

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 83 0 П 001488 19 Рев
Бања Лука, 8.1.2020. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Тање Бундало, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Даворке Делић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице В.Љ. из З., коју заступа О.Ј., адвокат из З. против тужених М.Х. из Д., те Д.М., М.М. и Д.М.1, сви из П., које заступа Д.В., адвокат из Б., ради поништења уговора и брисања уписа у јавним регистрима, вриједност спора 30.001,00 КМ и по противтужби туженог – противтужитеља Д.М.1, против тужитељице – противтужене В.Љ., ради утврђења и уписа у јавним регистрима, вриједност спора 30.500,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитељице – противтужене В.Љ., против пресуде Окружног суда у Бијелини број 83 0 П 001488 18 Гж од 19.6.2019. године, на сједници одржаној 8.1.2020. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја и пресуда Окружног суда у Бијелини број 83 0 П 001488 18 Гж од 19.6.2019. године, у дијелу којим је жалба туженог – противтужитеља Д.М.1 усвојена и преиначена пресуда Основног суда у Зворнику број 83 0 П 001488 08 П од 16.4.2018. године у одбијајућем дијелу његовог захтјева, тако што је усвојен противтужбени захтјев овог туженог (став II, пасус 1, 2. и 3. изреке првостепене пресуде), као и у дијелу одлуке о трошковима поступка, се укида и предмет се у односном дијелу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

У осталом дијелу, којим је жалба тужитељице – противтужене В.Љ. одбијена и означена првостепена пресуда потврђена у погледу одлуке о одбијању тужбеног захтјева тужитељице (став I изреке побијане пресуде), ревизија се одбија.

Захтјев тужених за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Зворнику број 83 0 П 001488 08 П од 16.4.2018. године, одбијен је тужбени захтјев тужитељице:

- да се у односу на тужитељицу поништи Уговор о купопродаји број ОРИ-310/08 од 30.4.2008. године, закључен између тужених М.Х., као продаваца (даље: првотужени) и Д.М., као купца, о продаји $\frac{1}{2}$ сувласничког дијела некретнина кч. број 3/116, површине 155 м², укњижених у зк.ул. број 62. к.о. З., по новом премјеру 1/1 некретнина кч. број 1335, двориште и кућиште, површине 55 м², кућа и зграда кућиште, површине 100 м², уписане у пл. број 374 к.о. З. Град, по цијени од 20.000,00 КМ, што би тужени били дужни признати и трпити да се на основу пресуде изврши брисање уписа права својине са $\frac{1}{2}$ дијела и посједа са 1/1, на тим некретнинама (даље: предметне некретнине);

-да се у односу на тужитељицу поништи Уговор о поклону предметних некретнина број ОПУ-93/2011 од 3.2.2011. године, закључен између туженог Д.М. (поклонодавац) и Д.М.1 (поклонопримац), што би тужени били дужни признати и трпити да се на основу пресуде изврши брисање уписа права својине са $\frac{1}{2}$ дијела и посједа са 1/1 на предметним некретнинама; и

-да се наложи првотуженом, да у року од 30 дана од доношења пресуде, под истим условима из Уговора о купопродаји број ОРИ-310/08 од 30.4.2008. године, пренесе на тужитељицу свој сувласнички дио од $\frac{1}{2}$ на предметним некретнинама, након ког рока би као основ за укњижбу тих права код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове ПЈ Зворник (даље: РУГИП ПЈ у Зворнику), служила та пресуда и одбијен је захтјев за накнаду трошкова поступка.

Истом пресудом, одбијен је противтужбени захтјев туженог - противтужитеља Д.М.1 (даље: четвртотужени):

-да се утврди, да је на основу Уговора о купопродаји од 30.4.2008. године и Уговора о поклону број ОПУ 93/2011, те Уговора о купопродаји број ОПУ-2516/10 од 4.8.2010. године, стекао право својине са $\frac{1}{2}$ дијела на пословним просторима означеним у ставу II пасус 1. изрека нижестепених пресуда и да се налажи РУГИП ПЈ у Зворнику, да, у његову корист упише право сусвојине и супосједа са по са $\frac{1}{2}$ дијела на истим и право заједничке својине на земљишту испод објекта површине 86 м²;

-да се утврди, да је на основу наведеног Уговора о купопродаји од 30.4.2008. године и Уговора о поклону, стекао право својине са 1/1 на двособном стану, означеном у ставу ставу II пасус 2. изрека нижестепених пресуда и заједничку својину на земљишту испод објекта, површине 86 м² и право својине са 1/1 на земљишту које служи за редовну употребу истог, површине 18 м² и да се наложи РУГИП ПЈ у Зворнику, да у његову корист упише право својине и посједа са 1/1 на стану и земљишту;

-да се утврди, да је на основу Уговора о купопродаји од 30.4.2008. године и Уговора о поклону некретнина стекао, себи у својину са 1/1 стамбени објекат са три стана, означена у ставу II пасус 3. изреке нижестепених пресуда и право својине са 1/1 на земљишту испод објекта и земљишту површине 25 м² које служи за редовну употребу двособног стана, изнад пословних простора и употребу предметног објекта и да се наложи РУГИП ПЈ у Зворнику, да у јавним евиденцијама упише та права укорист истог туженог, када се стекну услови по закону за тај упис; и да суд одбије тужбу (правилно: тужбени захтјев) тужитељице и исту обавезе да туженима накнади трошкове поступка; те је одлучено, да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 83 0 П 001488 18 Гж од 19.6.2019. године, жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу захтјева тужитељице је потврђена, док је жалба четвртотуженог усвојена и противтужбени захтјев овог туженог усвојен, као у ставу II изреке и усвојен је захтјев тужених за накнаду трошкова поступка, као изреци пресуде.

Тужитељица ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и њен захтјев усвоји, а да се жалба четвртотуженог одбије и противтужба овог туженог одбаци, или да се првостепена пресуда у односу на одлуку по противтужбеном захтјеву потврди и да се тужени обавезу да тужитељици солидарно накнаде трошкове поступка.

Тужени у одговору на ревизију предлажу да се ревизија одбије, уз обавезу тужитељице на накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 900,00 КМ.

Ревизија у односу на одлуку о тужбеном захтјеву тужитељице није основана, а у погледу одлуке о противтужбеном захтјеву четвртотуженог, је основана.

Тужитељица захтјевом у тужби тражи, поништење уговора означених у ставу I изреке првостепене пресуде, брисање уписаних права својине и посједа на некретнинама које су предмет тих уговора и налагање првотуженом, да под истим условима из Уговора о купопродаји од 30.4.2008. године, пренесе на тужитељицу свој сувласнички дио од $\frac{1}{2}$, а ако то не учини у траженом року, да ће основ за укњижбу својинских права у јавне регистре, служити пресуда. Четвртотужени противтужбеним захтјевом тражи, да се утврди да је на основу уговора означених у ставу II изреке нижестепених пресуда стекао право својине и посједа са $\frac{1}{2}$ дијела, на пословним просторима из става II пасус 1. изреке тих пресуда, право својине на двособном стану на спрату стамбено пословне зграде, означеном у ставу II пасус 2. изреке пресуда и на објекту означеном у ставу II пасус 3. изреке пресуда и упис тих права на наведеним некретнинама у јавним регистрима.

Расправљајући о захтјевима странака првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је између АД „А.“ З. (продавац) и тужитељице (купац) 10.12.2003. године закључен уговор о купопродаји некретнина уписаних у зк.ул број 62. к.о. З. и у п.л. број 374. К.о. З. Град, који није предмет овог спора и да се на основу наведеног уговора тужитељица укњижила у зк.ул број 62. к.о. З. са $\frac{1}{2}$ дијела, на основу рјешења РУГИП ПЈ у Зворнику од 16.2.2004. године и у пл. број 2050 к.о. З. Град; да је по тужби тужитеља М.Х. против тужених В.Љ. (овдје тужитељица) и АД „А.“ З., пресудом Окружног суда у Бијељини број Гж-610/05 од 5.3.2008. године (која је одржана на снази ревизионом одлуком овога суда број 118 0 П 000546 08 Рев од 6.8.2010. године), утврђено да је тужитељ власник двособног стана, који чини цио спрат стамбено-пословног објекта изграђеног на кч. број 1335, уписан у пл. број 374, к.о. З. Град, што одговара кч. број 3/116 уписаној у зк.ул. број 62. к.о. З. и да је у том дијелу ништав уговор о купопродаји закључен између тужених 10.12.2003. године, а у осталом дијелу је захтјев одбијен и да се М.Х. на основу наведене пресуде укњижио са $\frac{1}{2}$ дијела предметних некретнина; да су 30.4.2008. године првотужени, као продавац и Д.М. (даље: друготужени), као купац, закључили Уговор о купопродаји број ОПУ-310/08, предметом којег је сувласнички и супосједнички дио од $\frac{1}{2}$ некретнина из зк.ул. број 62. к.о. З. и пл. број 2126 к.о Зворник Град, да прије закључења истог продавац није понудио тужитељици (као сувласнику), да купи те некретнине и да се на основу наведеног уговора друготужени укњижио у зк.ул. број 62. к.о. З. са $\frac{1}{2}$ дијела; да су АД „А.“ З. (продавац) и друготужени (купац) 4.8.2010. године закључили Уговор о купопродаји некретнина број ОПУ-2516/10, чији предмет су некретнине кч. број 3/116, Кућиште и двориште, Стамбено-пословни објекат, површине 55 м², уписане у зк.ул. број 62. к.о. З.; да су 3.2.2011. године друготужени (поклонодавац) и четвртотужени (поклонопримац) закључили уговор о поклону број ОПУ-93/2011, чији предмет су некретнине које су предмет и напријед наведеног уговора од 30.4.2008. године, на основу којег се четвртотужени укњижио у зк.ул. број 62. к.о. З. као сувласник са $\frac{1}{2}$ дијела некретнина уписаних у А листу и посједник са 1/1 у пл. број 2126/1 к.о Зворник Град; да је ревизионом одлуком овог

суда број 118 0 П 000292 10 Рев од 4.9.2012. године, одржан на снази наведени уговор о купопродаји некретнина од 10.12.2003. године закључен између АД „А.“ З. (продавац) и В.Љ. (купац), у дијелу који се односи на пословни простор означен у истој пресуди- у згради укњиженој у зк.у. број 62. к.о. З. и који је овдје предмет спора; да су вјештаци геодетске струке Борка Савић и Србијанка Ранђеловић нашле, да је стамбено пословни објекат у коме се налазе пословни простори (означени у пасусу 1. изреке пресуда по противтужбеном захтјеву) и двособан стан на спрату – уплаћени, а да су остале некретнине које су предмет овога спора бесправно саграђени и да се вјештак грађевинске струке Драган Игњатић изјаснио о режиму земљишта на којем су изграђене спорне некретнине, површини на којој су исте изграђене и које служи за редовну употребу; и да је тужба у овој парници поднесена 30.7.2008. године.

Полазећи од утврђења да је тужитељица за купопродајни уговор од 30.4.2008. године, закључен између првотуженог (продавац) и друготуженог (купац), сазнала 20.5.2008. године, а да је тужбу поднијела 30.7.2008. године, првостепени суд је закључио да је тужба поднесена по протеклу законом прописаног рока из члана 528. став 1. 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), у вези са чланом 533. истог закона. Даље је закључио, да с обзиром да је тужба продавцу достављена на одговор 14.2.2012. године, када је у смислу члана 60. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), у односу на њега парница почела тећи, то јесте, након ступања на снагу Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, број 124/08 до 60/15, даље: ЗСП), да према ЗСП овдје нема мјеста примјени одредби о праву прече куповине прописаних Законом о промету непокретности („Службени лист СРБиХ број 38/78, 4/89, 29/90, 22/91, те Службени гласник Републике Српске" број 29/94, даље: ЗПН). Из наведених разлога је захтјев тужитељице одбио.

Налазећи да је првотужени, поменутом пресудом Окружног суда у Бијељини број Гж-610/05 од 5.3.2008. године доказао само право својине на спорном стану који се налази на спрату предметног стамбено пословног објекта, а да је купопродајним уговором од 30.4.2008. године продао друготуженом сувласнички и супосједнички дио од $\frac{1}{2}$ некретнина уписаних у зк.ул. број 62. к.о. З. и пл. број 374 к.о. З. Град, првостепени суд је закључио, да тиме што је четвртотужени на основу уговора о поклону (предметом којег су исте некретнина као у наведеном купопродајном уговору), уписан као сувласник са $\frac{1}{2}$ дијела и посједник са 1/1 предметних некретнина, да је друготужени на четвртотуженог пренио више права него што је куповином стекао, те да се осим разлике у обиму права сусвојине и посједа уписаних у јавне регистре у корист четвртотуженог, не подудара ни стварно - и у јавним регистрима уписано стање спорних некретнина, с обзиром на дограђене некретнине приказане на скици поменутог вјештака Борке Савић, које нису уплаћене и за које је суд нашао да не уживају правну заштиту. Слиједом наведеног, првостепени суд је противтужбени захтјев четвртотуженог одбио.

Имајући у виду правну природу спора по тужби (са облигационо правним захтјевом) и по противтужби (са стварно правним захтјевом), првостепени суд је прихватио приговор тужитељице, да нису испуњени услови из члана 74. ЗПП за подношење противтужбе, а како је према схватању истог суда противтужбени захтјев неоснован, противтужбу четвртотуженог, из тог разлога, ни због због повреде члана

366. ЗПП (јер противтужбом нису обухваћени сви јединствени супарничари), није одбацио него је тај захтјев одбио, с обзиром да су правне посљедице у оба случаја једнаке.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда у односу на одлуку по захтјеву тужитељице, а није прихватио закључке у односу на одбијајући дио противтужбеног захтјева четвртотуженог, па је његову жалбу усвојио и првостепену пресуду у том дијелу преиначио, као у изреци побијане пресуде. Према становишту тога суда, објекти изграђени без грађевинске и употребне дозволе, могу бити у правном промету и да је, супротно схватању првостепеног суда, спор по тужби тужитељице у вези са спором по противтужби четвртотуженог и да су овдје испуњени услови из 74. ЗПП, за дозвољавање противтужбе.

Одлука другостепеног суда у односу на тужбени захтјев тужитељице је законита и правилна, а у односу на противтужбени захтјев четвртотуженог је захваћена повредама одредаба парничног поступка, на што се основано указује у ревизији.

Према одредби члана 14. став 3. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, даље: ЗОСПО), који се у овој правној ствари примјењује сагласно одредби члана 356. и члана 344. став 2. и став 3. ЗСП, у случају продаје сувласничког дијела, остали сувласници имају право прече куповине, само ако је то одређено законом.

Одредбом члана 31. ЗПН, који се овдје примјењује на основу напријед наведених одредби ЗСП је прописано, да је власник који намјерава да прода стамбену зграду или стан као посебан дио зграде дужан, између осталог, да ту зграду или стан понуди на продају сувласнику зграде или стана.

Према напријед цитираним законским одредбама, тужитељици припада законско право прече куповине прописано чланом 533. ЗОО. По ставу 3. овог члана, лица која по самом закону имају право прече куповине, морају бити обавијештена писмено о намјерованој продаји и о њеним условима, иначе имају право захтијевати поништење продаје. С обзиром да се правила о продаји са правом прече куповине, сходно примјењују и на законско право прече куповине (члан 533. став 4. ЗОО), тужени М.Х., као продавац двособног стана на спрату зграде (у којој се налазе пословни простори који су предмет уговора о купопродаји закљученог 29.1.2004. године између АД „А.“ З., као продавац и тужитељице, као купца), је сагласно одредби члана 528. ЗОО, био дужан у року прописаном у ставу 2. овог члана, обавијестити тужитељицу о својој одлуци, како би се користила правом прече куповине тог стана. Према утврђењу нижестепених судова, овај тужени није обавијестио тужитељицу о намјерованој продаји предметног стана, па је правилан закључак нижестепених судова, да се тужитељица није могла користити својим, законским правом прече куповине тог стана, а тиме ни испунити обавезу плаћања нити полагања код суда цијене у законском року, који је подударан са тренутком давања изјаве носиоца тога права, да купује ствар по основу права прече куповине. Слиједом наведеног, тужитељици припада право да захтијева поништење продаје извршене уговором од 30.4.2008. године.

Одредбом члана 36. став 1. ЗПН је прописано да, ако власник не учини понуду у смислу члана 29. до 32. тог закона, лице које има право прече куповине може судским путем захтијевати да се уговор о продаји поништи и да се њему под истим условима та непокретност пренесе, а тужба се може поднијети у року од 30 дана од дана када је ималац тог права сазнао за продају и за услове продаје, а најкасније у року од једне године од дана закључења уговора. Стога, у ситуацији када је рачунање рока за побијање уговора о продаји због повреде права прече куповине и за остваривање права по том основу прописано наведеном одредбом, наводи ревизије да се овај рок рачуна од дана укњижбе права у земљишне књиге, која је у корист друготуженог (као купца) извршена 21.7.2008. године, не могу се прихватити основаним.

Код оваквог стања ствари и чињенице да је тужитељица за продају некретнина означених у ставу I изреке првостепене пресуде сазнала (од радног колеге у Пореској управи), непосредно пред подношење предметне тужбе, а најкасније 20.5.2008. године, када је поднијела притужбу Кантоналном тужилаштву у Тузли против нотара која је саставила и нотарски обрадила купопродајни уговор „дијеле некретнине“ чији је она била сувласник, а тужбу у овој правној ствари је поднијела 30.7.2008. године, супротно ревизионим наводима, тужбу је поднијела по протеклу законом прописаног рока, што води одбијању тужбеног захтјева, како су правилно судили и нижестепени судови. Из ових разлога, без правног значаја су остали ревизиони наводи којим се другостепена пресуда побија, у дијелу одлуке о одбијању захтјева тужитељице, па се образлагање тих навода указује беспотребним.

Насупрот наведеном, основано се у ревизији указује, да је у поступку доношења побијане пресуде другостепени суд починио повреде одредаба парничног поступка (члан 209, у вези са чланом 366. и чланом 191. ЗПП, које су биле од значаја за законитост побијане пресуде.

Одредбом члана 291. став 1. ЗПП прописано је да странка у поступку може бити свако физичко или правно лице, а сходно члану 366. истог закона, ако се по закону или због природе правног односа спор може ријешити само на једнак начин према свим супарничарима (јединствени супарничари), они се сматрају као једна парнична странка.

Протитужбеним захтјевом четвртотужени тражи, да се утврди да је на основу: Уговора о купопродаји некретнина од 30.4.2008. године закљученог између М.Х. (продавац) и Д.М. (купац); Уговора о купопродаји некретнина од 4.8.2010. године закљученог између Акционарског друштва за производњу, прераду и промет „А.“ Зворник (продавац) и Д.М. (купац); и Уговора о поклону којег је, као поклонопримац закључио са Д.М., као поклонодавцем, стекао право својине и посјед на некретнинама означеним у ставу II изреке побијане пресуде.

У случају кад заинтересовано лице тражи утврђење својинских права и права посједа на некретнинама, за која тврди да су стечена на темељу уговора о купопродаји и уговора о поклону (који су основ захтјева), какав је овдје случај, тужбом тужитеља као и тужбом туженог, као тужени морају бити обухваћена сва лица која су се на темељу тих уговора укњижила као носиоци тих права у јавним регистрима. Ово из разлога што, у том случају ранији и нови стицаоци тих права,

имају положај јединствених нужних супарничара, који представљају једну парничну странку (члан 366. ЗПП), јер се ради о таквом предмету спора у коме се та лица налазе у недјелјивом правном односу, услед чега се спор у коме оне учествују, односно морају учествовати, може ријешити само на једнак начин према свима.

Суд током цијелог поступка по службеној дужности пази да ли лице које се појављује као странка може бити странка у поступку (члан 293. став 3. ЗПП). Како противтужбом четвртотуженог на страни тужених нису обухваћени сва лица која су на темељу тих уговора исходила упис у земљишним књигама, која су јединствени нужни супарничари, јер противтужбом као тужени нису означени: М.Х., Акционарско друштво за производњу, прераду и промет „А.“ З. и Д.М., противтужба наведеног туженог је сагласно одредби члана 66. ЗПП неуредна, на што је тужитељица указивала током поступка, што основано понавља и у ревизији. Нижестепени судови нису о томе водили рачуна, иако су били у обавези да смислу одредбе члана 336. истог закона тај недостатак отклоне.

Осим наведеног, основано се у ревизији указује да побијана пресуда не садржи образложење у погледу разлога за преиначење првостепене пресуде у односу на противтужбени захтјев и да се разлози тога суда своде на одлуку о захтјеву који се односи на бесправно изграђени објекат.

Суд у образложењу одлуке даје разлоге због којих је донио одлуку садржану у изреци одлуке, при чему је дужан да: 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). Образлажући одлуку, судови не морају дати детаљне одговоре на сваки навод странака у спору, али ако је правно питање важно за исход спора, у том случају суд мора посебно да образложи разлоге на којима заснива своју одлуку. Другостепени суд није тако поступио и за своју одлуку није дао довољне и ваљане разлоге за преиначавајући дио одлуке о усвајању противтужбеног захтјева.

Из наведеног произлази да је побијана пресуда, у дијелу одлуке по противтужбеном захтјеву захваћена повредом одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, у вези са чланом 293. став 3. истог закона, на што ревизијски суд пази по службеној дужности (члан 241. ЗПП), која је увијек од утицаја за доношење законите и правилне одлуке (члан 209. став 2. тачка 8. ЗПП) и повредом члана 209 ЗПП, у вези са чланом 191. став 4. истог закона, које су такође биле од утицаја на законитост побијане пресуде.

Стога је на основу члана 249. став 1. ЗПП побијана пресуда укинута у усвајајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву четвртотуженог и предмет је у том дијелу и у погледу трошкова поступка враћен истом суду на поновно суђење.

У наставку поступка другостепени суд ће отклонити повреде на које је указано у овој ревизионој одлуци, па ће по жалби тужитељице изјављеној против преиначавајућег дијела првостепене пресуде по противтужбеном захтјеву четвртотуженог, донијети правилну и закониту одлуку.

Одбијен је захтјев тужених за накнаду трошкова састава одговора на ревизију тужитељице у износу од 900,00 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по њеној ревизији.

Предсједник вијећа
Тања Бундало

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић