

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 71 0 P 296956 21 Rev
Dana, 28.12.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Gorjane Popadić, kao predsjednika vijeća, Violande Šubarić i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja R.Š. iz M. opština K.V., protiv tuženih B.Đ. iz B., i B.S. iz B., koje zastupa R.S., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, vrijednost spora 50.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 296956 20 Gž od 12.02.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 28.12.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženih za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.687,50 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 296956 18 P od 31.08.2020. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da je ništav kupoprodajni ugovor broj OPU ..., zaključen dana 09.07.2018. godine pred notarom M.D. iz B., između tuženih B.Đ. (u daljem tekstu: prvotuženi), kao prodavca i B.S. (u daljem tekstu: drugotuženi), kao kupca, u kojem su predmet prodaje nepokretnosti (zemljište) označene kao k.č. broj 36/1 i k.č. broj 36/2, njiva, upisane u vrijeme prodaje u Pl. broj 1405/5 k.o. B., kao posjed prodavca, a nakon prodaje u Pl. broj 2681/1 k.o. B., kao posjed kupca, koje parcele po starom premjeru odgovaraju parcelama označenim kao k.č. broj 487/3, k.č. broj 487/5 i k.č. broj 487/40, upisanim u z.k. ul. broj 10906 k.o. B., te da tuženi priznaju i trpe da tužitelj na osnovu presude uspostavi pređašnje stanje u katastarskom operatu Uprave PJ B., tako da se poništi rješenje o dozvoli upisa k.č. broj 36/1 i 36/2 u Pl. broj 2681/1 k.o. B. na ime posjednika B.S., provedbom kupoprodajnog ugovora broj OPU ... od 09.07.2018. godine, te uspostavi ranije katastarsko-knjižno stanje u Pl. broj 1405/5 k.o. B. na ime posjednika B.Đ., kao i da sud obaveže tužene da tužitelju nadoknade troškove parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom (stav 1. izreke), obavezan je tužitelj da tuženima nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.555,00 KM (stav 2. izreke), a odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa (stav 3. izreke).

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 296956 18 P od 31.08.2020. godine odbijen je prijedlog tužitelja - predlagača obezbjeđenja da se tuženom - protivniku mjere obezbjeđenja B.S. zabrani da otuđi, proda ili optereti nekretnine koje su predmet postupka, odnosno parcele označene po starom premjeru kao k.č. broj 487/3, 487/5 i 487/40, upisane u zk.ul. broj 10906

k.o. B., koje odgovaraju zemljišnim parcelama označenim po novom premjeru kao k.č. broj 36/1 i k.č. broj 36/2, upisanim u pl. broj 2681/1 k.o. B.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 296956 20 Gž od 12.02.2021. godine žalba tužitelja je odbijena i potvrđena prvostepena presuda, u pobijanom dijelu odluke o glavnoj stvari i usvajajućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 1. i 2. izreke). Žalba tužitelja je odbijena i potvrđeno rješenje prvostepenog suda od 31.08.2020. godine. Odbijen je zahtjev tuženih za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu izjavljenu protiv presude u iznosu od 1.125,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda preinači ili ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlažu da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti kupoprodajnog ugovora broj OPU ..., zaključenog dana 09.07.2018. godine pred notarom M.D. iz B., između tuženih, čiji su predmet nekretnine bliže označene u izreci prvostepene presude, te za uspostavu ranijeg katastarsko-knjižnog stanja u Pl. broj 1405/5 k.o. B. na ime prvotuženog kao posjednika.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da su prvotuženi, kao prodavac i tužitelj, kao kupac zaključili predugovor o prodaji nekretnina dana 27.09.2010. godine, da je u članu 2. tog predugovora navedeno da ako prodavac, sada prvotuženi iz bilo kog razloga odustane od zaključenja glavnog ugovora, treba vratiti kupcu, sada tužitelju iznos od 40.000,00 KM, koji mu je kupac isplatio prije sklapanja navedenog predugovora, da je predugovor sačinjen u pisanoj formi i da nije u formi notarsko obrađene isprave; da su tuženi zaključili kupoprodajni ugovor kod notara M.D. dana 09.07.2018. godine, pod brojem OPU: ..., da je notar upozorio stranke da nisu dostavile svu potrebnu dokumentaciju na uvid notar, već samo izvod iz katastarske evidencije, da je kupac, sada drugotuženi izjavio da je u cijelosti upoznat sa pravnim i faktičkim stanjem nepokretnosti i da zaključuje taj ugovor, bez sve potrebne dokumentacije, da bi se isti mogao prezentovati Komisiji za izlaganje ..., radi utvrđivanja prava vlasništva na nepokretnosti na ročištu koje je zakazano za 16.07.2018. godine; da je tužitelj kod notara M.D. pod brojem OPU: ... dao izjavu povodom sklopljenog kupoprodajnog ugovora pod brojem OPU: ... od 09.07.2018. godine u kojoj je naveo da je predmetni kupoprodajni ugovor nezakonito sklopljen, jer notar nije predložio predugovor koji je zaključen između tužitelja i prvotuženog, da postoji zabilježba spora za navedene nepokretnosti, da je na osnovu uvjerenja Osnovnog suda u Banjaluci od 08.06.2018. godine i tužbe od 16.11.2017. godine, dozvoljen upis zabilježbe u B listu činjenice postojanja parničnog postupka pred Osnovnim sudom u Banjaluci pod brojem 71 0 P 271892 17 P; da je presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 271892 17 P od 09.09.2019. godine, koja je potvrđena presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 271892 19 Gž od 21.02.2020. godine, prvotuženi obavezan da tužitelju nadoknadi novčani iznos koji je primio na osnovu naprijed navedenog predugovora od 27.09.2010. godine i da je navedeni predugovor ništav iz razloga nedostatka odgovarajuće forme potrebne za njegovu punovažnost.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da predmetni kupoprodajni ugovor nije ništav u smislu odredbe člana 68. stav 1. tačka 4. Zakona

o notarima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 74/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19, u daljem tekstu: ZN) i člana 103. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89 te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu: ZOO), cijeneći istovremeno da predugovor koji je tužitelj zaključio sa prvotuženim u odnosu na iste nekretnine ne proizvodi pravno dejstvo, pa je slijedom toga tužbeni zahtjev odbio.

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tužitelja, prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja i pravni stav prvostepenog suda, te je žalbu odbio i potvrdio prvostepenu presudu.

Osporena odluka je pravilna i zakonita.

Odredbom člana 68. stav 1. tačka 4. ZN propisano je da se zahtijeva notarska obrada isprave za pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje prava svojine ili drugih stvarnih prava na nekretninama, a stavom 2. iste zakonske odredbe da su ništavi pravni poslovi za koje protivno stavu 1. ovog člana nisu sačinjene notarski obrađene isprave.

Odredbom člana 103. stav 1. ZOO propisano je, između ostalog, da je ništav ugovor koji je protivan prinudnom propisu.

U konkretnom slučaju iz utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja u revizionom postupku, prema izričitoj zabrani propisanoj odredbom člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), proizlazi da je presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 271892 17 P od 09.09.2019. godine, koja je potvrđena presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 271892 19 Gž od 21.02.2020. godine, usvojen zahtjev tužitelja i obavezan prvotuženi da mu na ime preuzete obaveze iz člana 2. stav 2. predugovora koji su oni zaključili dana 27.09.2010. godine na ime plaćene kupoprodajne cijene za sporne nekretnine vrati iznos od 40.000,00 KM iz razloga što je taj predugovor ništav u smislu odredbe člana 103. ZOO u vezi sa članom 68. stav 1. tačka 4. ZN. Tužitelj je svoj zahtjev u ovoj parnici za utvrđenje ništavosti kupoprodajnog ugovora koji su tuženi zaključili kod notara D.M. dana 09.07.2018. godine pod brojem OPU: ..., kojim je prvotuženi nekretnine iz predugovora prodao drugotuženom, temeljio na tvrdnji da je taj ugovor ništav iz razloga što je protivan odredbama članova 12. i 16. ZOO jer su iste nekretnine bile predmet predugovora po kojem je on njihov kupac, a tokom prvostepenog postupka je utvrđeno da je kupoprodajni ugovor zaključen u skladu sa odredbom člana 68. stav 1. tačka 4. ZN.

Iz sadržaja odredbe 2. stav 2. predugovora od 27.09.2010. godine proizlazi da tužitelju, kao kupcu pripada pravo na vraćanje iznosa od 40.000,00 KM u slučaju da prvotuženi kao prodavac iz bilo kog razloga odustane od ispunjenja ovog predugovora. Kako je tužitelju pravosnažnom presudom dosuđen taj novčani iznos zbog odustanka prvotuženog kao prodavca da ispuni obavezu iz predugovora, neosnovano je pozivanje revidenta da taj predugovor proizvodi pravno dejstvo saglasno odredbi člana 45. stav 1. ZOO, kao i da je ugovor o kupoprodaji istih nekretnina zaključen između tuženih dana 09.07.2018. godine ništav saglasno odredbama članova 12. i 16. istog zakona, zbog činjenice da su iste nekretnine bile predmet predugovora od 27.09.2010. godine.

Kod takvog stanja stvari, drugostepeni sud je, suprotno tvrdnji revidenta, pravilno zaključio da tužitelj izvedenim dokazima nije dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva, pa su

neosnovani svi revizioni navodi da je prilikom donošenja pobijane odluke pogrešno primijenjeno materijalno pravo.

Razloge nižestepeni sudova za odluku o tužbenom zahtjevu, u potpunosti kao pravilne prihvata i ovaj sud, pa su neosnovani i ostali revizioni navodi kojima se osporava pravilnost drugostepene presude.

Imajući u vidu naprijed navedeno neosnovano je pozivanje revidenata da je pobijana odluka zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka iz članova 7., 8. i 123. ZPP, koje bi bile od uticaja na njenu pravilnost i zakonitost.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

O troškovima postupka tuženih odlučeno je kao u dispozitivu na osnovu odredbe člana 387. stav 1. ZPP, iz razloga što se ne radi o nužnim troškovima, budući da se u odgovoru na reviziju ponavljaju navodi isticani tokom postupka.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić