

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 95 0 P 035116 16 Rev
Banjaluka: 17.8.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, te Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice A.D. iz S., ..., zastupane po punomoćniku D.Š., advokatu iz T., Ulica ..., protiv tuženih Z.M. iz G., ... i O.R. iz Z., Ulica ..., zastupanog po punomoćniku M.T., advokatu iz T., Ulica ..., radi utvrđenja i uknjižbe, vrijednost predmeta spora 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Trebinju broj: 95 0 P 035116 15 Gž od 21.3.2016. godine, na sjednici održanoj 17.8.2017. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja i obe nižestepene presude preinačavaju, tako što se usvaja tužbeni zahtjev tužiteljice u dijelu kojim se utvrđuje da je ništav ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine, broj: OPU: 360/2014 od 10.3.2014. godine, slijedom čega se nalaže Republičkoj ... - Područna jedinica T., da iz zk. uloška broj: 186 k.o. SP T. i posjedovnog lista broj: 339/3 k.o. T. 1, briše upis tuženog O.R. kao suvlasnika sa 1/3 dijela, odnosno suposjednika sa 2/6 dijela nekretnina označenih u zemljišnim knjigama kao parcela broj: 2014, kuća i dvorište, površine 90 m², a u katastarskim evidencijama kao parcele broj: 1150 S.G.-kuća i zgrada, površine 89 m² i broj: 1150, S.G.-dvorište, površine 13 m² (stav 1.), te se obavezuje tuženi Z.M. da u roku od 15 dana ponudi tužiteljici i ostalim suvlasnicima nekretnina O.D. i J.S., prodaju njegovog suvlasničkog dijela od 1/3 na tim nekretninama pod uslovima iz pismenog ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnina broj: OPU: 360/2014 od 10.3.2014. godine (dio stava 2.).

Obavezuju se tuženi da tužiteljici na ime naknade troškova postupka isplate iznos od 6.090,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Revizija se u preostalom dijelu odbija (da se obaveže tuženi Z.M. da izda ispravu podobnu za upis prenesenih prava u zemljišne knjige i druge javne evidencije kod Republičke uprave za ... B.L.-PJ T. i da se tužiteljica i imenovani suvlasnici upišu kao suvlasnici i na suvlasničkom dijelu tuženog Z.M. sa dijelovima koji odgovaraju njihovom međusobnom sporazumu koji će u vidu notarske isprave priložiti prilikom podnošenja zahtjeva za upis, a u nedostatku istog, srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini –dio stava 2.).

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Trebinju broj: 95 0 P 035116 14 P od 20.4.2015. godine, odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži da se utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnine, broj: OPU: 360/2014 od 10.3.2014. godine, slijedom čega se nalaže Republičke uprave za ... - PJ T., da iz zk. uložka broj: 186 k.o. SP T. i posjedovnog lista broj: 339/3 k.o. T. 1, briše upis tuženog O.R. kao suvlasnika sa 1/3 dijela, odnosno suposjednika sa 2/6 dijela nekretnina označenih u zemljišnim knjigama kao parcela broj: 2014, kuća i dvorište, površine 90 m², a u katastarskim evidencijama kao parcele broj: 1150 Stari Grad-kuća i zgrada, površine 89 m² i broj: 1150, S.G.-dvorište, površine 13 m² (stav 1.)

Odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži da se tuženi Z.M.obaveže da u roku od 15 dana ponudi tužiteljici i ostalim suvlasnicima nekretnina O.D. i J.S., prodaju njegovog suvlasničkog dijela od 1/3 na tim nekretninama pod uslovima iz pismenog ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnina broj: OPU: 360/2014 od 10.3.2014. godine, koja isprava čini sastavni dio izreke ove presude, te da im o tome izda ispravu podobnu za upis prenesenih prava u zemljišne knjige i druge javne evidencije kod Republičke uprave za ... B.L.-PJ T., a u suprotnom da se na osnovu ove presude, tužiteljica i imenovani suvlasnici, upišu kao suvlasnici i na suvlasničkom dijelu tuženog Z.M. sa dijelovima koji odgovaraju njihovom međusobnom sporazumu koji će u vidu notarske isprave priložiti prilikom podnošenja zahtjeva za upis, a u nedostatku istog, srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini (stav 2.).

Obavezana je tužiteljica da na ime naknade troškova postupka isplati tuženom Ognjenu Rosuljašu iznos od 3.720,60 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude (stav 3.).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Trebinju broj: 95 0 P 035116 15 Gž od 21.3.2016. godine, žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužiteljica revizijom pobija drugostepenu odluku zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje. Revident je postavio i zahtjev za naknadu troškova na ime sastava revizije u iznosu od 1.125,00 KM.

Tuženi O.R. u odgovoru predlaže da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora su zahtjevi navedeni u izreci prvostepene presude.

Tokom postupka pred prvostepenim sudom nespornim je učinjeno da su tuženi Z.M. (u daljem tekstu: prvotuženi), kao prodavac i O.R. (u daljem tekstu: drugotuženi), kao kupac, dana 10.3.2014. godine kod notara M.Ž. iz T., zaključili ugovor broj: OPU: 360/2014 o kupoprodaji suvlasničkog dijela nekretnina, kojim ugovorom je prvotuženi prodao drugotuženom svoj suvlasnički dio od 1/3 dijela nekretnine upisane u zk. uložak broj: 186 k.o. SP T. i posjedovni list broj: 339 k.o. T. 1, parcela broj: 2014, kuća i dvorište, površine 90 m², a u katastarskim

evidencijama kao parcele broj: 1150 Stari Grad-kuća i zgrada, površine 89 m² i broj: 1150, Stari Grad-dvorište, površine 13 m², za cijenu od 17.000,00 KM.

U momentu zaključenja ugovora, pored prvotuženog, suvlasnici sporne nekretnine su bili tužiteljica, O.D. i J.S..

Vještak građevinske struke M.Đ. je u pismenom nalazu od 24.2.2015. godine, iznio mišljenje da se radi o individualnom stambenom objektu u smislu odredbe člana 2. stav 2. tačka i) Zakona o uređenju prostora i građenju ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 40/13 –u daljem tekstu: ZOUPG), koji ima prizemnu i spratnu etažu, povezane sa jednokrakim zavojitim stepeništem, sa ulaznim predprostorom u prizemnoj etaži. U nalazu je navedeno da prizemlje ima površinu od 61,54 m², a sprat od 58,94 m², da objekat nije etažiran ali da je moguće etažiranje na prizemlje koje bi bilo površine 57,44 m² (bez stepenišnog kraka) i sprat koji bi bio površine 63,04 m² (sa stepenišnim krakom), kao zasebnih stambenih jedinica.

Po shvatanju prvostepenog suda zakonsko pravo preče kupovine ustanovljeno je samo za suvlasnike etažne jedinice i suvlasnike zgrade koju nije moguće etažirati, (član 90. stav 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik RS", broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15-u daljem tekstu: ZOSP), odnosno za suvlasnike porodične stambene zgrade (stav 7.).

Prvostepeni sud nije prihvatio navode tužiteljice da je predmetna zgrada porodična stambena zgrada jer nijedan od suvlasnika ne živi u spornom objektu, izražavajući stav da porodična imovinska zajednica postoji kada neki od članova uže porodice žive neprestano skupa u zajedničkom domaćinstvu sa ostalim članovima porodice i kada je jedan od njih, živeći izvan tog domaćinstva, ekonomski upućen na ostale članove porodičnog domaćinstva i obratno, odnosno ako između njih faktički postoji ekonomska zajednica.

Cijeneći da se ne radi o zgradi na kojoj postoji etažna svojina i da nije u pitanju zgrada koja se ne može podijeliti (moguće izvršiti etažiranje) i da nema karakter porodične stambene zgrade, prvostepeni sud je shvatanja da zaključenjem osporenog ugovora nije došlo do povrede prava preče kupovine u odnosu na ostale suvlasnike.

Polazeći od odredbi člana 103. i 104. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 27/78 do 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96 i 39/03 - u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud smatra da sve i da je došlo do povrede prava preče kupovine, da bi se radilo o relativnoj ništavosti (rušljivosti) ugovora, dok se tužbom traži njegova ništavost, pa da sud svakako ne bi mogao udovoljiti tužbenom zahtjevu.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužiteljice i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena odluka je donijeta uz pogrešnu primjenu materijalnog prava, iz kog razloga se revizija tužiteljice ukazuje djelimično osnovanom.

Članom 2. stav 2. tačka e) ZOUPG definisan je pojam zgrade kao "objekta čiju građevinsku cjelinu čine horizontalni i vertikalni elementi i krov, zajedno sa svim instalacijama i opremom, koji čine funkcionalnu cjelinu, a namjenjena je za stanovanje ili obavljanje određene djelatnosti ili

fukcije”. U istom članu pod tačkom i) definisan je pojam individualnog stambenog objekta kao “zgrade stambene namjene na posebnoj građevinskoj parceli sa najviše tri stana, koja nema više od podruma ili suterena i tri nadzemne etaže”. Zakon ne daje posebnu definiciju pojma “porodični stambeni objekat”.

Po shvatanju ovog suda, različito terminološko označavanje objekta po ZOUPG i ZOSP, posljedica je potrebe jasnog definisanja objekta prema građevinskim kriterijumima, a ne namjera zakonodavca da stvori pravnu razliku ovih objekata.

Članom 26. ZOSP propisano je da je suvlasnik, vlasnik onog idealnog dijela stvari koji odgovara njegovom suvlasničkom dijelu, i u odnosu na taj dio suvlasnik ima sva ovlaštenja koja pripadaju vlasniku, ako ih, obzirom na prirodu idealnog dijela može izvršavati.

Članom 27. stav 1 ZOSP propisano je da suvlasnik ima pravo da stvar drži i da se njome koristi srazmjerno svom idealnom dijelu, ne povređujući prava ostalih suvlasnika. Suvlasnik može raspolagati svojim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika, dok je stavom 2 istog člana navedenog zakona, propisano, da kada suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo preče kupovine, osim ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

Članom 90. stav 1 ZOSP propisano je da suvlasnici etažne svojine imaju pravo preče kupovine, pa je suvlasnik koji prodaje svoju etažnu svojinu dužan učiniti ponudu drugim suvlasnicima tog dijela, a suvlasnik zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove drugim suvlasnicima (stav 2.). Ponuda mora biti učinjena u pisanoj formi (stav 3.), a ako ponuđeni suvlasnik u roku od 60 dana od dana prijema ponude ne obavjesti ponuđača o prihvatanju ponude, ponuđač može prodati svoj dio drugom licu, ali ne po nižoj cijeni ili povoljnijim uslovima (stav 4.). Stavom 5. člana 90. navedenog zakona, propisano da ukoliko etažni vlasnik nije činio ponudu na naprijed navedeni način, ili isti proda svoj dio nekretnine pod povoljnijim uslovima trećem licu, drugi suvlasnik ima pravo da traži od suda da proglasi ugovor ništavnim i da oni kupe taj dio pod istim uslovima.

Pravo preče kupovine prema naprijed navedenim odredbama člana 90. stavom 7. imaju i suvlasnici porodične zgrade.

Odredbu člana 90. stav 1. ZOSP, da suvlasnici etažne svojine imaju pravo preče kupovine, treba tumačiti dovodenjem u vezu sa odredbom člana 83. ZOSP, na način da se to pravo ostvaruje između lica koja su suvlasnici iste etažne jedinice. Sporna zgrada ne predstavlja zgradu na kojoj suvlasnici imaju etažnu svojinu, što proizilazi iz nalaza vještaka građevinske struke, a ni suvlasnici drugačije ne tvrde. Iz datog slijedi da tužiteljica pravo preče kupovine ne ostvaruje kao etažni vlasnik.

Stavom 2. člana 90., pravo preče kupovine je ustanovljeno u korist suvlasnika zgrade koja se ne može podijeliti na posebne dijelove. Iz nalaza vještaka građevinske struke M.Đ. od 24.2.2015. godine, slijedi da sporna zgrada nije etažirana ali je moguće etažiranje na prizemlje koje bi bilo površine 57,44 m² (bez stepenišnog kraka) i sprat koji bi bio površine 63,04 m² (sa stepenišnim krakom), kao zasebnih stambenih jedinica. To istovremeno ne znači da bi se, i pod tim uslovom, radilo o zgradi koja je djeljiva na posebne dijelove kada se uzme u obzir broj suvlasnika, veličina njihovih dijelova i broj zasebnih stambenih jedinica koje bi se dobile etažiranjem. Djeljivost zgrade

na posebne dijelove, u konkretnom slučaju, značilo bi da svaki suvlasnik treba da dobije zasebnu stambenu jedinicu, što je prema veličini i strukturi objekta i datom nalazu vještaka, nemoguće.

Time se ukazuje da je sporna zgrada nedjeljiva, pa tužiteljica pravo preče kupovine ostvaruje saglasno odredbi člana 90. stav 2. ZOSP.

Pored toga, ovaj sud nalazi da tužiteljica pravo preče kupovine ostvaruje i po odredbi člana 90. stav 7. ZOSP.

Naime, pogrešan je stav nižestepenih sudova da porodični stambeni objekat postoji samo ako u tom objektu žive svi članovi porodice u zajedničkom domaćinstvu ili da je neki od njih odvojen, ali ekonomski vezan za porodičnu zajednicu, a da to u konkretnom nije slučaj jer suvlasnici ne žive u spornom objektu. Iz utvrđenih činjenica proizilazi da se radi o objektu koga je sagradio H.D. (djed tužiteljice) koji je u njemu živio sa svojom porodicom, a nakon njegove smrti su ga naslijedili tužiteljica (kao sljednik svog umrlog oca J.D.), O.D., J.S. i prvotuženi (kao sljednik M.D.). Dakle, riječ je o objektu koji predstavlja porodični stambeni objekat. Takav karakter sporni objekat nije izgubio samo zato što u njemu ne žive nosioci susvojine, posebno u konkretnoj situaciji kada se prestanak življenja dovodi u neposrednu vezu sa ratnim dešavanjima u Bosni i Hercegovini od 1992. do 1995. godine.

Nesporna je činjenica, a to proizilazi i iz zk.ul. broj: 186 k.o. SP T. da je prvotuženi, u vrijeme zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora bio suvlasnik sa 1/3 dijela, dok su preostali upisani suvlasnici bili tužiteljica sa 2/6 dijela, O.D. sa 1/6 dijela i J.S. sa 1/6 dijela. Tužiteljica je dokazala da prvotuženi nije prije zaključenja spornog ugovora, njoj i ostalim suvlasnicima, učinio ponudu na način i u formi propisanoj članom 90 stav 3. ZOSP. Drugotuženi je u iskazu naveo, ali to nije dokazano, da je prvotuženi prije zaključenja ugovora učinio usmene ponude ostalim suvlasnicima, ali sve i da jeste tako to nije ponuda učinjena na način propisan članom 90. stav 3. ZOSP.

Pravnu posljedicu povrede prava preče kupovine izričito je propisao član 90. stav 5. ZOSP, tako što je odredio da je pravo suvlasnika čije je pravo preče kupovine povrjeđeno da traži ništavost ugovora i pravo da traže da sud odredi da oni imaju pravo otkupa suvlasničkog dijela po istim uslovima. Posljedicu ništavosti ugovora treba shvatiti na način da je ugovor bez pravnog dejstva prema titularu prava preče kupovine.

Po ocjeni ovog suda, revizija nije osnovana u dijelu kojim je odbijen zahtjev da se obaveže prvotuženi da izda ispravu podobnu za upis prenesenih prava u zemljišne knjige i druge javne evidencije kod Republičke uprave za ... B.L.-PJ T. i da se tužiteljica i imenovani suvlasnici upišu kao suvlasnici i na suvlasničkom dijelu prvotuženog sa dijelovima koji odgovaraju njihovom međusobnom sporazumu koji će u vidu notarske isprave priložiti prilikom podnošenja zahtjeva za upis, a u nedostatku istog, srazmjerno učešću svojih suvlasničkih dijelova na cijeloj nekretnini.

Odredu stava 5. člana 90. ZOSP u dijelu kojim titulari prava preče kupovine imaju pravo da oni "kupe taj dio pod istim uslovima", treba shvatiti na način da suvlasnik ne može prodati svoj suvlasnički dio bez da je njima prethodno dao ponudu za kupovinu, odnosno da ga ne može prodati trećem pod povoljnijim uslovima nego što je njima ponudio. Ponuda za kupnju u smislu stava 2. i 3. člana 90. ZOSP u pravno tehničkom značenju nije ponuda iz člana 32. ZOO, već je treba shvatiti

u smislu "obavještenja". Suvlasnik koji je dao pismenu ponudu titularu prava preče kupovine, nije u obavezi da sa njim i zaključi ugovor, čak iako ovaj prihvata uslove iz ponude, jer se niko ne može natjerati da proda svoju imovinu ako to ne predstavlja izraz njegove stvarne i slobodne volje.

Kako je došlo do preinačenja pobijane odluke, to je revizioni sud u obavezi da odluči o troškovima cjelokupnog postupka (čla 397. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu ZPP).

Cijeneći prirodu postavljenog tužbenog zahtjeva i obim uspjeha, sud nalazi da se na konkretni slučaj treba primjeniti odredba člana 386. stav 3. ZPP, jer tužiteljica nije uspjela u neznatnom dijelu svog zahtjeva, a zbog tog dijela nisu nastali posebni troškovi.

Tužiteljica je blagovremeno opredjelila troškove saglasno odredbi člana 2. tarifni broj 2., 9. i 12. i člana 14. stav 2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj: 68/05), a koje troškove predstavljaju troškovi prvostepenog postupka u iznosu od 3.480,00 KM, troškovi sastava žalbe u iznosu od 1.485,00 KM i troškovi sastava revizije u iznosu od 1.125,00 KM, što ukupno čini iznos od 6.090,00 KM.

Temeljem odredbe člana 250. stav 1. I člana 248, u vezi sa odredbom člana 456. a) ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić