

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 72 0 P 000885 22 Rev  
Banjaluka, 27.04.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca B.B.1, K.V., P.M., B.B.2., B.V., B.S., K.B., M.Z., M.J. i B.G., koje zastupaju punomoćnici D. mr. M. i P. D. M., advokati iz B., protiv tuženog D.M. iz S., koga zastupaju punomoćnici K.M. i Đ.M. iz Zajedničke advokatske kancelarije iz G., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 000885 21 Gž 2 od 24.08.2021. godine, na sjednici održanoj dana 27.04.2022. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 000885 21 Gž 2 od 24.08.2021. godine, se preinačava tako što se žalba tužilaca djelimično usvaja i presuda Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 P 000885 20 P 4 od 31.12.2020. godine, preinačava tako što se:

Utvrđuje da je djelimično ništav i to preko raspolaganja od 2/3 dijela Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 12.11.1996. godine u S. između prednika tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog D.M. iz S. kao kupca, ovjeren u Osnovnom sudu Srbac pod brojem Ov-..., koji se odnosi na nekretnine k.č. broj 1519 pristupni put u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1522 K. livada u površini od 880 m<sup>2</sup> upisane u Pl broj 73 KO S. m. (sada Pl broj 896/1 KO S. m.), a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama broj k.č. stari broj 134/5 u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 134/6 površine 880 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. broj 132 KO I. (zk. ul. br. 923 KO I.).

Obavezuje se tuženi da tužiocima preda u suposjed navedene nekretnine u roku od 30 dana.

Odluka o troškovima parničnog postupka, sadržana u presudi Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 000885 21 Gž 2 od 24.08.2021. godine, se preinačava tako što svaka stranka snosi svoje troškove cijelog postupka.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 P 000885 20 P 4 od 31.12.2020. godine, odbijeni su tužioci sa tužbenim zahtjevom koji glasi:

„Utvrdjuje se da je ništav Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 12.11.1996. godine u S. između prednika tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog D.M. iz S. kao kupca, ovjeren u Osnovnom sudu Srbac pod brojem Ov-..., koji se odnosi na nekretnine k.č. broj 1519 pristupni put u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1522 K. livada u površini od 880 m<sup>2</sup> upisane u Pl broj 73 KO S.m. (sada Pl broj 896/1 KO S.m.), a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama broj k.č. stari broj 134/5 u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 134/6 površine 880 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. broj 132 KO I. (zk. ul. br. 923 KO I.).

Obavezuje se tuženi da tužiocima preda u posjed i slobodno raspolaganje navedene nekretnine u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

Obavezuje se tuženi da tužiocima naknadi troškove parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate, a sve to u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.“

Obavezani su tužioci da tuženom solidarno nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 10.560,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate, a sve u roku od 30 dana od dana presuđenja pa do isplate.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 000885 21 Gž 2 od 24.08.2021. godine, žalba tužilaca je uvažena i presuda Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 P 000885 20 P 4 od 31.12.2020. godine, preinačena i suđeno tako što se:

Utvrdjuje se da je ništav Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen dana 12.11.1996. godine u S. između pretka tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog D.M. iz S. kao kupca, ovjeren u Osnovnom sudu Srbac pod brojem Ov-... koji se odnosi na nepokretnosti k.č. broj 1519 pristupni put u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1522 K. livada u površini od 880 m<sup>2</sup> upisane u Pl broj 73 KO S.m. (sada Pl broj 896/1 KO S.m.) a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama broj k.č. 134/5 u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. 134/6 površine 880 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. broj 132 KO I. (zk. ul. br. 923 KO I.).

Obavezuje se tuženi da tužiocima preda u posjed i slobodno raspolaganje navedene nepokretnosti u roku od 30 dana od dana prijema ove presude.

Obavezuje se tuženi da tužiocima nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.630,00 KM u roku od 30 dana od dana prijema ove presude.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, iz razloga pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužioci predlažu da se revizija odbaci, odnosno odbije.

Odredbom člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), propisano je da revizija nije dozvoljena ako

vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude ne prelazi 30.000,00 KM, a u privrednim sporovima 50.000,00 KM.

Stavom 3. istog člana propisano je da stranke, u slučajevima kada revizija nije dozvoljena, mogu podnijeti reviziju protiv drugostepene presude ako odluka o sporu zavisi o rješenju nekog materijalnopravnog ili procesnopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a naročito: a) ako o tom pitanju revizijski sud još nije zauzeo shvatanje odlučujući o pojedinim predmetima ili na sjednici odjeljenja, a riječ je o pitanju o kojem postoji različita praksa drugostepenih sudova, b) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje, ali je odluka drugostepenog suda zasnovana na shvatanju koje nije podudarno sa tim shvatanjem i c) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje i presuda drugostepenog suda se zasniva na tom shvatanju, ali bi, uvažavajući razloge iznesene tokom prethodnog prvostepenog i žalbenog postupka, zbog promjene u pravnom sistemu uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima, te odlukom Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, Evropskog suda za ljudska prava, trebalo da se preispita sudska praksa.

Stavom 4. člana 237. ZPP, propisano je da u reviziji izjavljenoj prema stavu 3. tog člana, stranka mora jasno da naznači pravno pitanje zbog kojeg je podnijela reviziju, uz određeno navođenje propisa i drugih važećih izvora prava koji se na njega odnose, te izloži razloge zbog kojih smatra da je ono važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Kada se tužbeni zahtjev odnosi na nenovčano potraživanje, za ocjenu prava na izjavljivanje revizije mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju tužilac označi u tužbi (član 53. stav 2. tačka 4) ZPP i član 316. stav 1. u vezi sa članom 321. stav 2. ZPP).

Tužioci su označili vrijednost predmeta spora svog nenovčanog potraživanja iznosom od 6.000,00 KM.

Proizlazi da vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude od 6.000,00 KM ne prelazi 30.000,00 KM, zbog čega revizija tuženog nije dozvoljena.

Tuženi se u reviziji poziva na odredbu člana 237. stav 3. ZPP, navodeći da Vrhovni sud Republike Srpske nije zauzeo shvatanje o pitanju ništavosti ugovora o prodaji suvlasničkog dijela na nekretninama, te je mišljenja da je odlučivanje o reviziji važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Cijeneći da je postavljeno pravno pitanje važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, kao i da su stavovi iz pobijane odluke suprotni stavovima ovog suda iz brojnih odluka o pitanju ništavosti ugovora o prodaji suvlasničkog dijela na nekretninama, te da okolnosti konkretnog slučaja opravdavaju meritorno odlučivanje o reviziji, ovaj sud je primjenom odredbe člana 237. stav 3. tačka 2. ZPP, reviziju dozvolio.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužilaca da se utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji nepokretnosti zaključen dana 12.11.1996. godine u S. između pretka tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog D.M. kao kupca, ovjeren kod Osnovnog suda u Srpcu broj Ov-... koji se odnosi na nepokretnosti i to: k.č. br. 1519 pristupni put površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 K. livada

površine 880 m<sup>2</sup>, upisana u Pl broj 73 KO S.m., a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama k.č. br. 134/5 površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 134/6 površine 880 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 132 KO I., te zahtjev da se obaveže tuženi da tužiocima predmetne nekretnine preda u posjed i naknadi im troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da su ugovorom o prodaji nepokretnosti koji je zaključen 18.03.1991. godine i ovjeren kod Osnovnog suda u Srpcu pod brojem: Ov-... od 18.03.1991. godine, zaključen između prednika tužilaca B.J. i B.D. kao prodavaca i tuženog kao kupca, tuženom prodate nepokretnosti označene sa k.č. br. 1521/4, K. njiva 6. klase, površine 1300 m<sup>2</sup>, upisane u Pl broj 73 KO S.m., koja parcela po gruntovnici odgovara parceli označenoj kao k.č. br. 134/2 SP O.k. površine 1300 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 132 KO I.; da je dana 12.11.1996. godine zaključen ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između prednika tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog kao kupca, ovjeren u Osnovnom sudu u Srpcu, broj Ov-... od 12.11.1996. godine i da su predmet prodaje nepokretnosti označene kao k.č. br. 1519 K., pristupni put, površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 zv. K. livada 5 klase površine 880 m<sup>2</sup>, sve ukupne površine 1.257 m<sup>2</sup>, upisane u Pl broj 73 KO S. mjesto, što po gruntovnici odgovara k.č. br. SP 134/5 K. šuma od 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 134/6 K. šuma od 880 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1.257 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 132 KO I.; da je članom 2. ovog ugovora ugovoreno da tuženi nepokretnosti kupuje za kupoprodajnu cijenu od 1.400 dinara, a članom 3. ugovora ugovarači su se saglasili da se opisane nepokretnosti uknjiže na kupca sa dijelom 1/1, dok je članom 6. ugovoreno da je tuženi isplatio u cjelini prodavcu zemljište a prodavac je tuženom kao kupcu isto predao u posjed i kupac ga već koristi; da su prema zk.ul.br. za 923 KO SP I. od 07.04.2016. godine na nepokretnostima označenim k.č. br. 134/5 K. šuma površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 134/6 K., šuma površine 880 m<sup>2</sup>, upisani kao suvlasnici B.B.3 sa dijelom 1/16, B.S. sa dijelom 1/16, B.B.1 sa dijelom 1/16, M.Z. sa dijelom 5/48, B.V. sa dijelom 17/96, P.M. sa dijelom 51/96; da prema izvodu iz Pl broj 896/1 KO S.M. od 07.04.2016. godine na nepokretnostima označenim k.č. br. 1519 K. nekategorisani put površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 K. livada 4. klase, površine 880 m<sup>2</sup>, tj. ukupne površine 1257 m<sup>2</sup>, upisan kao posjednik tuženi sa dijelom 1/1, što je naznačeno u katastarskom planu od 07.04.2016. godine za Pl broj 896 KO S.M.; da je prema dopisu Osnovnog suda u Gradišci broj: 072-0-Su-11-000-095 od 27.01.2011. godine upućenom punomoćniku tužioca navedeno da je izvršen uvid u staro ručno vođenje zemljišne knjige te je utvrđeno da su parcele k.č. br. 134/5 i k.č. br. 134/6 upisane u zk.ul.br. 132 KO I. (nakon preuzimanja iste parcele upisane u elektronski zk.ul.br. 923 KO I.); da je u listu „B“ redni broj 4. izvršeno provođenje ugovora o poklonu koji je zaprimljen 31.10.1983. godine pod rednim brojem 5. u istom listu izvršeno provođenje rješenja o nasljeđivanju koje je zaprimljeno 06.04.2001. godine, tako da su se u periodu 12.11.1996. godine kao vlasnici gore navedenih nepokretnosti vodili B.O.D. sa dijelom 1/2 i B.rođena A. J. sa dijelom 1/2, a što se tiče dijela zahtjeva da li je kupoprodajni ugovor ovjeren pod brojem Ov-... dostavljen na provođenje, se navodi da je provjerom kroz dnevnik zemljišno knjižnih predmeta „DN“ za period od 13.11.1996. godine pa do kraja 1997. godine ustanovljeno da predmetni ugovor nije dostavljen na provođenje; da je rješenjem o nasljeđivanju Osnovnog suda u Srpcu broj O-... od 12.01.1997. godine ostavinski postupak iza pokojnog B.D. sin O., koji je umro ...1993. godine dovršen, te za nasljednike proglašeni sa 1/12 dijela supruga B.J., sinovi B.V., B.B.3. i B.S., kćerke P.M., K.B. i M.Z., te B.B.1 i pri tom predmet zaostavštine bile nepokretnosti sa dijelom 1/2 upisane u Pl broj 73 S.M., te nepokretnosti upisane u zk.ul.br. 32 KO I. sa dijelom 1/2 i nepokretnosti upisane u zk.ul.br. 132 KO I. sa dijelom 1/2; da je predak tužilaca B.J. u svojoj izjavi koja je ovjerena kod Osnovnog suda u Srpcu broj Ov-... od 28.07.1998. godine izjavila da ju je tuženi pitao za prolaz

u svoju njivu koju je kupio od njenog supruga 1991. godine, i da mu je odgovorila da ne može bez djece ali da mu je ipak put odobrila uz obećanje da će se za sve dogovoriti sa svojom djecom; da je u predmetnoj izjavi B.J. navodila da njivu površine od 860 m<sup>2</sup> tuženi nije pominjao niti da mu je u vezi te njive išta odobrila, i da tuženi predmetnu njivu nije kupio od nje i B.D. i da se ona osjeća prevarenom i da je tuženi preorao šanac između njegove njive koju je kupio 1991. godine i njezine njive, te to sve sjedinio u jednu njivu, da je o tome obavijestila kćerku P.M. a njoj da je tuženi rekao da mu je njezin suprug B.D. tu njivu obećao dok je bio živ, ali ona ne zna da li je to istina ili je njivu jednostavno tuženi oteo; da je svjedok D.S. izjavila da njen suprug tj. tuženi 1991. godine kupio od pretka tužioca B.D. i J. dvije parcele i to jedna od 1300 m<sup>2</sup> a druga 880 m<sup>2</sup>, i tada da se između ugovornih strana dogovaralo da se kupi i prilazni put, ali da se to nije moglo završiti iz razloga što je trebalo biti izvršeno cijepanje puta i da su kupljene nepokretnosti 1991. godine počeli koristiti, te da je 1996. godine nakon smrti B.D. riješena situacija sa putem i postignut dogovor sa J. i njenom djecom M. i J. i po tom dogovoru na ime puta koji je tuženom bio potreban tuženi dao iznos od 500,00 KM i 400,00 KM u polju, te da je kao vlasništvo tuženog prepisana parcela od 1300 m<sup>2</sup>, a parcela površine 880 m<sup>2</sup> nije, jer se čekalo da se izvrši cijepanje puta, a da je u međuvremenu izbio rat i tuženi se nalazio u inostranstvu, uz napomenu da je tuženi platio iznos koliko su tražili prodavci na ime kupoprodajne cijene i da nije bilo komentara da li je i previše plaćeno, pa da je i komšija T.R. nudio da i on proda svoju zemlju s obzirom da tuženi dobro plaća; da je svjedok J.M. izjavio da je bio prisutan na licu mjesta 1991. godine kada je B.D. prodao zemljište tuženom pa da mu je poznato da je na licu mjesta bio geometar K. koji je mjerio dvije parcele i da mu je poznato da je cijena bila 3.000,00 DM a dalje da je poslije 1996. godine bio na licu mjesta i da je tuženi kupio put ali da mu nije poznata kupoprodajna cijena; da je svjedokinja K.V. izjavila da je bila prisutna na licu mjesta kada je tuženi platio B.J. 500,00 DM za dio puta te da je čula da je tuženi kupio zemlju od pretka tužioca 1991. godine za kupoprodajnu cijenu od 3.000,00 DM; da je svjedok T.M. izjavio da je prvi komšija parničnih stranaka te da je od svog oca T.R. čuo da je tuženi kupio od pretka tužioca parcele koju su na „G“ te da je njegov otac htio prodati još 1.000 m<sup>2</sup> u čemu ga je on spriječio i da se radilo o prodaji dvije parcele kada je geometar bio na licu mjesta i to još put od 500 m<sup>2</sup>, a da je njihov otac htio prodati put za 1.500,00 KM tako da je cijena za koju je prodana zemlja bila realna cijena; da je svjedok T.R. izjavio da je kod svoje kuće primijetio 1991. godine, da su geometar L.M. i tuženi vukli lanac po njivi i kada je otišao da vidi šta imenovani rade da mu je tada tuženi rekao da je kupio zemljište i da će se sa njim međiti, a da mu je poznato da je cijena bila 3.000 DM i kada je 1996. godine došao nepozvan kod B.J. i vidio da se ponovo nešto radi i mjeri da mu je saopšteno da je zbog rata ostalo nezavršeno mjerenje i poznato mu je da je tuženi tada kupio put, ali da se ne može izjasniti o kupoprodajnoj cijeni koji je kupljen 1996. godine i kupoprodajna cijena nije bila realna zbog toga što je na toj zemlji uvijek prisutna voda; da je svjedok L.M. izjavio da nije bio prisutan 1991. godine kada je vršena prodaja nepokretnosti i kada je 1996. godine slučajno došao kod B.J. da je bio prisutan geometar K. zbog puta i da mu je on tom prilikom pomagao i rečeno mu da tuženi ovim putem spaja ostali dio zemljišta te da mu je geometar tada rekao da je taj put priključen zemlji koja je ranije kupljena; da je I.V. u ovjerenoj izjavi sa prevodom sa njemačkog jezika od 28.12.1998. godine izjavila da je ona bila prisutna kada je tuženi isplatio B.D. i J. iznos od 3.000 DM za nepokretnosti koje je od njih kupio i da joj je poznato da su se tada sporazumjeli da je još preostalo da plati iznos od 500 DM i da će tada biti sve regulisano u vezi prodaje zemlje 1991. godine; da je B.J. saslušana u svojstvu parnične stranke izjavila da je njen suprug B.D. 1991. godine prodavao zemljište te da je poslije došao tuženi koji je tražio put i koji joj je tada dao 500 DM na ime kapare i rekla da će sa djecom dogovoriti za taj put, da je bila u sudu i stavila otisak prsta ali da je mislila da se to odnosi na kaparu i da je na lice mjesta izlazio

geometar i mjerio put ali se ne može izjasniti koje godine jer da tada njen suprug nije bio živ a da ona ne zna da joj je iko pročitao tekst ugovora, te navodi da kada je bila aktivnost oko puta njen suprug nije bio živ a nije bio prisutan niko od njene djece, ali je bio prisutan njen brat M. kada je bio i geometar K. i ne zna da li je njen brat ista potpisivao; da je tužiteljica P.M. izjavila da kada je bila prisutna ...1993. godine na sahrani oca D. da joj je poslije sahrane tuženi pitao nju i njenog brata da ako dođe do prodaje zemlje da prvo njega ponude a što je ponovio i u avgustu 1996. godine kada je zahtijevao da mu se dozvoli prolaz pošto ne može prolaziti kroz zemljište I.V. i da je tada dogovoreno da mu se dozvoli prolaz pod uslovom da obavijesti tužioce ako bude šta radio i izvodio geometra te da je poslije od majke čula da je tuženi isplatio 500 DM kao kaparu za put a da tom prilikom tuženi nije pominjao parcelu od 800 m<sup>2</sup>, te je navela da prilikom sahrane njenog oca D. 1993. godine sa tuženim nije vođen razgovor o putu već samo o parceli od 800 m<sup>2</sup>, a da je tuženi imao prilaz do svojih parcela preko parcele I.V. te negira da je tuženi s njom razgovarao o kupoprodajnoj cijeni o uslovima prodaje i uvođenju u posjed od 800 m<sup>2</sup> a i da njeni roditelji nikad nisu pominjali da su tuženom prodali spornu parcelu od 800 m<sup>2</sup>; da je u svojoj izjavi tužilac B.V. saslušan u svojstvu parnične stranke izjavio da je čuo da je 1991. godine njegov otac D. prodao tuženom dunum zemlje, te da je 1993. godine na sahrani oca tuženi razgovarao sa njim i pitao ga za zemlju od 800 m<sup>2</sup>, koja se naslanja na zemlju koja je kupljena od njegovog oca 1991. godine a da mu je on rekao da za to ima vremena i da je ponovo razgovarao sa tuženim u avgustu 1996. godine kada je bila prisutna i sestra P.M. i tuženi im rekao da se zavadio sa I.V. i da mu ista brani prilaz njivi koju je kupio 1991. godine te zbog toga nema prilaza u tu njivu i da je tužilac tada razmišljao i dogovarao se sa majkom i sestrom i rekao tuženom da to bude put pored V. placa širine oko 4 m i da se tuženi dogovori sa majkom te da više ništa ne zna u vezi toga niti mu je poznato bilo šta o kupovnoj cijeni, a da je tuženi V. istakao da mu otac D. nikada nije rekao da je prodao parcelu od 800 m<sup>2</sup> tuženom, te da je do 1996. godine tu parcelu uživala njegova majka i da ga nikada nije tuženi pozivao radi dogovora oko cijene i zaključenja ugovora; da je tuženi u svojstvu parnične stranke izjavio da je cijena obe parcele koje je kupio od pretka tužilaca bila 3.000 DM koje je isplatio te da je trebao kupiti put, odnosno spornu parcelu od 880 m<sup>2</sup>, koju drži u posjedu ali da tada nije imao novca za put; da tuženi tvrdi da je od predaka tužilaca pokojnog B.D. i J. kupio dvije parcele i to jednu površine 1300 m<sup>2</sup>, a drugu površine 880 m<sup>2</sup> i da je cijena za obe parcele bila 3.000 DM, koje je tada isplatio pa s obzirom da nije imao novca da kupi put koji mu je tada bio potreban da mu je B.D. rekao da kada bude imao novac napravi ugovor za drugu parcelu i da je on 1996. godine nakon smrti B.D. razgovarao sa tužiocima u vezi spornog puta jer nije imao put do svoje parcele te je prelazio preko zemljišta T.R. dok nije koristio prelaz preko zemljišta I.V., da su tužiocima njemu rekli da provjeri koliko iznosi cijena nepokretnosti jer da ni sami nisu znali i da mu je tada T.R. rekao da dunum iznosi od 400-500 DM pa da je on B.J. dao iznos od 500 DM i pitao da li je zadovoljna te da mu je dostavila podatke o djeci iz prvog braka i njihove adrese radi provođenja ostavinske rasprave iza pokojnog B.D., a u svrhu provođenja puta; da je vještak K.R. ocijepio put 1996. godine a da tuženi poslije toga nije viđao tužioce i dodaje da je pokojni D. bio voljan da proda put 1991. godine kada mu je D. rekao da cijena puta iznosi 500 DM što je on prihvatio i smatrao da je na taj način zaključena pogodba sa D. iako tada nije isplatio cijenu za taj put; da je vještak geodetske struke G.Z. na licu mjesta identifikovao parcele i to k.č. br. 1519 zv. K. nekategorisani put površine 377 m<sup>2</sup>, k.č. br. 1521/4 zv. K. njiva 6 klase, površine 1300 m<sup>2</sup>, te k.č. br. 1522 zv. K. livada 6 klase površine 880 m<sup>2</sup>, upisane u Pl broj 896 KO S.m. na ime tuženog sa dijelom 1/1 te da su identifikovane parcele po SP tako što parceli k.č. br. 1521/4 odgovara parcela k.č. br. 134/2 kućište i šuma, površine 1300 m<sup>2</sup> a parceli k.č. br. 1519 odgovara parcela k.č. br. 134/5 kućište i šuma površine 1370 m<sup>2</sup> a parceli k.č. br. 1522 odgovara parceli k.č. br. 134/6 zv. kućište šuma

površine 880 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul.br. 923 KO I. sa pravom vlasništva na ime B.D.B.3. sa dijelom 1/16, B.D.S. sa dijelom 1/16, B.M.B.1 sa dijelom 1/16, M. rođena B.Z. sa dijelom 5/48, B.D.V. sa dijelom 17/96 i P.D.M. sa dijelom 51/96; da se vještak izjasnio da je u dijelu nalaza i mišljenja „istorijat po katastru“ 1991. godine parcela k.č. br. 1521/1 površine 8067 m<sup>2</sup> pocijepana na parcele k.č. br. 1521/1 sa površinom 7180 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1521/4 površinom 1300 m<sup>2</sup>, zatim k.č. br. 1519 K. pašnjak 3 klase površine 420 m<sup>2</sup>, k.č. br. 1521/1 K. njiva 6 klase površine 7180 m<sup>2</sup>, k.č. br. 1522, K. njiva 6 klase površine 909 m<sup>2</sup> do 1991. godine, sve upisane u Pl broj 73 KO S. mjesto na B.J. i B.D. sa po 1/2 dijela; da vještak dalje navodi da je dana 18.03.1991. godine sačinjen kupoprodajni ugovor broj Ov-... u predmetu kupoprodaje nepokretnosti upisane u Pl broj 73 KO S., označeni k.č. br. 1521/4 K. njiva 6 klase površine 1300 m<sup>2</sup>, što po gruntovnici odgovara k.č. br. SP 134/2 zvana O., kućište površine 1300 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 132 KO I. te da je stavkom spiska promjena 30/91 iz 1991. godine na k.č. br. 1521/4 površine 1300 m<sup>2</sup>, upisan tuženi D.M. sa dijelom 1/1; da je prijavnim „B“ listom od 12.10.1991. godine k.č. br. 1516 kuća i zgrada površine 116 m<sup>2</sup> i dvorište površine 816 m<sup>2</sup>, k.č. br. 15/19 pašnjak površine 420 m<sup>2</sup>, k.č. br. 1521/1 (njiva 6 klase površine 7180 m<sup>2</sup>) i k.č. br. 1522 (njiva 6 klase 909 m<sup>2</sup> površine) upisane na B.J. i B.D. sa po 1/2 dijela (pogrešno naznačeno sa dijelom sa po 1/1) su cijepane na k.č. br. 1516 (kuća i zgrada površine 116 m<sup>2</sup>, dvorište 684 m<sup>2</sup> i pašnjak 3 klase površine 330 m<sup>2</sup>) i k.č. br. 1521/1 (njiva 6 klase površine 7054 m<sup>2</sup> koje ostaju upisane na B.J. sa dijelom 1/2 i B.D. sa dijelom 1/1 (pogrešno naznačeno sa 1/2 dijela) i k.č. br. 15/19 pašnjak 3 klase, površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 (njiva 6 klase, površine 880 m<sup>2</sup>) upisane na tuženog D.M. sa dijelom 1/1; da se vještak geometar izjasnio da je k.č. br. 1519 cijepanjem mijenjala površinu i oblik umjesto 420 m<sup>2</sup> na 377 m<sup>2</sup>, te da je k.č. br. 1522 cijepanjem mijenjala površinu i oblik sa 909 m<sup>2</sup> na 880 m<sup>2</sup> i da je ta promjena provedena u katastarskom operatu 25.12.1995. godine, da je prijavnim „B“ listom konstatovano da se B.J. uz saglasnost i na osnovu potpisa stranaka izdvaja na k.č. br. 1519 površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 površine 880 m<sup>2</sup>, gdje slijedi ugovor o kupoprodaji; da se vještak izjasnio da je 12.11.1996. godine sačinjen kupoprodajni ugovor broj Ov-... između prodavca B.J. i tuženog kao kupca u predmetu prodaje nepokretnosti označenih kao k.č. 1519 i k.č. 1522 upisane u Pl broj 73 KO S.m. što po gruntovnici odgovara k.č. 134/5 i 134/6 upisane u zk.ul.br. 132 KO I. uz napomenu da u arhivi Uprave PJ S. nedostaje ovaj ugovor, te nije moguće vidjeti kada je provedena promjena u katastarskom operatu i napomenu da u PJ S. uopšte ne postoji evidencija o stavkama promjena za period od 1992. do 1996. godine; da u dijelu nalaza i mišljenja (istorijat po zemljišnoj knjizi) vještaka se navodi da istorijat promjena upisa prava vlasništva na nepokretnostima po osnovu rješenja broj Dn-... od 25.09.1922. godine, Dn-... od 21.03.1956. godine, Dn-... od 07.02.1977. godine, Dn-... od 31.10.1983. godine, Dn-... od 19.03.1991. godine, Dn-..., Dn-... od 06.04.2001. godine, Dn-... od 06.04.2004. godine, Dn-... od 31.07.2001. godine, Dn-... od 06.08.2002. godine i Dn-... od 30.06.2003. godine, te da je u istorijatu zk.ul.br. 542 KO I. na osnovu ugovora o kupoprodaji broj ... od 01.02.1983. godine upisano pravo svojine na tuženog sa dijelom 1/1 po osnovu rješenja Dn-... od 07.12.1988. godine, te da je rješenjem Dn-... od 19.03.1991. godine na osnovu kupoprodajnog ugovora broj ... od 18.03.1991. godine prepisana parcela 134/2 površine 1300 m<sup>2</sup> i zk.ul.br. 132, rješenjem Dn-... od 21.09.1997. godine površina k.č. 134/2 povećana na 2557 m<sup>2</sup>, te da je prijavnim listom „A“ broj ... od 07.08.1993. godine k.č. broj k.č. 134/2 oranica K. upisana u zk.ul.br.542 površine 1300 m<sup>2</sup> povećana na 2557 m<sup>2</sup> te da je razlika od 1257 m<sup>2</sup> iskazana kao greška u računanju, što nije tačno; te da su u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora broj Ov-... od 12.11.1996. godine na predmetnim nepokretnostima bili upisani sa dijelom od po 1/2 u Pl i zk.ul.br. B.J. i B.D., ali da je iz upisa Pl 896 KO S. mjesto tuženi upisan na osnovu kupoprodajnog ugovora iz 1996. godine ali se u PJ S. nije moglo utvrditi kada je promjena provedena iz razloga što u periodu od

1992. do 1996 u PJ S. ne postoji evidencija o stavkama promjena niti u PJ S. postoji predmetni spis.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da su preci tužilaca B.D. i B.J. u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji nepokretnosti od 12.11.1996. godine, na navedenim nepokretnostima bili upisani sa pravom suvlasništva sa dijelom od po  $\frac{1}{2}$ , a da je B.J. kao supruga B.D. u ostavinskom postupku nakon njegove smrti 1993. godine zajedno sa tužiocima proglašena za zakonskog nasljednika sa dijelom  $\frac{2}{12}$ , što znači da je prednik tužilaca B.J. u vrijeme zaključenja spornog ugovora o prodaji nepokretnosti od 12.11.1996. godine bila vlasnik po osnovu nasljedstva iza svog supruga B.D., pa da je predak tužilaca B.J. u smislu člana 14. stav 2. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 38/03: u daljem tekstu ZOSPO) koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja tog ugovora, kao suvlasnik na navedenim suvlasničkim dijelovima mogla raspolagati bez saglasnosti ostalih suvlasnika jer ZSOPO ne ustanovljava neko univerzalno pravo preče kupovine u korist suvlasnika u slučaju prodaje suvlasničkog dijela nego samo dozvoljava da u smislu člana 14. stav 3. ZOSPO ostali suvlasnici imaju to pravo ako je to određeno zakonom, a kako takvog zahtjeva u konkretnom slučaju u vrijeme važenja ZOSPO nije bilo, nalazi da predmetni ugovor o kupoprodaji nije ništav ni u cjelini ni djelimično, pa da stoga nije osnovan ni zahtjev tužilaca da im tuženi preda u posjed i slobodno raspolaganje predmetne nepokretnosti, što je bio razlog da prvostepeni sud odbije tužbeni zahtjev tužilaca.

Drugostepeni sud je našao da je prvostepeni sud pravilno utvrdio činjenično stanje, ali da je pogrešno primjenio materijalno pravo, te je žalbu tužilaca uvažio i prvostepenu presudu preinačio tako što je utvrdio da je ništav Ugovor o kupoprodaji nekretina zaključen dana 12.11.1996. godine u S. između pretka tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog D.M. iz S. kao kupca, ovjeren u Osnovnom sudu Srbac pod brojem Ov-... koji se odnosi na nepokretnosti k.č. broj ... pristupni put u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1522 K. livada u površini od 880 m<sup>2</sup> upisane u Pl broj 73 KO S. mjesto (sada Pl broj 896/1 KO S.m.) a koje po starom premjeru odgovaraju parcelama broj k.č. 134/5 u površini od 377 m<sup>2</sup> i k.č. 134/6 površine 880 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. broj 132 KO I. (zk. ul. br. 923 KO I.), te obavezao tuženog da tužiocima preda u posjed i slobodno raspolaganje navedene nepokretnosti i nadoknadi troškove parničnog postupka, pozivom na odredbu člana 229. stav 1. tačka 4. ZPP.

Obrazložio je da je majka tužilaca B.J. mogla da raspolaze samo sa svojim idealnim suvlasničkim dijelom od  $\frac{1}{2}$ , kao i dijelom koji joj je pripao iza supruga D. od  $\frac{1}{6}$  ( $\frac{2}{12}$ ) ili ukupno sa  $\frac{4}{6}$ , ali da nije mogla raspolagati sa realnim dijelom tj. predmetnim nepokretnostima prije diobe, pri čemu se pozvao na odredbu člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04, dalje: ZOO).

Pobijana presuda je djelimično pravilna.

Predmetna parnica započeta je podnošenjem tužbe 20.05.1997. godine tužiteljice B.J., koja je tražila da se zbog oštećenja preko polovine poništi ugovor o kupoprodaji zaključen dana 12.11.1996. godine.

Nakon smrti B.J. tužioci su stupili u parnicu na njeno mjesto, te su više puta mijenjali tužbeni zahtjev. Konačno postavljenim tužbenim zahtjevom traže da se utvrdi da je ništav ugovor o



kupoprodaji nepokretnosti zaključen dana 12.11.1996. godine. Ovaj zahtjev temelje na tome da je njihov prednik B.J. raspolagala sa nekretninama na kojima je bila suvlasnik a ne isključivi vlasnik, te da je raspolagala i sa njihovim suvlasničkim dijelom za šta nije imala njihovu saglasnost.

Nije sporno da je dana 12.11.1996. godine zaključen ugovor o kupoprodaji nepokretnosti između prednika tužilaca B.J. kao prodavca i tuženog kao kupca, i da su predmet prodaje nepokretnosti označene kao k.č. br. 1519 K., pristupni put, površine 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 1522 zv. K. livada 5 klase površine 880 m<sup>2</sup>, sve ukupne površine 1.257 m<sup>2</sup>, upisane u Pl broj 73 KO S.m., što po gruntovnici odgovara k.č. br. SP 134/5 K. šuma od 377 m<sup>2</sup> i k.č. br. 134/6 K. šuma od 880 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1.257 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 132 KO I.

Ugovor je zaključen u pismenoj formi, a potpisi ugovarača su ovjereni kod Osnovnog suda u Srpcu, broj Ov-... od 12.11.1996. godine, saglasno odredbi člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti (Službeni list SRBiH broj: 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 i Službeni glasnik RS broj: 29/94, 10/95 i 13/96).

Takođe, iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da su u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora od 12.11.1996. godine na predmetnim nekretninama (prednici tužilaca) B.J. i B.D. bili u zemljišnoknjižnim evidencijama upisani sa pravom suvlasništva od po ½, dijela, da je B.D. umro 1993. godine i da je B.J. kao supruga B.D. u ostavinskom postupku nakon njegove smrti (zajedno sa tužiocima) proglašena za zakonskog nasljednika sa 2/12 dijela predmetnih nekretnina, da su tužioci upisani kao suvlasnici predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama, a tuženi u katastru kao posjednik nekretnina, te da je tuženi u posjedu ovih nekretnina.

Vlasnik stvari ima pravo da stvar drži, da je koristi i da njome raspolaže u granicama određenim zakonom. Svako je dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica (član 3. ZOSPO). Vlasništvo je pravo koje svom nosiocu daje najširi obim ovlaštenja. On svoje pravo ne može vršiti preko granica koje su svim vlasnicima zakonom dozvoljene, pa tako ne može ni prenijeti na druge više prava nego što sam ima.

Kada dva ili više lica imaju pravo suvlasništva na nepodjeljenoj stvari, svojinska ovlaštenja suvlasnika odnose se samo na njihov idealni dio. To proizlazi iz odredbe člana 14. stav 1. ZOSPO, koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja ugovora od 12.11.1996. godine, kojim je bilo propisano da suvlasnik ima pravo da stvar drži i da se njome koristi zajedno sa ostalim suvlasnicima srazmjerno svom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Stavom 2. člana 14. ZOSPO, je bilo propisano da suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika.

Odredbom člana 15. stav 4. ZOSPO je bilo propisano da je za preduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja (otuđenje cijele stvari i dr.) potrebna saglasnost svih suvlasnika. Ovdje se radi o raspolaganju jednog suvlasnika cijelom stvari.

Navedeno znači da je prednik tužilaca B.J. mogla u vrijeme zaključenja ugovora od 12.11.1996. godine da raspolaže sa svojim suvlasničkim dijelom od ½, kao i dijelom od 1/6 (2/12 koji joj je pripao iza supruga D. - član 133. Zakon o nasljeđivanju - prečišćeni tekst - "Službeni list

SRBiH", 7/80 i 15/80, koji je u to vrijeme bio na snazi), ili ukupno sa 4/6 dijela, odnosno samo sa 2/3 dijela ovih nekretnina.

Kako je prednik tužilaca B.J. raspolagala i sa suvlasničkim dijelom tužilaca, što je protivno zakonu, ugovor od 12.11.1996. godine je shodno odredbi člana 103. ZOO u vezi sa odredbom člana 3. i člana 15. stav 4. ZOSPO, ništav preko raspolaganja od 2/3 dijela jer preko 2/3 dijela raspolaganja povređuje prava ostalih suvlasnika, ali nije ništav u cjelosti, kako pogrešno nalazi drugostepeni sud.

Zbog toga je tužbeni zahtjev tužilaca za utvrđenje ništavosti ugovora djelimično osnovan, te je valjalo tuženog obavezati da tužiocima predmetne nekretnine preda u suposjed, jer se ne može naložiti predaja u posjed cijele stvari na kojoj tuženom, bez obzira što ugovor nije proveden u zemljišnoj knjizi, pripadaju određena prava po osnovu ugovora od 12.11.1996. godine.

Prema izloženom, revizija tuženog je djelimično osnovana, zbog čega je odlučeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP.

Kako je revizija djelimično osnovana, to je ovaj sud odlučio o troškovima cijelog postupka na osnovu odredbe člana 397. stav 2. ZPP, a u vezi sa članom 386. stav 2. i članom 387. ZPP.

Konačan uspjeh tužilaca i tuženog u parnici je podjednak, kako u pogledu odluke o zahtjevu za utvrđenje ništavosti ugovora tako i u dijelu zahtjeva za predaju u posjed, pa je bilo pravilno odlučiti da svaka stranka snosi svoje troškove cijelog postupka.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić