

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 037199 15 Рев  
Бања Лука, 12.11.2015. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља И.Ј., из В., ..., РХ, са боравиштем у Ш., ..., 42247 Н.В., кога заступају пуномоћници Л.Р. и М.Ф., адвокати из Б.Л., ..., против тужених 1. Б.К. из Б.Л., Улица ..., кога заступа пуномоћник С.М., адвокат из Б.Л., ..., 2. М.К. из Б.Л., Улица ..., 3. Н.Т. из Б.Л., Улица ..., кога заступа пуномоћник С.М., адвокат из Б.Л., ..., и 4. К.б. а.д. Б.Л., Улица ..., коју заступа пуномоћник Г.Ј., адвокат из Б.Л., Улица ..., ради утврђења и предаје у посјед, в. с. 78.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 037199 14 Гж од 24.02.2015. године, на сједници одржаној дана 12.11.2015. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 037199 14 Гж од 24.02.2015. године и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037199 07 П од 15.09.2014. године, у дијелу одлуке о трошковима поступка, се укидају и предмет у том дијелу враћа првостепеном суду на поновно суђење.

У осталом дијелу, којим је одлучено о главној ствари, ревизија се одбија.

## Образложење

Пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037199 07 П од 15.09.2014. године, дјелимично је усвојен примарни тужбени захтјев тужитеља у дијелу који гласи:

“(1) Утврђује се да је предуговор о купопродаји некретнина од 11.08.2001. године који је закључио СР Х. Б.Л., Ул. ..., раније власништво туженог Б.К. (у даљем тексту: првотужени), у име тужитеља, са туженим М.К. (у даљем тексту: друготужени), којим је тужитељ продао, а тужени купио станарско право тужитеља на стану у Улици ... у Б.Л. за износ од 78.000,00 КМ, правно ништав.

(2) Утврђује се да је предуговор о купопродаји некретнина од 26.09.2001. године који је првотужени у име тужитеља закључио са друготуженим као купцем, којим се констатује да је купац исплатио продавцу на име купопродајне цијене 5.000,00 КМ, да ће исплатити продавцу на дан предаје стана у посјед

35.000,00 KM, те преостали износ од 38.000,00 KM након откупа стана, правно ништав.

(3) Утврђује се да је уговор о подстанарском односу од 01.10.2001. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бр. Ов-8086/1 од 01.10.2001. године који је првотужени у име тужитеља, као станодавца, закључио са друготуженим, као подстанаром, а којим је првотужени стан у власништву тужитеља дао на кориштење друготуженом без плаћања кирије и на неодређено вријеме, правно ништав”.

Истовремено, одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужитеља у дијелу који гласи:

“(1) Утврђује се да је даровни уговор од 31.10.2002. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бр. Ов-20437/2 од 13.12.2002. године закључен по првотуженом у име тужитеља, као дародавца, и друготуженог, као даропримца, којим је стан у власништву тужитеља првотужени даровао друготуженом, правно ништав.

(2) Утврђује се да је уговор о купопродаји некретнина – стана од 16.07.2004. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бр. Ов-10661/04 од 16.07.2004. године, закључен између друготуженог, као продавца, и туженог Небојше Тице (у даљем тексту: трећетужени), као купца, којим је друготужени стан у власништву тужитеља продао трећетуженом, правно ништав.

(3) Обавезује се тужитељ да првотуженом врати примљени износ од 30.000,00 KM на име купопродајне цијене стана у року од 30 дана од дана правоснажности пресуде.

(4) Обавезују се друготужени и првотужени да тужитељу, из основа неоснованог богаћења у виду закупнине за период од 01.11.2002. године до 16.07.2004. године, солидарно плате мјесечни износ закупнине у износу од 200,00 KM за наведени период или укупно 4.100,00 KM, те на име законске затезне камате износ од 4.100,00 KM.

(5) Обавезују се трећетужени, друготужени и првотужени да тужитељу из основа неоснованог богаћења у виду закупнине за период од 17.07.2004. године до 17.10.2008. године солидарно плате мјесечни износ закупнине у износу од 200,00 KM за наведени период или укупно 10.200,00 KM, те на име законске затезне камате износ од 10.200,00 KM, за период од 18.10.2008. године до 31.03.2014. године солидарно плате мјесечни износ закупнине у износу од 200,00 KM или укупно 13.100,00 KM, те на име законске затезне камате износ од 6.867,78 KM, а од 01.04.2014. године солидарно плате мјесечни износ закупнине у износу од 200,00 KM, са законском затезном каматом све до предаје у посјед предметног стана тужитељу од стране трећетуженог.

(6) Трећетужени је дужан трпити да се на основу ове пресуде на трособном стану у Б.Л., у Улици ..., изграђен на к.ч. бр. 195/2 уписан у п.л. бр. 2807 к.о. Б.Л. VII, књиге уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова Републичке управе за ..., ПЈ Б.Л., брише његово право власништва у корист тужитеља, те се обавезује трећетужени да преда овај стан тужитељу у посјед и слободно располагање, слободан од лица и ствари, у року од 30 дана од дана правоснажности ове пресуде, под пријетњом принудног извршења.

(7) Налаже се Републичкој управи за ..., ПЈ Б.Л. да на основу ове пресуде изврши брисање хипотеке К.б. а.д. Б.Л. (у даљем тексту: четвртотужени) на трособном стану у власништву тужитеља који се налази у Б.Л., у Улици ..., изграђен на к.ч. бр. 195/2 уписан у пл бр. 2807 к.о. Б.Л. VII, књиге уложених

уговора о откупу стамбених зграда и станова што је четвртотужена дужна трпјети, све у року од 30 дана од дана правоснажности пресуде”.

Истом пресудом тужитељ је обавезан да накнади трошкове поступка и то: првотуженом у износу 8.825,75 КМ, трећетуженом у износу 7.500,25 КМ и четвртотуженој у износу 8.397,50 КМ, у року од 30 дана, док су захтјеви првотуженог, трећетуженог и четвртотуженог за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа одбијени као неосновани.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 037199 14 Гж од 24.02.2015. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена у дијелу одлуке о трошковима поступка тако што је тужитељ обавезан да туженима на име трошкова поступка исплати и то: првотуженом износ од 4.412,85 КМ, умјесто износа од 8.825,75 КМ, трећетуженом износ од 3.750,10 КМ, умјесто износа од 7.500,25 КМ и четвртотуженој износ од 4.198,75 КМ, умјесто износа од 8.397,50 КМ, док је жалба тужитеља у осталом дијелу одбијена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу одлуке о примарном захтјеву тужитеља потврђена. Истовремено, одбијени су захтјеви тужитеља, првотуженог и трећетуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију првотужени и трећетужени предлажу да се изјављена ревизија одбије као неоснована, а стављају и захтјев за накнаду трошкова ревизионог поступка, док остали тужени нису дали одговор на ревизију.

Ревизија је дјелимично основана.

У овој парници је одлучивано о примарном тужбеном захтјеву тужитеља, којим је затражено: да се утврди да је ништав предуговор о купопродаји некретнина од 11.8.2001. године, предуговор о купопродаји некретнина од 26.9.2001. године, те уговор о подстанарском односу од 01.10.2001. године, да се утврди да су ништави даровни уговор од 31.10.2002. године и уговор о купопродаји некретнина од 16.7.2004. године, те да се тужитељ обавезе да првотуженом врати износ од 30.000,00 КМ примљен на име купопродајне цијене стана, као и захтјев да се првотужени и друготужени обавезу да тужитељу плате закупнину за период 01.11.2002. године па до 16.7.2004. године у износу од 4.100,00 КМ, те да се обавезу прво, друго и трећетужени на плаћање закупнине и то за период од 17.7.2004. до 17.10.2004. године у износу од 10.200,00 КМ, за период 18.10.2004. до 31.3.2014. године у износу од 13.100,00 КМ и од 01.04.2014. године па до предаје у посјед стана мјесечни износ од по 200,00 КМ, те да се трећетужени обавезе да трпи брисање права власништва на спорном стану у корист тужитеља, те обавезе да предметни стан преда у посјед тужитељу, као и да се наложи да се у књизи уложених уговора изврши брисање хипотеке која је на предметном стану уписана у корист четвртотуженог. Предмет спора је и евентуални тужбени захтјев тужитеља да се

прво и друготужени обавезу да му исплате износ од 38.000,00 КМ, са законском затезном каматом од 05.9.2002. године па до исплате.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, на темељу резултата доказног поступка, првостепени суд је утврдио: да је тужитељ био носилац станарског права на стану у Улици ... (ранији назив Улица ...) у Б.Л., власништво даваоца стана на кориштење Ј. Л.ч. Б.Л.; да је на основу рјешења даваоца стана од 10.10.1996. године означени стан додјељен на кориштење Р.К.; да је тужитељ код нотара у Ш. дана 01.08.2000. године и пред првостепеним судом под бројем ОВ-10029/2 од 01.07.2002. године, потписао генералну пуномоћ којом је опуномоћио првотуженог да може у његово име извршити откуп предметног стана и кад се стекну правни услови исти прометовати; да је тужитељу, заступаном по првотуженом у управном поступку за враћања стана у посјед, рјешењем Министарства за ... Одсјек Б.Л. број 05-050-02-02-4395/99 од 12.6.2001. године, потврђено да је носилац станарског права на предметном стану и да се дозвољава враћање у посјед наведеног стана; да је тужитељ уведен у посјед стана 26.09.2001. године; да је дана 11.08.2001. године првотужени, као власник Агенције СР Х., у име тужитеља са друготуженим закључио предуговор о купопродаји предметног стана, којим је одређена купопродајна цијена у износу 78.000,00 КМ, као и рокови и начин исплате, с тим да се друготужени обавезао да на дан потписивања предуговора исплати продавцу капару у износу 5.000,00 КМ, 35.000,00 КМ по уласку у посјед, те 38.000,00 КМ по откупу стана; да су дана 26.09.2001. године, првотужени у име тужитеља и друготужени закључили предуговор о купопродаји предметног стана којим су се споразумјели да тужитељ, као продавац, након приватизације и откупа станова, предметни стан прода искључиво друготуженом, као купцу и са њим закључи купопродајни уговор, а у погледу исплате купопродајне цијене констатовано је да је купац исплатио продавцу 5.000,00 КМ, да ће 35.000,00 КМ купац исплатити на дан предаје стана у посјед и преостали износ од 38.000,00 КМ, након откупа стана, приликом закључења уговора о продаји предметног стана; да је дана 01.10.2001. године, између тужитеља, заступаног по првотуженом и друготуженог, као подстанара, закључен уговор о подстанарском односу, који је овјерен код првостепеног суда под бројем ОВ-8086/01 дана 01.10.2001. године, чији је предмет кориштење предметног стана на неодређено вријеме, без обавезе друготуженог да плаћа накнаду за становање; да су тужитељ, заступан по првотуженом и МДП Ј. Л.ч. Б.Л., заступан по Заводу за ... Б.Л., као продавац, дана 05.09.2002. године закључили уговор о откупу предметног стана по откупној цијени стана 4.494,40 КМ, са роком плаћања 15 дана од дана овјере, који уговор су исти дан овјерили у суду, након чега је тужитељ уписан као власник са 1/1 дијела на предметном стану; да је тужитељ и усмено договорио са првотуженим да прода предметни стан и да му на име купопродајне цијене исплати 68.000,00 КМ, а да све преко тог износа узме себи на име плаћања откупне цијене стана и његових трошкова; да је предметни стан понуђен на продају Граду Б.Л. по праву прече куповине за цијену од 75.000,00 КМ и да према потврди РУГИП Б.Л., Одјељења за ... број 25-477-1684/2002. године од 07.10.2002. године, понуда није прихваћена; да је тужитељ, заступан по првотуженом, дана 31.10.2002. године, закључио са друготуженим даровни уговор (уговор о поклону), овјерен код првостепеног суда под бројем ОВ-број 20437/2 дана 13.12.2002. године, чији је предмет означени стан, након чега је друготужени уписан као власник са 1/1 дијела на

предметном стану; да је тужитељу од стране првотуженог, путем Д.В. исплаћено 30.000,00 КМ на име купопродајне цијене стана; да је трећетужени у пименој изјави од 21.01.2003. године (овјереној у суду под бројем ОВ-444/3 од 21.1.2003. године), као и у изјави од 26.05.2003. године, потврдио да је дужан исплатити тужитељу путем првотуженог износ од 38.000,00 КМ; да је трећетужени, у писменој изјави од 07.07.2003. године “у предмету купопродаје стана”, датој у Агенцији СР Х. пред свједоцима (синови тужитеља Д.Ј. и Д.Ј.1) и у присуству првотуженог и тужитеља, који су супотписници ове изјаве, потврдио да је дужан исплатити тужитељу путем првотуженог, као пуномоћника тужитеља, износ од 38.000,00 КМ по курсу 1,95583 до 25.07.2003. године или вратити стан тужитељу; да је друготужени, као продавац, дана 16.07.2004. године са трећетуженим, као купцем, закључио уговор о купопродаји предметног стана, овјерен код првостепеног суда под бројем ОВ-10661/4 од 16.07.2004. године, за купопродајну цијену од 78.300,00 КМ, коју је друготужени примио и предао у посјед предметни стан трећетуженом са документацијом потребном за укњижбу; да је трећетужени дана 24.04.2008. године, уписан као власник предметног стана са 1/1 дијела; да је на основу рјешења првостепеног суда број 071 0 И 07 004533 од 28.8.2007. године, одређена укњижба заложног права на предметном стану у корист четвртотужене ради обезбјеђења новчаног потраживања четвртотужене према трећетуженом по основу уговора о намјенском кредиту у износу од 55.000,00 КМ.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је нашао да су оспорени предговори о купопродаји некретнина супротни одредбама члана 45., 46. и 49. 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, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), те да су закључени без овлаштења тужитеља, као и уговор о подстанарском односу, па да су тиме, у смислу одредбе члана 103. наведеног закона, ништави. Из ових разлога првостепени суд је у овом дијелу тужбени захтјев усвојио. Имајући у виду да је сагласно одредби члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР Бих“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94 – даље: ЗПН), уговор о промету формалан, те налазећи да је првотужени поступао у оквиру датог овлаштења и да је тужитељ имао сазнања да је предметним станом прометовано привидним уговором о поклону, који у смислу одредбе члана 66. став 2. ЗОО има све елементе купопродајног уговора, првостепени суд је закључио да се ради о ваљаном купопродајном уговору чиме нема мјеста реституцији, те је могло доћи до даљег промета предметног стана, па је одбио тужбени захтјев за утврђење ништавости даровног уговора, те каснијег купопродајног уговора. Како тиме, друготужени и трећетужени предметни стан нису користили без правног основа у смислу одредбе члана 219. ЗОО, док првотужени није ни користио стан, првостепени суд је одбио и захтјев у дијелу којим је захтијевана исплата закупнине, као и захтјев за брисање хипотеке и промјену права власништва. Истовремено је одлучио да ће о евентуалном захтјеву одлучивати накнадно по правоснажности одлуке по примарном тужбеном захтјеву.

Одлучујући о жалби тужитеља другостепени суд је у свему прихватио чињенична утврђења првостепеног суда као и правне закључке у погледу одлуке о главној ствари, те је у овом дијелу изјављену жалбу одбио. Међутим, налазећи да је тужитељ дјелимично успио у предметној парници и да тиме туженима не

припада право на накнаду цјелокупних трошкова поступка, дјелимично је изјављену жалбу усвојио и првостепену пресуду преиначио, у односу на одлуку о трошковима поступка, тако што је досуђене износе накнаде трошкова снизио.

Одлука другостепеног суда у оспореном дијелу одлуке о главној ствари је правилна и законита.

Према одредби члана 91. ЗОО пуномоћник може предузимати само оне правне послове за чије је предузимање овлаштен (став 1.). Пуномоћник коме је дато опште пуномоћје може предузимати само правне послове који долазе у редовно пословање (став 2.). Посао који не долази у редовно пословање може пуномоћник предузети само ако је посебно овлаштен за предузимање тог посла односно врсте послова међу које он спада (став 3.).

У конкретном случају, тужитељ је првотуженом дао пуномоћ, којом га је овластио да у име тужитеља изврши откуп предметног стана, те да „кад се за то стекну правни услови“ са истим прометује.

Наведена пуномоћ, којом је дато овлаштење за прометовање предметног стана, има карактер посебне пуномоћи (члан 91. став 3. ЗОО), а нема карактер опште пуномоћи, што тужитељ у ревизионим наводима неосновано тврди. Како је та пуномоћ дата у писменом облику, те како је потпис давоца пуномоћи овјерен код суда, чиме иста задовољава услов посебне форме из члана 90. ЗОО, произлази да је на темељу исте првотужени имао ваљано правно овлаштење да у име тужитеља, након што је извршен откуп предметног стана, прометује предметним станом односно да исти прода.

Да је првотужени на описани начин био овлаштен да у име тужитеља закључи купопродајни уговор, а не даровни уговор како је спорни уговор од 13.12.2002. године означен, произлази из исказа самог тужитеља, који наводи да је са првотуженим договорио да предметни стан прода и да му на име купопродајне цијене преда износ од 70.000,00 КМ (који износ је каснијим договором снижен на износ од 68.000,00 КМ), а да разлику између тог износа и постигнуте купопродајне цијене првотужени задржи на име својих трошкова. Наведено произлази и из чињенице, која је међу странкама неспорна, да је тужитељу првотужени исплатио дио купопродајне цијене у износу од 30.000,00 КМ, као и из писмене изјаве од 07.07.2003. године (која је потписана од стране тужитеља, првотуженог и друготуженог, те два свједока), којом се друготужени обавезао да преостали износ купопродајне цијене од 38.000,00 КМ исплати тужитељу, путем првотуженог као пуномоћника, до 25.07.2003. године. При томе, означена писмена изјава од 07.07.2003. године, чак и да постоји недостатак у датој посебној пуномоћи, с обзиром на њен садржај, те потписана лица, би могла довести до закључка да је тим накнадним одобрењем евентуални недостатак отклоњен.

Без обзира на разлоге због којих је првотужени, као пуномоћник тужитеља, са друготуженим закључио даровни уговор, правилан је закључак нижестепених судова, да је у конкретном случају у смислу одредбе члана 66. ЗОО дошло до закључења привидног уговора, који прикрива уговор о купопродаји. Наиме, уговор код кога постоји привидна, неистинита, главна

намјера, циљ или основ, јер при његовом закључењу постоји свјестан споразумни несклад између воља страна уговорница и њеног читавања, је привидан или фиктиван. Привидан (симулован) уговор нема учинке међу странкама, али ће важити дисимуловани уговор уколико су испуњени услови за његову правну ваљаност (члан 66. став 1. и 2. ЗОО). Како предметни уговор садржи елементе купопродајног уговора (означен је предмет промета, вриједност истога од 78.300,00 КМ, дата је дозвола за упис права власништва), те како је закључен у законом прописаној форми (члан 9. став 2. ЗПП), правилан је и даљи закључак нижестепених судова да се ради о закључењу правно ваљаног уговора о купопродаји.

Због тога, нема мјеста ревизионим наводима да у конкретном случају уговор о даровању нема елементе уговора о купопродаји, при чему се инсистира да није утврђена купопродајна цијена, већ вриједност поклоњене ствари (није ни могуће изричито означавање купопродајне цијене, с обзиром да се ради о дисимулованом уговору), нити наводима да тужитељ није ни знао за уговор о даровању и да исти није ни одобрио, јер се уствари ради о овлаштењу за закључење уговора о купопродаји и фактичком одобрењу купопродаје, које је реализовано закључењем привидног уговора.

Како је на темељу ваљаног купопродајног уговора друготужени имао ваљан правни основ за стицање права својине на предметном стану, те је и исходило упис тог права на своје име, то је тиме био овлаштен да станом даље располаже. Стога, је правилан закључак нижестепених судова да није основан захтјев тужитеља за утврђење ништавости купопродајног уговора од 16.07.2004. године, као и захтјев за брисање хипотеке и промјену права власништва. Нижестепени судови су, такође, дали ваљане разлоге, које прихвата и овај суд, у погледу одбијања захтјева за плаћање закупнине, па се у ревизионим наводима тужитељ, у овом дијелу, неосновано позива на одредбу члана 219. ЗОО.

Према томе, ревизионим наводима није доведена у сумњу правилност нижестепених одлука у погледу одбијајућег дијела одлуке о главној ствари, па је у том дијелу изјављена ревизија одбијена.

Насупрот томе, ревизионим наводима се основано указује да је побијаном пресудом одлучено о трошковима поступка, иако се дио проведених радњи за одлуку о примарном захтјеву тиче и одлуке о евентуалном захтјеву, а да се за сада, с обзиром да нема одлуке о евентуалном тужбеном захтјеву, не може извести закључак о успјеху тужитеља у овој парници. С обзиром на наведено, те код тога да поступак у предметној парници још није окончан у смислу одредбе члана 396. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), јер слиједи одлука о евентуалном тужбеном захтјеву, у овом дијелу изјављена ревизија је усвојена и укинута обе нижестепене одлуке и предмет је у овом дијелу враћен првостепеном суду, који ће након што одлучи о евентуалном тужбеном захтјеву одлучити и о трошковима поступка у предметној парници.

Из изложеног, примјеном одредбе члана 248. и 249. став 1. ЗПП, у вези са чланом 456 а) истог закона, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић