

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 57 0 Пс 113309 22 Рев 2
Бања Лука, 27.5.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Т.Л., угоститељство, туризам и медицинска рехабилитација д.о.о. Л., кога заступа Љ.Ш., пуномоћник по запослењу, против тужене Општине Л., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради исплате купопродајне цијене, вриједност спора 850.630,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља, против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 113309 21 Пж 3 од 14.12.2021. године, на сједници одржаној 27.5.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 113309 20 Пс 2 од 15.4.2021. године, одбијен је тужбени захтјев да суд обавезе туженог да исплати тужитељу износ од 850.630,00 КМ, са законском затезном каматом од 18.3.2015. године и захтјев за накнаду трошкова поступка у износу од 2.971,60 КМ и обавезан је тужитељ да туженој накнади трошкове поступка у износу од 26.500,00 КМ, а одбијен је захтјев за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 113309 21 Пж 3 од 14.12.2021. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 4.387,50 КМ.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и усвоји тужбени захтјев уз накнаду трошкова поступка или укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужена у одговору на ревизију предлаже да се иста одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да му тужена, у испуњењу обавезе из уговора број ОПУ-... од 1.10.2010. године о преносу права својине на некретнинама, исплати износ од 850.630,00 КМ, са каматама и трошковима поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је рјешењем Управе Б.Л. Подручна јединица Л. број ...од 15.10.2009. године утврђено, да је са даном 1.12.2006. године, по сили Закона престало државно власништво на грађевинском земљишту, између осталог и на парцелама к.ч. бр. 461/1 површине 3859 м², к.ч. број 461/9 површине 4665 м² и к.ч. број 461/10 површине 430 м² (које су тада биле уписане у Лист непокретности број 2431/3 од 28.10.2008. године), у корист Бања Л. а.д. Л. и наложено је Земљишно књижном одјељењу Основног суда у Б.Л. да по правоснажности тог рјешења изврши укњижбу права својине на наведеним некретнинама у корист наведене Бање са 1/1; да је другостепеним рјешењем Управе ПЈ Л. од 21.1.2010. године жалба Правобранилаштва Републике Српске изјављена против наведеног рјешења, одбачена као недопуштена; да је одлуком Скупштине акционара тужитеља од 31.8.2010. године овлаштен директор Друштва да закључи уговор о купопродаји напријед означених некретнина, за купопродајну цијену од 850.630,00 КМ; да је одлуком тужене од 15.9.2010. године о преносу права својине на предметном земљишту тужитеља на тужену, у тачки 2. одређен „услов“ за исплату наведене цијене земљишта у корист предника тужитеља; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 002741 10 У од 13.9.2010. године, тужба Правобранилаштва Републике Српске против рјешења Управе ПЈ Л. од 21.1.2010. године (о одбацивању његове жалбе, као недопуштене), уважена, оспорени акт поништен и управна ствар ријешена тако, што је жалба тужитеља изјављена против рјешења Управе ПЈ Л. од 15.10.2009. године уважена, то рјешење поништено и предмет враћен првостепеном органу на поновни поступак, а да наведена пресуда замјењује оспорени акт; да је поводом захтјева Правобранилаштва Републике Српске за ванредно преиспитивање те пресуде у управном спору, наведена пресуда Окружног суда у Бањој Луци од 13.9.2010. године укинута и предмет враћен истом суду на поновно суђење; да је тужитељ испоставио туженој рачун број ... од 28.12.2010. године на износ од 850.630,00 КМ на име плаћања цијене предметних некретнина; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 002741 11 У 2 од 16.1.2012. године, тужба Правобранилаштва уважена и оспорени акт поништен и управна ствар ријешена тако, што је жалба тужитеља изјављена против рјешења Управе ПЈ Л. од 15.10.2009. године уважена, то рјешење поништено и предмет враћен првостепеном органу на поновни поступак; да су тужитељ (као продавац) и тужена (као купац) дана 1.10.2010. године закључили уговор број ОПУ... о преносу права својине на предметним парцелама и да су у члану 5. уговора, споразумно уговорили начин и „услов“ плаћања купопродајне цијене; да је према налазу вјештаку геометра З.Г., тужитељ у катастарском оператру уписан на основу уговора о преносу права располагања на неизграђеном грађевинском земљишту од 12.1.1989. године закљученог између предника тужитеља и СИЗ ..., а у фунтовном оператру је укњижен на основу уговора о преносу права располагања СО Л. од 9.9.1991. године ДН-... од 9.9.1991. године, што произлази из копије земљишне књиге и да је рјешење Управе ПЈ Л. од 15.9.2009. године у з.к. ул. број 1711 к.о. Л. проведено у корист тужитеља под бројем ДН-... од 23.10.2009. год; да је тужена у катастарском оператру уписана у Лист непокретности број 2090 к.о. Л. на основу уговора о преносу права својине број ОПУ-... и да је на основу истог уговора укњижена са правом својине под бројем ДН-... од 1.10.2010. године; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 18.3.2015. године.

Полазећи од утврђења да је рјешењем Управе ПЈ Л. од 15.9.2009. године које је поништено (пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 002741 10 У од 13.9.2010. године која је тужитељу достављена 14.10.2010. године), а поступак укњижбе права

својине тужитеља са 1/1, уз истовремено брисање раније извршених уписа на предметном земљишту, није окончан до пресуђења у овој парници, те да је предник тужене уписан са правом својине и посједа на истим некретнинама на основу уговора о преносу права својине закљученог са тужитељем 15.10.2009. године број ОПУ-..., првостепени суд је закључио да одложни услов за исплату купопродајне цијене уговорен у члану 5. уговора (којим је одложена само обавеза тужене на плаћање уговорене цијене, а не и право тужене на упис својинских и посједовних права на спорним некретнинама), чија примјена зависи од правне судбине предње наведеног рјешења Управе ПЈ Л., није остварен до дана пресуђења, јер се ни за један од поступака који су проистекли из наведеног рјешења не може утврдити да је окончан у корист тужитеља, а ни у корист тужене и да слиједом тога закључени уговор у том дијелу не производи правно дејство и не представља извор настанка облигационог односа који је предмет уговора. Из ових разлога је захтјев тужитеља одбио као неоснован.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жлбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Услов као битни елемент уговора, је искључиво израз воље уговорних страна. У погледу споразума о начину плаћања који је у наведеном члану условљен изјаснила се и свједок С.И., која је као нотар сачинила и нотарски обрадила наведени уговор наводећи, да је споразум уговорних страна унесен у одредбу члана 5. уговора на инсистирање обе уговорне стране. С тим у вези је и одлука тужене о преносу права својине на земљишту Б.Л. а.д. Л., на Општину Л., од 15.9.2010. године (која је претходила закључењу наведеног уговора), у којој се у тачки 2. говори о услову за исплату цијене предметних некретнина.

Сагласно одредби члана 74. став 1. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“ бр. 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), уговор је закључен под условом ако његов настанак или престанак зависи од неизвјесне чињенице. Правно дејство уговора са таквом условном одредбом, зависи од неке будуће, објективно неизвјесне чињенице. Када је уговор закључен под условом, услов је средство ограничења дејства правног посла. Ако је закључен под одложним условом па се услов испуни, уговор дјелује од тренутка његовог закључења, осим ако из закона, природе посла или воље страна не проистиче нешто друго (став 2. истог члана), а уколико одложни услов не би био испуњен, закључени уговор не би имао дејство и не би представљао извор настанка облигационог односа.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова које у смислу одредбе члана 240. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), не може бити предмет преиспитивања у овом ревизионом поступку, обавеза плаћања купопродајне цијене предметних некретнина условљена је окончањем судског спора у корист Б.Л. а.д. Л., односно тиме, да Општина Л. и Правобранилаштво Републике Српске, не успију у судском спору остварити право својине на предметним некретнинама. Истражујући намјеру уговорних страна на начин прописан одредбом члана 99 ЗОО, првостепени суд је закључио, а другостепени суд је то прихватио, да је исплата уговорене цијене условљена исходом - у моменту закључења уговора покренутом управном поступку везаном за некретнине које су предмет уговора, у којем је било донесено поменуто рјешење Управе ПЈ Л. од 15.10.2009. године и окончањем истог, било у корист тужитеља или у корист тужене. Да је то тако, произлази и из наведене Одлуке

тужене од 15.9.2010. године о преносу права својине на предметном земљишту тужитеља на тужену (која је означена под тачком 5. члана 2. предметног уговора о преносу права својине), у којој је наведено да „Уколико Окружни суд у Бањој Луци по тужби Правобранилаштва Републике Српске..., број УС-... од 12.2.2010. године, против рјешења Управе Б.Л. број: ... од 21.1.2010. године (ради се другостепеном рјешењу Управе ПЈ Л. од 21.1.2010. године, којим је жалба Правобранилаштва Републике Српске изјављена против наведеног рјешења, одбачена као недопуштена) пресуди у корист Б.Л. а.д. Л. извршиће се исплата у њену корист у износу утврђеном у тачки 1. ове одлуке“, то јест у износу који је овдје предмет спора.

Овакав закључак нижестепених судова произлази и из садржаја одредбе члана 74. ЗОО, сагласно којој правно дејство уговора са одложним условом зависи од неке будуће, објективно неизвјесне чињенице, која неизвјесност се овдје огледа у самом исходу поступка (у корист тужитеља или у корист тужене), у којем је одлучено наведеним рјешењем и који није био окончан у вријеме закључења уговора о преносу права својине, јер ни једна од странака није суду пружила неку други одлуку из периода закључења уговора везану за предметне некретнине. Другачије тумачење одложног услова у описаној чињеничној и правној ситуацији, било би супротно правној природи условне одредбе предметног уговора.

У конкретном случају, дакле, испуњење уговорне обавезе од стране тужене, није уговорено према правилима о истовременом испуњењу уговорних обавеза у двостраним уговорима, прописаним одредбом члана 122. став 1. ЗОО, што је усљед доношења правоснажне одлуке у управно поступку у којем је у вријеме закључења предметног уговора било донесено наведено рјешење од 15.10.2009. године, а ни одлуке у управном спору, у коначници погодовало туженој, а с обзиром на уговорне одредбе предметног уговора, у конкретном случају је непримјенљив став 2. ове законске одредбе.

Када се све напријед наведено има у виду, по оцјени овога суда, правилно су нижестепени судови судили када су закључили да поступак у којем је донесено рјешење Управе ПЈ Л., број ... од 14.7.2015. године, није од правног значаја за исход овог спора и да се не може довести у вези са одложним условом из уговора, који је везан за правоснажни исход поступка у којем је донесено рјешење исте Управе од 15.10.2009. године, слиједом чега се ревизиони наводи у овом правцу указују неоснованим. Ово и из разлога, што у вријеме закључења предметног уговора, тужитељ ни тужена, везано за конкретни животни догађај из којег је проистекао овај спор, нису могли имати у виду чињеницу доношења Закона и премјеру и катастру некретнина Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 6/12 до 62/18), на темељу којег је донесено то рјешење, слиједом чега исто, нема карактер „неизвјесне чињенице“, који правни стандард је везан за одложни услов прописан чланом 74. ЗОО.

Код утврђења нижестепених судова да тужитељ није доказао испуњење одложног услова, то јесте, да је правоснажно окончан управни поступак по рјешењу од 15.10.2010. године у његову корист, нити да тужена у том поступку није успјела остварити право својине на предметним некретнинама и да тужитељ своју обавезу из уговора – да омогући туженој упис права својине и посједа на предметним некретнинама, није условио испуњењем предње наведеног одложног услова (судови су изложили ток предметног поступка, из чега је видљиво до дана пресуђења у овој парници исти није правоснажно окончан) и чињенице да је члан 5. уговора о преносу права својине производ воље уговорних страна, о чему је свједочила С.И., нотар која је сачинила текст уговора,

супротно наводима ревизије, нижестепени судови су правилно тумачили спорну одредбу уговора и за своје одлуке о томе су дали довољне и ваљане разлоге, које као правилне прихвата и овај суд. Овакав закључак се не доводи у сумњу ни указивањем у ревизији на ревизионе одлуке означене у ревизији, јер ревидент не доказује да се у тим и у конкретном предмету ради о истом или сличном чињеничном и правном основу потраживања.

С обзиром на означену одредбу члана 5. уговора о преносу права својине, не мијењају на ствари ревизиони наводи да тужитељу право на исплату цијене припада из разлога што је тужена право својине на предметним некретнинама успјела остварити по основу предметног уговора „само захваљујући тужитељу“.

Нижестепени судови су правилно оцијенили изведене доказе и за своје одлуке су дали довољне и ваљане разлоге, па ревизиони приговор да је побијана пресуда захваћена повредом одредбе члана 8. ЗПП, није основан. С обзиром на чињенично утврђење које је судовима послужило за доношење нижестепених одлука, не стоји ревизиони приговор, да су побијаном пресудом повријеђене одредбе члана II/3. е) Устав Босне и Херцеговине и члана 6, у вези са чланом 14. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, како се то неосновано тврди у ревизији.

Предмет спора је захтјев за исплату новчаног потраживања, за што је од суштинске важности питање испуњења уговореног одложног услова, па како суд суди на основу чињеница и доказа које предлажу и изводе парничне странке и у границама тужбеног захтјева (члан 2. став 1. ЗПП), а не ради се о ситуацији из члана 3. став 2. истог закона, нису основани наводи ревизије да је суд по службеној дужности требао утврдити ништавост предметног уговора (што тужбеним захтјевом није тражено), чиме би суд преузео улогу странке, што би било противно Закону и Европској конвенцији.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић