

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 120691 14 Рев 2  
Бања Лука, 27.01.2015. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице - противтужене М.Г. из Б.Л., заступана по Д.М., адвокату из Б.Л., против тужених - противтужитеља А.С., З.С. и Ј.С. из САД, сви заступани по В.Г., адвокату из Б.Л., ради утврђења ваљаности уговора и исплате, одлучујући о ревизији тужених - противтужитеља изјављеној против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 120691 14 Гж 3 од 05.9.2014. године, на сједници одржаној 27.01.2015. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Одбија се захтјев тужитељице - противтужене за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 120691 12 П 2 од 25.01.2013. године утврђено је да је правно ваљан уговор о купопродаји гараже закључен дана 25.10.1994. године између тужитељице - противтужене (даље: тужитељица) као купца и Ц.С., правног предника тужених - противтужитеља (даље: тужени), као продавца, док је тужитељица одбијена са тужбеним захтјевом којим је тражила укњижбу свог права власништва и посједа на предметној гаражи. Истовремено је одбачена противтужба у дијелу којим је тражено утврђење ништавости наведеног купопродајног уговора, док је противтужбени захтјев одбијен у дијелу којим су тужени тражили да их суд обавезе да тужитељици исплате - врате износ од 500,00 КМ, дат на име купопродајне цијене, те да се успостави земљишно -књижно стање које је постојало прије закључења спорног уговора. Тужени су обавезани да тужитељици солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 4.118,40 КМ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 120691 14 Гж 3 од 05.9.2014. године жалба тужених је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовременом ревизијом тужени побијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи и усвоји противтужбени захтјев

уз истовремено одбијање тужбеног захтјева, или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитељица је оспорила наводе у ревизији и предложила да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужбеним захтјевом тужитељица тражи да се утврди да је правно ваљан уговор о купопродаји гараже кога је 25.10.1994. године закључила са правним предником тужених и да се тужени обавезу да трпе њену укњижбу као власника и посједника спорне гараже, док тужени противтужбеним захтјевом траже да се утврди да је наведени купопродајни уговор правно ништав и да се успостави земљишно - књижно стање какво је постојало прије закључења тог уговора те да се они обавезу да тужитељици врате исплаћену купопродајну цијену.

Према утврђењу нижестепених судова, тужитељица и правни предник тужених су дана 25.10.1994. године закључили писмени уговор о купопродаји гараже, по којем је тужитељица купила од правног предника тужених гаражу површине 18 м<sup>2</sup>, која се налази у Б.Л. у Улици ..., за цијену од 2.000 ДМ; наведени уговор није овјерен у суду, али су га потписале уговорне стране и два свједока; тужитељица је исплатила правном преднику тужених дио купопродајне цијене у износу од 500,00 ДМ, а преостали износ се обавезала исплатити до 30.12.1996. године; тужитељица никад није ступила у посјед предметне гараже будући да је исту бесправно заузео Г.К., нити је правном преднику тужених исплатила преостали дио купопродајне цијене; након окончања рата правни предник тужених је поднио захтјев за поврат гараже и иста му је враћена у посјед 2002. године, након чега ју је повјерио на чување трећем лицу; правни предник тужених је умро 2010. године.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су правилно примијенили материјално право из одредбе члана 9. ст. 4. 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) када су усвојили тужбени захтјев тужитељице за утврђење правне ваљаности спорног купопродајног уговора. За ову одлуку дати су ваљани разлози, које прихвата и овај суд.

Према одредби члана 9. ст. 4. ЗПН, уговор закључен у писменој форми, на основу кога се преноси право својине, производи правно дејство иако потписи уговарача нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране извршиле у цјелости или у претеженом дијелу обавезе које из њега настају или ако је тај уговор закључен у присуству најмање два свједока који су се потписали на уговору. У конкретном случају купопродајни уговор је закључен у писменој форми и то у присуству два свједока који су се потписали на уговору, па је правилан став нижестепених судова да је исти правно ваљан и да производи правно дејство, без обзира што обавезе које су из уговора настале нису извршене у предежном дијелу.

Уговор се сматра закљученим када се уговорне странке сагласе о битним састојцима уговора (члан 26. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО). Неоснован је ревизиони приговор да је уговор ништав јер је закључен у ратним приликама, због којих је правни предник тужених у августу 1995. године, након акција хрватске војске “Бљесак” и “Олуја”, одлучио да напусти Б.Л. и оде у САД код сина тј. туженог З.С. Наиме, сама чињеница да је уговор закључен након избијања ратних сукоба није довољна да се закључи да је уговор сам по себи, *ex lege*, ништав, већ се у сваком конкретном случају мора утврдити ваљаност промета непокретности (утврђивање ништавости уговора закључених у току рата је увијек фактичко питање које зависи од чињеница сваког конкретног случаја). У овом случају, осим општих ратних околности, нису постојале посебне околности које су могле утицати на изражавање слободне воље правног предника тужених, због чега су нижестепени судови правилно закључили да предметни уговор није ништав у смислу члана 103. ЗОО. Ти судови су, наиме, утврдили да правног предника тужених нико није узнемиравао у мирном кориштењу гараже коју је продао тужитељици (уосталом, нико га није узнемиравао ни у мирном кориштењу стана који се налази на истој адреси гдје и спорна гаража). Он је са купцем тј. тужитељицом договорио висину купопродајне цијене и начин њене исплате. Из свега овога произлази закључак да је његова воља у вријеме закључења предметног уговора била слободно изражена и озбиљна. С обзиром на наведено, у ревизији се неосновано указује да су нижестепени судови повриједили права тужених загарантована Европском конвенцијом о заштити људских права и основних слобода те Првим протоколом уз ту Конвенцију.

Околност што тужитељица није у цјелости извршила уговорну обавезу исплате купопродајне цијене није ни од каквог утицаја на питање правне ваљаности спорног уговора. У смислу одредбе члана 124. ЗОО, тужени имају могућност да од ње захтијевају испуњење обавезе или раскид уговора, под условима предвиђеним у члановима 125.-132. ЗОО, али они у овој парници нису поставили такав захтјев.

Тужени у ревизији погрешно наводе да је спорна гаража продата за багателну цијену. Имајући у виду вријеме када је уговор закључен (1994. година), уговорена цијена од 2.000 ДМ је била реална и кретала се у оквирима тадашње тржишне вриједности гаража.

Мотиви због којих је тужитељица купила спорну гаражу такође нису од утицаја на пуноважност предметног уговора, па су ирелевантне тврдње ревидената да тужитељици гаража није требала и да она није била озбиљан купац.

Два свједока пред којима је уговор закључен су својим потписима само потврдили чињеницу да су се уговарачи потписали на уговору, чиме је задовољена форма предвиђена у члану 9. ст. 4. ЗПН. Стога позивање ревизије да свједоцима нису били познати битни елементи уговора нема упориште ни у утврђеним чињеницама ни у законским одредбама.

Како су нижестепени судови правилно примијенили материјално право, а нису починили ни повреде одредаба парничног поступка, то је у смислу члана 248. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП) ваљало ревизију одбити као неосновану.

На основу члана 397. ст. 1. у вези са чланом 387. ЗПП, суд је одбио захтјев тужитељице за накнаду трошкова ревизијског поступка налазећи да ови трошкови нису били потребни за вођење парнице.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић