

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 152149 16 Рев  
Бања Лука, 23.11.2017. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тица, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља 1. Д.М. са боравиштем у САД, И., 2. Љ.Б. из Р., Улица ..., РХ, 3. Д.Ж. из Б., Улица ..., РС и 4. С.В. из П., Улица ..., РХ, које све заступа пуномоћник М.П. адвокат из Б.Л., Улица ..., против тужене мљ. Д.К., коју заступа мајка и законска заступница М.К. из Б.Л., Улица ..., а ову пуномоћник Б.Ц. адвокат из Б.Л., Улица ..., ради утврђења, в.с. 74.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 152149 16 Гж од 22.09.2016. године на сједници одржаној дана 23.11.2017. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, нижестепене пресуде се преиначавају, у дијелу одлуке о главној ствари, тако што се дјелимично усваја тужбени захтјев и утврђује да је уговор о купопродаји некретнина закључен дана 20.09.1994. године између Б.П., тужитеља Д.М. и тужитељице Љ.Б., као продаваца, и мљ. Д.К., као купца, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-OB-4012/94 од 01.10.1994. године и OB-4012/94 и I-OB-4621/94 од 14.11.1994. године, који се односи на продају некретнина, што у нарави чини породичну стамбену кућу П+1 у површини 142 м<sup>2</sup> и двориште са двије гараже у површини од укупно 82 м<sup>2</sup> у Б.Л. у Улици ... (нови назив Улица ...), изграђене на кч. бр. 42/53 (стари премјер), уписане у зк. ул. бр. 11583 к.о. СП Б.Л. (стари зк. ул. бр. 6602), што по новом премјеру одговара парцели број 765 уписана у пл. бр. 1173 к.о. Б.Л. VIII, дјелимично ништав у дијелу којим је располагамо сувласничким дијелом тужитеља Д.М. од  $\frac{1}{4}$  дијела, те се одређује да се у оквиру овог сувласничког дијела у корист овог тужитеља изврши успостава ранијег стања власништва и посједа у земљишној књизи и катастарској евиденцији, уз обавезу тужене да овом тужитељу преда у супосјед предметне некретнине, као и, у дијелу одлуке о трошковима поступка, тако што се одређује да свака странка сноси своје трошкове поступка.

У осталом дијелу ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 152149 12 П од 22.02.2016. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља: да се утврди

да је апсолутно ништав уговор о купопродаји некретнина закључен дана 20.09.1994. године између Б.П., чије су законске насљеднице тужитељица Д.Ж. (у даљем тексту: трећетужитељица) и тужитељица С.В. (у даљем тексту: четвртотужитељица), тужитеља Д.М. (у даљем тексту: првотужитељ) и тужитељице Љ.Б. (у даљем тексту: друготужитељица), као продаваца и мљ. Д.К., чији је законски насљедник тужена мљ. Д.К.1, као купца, овјереног код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-OB-4012/94 од 01.10.1994. године и OB-4012/94 и I-OB-4621/94 од 14.11.1994. године, који се односи на продају некретнина, што у нарави чини породичну стамбену кућу П+1 у површини 142 м<sup>2</sup> и двориште са двије гараже у површини од укупно 82 м<sup>2</sup> у Б.Л. у Улици ... (нови назив Улица ...), изграђене на кч. бр. 42/53 (стари премјер), уписане у зк. ул. бр. 11583 к.о. СП Б.Л. (стари зк. ул. бр. 6602), што по новом премјеру одговара парцели број 765 уписана у пл. бр. 1173 к.о. Б.Л. VIII; да се одреди брисање права власништва и посједа мљ. тужене на означеним некретнинама, уз истовремени упис права власништва и посједа на тим некретнинама у земљишној књизи и катастарском оперативном Републичке управе за ..., Подручна јединица Б.Л. у корист првотужитеља и друготужитељице, са обимом сувласништва и супосједа од по  $\frac{1}{4}$  дијела, и трећетужитељице и четвртотужитељице, законских насљедница иза Б.П., са обимом сувласништва и супосједа од по  $\frac{1}{4}$  дијела, односно успостављања земљишно-књижног и посједовног стања у тим јавним књигама које је било прије закључења уговора о купопродаји; да се наложи туженој да преда тужитељима, слободне од лица и ствари, означене некретнине, као и захтјев за накнаду трошкова парничног поступка. Тужитељи су обавезани да солидарно туженој надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 5.967,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 152149 16 Гж од 22.09.2016. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Одбијен је и захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 3.071,25 КМ и таксе на жалбу.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају тужитељи, због повреде 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.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен дана 20.09.1994. године између Б.П., првотужитеља и трећетужитељице (као продаваца) и мљ. Д.К. (као купца); да се обавезе тужена, као законска насљедница купца, да тужитељима преда у посјед предметне некретнине; као и захтјев за успоставу стања у земљишним и катастарским књигама какво је било прије провођења наведеног уговора.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, на основу изведених доказа, првостепени суд је утврдио: да су Б.П., Љ.Б. и Д.М., као продавци, с једне стране, закључили купопродајни уговор са мљ. Д.К., којег је заступао отац и законски заступник М.К., као купцем, с друге стране; да је уговор, у име продаваца, потписао и код Основног суда у Бањој Луци овјерио пуномоћник Д.Л., адвокат из Б.Л., под бројем I-OB-4012/94 дана 01.10.1994. године, за продавца Б.П., на основу пуномоћи Петог општинског суда у Београду број OB-4582/94 од 05.07.1994. године, за друготужитељицу на основу пуномоћи Основног суда у Бањој Луци број I-OB-2219/94 од 24.06.1994. године, а за првотужитеља уговор је овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-OB-4621/94 дана 14.11.1994. године, на основу пуномоћи коју је овај продавац дао пуномоћнику Д.Л., адвокату из Б.Л., код Нотаријата у Ц. (Ш.) број Л-32362/МА дана 13.10.1994. године (чији садржај због лоше видљиве фотокопије су парничне странке учиниле неспорним на главној расправи дана 14.12.2015. године); да је предмет купопродаје породична стамбена кућа П+1 у површини од 142 м<sup>2</sup> и двориште са двије гараже површине 82 м<sup>2</sup>, у Улици ... (нови назив Улица ...), изграђени на к.ч. бр. 42/53 уписана у зк. ул. бр. 11583 к.о. СП Б.Л. (стари зк. ул. бр. 6602), што по новом премјеру одговара к.ч. бр. 765 уписаној у пл. бр. 1173 к.о. Б.Л. VIII; да је наведени уговор о купопродаји прокњижен у катастарским и земљишним књигама тако што је био уписан купац мљ. Д.К., а на основу рјешења о наслеђивању иза Д.К., уписана је његова наследница, сестра мљ. Д.К.1 (тужена у овој парници).

На темељу тих чињеница, првостепени суд је закључио да тужитељи нису доказали да је тужена страна или неко одређено треће лице на њих и на њихову породицу вршио притисак да предметни уговор закључе, па да је исти закључен на добровољан начин. Налазећи, даље, да је наведени уговор о купопродаји закључен и овјерен у складу са одредбом члана 9. став 1. 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), не прихватајући наводе тужбе да првотужитељ никада није овластио Д.Л., адвоката из Б.Л., да у његово име закључи купопродајни уговор и прода његов сувласнички дио, првостепени суд је закључио да је предметни уговор о купопродаји закључен на законит начин, а да евентуално неисплаћена купопродајна цијена није разлог за ништавост, већ за раскид или испуњење уговора о купопродаји, који захтјев тужитељи нису поставили. Сагласно томе, закључио је да нису испуњени законски услови прописани одредбом члана 103. 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) за утврђење ништавости предметног уговора, па је захтјев тужитеља у цјелости одбио.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења првостепеног суда, уз допуну, у одговору на жалбене наводе, да форма спорне пуномоћи задовољава законом прописану форму за закључење уговора о продаји (члан 9. став 2. ЗПН), те да предметна пуномоћ, с обзиром да је овјерена код надлежног нотаријата, није морала да садржи Апостил печат. Сагласно томе, изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Побијана одлука није у свему правилна и законита.

Тужитељи су захтјев у овој парници, за утврђење ништавим предметног купопродајног уговора, утемељили на тврдњама из тужбе: да је предметни уговор закључен у ратним условима и да је супротан правој вољи уговарача; да првотужитељ никада није овластио адвоката Д.Л. да у његово име закључи предметни купопродајни уговор усљед чега уговор није правно ваљан и на каснијим тврдњама (током поступка у предметној парници) да спорна пуномоћ није сачињена у законом прописаној форми.

Одредбом члана 9. став 2. ЗПН прописано је да уговор на основу којег се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени у суду.

За закључење сваког уговора, па тиме и уговора о промету непокретности, основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним састојцима уговора (члан 26. ЗОО), а изјава воље мора бити учињена слободно и озбиљно (члан 28. став 2. истог закона), па произлази да је за пуноважност спорног уговора, поред услова који се односе на форму, нужно постојање сагласних слободно изражених воља уговарача за закључење уговора. Одсуство слободно изражене воље макар и једног сауговарача сваки уговор чини ништавим и такав уговор не производи правно дејство од самог закључења.

Чињеница да је спорни уговор закључен у току ратних сукоба на подручју БиХ (1994. године) није довољна за закључак да су првотужитељ и друготужитељица, те сада покојни Б.П. (правни предник трећетужитељице и четвртотужитељице), као сувласници на предметној некретности, уговор закључили под притиском, па да уговор не одговара њиховој стварној вољи, чак кад се узме у обзир претпоставка постојања општих околности рата и ратних прилика.

Тужитељи су у правцу доказивања чињеничних тврдњи тужбе извели доказе саслушањем тужитеља и свједока Д.Б. (супруг друготужитељице). У својим исказима друготужитељица (чији је отац Хрват, а мајка Српкиња) наводи да није била изложена притиску тужене стране, нити притиску трећих лица, за закључење спорног уговора. Првотужитељ (рођени брат друготужитељице) наводи да је прије напуштања Б.Л. добио отказ на послу (која чињеница може бити посљедица тадашњих општих услова рата), те да је његова породица била изложена пријетњама путем телефона, али су ови наводи о изложености пријетњама путем телефона остали непотврђени другим изведеним доказима и тиме нису доказани (јер за утврђење наведеног није довољан само исказ првотужитеља). Трећетужитељица и четвртотужитељица су кћерке Б.П. (који је био Србин односно припадао је већинском становништву на овом подручју), нису учествовале у закључењу спорног уговора и нису били очевидци било каквих пријетњи. Њихови наводи, да је њихова мајка Хрватица и да су од ње чули да су пријетње постојале, нису прихватљиви код даљих навода да се њихов отац Б.П. по напуштању овог подручја преселио у Б. (гдје је већ живјела трећетужитељица), гдје му се касније придружила и њихова мајка. Свједок Д.Б. у свом исказу такође наводи да породица К. није вршила притисак за закључење

предметног уговора, нити је неко трећи вршио притисак, а овај свједок је (према његовом исказу) напустио Б.Л. када је био упућен у војску.

Код таквог стања ствари, супротно ревизионим наводима, правилан је закључак нижестепених судова да тужитељи нису доказали постојање посебних околности које су довеле до тога да на страни уговарача (продаваца) из предметног уговора није постојала стварна воља за закључење уговора.

Према томе, предметни уговор је закључен на добровољан начин.

Предметни уговор за првотужитеља је закључен на основу пуномоћи коју је овај продавац дао пуномоћнику Д.Л., адвокату из Б.Л., код Нотаријата у Ц. (Ш.) број Л-32362/МА дана 13.10.1994. године. Не могу се прихватити ревизиони наводи да првотужитељ није овластио означеног пуномоћника да у његово име (као једног од сувласника на предметној некретнини) закључи спорни уговор, уз навођење да је у том периоду боравио у Њ., а не у Ш. (што доказује презентованом миграционом документацијом).

Наиме, овај суд као правилно прихвата утврђење нижестепених судова – да првотужитељ јесте овластио адвоката Д.Л. да у његово име закључи спорни уговор. Наведено произлази из садржаја означене пуномоћи, као и исказа друготужитељице (његове сестре) која је суду навела да је њихов ујак Б.П. рекао да ће продати свој сувласнички дио куће, те да је предложио да своје сувласничке дијелове продају и првотужитељ и друготужитељица, али да она то није „хтјела без договора са братом“ и да је рекла да „када ступим са њим у контакт да уколико одлучи да прода свој дио да ће доставити пуномоћ“. Поред тога, код предњег закључка нижестепени судови су правилно цијенили да у доказном поступку тужитељи нису предложили вјештачење вјеродостојности потписа првотужитеља на спорној пуномоћи (што су супротно наводима из ревизије могли благовремено предложити на припремном рочишту, а по прибављању ДН списка у којем се та пуномоћ налази), нити су предлагали да се од градског Нотаријата у Ц. затраже подаци о спорној овјери. Писмена изјава адвоката Д.Л., на коју се позивају ревиденти, коју је исти дао након 20 година по закључењу спорног уговора, а којом негира да је приликом закључења спорног уговора била прибављена пуномоћ првотужитеља, са правом није прихваћена као поуздана, јер говори о томе да означени адвокат у сваком случају у једном наврату (приликом закључења уговора или приликом давања наведене изјаве) није поступао на начин који доликује професији којом се исти бавио. Исто тако, нижестепени судови су правилно оцјенили да чињеница, да је у вријеме давања спорне пуномоћи (октобар 1994. године) првотужитељ боравио у Њемачкој, не значи да није могао отпутовати у спорном периоду у Ш. и сачинити предметну пуномоћ.

Међутим, ревизионим наводима се основано приговара правилности закључка нижестепених судова да је спорна пуномоћ дата у законом прописаној форми.

Према одредби члана 90. ЗОО форма прописана за уговор или неки други правни посао, важи и за пуномоћје за закључивање тога уговора односно за предузимање тог посла.

Према већ цитираној одредби члана 9. став 2. ЗПН, која је била на снази у вријеме закључења предметног уговора, уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности мора бити сачињен у писменом облику а потписи уговарача овјерени у надлежном суду.

Из ових одредаба произлази, да пуномоћје на основу кога се закључује уговор о продаји некретнина мора бити у истој форми (писменој форми и потписи уговарача овјерени код надлежног суда), који услови у конкретном случају, нису испуњени. Ово из разлога што је спорна пуномоћ првотужитеља овјерена од стране нотара, а не од стране суда.

Према томе, како спорна пуномоћ није овјерена код надлежног суда, а ЗОО у члану 90. је прописао обавезну форму пуномоћја (што у смислу наведених законских одредби подразумјева писмену форму и овјеру потписа даваоца пуномоћи код надлежног суда), овај недостатак пуномоћја чини ништавим спорни уговор о продаји некретнина, у дијелу који одговара сувласничком дијелу првотужитеља на предметним некретнима од  $\frac{1}{4}$  дијела којим је располагао на темељу спорне пуномоћи, сагласно одредби члана 103. и 105. став 1. ЗОО, у вези са чланом 9. став 2. ЗПН.

Поред тога, и кад се не би прихватио правилним предњи закључак да спорна пуномоћ није сачињена у законом прописаној форми, односно када би се узело да је пуномоћ овјерена од стране нотара у складу са ЗПН, спорна пуномоћ није снабђевена печатом Апостила (којим се потврђује вјеродостојност печата и потписа службене особе који се налази на исправи), што се основано истиче у ревизионим наводима. Наведена пуномоћ има карактер стране јавне исправе (јавнобилежничке исправе) у смислу члана 1. Конвенције о укидању потребе легализације страних јавних исправа (Хашка конвенција из 1961. године), која је сачињена у Ш. односно у држави са којом БиХ нема закључен Билатерални споразум о правној помоћи у грађанским стварима. Како је БиХ, као сукцесор бивше СФРЈ, постала потписницом означене конвенције, а држава потписница је и Ш., то је предметна страна исправа (кад би се узело да је у законској форми) подлијегала обавези дјелимичне легализације што значи да је морала бити снабђевена печатом Апостила, да би произвела правно дејство. Како иста није снабђевена означеним печатом, то и из овога разлога није могло доћи до ваљаног располагања некретнинама на темељу наведене пуномоћи.

Из предњих разлога, изјављену ревизију је ваљало дјелимично усвојити и нижестепене пресуде преиначити, у дијелу одлуке о главној ствари, тако што је дјелимично усвојен тужбени захтјев и утврђено да је спорни уговор дјелимично ништав, у оквиру сувласничког дијела првотужитеља, којим усљед наведеног није на ваљан (законом прописан начин) располагао. Истовремено, примјеном одредбе члана 104. ЗОО, наложена је дјелимична успостава ранијег стања у земљишној књизи и катастарским евиденцијама и предаја у супосјед, све примјеном одредбе члана 250. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), док је у осталом дијелу ревизија одбијена, примјеном члана 248. истог закона.

Како су нижестепене пресуде на описани начин преиначене тако да су, у коначном, тужитељи у овој парници дјелимично успјели са тужбеним захтјевом, примјеном одредбе члана 397. став 2. и 386. став 2. ЗПП, преиначена је и одлука о трошковима поступка и одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка (првостепеног, другостепеног и ревизионог).

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић