

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 203684 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 тужитељице Е.И. из Б.Л., коју заступају Д.С. и А.Ч., адвокати из Б.Л., против тужених С.Ч. из Б.Л., кога заступа М.К., адвокат из Б.Л., и З.М. из Л., ради утврђења и предаје у посјед, вриједност спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог С.Ч. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 203684 21 Гж 3 од 2.12.2021. године, на сједници одржаној 27.5.2022. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 203684 21 Гж 3 од 2.12.2021. године укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 203684 18 П 2 од 15.8.2019. године, одбијен је захтјев тужитељице:

- да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнина од 28.5.2004. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-..., којим је тужена З.М. (даље; друготужена), као продавац продала туженом С.Ч. (даље: првотужени), као купцу, пословни простор (дио бивше продавнице Б.) означен као ПР-13 површине 28,08 м² који се налази у приземљу пословне зграде С-1 у улици ... у Л. изграђеној на парцели к.ч. број 234/1 уписана у п.л. број 2027 к.о. Л., што по старом премјеру одговара парцели к.ч. број 572/2 уписана у зк.ул. број 166 к.о. Л., што одговара пословном простору из Листа непокретности број 124/10 к.о. Л. у А1 листу, број подулошка 14;
- да се обавезе првотужени да тужитељици преда у посјед пословни простор (дио бивше продавнице Б.) означен као ПР-13 површине 28,08 м² који се налази у приземљу пословне зграде С-1 у улици ... у Л. изграђеној на парцели к.ч. број 234/1 уписана у п.л. број 2027 к.о. Л. што по старом премјеру одговара парцели к.ч. број 572/2 уписана у зк.ул. број 166 к.о. Л., који је уписан у Лист уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража број 85 к.о. Л., што одговара пословном простору уписаном у Лист непокретности број 124/10 к.о. Л. у А1 листу, број подулошка 14, слободан од лица и ствари одмах, а најкасније у року од 30 дана од дана пресуђења, под пријетњом принудног извршења;
- да се наложи туженима да трпе и признају да се код Управе Подручна јединица Л. на основу ове пресуде успостави раније земљишно-књижно и посједовно стање на некретнинама ближе описаним у ставу 1. изреке ове пресуде уписане у Лист уложених

уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража број 8 к.о. Л. и Лист непокретности број 124/10 к.о. Л. у А1 листу, број подулошка 14, односно да се изврши брисање уписа својине на основу уговора о купопродаји из става 1. изреке ове пресуде извршеног у корист првотуженог;

- да се обавезе првотужени да исплати тужитељици износ од 54.503,28 КМ на име неисплаћене закупнине за период од 1.6.2004. године до 30.6.2016. године и износ од 43.339,64 КМ на име законске затезне камате рачунајући од доспијећа сваке појединачне закупнине и то за период од 1.6.2004. године до 7.7.2016. године, као дана израде налаза, као и законску затезну камату у складу са Законом о висини стопе затезне камате на износ од 54.503,28 КМ, рачунајући од 7.7.2016. године до исплате;

- да се обавезу тужени да тужитељици солидарно накнаде трошкове поступка, са законском каматом у складу са Законом о висини стопе затезне камате рачунајући од дана пресуђења до исплате;

и обавезана је тужитељица да првотуженом накнади трошкове поступка у износу од 9.960,00КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 Р 203684 21 Гж 3 од 2.12.2021. године жалба тужитељице је усвојена и првостепена пресуда преиначава тако, што је усвојен тужбени захтјев и обавезани су тужени да тужитељици солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 18.421,50 КМ, са законском затезном каматом од 2.12.2021. године до исплате и на име трошкова састава жалбе износ од 1.316,25 КМ, а у преосталом дијелу преко досуђеног износа тужбени захтјев за накнаду трошкова поступка је одбијен и одбијен је захтјев првотуженог за накнаду трошкова поступка у износу од 11.276,25 КМ.

Првотужени ревизијом добија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се добијана пресуда преиначи тако, да се жалба тужитељице одбије и првостепена пресуда потврди, уз накнаду трошкова поступка.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитељице: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји некретнина од 28.5.2004. године закључен између првотуженог (купац) и друготужене (продавац), предметом којег је пословни простор ближе означен у изрекама нижестепених пресуда; предаја у посјед наведеног простора; налагање туженима да трпе и признају брисање у јавним регистрима уписа права својине на истом у корист првотуженог и обавезивање првотуженог да тужитељици плати изгубљену закупнину за тражени период, у износу назначеном у изрекама нижестепених пресуда.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да су Б. производња и промет обуће, гумарских и осталих производа д.д. В., РХ (као продавац) и друготужена (као купац), дана 12.12.1999. године закључили купопродајни уговор, предметом којег су некретнине у нарави пословни простор бивше продавнице Б. у Л., ..., површине 93,61 м² који се налази у стамбено-пословној згради саграђеној на к.ч. број 257/2 уписаној у зк.ул. број 166 к.о. Л., који у нарави чине: продајни простор, складишни простор и санитарни чвор, на основу

којег је друготужена стекла право својине на истом; да је 17.12.2001. године између тужитељице (као зајмодавца) и друготужене (као зајмопримца) закључен уговор о зајму износа од 112.332,00 DM; да су 21.10.2002. године друготужена (као продавац) и тужитељица (као купац) закључиле уговор о купопродаји напријед наведеног пословног простора, површине 93,61м²; да је пресудом Врховног суда Републике Српске број 71 0 П 048227 13 Рев 2 од 4.2.2014. године, дјелимичним усвајањем ревизије тужитељице Е.И. (која је тужитељица и у овој правној ствари) утврђено да је правно ваљан напријед наведени купопродајни уговор (од 21.10.2002. године) закључен између тужитељице и друготужене, а одбијена је ревизија у преосталом, одбијајућем дијелу захтјева за утврђење да је тужитељица стекла право својине на том пословном простору; да су друготужена (као продавац) и првотужени (као купац) дана 28.5.2004. године закључили уговор о купопродаји пословног простора (дио бивше продавнице Б.), означен као ПР-2, површине 28,08 м², који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде С-1 у Л., изграђен на к.ч.бр. 234/1, уписан у п.л. број 2027, која одговара парцели к.ч. број 527/2 (по старом премјеру) која је уписана у зк.ул. број 166 к.о. Л.; да је рјешењем Управе ПЈ Л. број ... од 17.7.2006. године (на основу тог уговора), дозвољена укњижба права својине са 1/1 у Лист уложених уговора број 85, Књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража к.о. Л., на предметном пословном простору, у корист првотуженог; да се тај пословни простор налази на к.ч. број 234/1, уписаној у п.л. број 2027 у стамбено-пословној згради С-1 у Л., улаз број 13, приземље, површине 28,08 м² и да је у Листу непокретности број 1556/0 к.о. Л. од 28.2.2014. године, као корисник на пословној згради која се налази на парцели к.ч. број 195/2, број зграде 1-стамбено пословна зграда површине 830 м², са обимом права 80/2938, означен првотужени; да је између тужитељице Е.И. (као закуподавца) и Ј.В. (као закупопримца), 20.9.2004. године закључен уговор о закупу пословног простора површине 63,61 м²; да је тужитељица потписала изјаву од 21.5.2004. године, којом дозвољава продају предметног пословног простора који чини засебну цјелину, површине 28 м², под истим условима под којима је његова (неуспјела) продаја понуђена Н.б. Б., Филијала Б.Л.; да се према налазу грађевинског вјештака Т.Ш., стање на терену битно разликује од пројектованог стања (1985. године), према којем су била пројектована три одвојена простора, да су пословни простори пројектовани као одвојени, мањих површина него што су данас; и да је тужитељица предметну тужбу поднијела 18.11.2014. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да је закључењем предметног уговора, уласком у посјед и несметаним кориштењем и укњибom у јавним регистрима за некретнине, првотужени постао власник, па враћање ствари више није могуће. Према становишту тога суда, првотужени је савјестан посједник и стицалац, јер је прије закључења уговора са дужном пажњом извршио провјере евентуалног постојања правних сметњи за закључење уговора, више од 10 година прије подношења тужбе је у законитом и мирном посједу, на што упућује чињенице да је тужитељица још 2004. године имала сазнање да је првотужени купио спорни пословни простор и да од тада није предузимала никакве правне радње и да то није учинила ни након што је првотужени уписан у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража к.о. Л., као власник тог пословног простора. Стога је, налазећи да побијани уговор није супротан одредби члана 103. 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 члановима 10, 12, 28, 47 и 49, истог закона и да тужитељица није доказала основаност тужбеног захтјева, а да је на њој терет доказивања тих чињеница (члан 7. и члана 123.

Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), одбио тужбени захтјев.

Одлучујући о жалби тужитељице другостепени суд је отворио расправу на којој је провео доказ саслушањем свједока К.С., па је на основу доказа проведених пред првостепеним судом и позивом на одредбе члана 1. став 2. и члана 8. Закона о промету непокретности („Службени лист БиХ“ број: 38/78, 4/89, 29/90, 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број: 29/94); члана 3. став 1. 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); члана 6. и 24. Закона о земљишним књигама Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број: 67/03, 46/04, 109/05 и 119/08) и члана 92. став 7. Закона о премјеру и катастру непокретности („Службени гласник Републике Српске“ број 55/03 и 46/04), који су се примјењивали у вријеме закључења спорног купопродајног уговора и којим су пословне просторије дефинисане – као посебни дијелови зграде у промету, али не и поједини дијелови пословне просторије, без обзира на квадратуру и величину исте, закључио да пословни простор који је предмет побијаног уговора (као дио пословне просторије), нема карактер пословне просторије коју предвиђају наведене законске одредбе. Стога је, према становишту тога суда, предмет побијаног купопродајног уговора у смислу одредбе члана 46. ЗОО недопуштен, јер је противан принудним прописима и као такав је ништав (члан 103. ЗОО). Надаље, оцјеном исказа свједока саслушаних пред првостепеним судом, другостепени суд је закључио, да је првотужени сазнање о закључењу уговора о купопродаји пословног простора некадашње продавнице Б. између друготужене (продавац) и тужитељице (купац) имао након извршене купопродаје, а да искази свједока указују да је у вријеме подношења захтјева за укњижбу и укњижбе („који су се дешавали 2007. године“), имао сазнање о закљученом купопродајном уговору, па како је првотужени био несавјестан у вријеме подношења захтјева за укњижбу и вријеме укњижбе, његово поступање је било супротно одредбама члана 10, 12. и 13 ЗОО и члана 4. ЗОСПО. Из ових разлога је одлучио као у изреци побијане пресуде

Одлука другостепеног суда није правилна.

Основано првотужени у ревизији указује да је у поступку доношења побијане пресуде, другостепени суд починио повреде одредаба парничног поступка које су од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Наиме, из образложења првостепене пресуде слиједи, да је првостепени суд након анализе и оцјене проведених материјалних доказа и на основу исказа саслушаних свједока закључио: да је првотужени био савјестан посједник и да је темељем ваљаног правног посла ушао у посјед предметног простора и да је као савјестан купац стекао право својине на наведеном пословном простору на основу правног посла – закљученог купопродајног уговора у писменој форми, чиме је постао власник спорног пословног простора, а као власнику му на основу закона припада право и обавеза уписа истог у књигу положних уговора, па како је право првотуженог на упис права својине и право на посјед на спорном пословном простору у јавним регистрима о непокретностима произашло из закона, суд не може својом пресудом исто мијењати успоставом ранијег земљишнокњижног и посједовног стање на предметним некретнинама, како тужитељица тражи. Из наведеног произлази, да је према схватању првостепеног суда, првотужени био савјестан у вријеме закључења уговора, чија се ништавост овдје тражи као и у вријеме

подношења захтјева за укњижбу и укњижбе у јавним регистима предметног пословног простора на своје име.

Одлучујући о жалби тужитељице другостепени суд је отворио расправу на којој је саслушао свједока К.С., те је у побијаној пресуди интерпретирао исказе свједока Д.Ч., Ж.М., М.И. и Д.И., који су саслушани пред првостепеним судом при чему је закључио, да када се искази тих свједока имају у виду, произлази закључак, да је првотужени сазнање о закљученом купопродајном уговора између тужитељице (купца) и друготужене (продавца), предметом којег је био цијели пословни простор површине 93,61 м² – у оквиру којег је и дио простора површине 28 м², који је предмет спорног купопродајног уговора, имао након што је тај уговор закључен, али да искази саслушаних свједока указују да је у вријеме подношења захтјева за укњижбу и укњижбе истог на своје име, првотужени имао сазнање о закљученом уговору између тужитељице и друготужене.

Другостепени суд може без непосредног извођења доказа на расправи одржаној пред тим судом, да изводи чињеничне и правне закључке једино из оних чињеница и доказа које је извео и утврдио првостепени суд и не може мијењати чињенично стање које је утврђено у првостепеној пресуди, осим ако је првостепени суд погрешно оцијенио исправе или посредно изведене доказе. То овдје није случај, јер је првостепени суд доказе којим је утврдио савјесност првотуженог, како у вријеме закључења купопродајног уговора са друготуженом, тако и у вријеме укњижбе купљеног пословног простора у јавним регистрима на своје име, утврдио непосредним саслушањем именованих свједока, а другостепени суд је, савјесност првотуженог у вријеме закључења купопродајног уговора, а не и у вријеме подношења захтјева за укњижбу и укњижбе, утврдио, на основу исказа тих истих свједока - које као непосредно изведене доказе, другостепени суд није могао преоцјењивати без саслушања тих свједока на расправи одржаној пред тим судом. На тој расправи је саслушан само свједок К.С., на чијем исказу другостепени суд није ни засновао своју одлуку, него је засновао на исказима свједока саслушаних пред првостепеним судом.

Према одредби члана 217. став 2. ЗПП другостепени суд ће заказати расправу када оцијени да је ради правилног утврђивања чињеничног стања потребно пред другостепеним судом утврдити нове чињенице или извести нове доказе или поново извести већ изведене доказе, као и када оцјени да је због повреде одредаба парничног поступка у првостепеном поступку потребно одржати расправу пред другостепеним судом. Другостепени суд може, без одржавања расправе, да изводи чињеничне и правне закључке једино из оних чињеница и доказа које је извео и утврдио првостепени суд и не може мијењати чињенично стање које је утврђено у првостепеној пресуди, осим ако је првостепени суд погрешно оцијенио исправе или посредно изведене доказе, што овдје, како је напријед речено, није случај.

Поступајући на наведени начин другостепени суд је починио повреде одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, у вези са чланом 217. и чланом 8. истог закона, које су биле од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде, на што ревидент основано указује у ревизији.

С обзиром на разлоге садржане у овом рјешењу, образлагање осталих навода ревизије, за сада, се указују беспредметним.

Из наведених разлога ревизија првотуженог је усвојена и другостепена пресуда укинута примјеном одредби члана 249. став 1. ЗПП и предмет се враћа истом суду на поновно суђење.

Другостепени суд ће у наставку поступка поново одлучити о жалби тужитељице тако што ће отклонити недостатке на које је указано у овом рјешењу и након тога ће донијети закониту и правилну одлуку.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић