођен управни поступак, те управни спор везано за ништавост уписа права на предметним некретнинама, односно за брисање уписа права власништва на предметним некретнинама у корист тужитеља, по захтјеву законских насљедника М.Р., Д.Ј. и М.Т.; да је након покретања овог судског поступка тужитељ своје новчано потраживање које је предмет спора, уговором о уступању потраживања, пренио на предузеће „М.“ д.о.о. Б.Л., те је то исто предузеће то потраживање у току 2016. године уговором о уступању потраживања поново пренијело на тужитеља; да је у управном поступку, који је вођен ради поништења уписа права на предметном земљишту код Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове, тужитељ 2008. године обавјештен од стране суда, као заинтересовано лице у управном спору, о вођењу наведеног поступка; да се дана 24.06.2009. године на предметном земљишту на основу правоснажне пресуде Основног суда у Бањој Луци уписују као корисници земљишта М.Р., Д.Ј., М.Т., Г.М. и М.М..

На темељу тих чињеница, првостепени суд је утврдио да је предметни уговор закључен на начин како је то прописано одредбама члана 12. и 17. 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, 39/03 и 74/05, даље ЗОО), те у складу са одредбом члана 9. Закона о промету непокретности („Службени лист СРБиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник РС“ број 29/94), али да предмет купопродаје, земљиште, има правне недостатке, с обзиром да право власништва на том земљишту припада трећим лицима и да се услед тога не може остварити сврха закључења предметног уговора, сагласно одредби члана 508. став 1. ЗОО. Утврђујући, даље, да је тужитељ за права трећих

на том земљишту сазнао дана 28.08.2008. године (када је примио обавијест Окружног суда у Бањој Луци о покренутом управном спору за промјену уписа права на предметном земљишту) и да у моменту закључења уговора није могао имати сазнање о тим правним недостацима, с обзиром да су сви претходници били уписани као власници у јавним књигама, те да је у року из одредбе члана 515. ЗОО поднио тужбу, закључио је да је дошло до раскида предметног уговора у смислу одредбе члана 510. став 1. ЗОО и да је слиједом тога основан захтјев за враћање износа који су плаћени на име предметног уговора. Сагласно томе, првостепени суд је донио пресуду којом је захтјев тужитеља у цјелости усвојио.

Одлучујући о жалби туженог, другостепени суд је отворио расправу на којој је извео доказе поновним саслушањем свједока Г.Ч., па је на темељу тог доказа и доказа који су изведени пред првостепеним судом утврдио да је тужитељ након исплате купопродајне цијене по уговору од 15.03.2005. године ушао у посјед некретнина које су биле предмет промета по том уговору, те је становишта да су за одлуку о тужбеном захтјеву релевантне законске одредбе о заштити од евикције. Прихватајући у осталом дијелу чињенична утврђења првостепеног суда, као и закључак да је тужитељ у августу мјесецу 2008. године сазнао за правне недостатке на предметном земљишту, те налазећи да другачији закључак о моменту сазнања за недостатке не могу исходити уговори о закупу које је тужитељ приложио уз тужбу, сагласно као и првостепени суд закључио је да се усљед правних недостатака које је имао предмет продаје не може остварити сврха уговора што за последицу има раскид предметног уговора, у смислу одредбе члана 510. ЗОО. За разлику од првостепеног становишта је да се туженом може наметнути само обавеза на поврат износа од 496.485,50 КМ, који је примио на име купопродајне цијене, а да тужени није одговоран за штету која се огледа у плаћеном порезу и трошковима провођења уговора. Слиједом тога, изјављену жалбу је дјелимично усвојио и првостепену пресуду на описани начин преиначио.

Правилност и законитост одлуке другостепеног суда ревизионим наводима туженог није доведена у озбиљну сумњу.

У конкретном случају, одлучујући о захтјеву тужитеља, нижестепени судови су правилно одлуке засновали на одредбама о одговорности продавца за правне недостатке продате ствари, односно о заштити од евикције (члан 508. до 515. ЗОО).

Код уговора о продаји под евикцијом се подразумјева правно узнемиравање купца поводом купљене ствари. Узнемиравање се врши на основу неког права трећег које је постојало прије купчевог стицања ствари. То право, по својој природи је такво да искључује, умањује или ограничава купчево право, а о чему купац приликом закључења уговора није знао. Наведено право може бити различито, на примјер: својина, хипотека, службеност и друго. Евикција постоји и када продавац прода туђу ствар купцу, кога доцније власник у виндикационом спору лиши државине ствари (потпуна евикција).

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова, предметним купопродајним уговором тужени је тужитељу продао земљиште на којем је право заједничке својине припадало трећим лицима, како је то утврђено правоснажном пресудом суда број П-2000/00 од 15.05.2002. године (постала правоснажна 30.06.2005. године), којом је наложен и упис права заједничке својине у корист странака из те парнице. У складу са том пресудом, којом је утврђена ништавост купопродајног уговора од 31.08.2000. године, чиме су последично ништави и каснији уговори, у управном поступку ради поништења уписа

права својине на предметном земљишту, рјешењем надлежног органа од 29.01.2009. године је наложено брисање права својине у корист тужитеља, те је рјешењем од 24.06.2009. године на предметном земљишту на темељу наведене правоснажне пресуде суда извршен упис права заједничке својине на том земљишту у корист трећих лица.

У моменту закључења купопродајног уговора број Ов-291775 од 15.03.2005. године тужитељ није могао имати сазнање о наведеним правним недостацима предметног земљишта (јер су у моменту закључења уговора некретнине које су биле предмет промета у званичној евиденцији, тада катастарско књижни уложак, биле уписане на туженом као продавцу). Нижестепени судови правилно утврђују да је за правне недостатке предметног земљишта тужитељ сазнао у августу 2008. године (када је као заинтересовано лице обавјештен од стране суда у управном спору о вођењу поступка поништења уписа права на наведеном земљишту). Тужитељ је дописом од 25.01.2009. године (примљен 28.01.2008. године) обавијестио туженог о наведеним недостацима и позвао га да се у року од 5 дана изјасни о раскиду уговора и враћању купопродајне цијене, док је предметну тужбу суду поднио дана 11.05.2009. године, чиме је испоштован рок прописан одредбом члана 515. ЗОО. При томе нема мјеста ревизионим наводима да се наведени преклузивни рок има рачунати од дана закључења спорног уговора, јер је такав став супротан одредби члана 515. став 1. ЗОО, по којој се рок рачуна од дана сазнања за правне недостатке на ствари.

Код таквог стања ствари, сагласно одредби члана 510. ЗОО, побијаном пресудом правилно је утврђено да је раскинут предметни купопродајни уговор, са 04.02.2009. године кад је истекао рок из опомене тужитеља, и тужени је правилно обавезан на враћање купопродајне цијене, па се не могу прихватити ревизиони наводи којима се приговара правилности закључка нижестепених судова - да у конкретном случају није остварена сврха због које је закључен предметни купопродајни уговор. Чињеница да је код закључења предметног уговора тужени био уписан као власник земљишта (уписани су били и стицаоци по ранијим уговорима) није релевантна, јер за одговорност продавца за правни недостатак није одлучно тко је скривио недостатак, већ да купац није знао нити пристао узети ствар оптерећену таквим недостатком (члан 508. ЗОО).

Нису основани ни ревизиони наводи да пресуда број П-2000/00 од 15.05.2002. године „није основ за губитак стеченог права власништва“, јер у тој парници није учествовао тужени. Наиме, наведеном пресудом је утврђена ништавост купопродајног уговора од 31.08.2000. године и утврђено је да на земљишту које је било предмет промета право припада трећим лицима, што значи да не припада туженом као продавцу из предметног уговора, те је наложено брисање права које је било уписано у корист тужитеља, а правоснажна пресуда дјелује и према трећим лицима у међусобним односима поводом такве пресуде. Беспредметни су ревизиони наводи којима се коментарише правилност наведене правоснажне пресуде суда и износи тврдња да је у тој парници тужбени захтјев требао бити одбијен, јер се оцјеном наведеног у овој парници суд не може бавити, с обзиром да је везан правоснажношћу раније пресуде. Чињеница на коју се тужени позива у ревизији, да тужитељ није покретао управни спор против рјешења органа управе којим је наложено брисање права на земљишту у корист тужитеља, не може довести до другачијег закључка.

Неосновани су и ревизиони наводи којима тужени тврди да је побијана пресуда заснована на повреди одредбе члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), односно да другостепени суд,

код утврђења момента сазнања тужитеља за правне недостатке прометованог земљишта, није правилно цијенио уговоре о закупу које је тужитељ приложио уз тужбу. Према исказу законског заступника тужитеља, предметно земљиште је било купљено ради изградње складишта. Уз тужбу, тужитељ је приложио уговоре о закупу хале које је тужитељ (као закупопримац) закључио са предузећем „К.“ АД Б.Л. и то уговор од 25.12.2007. и од 01.01.2009. године. Како је несумњиво тужитељу за обављање дјелатности била потребна хала, те како по природи ствари (прибављање одговарајуће документације, сама градња и др.) није било могуће ту халу саградити одмах по закључењу предметног купопродајног уговора (15.03.2005. године), то се може узети да је то разлог закључења уговора о закупу од 25.12.2007. године, те да је закупни однос настављен и по сазнању за правне недостатке земљишта (уговор од 01.01.2009. године). Стога, те код садржаја дописа којим је тужитељ обавијестио туженог о правним недостацима прометованог земљишта, као и код тога да је ове уговоре тужитељ уз тужбу приложио као доказ уз захтјев за накнаду штете (од којег је током трајања поступка у предметној парници одустао), не могу се прихватити ревизиони наводи да ови уговори доказују да је тужитељ сазнање за правне недостатке имао још у 2007. години.

Сагласно датим разлозима, изјављена ревизија је одбијена, примјеном одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић