

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 91 1 P 005643 17 Rev
Banjaluka, 15.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca S. M. i S. R., R., zastupani po punomoćniku D. T., advokatu iz S., protiv tuženih N.V. iz R., i B. J. iz R., zastupani po punomoćniku B. O., advokatu iz G., radi poništenja kupoprodajnih ugovora, odlučujući o reviziji tužilaca protiv presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 91 1 P 005643 17 Gž od 12.07.2017. godine, na sjednici održanoj dana 15.02.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Višegradu, Odjeljenja u Rogatici broj : 91 1 P 005643 16 P od 27.01.2017. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužilaca da se poništi kupoprodajni ugovor sačinjen 12.8.2002.godine, između kupca N. D. V., JMBG ...iz R. i S.M. iz R., koga zastupa građanka Z. Č., kojim prodavac M. S. prodaje stan u R.,dvosobni, površine 61,26 m2, po cijeni od 20.000,00 KM (dvadeset hiljada) KM, ovjeren istog dana, tj. 12.8.2002. godine u Osnovnom sudu u Rogatici, pod brojem ovjere 961/02.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužilaca da se poništi kupoprodajni ugovor sačinjen 26.4.2013.godine, kojim N. V. prodaje stan tuženom B. J., sinu M. za 50.000 KM (pedeset hiljada) KM, koji je notarski obrađen pod brojem OPU 221/13 od strane notara M. P. iz V.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužilaca da se obaveže tuženi B. J. da oslobodi od ljudi i stvari stan KO R. grad, k.č. 559, posjedovnog lista broja 1433 u naravi dvosoban, površine 61 m2, tlocrtne površine 59 m2, ulaz III, sprat II, stan broj 10, vlasništvo S. M. i R. S., pod prijetnjom iseljenja, kao i sa zahtjevom za naknadu troškova postupka.

Obavezani su tužioci da tuženim N. V. i B. J., na ime troškova parničnog postupka plate iznos od 7.481,25KM u roku od 30 dana od dana prijema presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Tuženi su sa zahtjevom za naknadu troškova postupka za razliku od dosuđenih 7.481,25KM do traženih 8.703KM, odbijeni.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 91 1 P 005643 17 Gž od 12.07.2017. godine, žalba tužilaca je odbijena i presuda Osnovnog suda u Višegradu, Odjeljenje u Rogatici broj: 91 1 P 005643 16 P od 27.01.2017. godine, potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobijaju tužioci, iz razloga pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlažu da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca za poništenje dva kupoprodajna ugovora, oznaka kao u izreci prvostepene presude, o prodaji stana koji se nalazi u R. ., površine 61,26 m², prvi ugovor zaključen 12.8.2002. godine između tužioca S. M. i tuženog N.V. i drugog ugovora o kupoprodaji istog stana, koji je zaključen 26.4.2013.godine, između prodavca N. V. i kupca B. J., koji je notarski obrađen pod brojem OPU-221/13 od strane notara M.P. Predmet spora je i zahtjev tužilaca da se obaveže tuženi B. J. da oslobodi od ljudi i stvari predmetni stan i da ga preda tužiocima u posjed.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je tuženi N. V. u predmetni stan uselio 1994. godine na osnovu dogovora sa tužiocima koji su otišli u A. Stan je nastavio koristiti i nakon što je od strane Ministarstva... od 7.8.2000.godine tužiocu S. M. stan vraćen u posjed. Po dolasku tužioca S. M. iz A. 2001. godine, zaključen je kod advokata Z. Č. iz R. ugovor o podstanarskom odnosu 28.08.2001. godine. Predmetni stan je S. M. kao nosilac stanarskog prava, uz saglasnost supruge S. R., otkupio na osnovu ugovora o otkupu stana 16.07.2002. godine. Tužioci ne spore da je ovaj ugovor potpisan i ovjeren u Osnovnom sudu u Rogatici dana 07.08.2002. godine od strane zakonskog zastupnika prodavca "A" ... Rogatica i S. M., koga je zastupala punomoćnik Č. Z.

Nakon izvršenog otkupa stana, sačinjen je kupoprodajni ugovor 12.08.2002. godine između prodavca S. M., zastupanog po punomoćniku Č. Z. i N. V., kao kupca, te su se ugovorne strane saglasile da je kupac isplatio prodavcu dio kupoprodajne cijene u iznosu od 5.000,00 KM i iznos od 4.000,00 KM (na ime otkupne cijene stana), što ukupno iznosi 9.000,00 KM, dok će preostali iznos kupoprodajne cijene od 11.000,00 KM isplatiti prodavcu nakon ovjere kupoprodajnog ugovora.

Na kupoprodajnom ugovoru od 12.08.2002. godine nalazi se štambilj ovjere Osnovnog suda u Rogatici br. Ov: 961/02 od 12.08.2002. godine, da su ugovor potpisali N. V. i S. M., kao i ovjera Ministarstva ... broj 07/06/081-1-423-2-196/02 dana 04.11.2002. godine, da je utvrđena poreska osnovica u iznosu od 24.181,30 KM i primjenom poreske stope od 3% na utvrđenu osnovicu obračunat je i uplaćen porez na nepokretnosti i prava u iznosu od 724,20 KM. Tuženi N. V. je na osnovu ovog ugovora upisan u knjigu uložениh ugovora kao vlasnik stana 15.11.2002. godine.

Tuženi N. V. je 26.04.2013. godine prodao stan tuženom B. J. za kupoprodajnu cijenu od 50.000,00 KM, taj ugovor o kupoprodaji je notarski obrađen od notara M. P. iz V., te je kupac B. J. 14.05.2013. godine upisan u knjigu uložениh ugovora kao vlasnik tog stana.

Prvostepeni sud nije prihvatio tvrdnje tužioca S. M. da nije dao punomoć Č. Z. za zaključenje ugovora o kupoprodaji 12.08.2002. godine (a ni za zaključenje ugovora o otkupu stana od 16.07.2002. godine, koji tužilac ne pobija). Taj zaključak prvostepeni sud temelji na tome da je za ugovor o prometu nekretnina, kao i za ugovor o otkupu stana, propisana pismena forma i da je za takav pravni posao potrebna i pismena forma punomoći, ako se zaključuje putem

punomoćnika, pa je Č. Z. morala imati punomoć S. M. i za otkup stana, koji je prethodio ugovoru od 12.08.2002. godine, jer se bez pismene punomoći ne bi ni mogao zaključiti, niti ovjeriti takav ugovor kod Osnovnog suda u Rogatici dana 07.08.2002. godine. Zbog toga smatra da je S.M. znao za otkup predmetnog stana i da je N. V. uplatio za njega kupoprodajnu cijenu, što potvrđuje i tužiteljica S. R., navodeći da se njen muž S. M. dogovorio sa V. u vezi otkupa stana. Stoga tvrdnje tužioca S. M.a, da nije znao za otkup, niti dao za isti ovlaštenje Č. Z., ocjenjuje kao namjeru tužilaca da se dovedu u sumnju radnje preduzete od strane Č. Z. i N. V., koje su prethodile zaključenju kupoprodajnog ugovora od 12.8.2002. godine.

Pored toga, zaključuje da je Č. Z. imala ovlaštenje za zaključenje i spornog kupoprodajnog ugovora od 12.8.2002. godine, a što proizilazi i iz izjave iste i iz knjige ovjere ugovora od strane suda pod brojem Ov 961/02, podatka o naplati sudske takse na pečatu ovjere na konkretnom ugovoru u iznosu od 105 KM, bez obzira na to što u knjizi ovjera pod ovim brojem ne stoji ovjera ovog ugovora, nego ovjera punomoći N. V.. Prvostepeni sud zaključuje da se radi o očiglednoj omašci pri upisu u knjigu ovjere suda, jer u toku cijelog postupka nijedna od stranaka nije tvrdila da je Nešković Vojin bilo kome u vezi sa spornim kupoprodajnim ugovorom ili bilo kojom drugom radnjom davao punomoć koja je trebala biti ovjerena od strane suda. Konačno i sam tužilac S. M., koji je na glavnoj raspravi izjavio da je Č. Z., potpisivala i radila kao njegov punomoćnik, iako nije imala njegovu punomoć, navodi da je zatražio od iste da obavi razgovor sa N. V., zbog čega nije ispoštovao odredbe ugovora u pogledu obaveze isplate iznosa od 11.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene.

Dalje prvostepeni sud, ocjenom iskaza svjedoka Lj. V. kome je sud poklonio vjeru (predložile su ga obje strane u postupku i na njegov iskaz nisu imali primjedbi, a koji navodi da je 2010. ili 2011.godine, sjedio u društvu sa S. M. koji je pozvao telefonom N. V., koji je došao u hotel po tom pozivu i sjeo sa njima, te je svjedok čuo kada je S. M. rekao N. V. da ne prodaje stan bez njega, ili preko njega, jer on hoće da useli u taj stan), zaključio da je S. M. znao da je njegov stan u vlasništvu N. V.

Takođe, iz iskaza svjedoka U. M., dugogodišnjeg prijatelja tužilaca, čijoj izjavi tužioci nisu prigovarali (a koji navodi da je S. M., 2005. godine, a možda i kasnije, došao kod svjedoka u preduzeće V., gdje je radio i tom prilikom mu rekao da se vratio u R.i i da živi u iznajmljenom stanu, da mu je supruga predložila da kupi taj stan, kad plaća kiriju, te je S. M. tada pitao svjedoka da mu pomogne da kupi stan u R., ali da želi da stan bude na Trgu, a po mogućnosti u bloku V gdje je ranije stanovao), zaključuje da je S. M. i te 2005. godine, ili kasnije, znao da više nije vlasnik predmetnog stana jer je stan prodat N. V., te da, sve i da nije dao ovlaštenje Z.Č.za zaključenje spornog ugovora, on je zaključenje tog ugovora svojim postupcima naknadno odobrio, jer za sve vrijeme njegovih dolazaka u R. nije bio protiv činjenice da je stan vlasništvo N. V., nego, nasuprot tome, tražio od N., da ukoliko bude prodavao stan, prvo ponudi njemu.

Pored toga, prvostepeni sud nalazi da je kupoprodajni ugovor od 12.08.2002. godine ispunjen u cjelosti, jer je N. V. tužiocu S.M. isplatio kupoprodajnu cijenu iz ugovora od 20.000,00 KM, tako što je iznos od 9.000,00 KM isplaćen ranije, dok je preostali iznos od 11.000,00 KM isplaćen nakon ovjere ugovora, što proizilazi iz iskaza saslušanih svjedoka N. D. i V. S.

U odnosu na tužiteljicu S. R., suprugu tužioca S. M., koja je dala saglasnost da stan u postupku otkupa otkupi njen suprug S. M. koji je nakon otkupa upisan kao vlasnik predmetnog stana u dijelu 1/1, a nije ni tražila poništenje predmetnog ugovora zaključenog između S. M. i N. V., kao bračni supružnik kojem pripada ½ zajedničke imovine, prvostepeni sud zaključuje da nije aktivno legitimisana za podnošenje tužbe u odnosu na tužene u ovoj pravnoj stvari.

Što se tiče kupoprodajnog ugovora od 26.04.2013. godine kojim N. V. prodaje stan tuženom B. J. za 50.000KM koji je notarski obrađen od strane notara M. P. iz V. prvostepeni sud nalazi da je pravno valjan, jer je tuženi N. V. Rješenjem Republičke uprave za... br 37-952-K-343/02 od 15. 11. 2002. godine bio upisan u knjigu uloženi ugovora sa pravom svojine na predmetnom stanu sa 1/1 dijela, koji upis djeluje prema svima (erga omnes), pa je tuženi B. J. sa povjerenjem u zemljišne knjige i zaključio sa N. V. kupoprodajni ugovor 26.04.2013. godine i rješenjem Republičke uprave za ... od 14.05.2013. godine upisan kao vlasnik tog stana. Dakle, predmetni stan je predstavljao imovinu tuženog N. V. i isti je, kao vlasnik, imao pravo da raspolaže svojom imovinom na način da isti proda tuženom B. J., jer je N. V. upisom u evidenciju nepokretnosti na osnovu kupoprodajnog ugovora od 12.08.2002. godine stekao svu pravnu vlast koja može postojati na jednoj stvari koja mu je dala ovlaštenja da raspolaže tom stvari.

Stoga je, pozivom na odredbe člana 88. stav 1, člana 89. stav 1, člana 90, člana 103, stav 1, člana 455, Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO), te člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“ broj 38/78 do 22/91 te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94, dalje: ZPN), odbio tužbeni zahtjev tužilaca.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje i pravni zaključak prvostepenog suda, te je žalbu tužilaca odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. 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).

Odluke nižestepeni sudova su pravilne.

Prema činjeničnom utvrđenju nižestepeni sudova, tužilac S. M. je bio prijeratni nosilac stanarskog prava na predmetnom, tada društvenom stanu, koji je koristio sa suprugom R., a prije odlaska tužilaca u A. 1994. godine tužioci su sa tuženim N. V. koga su poznavali i bili prijatelji sa njegovim ocem, postigli usmeni dogovor da on predmetni stan koristi do njihovog povratka iz A.

Tužioci spore da su Č. Z. ikada dali punomoć da sa prvotuženim zaključi ugovor o otkupu i kupoprodaji stana od 12.8.2002. godine, pa smatraju da je takav ugovor ništav, mada su tužbeni zahtjev postavili tako što traže da se ovaj ugovor poništi.

Nižestepeni sudovi su na osnovu ocjene svih provedenih dokaza, izvršene u skladu sa članom 8. ZPP, došli do pravilnog zaključka o tome da su zaključeni kupoprodajni ugovori pravno valjani. Stoga nisu osnovani navodi revizije da se nižestepene presude temelje na pogrešnoj ocjeni dokaza i pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Naime, nižestepeni sudovi su izvršili sveobuhvatnu ocjenu provedenih dokaza i dali jasne razloge zbog čega smatraju da su predmetni ugovori pravno valjani. Pri tome su ispravno uočili nedosljednosti i kontradiktornosti u navodima tužioca S. M. da nije dao punomoć Č. Z. za zaključenje ugovora o kupoprodaji 12.08.2002. godine, a dalje i sam potvrdio na ročištu za glavnu raspravu da je punomoćnik Č. Z., potpisivala i radila kao njegov punomoćnik, iako nije imala njegovu punomoć, radi čega njegovom iskazu nisu poklonili punu vjeru.

Kako je za ugovor o prometu nekretnina (član 9. ZPN, koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja ugovora od 12.08.2002. godine), kao i za ugovor o otkupu stana (član 17. stav 2. Zakona o privatizaciji državnih stanova koji je u vrijeme otkupa bio na snazi – „Službeni glasnik RS“ broj 72/07 – prečišćen tekst), propisana obavezna pismena forma i ovjera potpisa ugovarača kod nadležnog suda, kao i pismena forma punomoći (član 90. ZOO) ako se zaključuje putem punomoćnika, pravilno su zaključili da je Č. Z. imala punomoć S. M. kako za zaključenje ugovora od 12.08.2002. godine, tako i za otkup stana (koji tužiocu ne pobijaju), jer se bez pismene punomoći ne bi ni mogli zaključiti, niti ovjeriti takvi ugovori kod Osnovnog suda u Rogatici.

Sama činjenica što tuženi N. V. nema primjerak te punomoći, niti Č.Z., ne znači da ona nije postojala prilikom zaključenja ugovora. Tužilac S. M. se prema Č. Z. odnosio kao prema njegovom punomoćniku za sve poslove oko tog stana (zaključenje ugovora o podstanarskom odnosu, koji nije sporan, oko otkupa stana i dogovora da otkupnu cijenu plati N. V., supruga tužioca R. joj se obraćala i dala saglasnost da S. M. može otkupiti stan, te i oko isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene po ugovoru od 12.08.2002. godine), a svi ti poslovi se nisu mogli obaviti u njegovom odsustvu bez pismene i ovjerene punomoći.

Kod svega navedenog, kao i da na ugovoru od 12.08.2002. godine postoji broj ovjere suda da su potpisi ugovarača ovjereni, činjenica što taj broj ovjere ne odgovara sadržini knjige ovjera, sama za sebe ne može isključiti postojanje pismene punomoći za zaključenje ugovora, pa je pravilan zaključak nižestepeni sudovi da je Č. Z. bila ovlaštena da u ime tužioca S. M. potpiše ugovor o kupoprodaji od 12.08.2002. godine, a tvrdnje tužioca S. M., da nije znao ni za otkup, niti dao za isti ovlaštenje Č. Z.i, pravilno su ocijenili kao namjeru da se dovedu u sumnju i radnje preduzete od strane Č. Z. i N. V., koje su prethodile zaključenju kupoprodajnog ugovora od 12.8.2002. godine.

Takođe su pravilno nižestepeni sudovi zaključili da su ugovorne obaveze iz ugovora od 12.8.2002. godine izvršene (isplata cijene i predaja u posjed nekretnine), pa čak i da nije uslijedila ovjera potpisa ugovarača pred nadležnim sudom, mogle su dovesti do konvalidacije tog kupoprodajnog ugovora, jer je sačinjen u pismenoj formi i potpisan od strane ugovornih strana, odnosno ovlaštenih lica na osnovu punomoćja.

Iskazima svjedoka N. D., V. S., S. N., Lj. V., V. M. i P. R. nižestepeni sudovi su pravilno zaključili da je tužilac S. M. bio upućen i znao za ovaj ugovor, zbog čega nema razloga da se takav ugovor smatra ništavim.

Nije sporno da je između tuženih zaključen kupoprodajni ugovor 26.4.2013. godine, kojim je tuženi N. V. predmetni stan prodao tuženom B. J. za kupoprodajnu cijenu 50.000,00 KM, koji ugovor je notarski obrađen i na osnovu istog se drugotuženi upisao u Knjigu uloženi ugovora kao vlasnik tog stana.

U vrijeme zaključenja ovog ugovora na snazi je Zakon o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15– u daljem tekstu: ZSP), koji je u odredbi člana 55. propisao načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige, prema kome se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti, te savjesno lice uživa u pogledu sticanja određenog stvarnog prava punu zaštitu, ukoliko je svoje pravo stekao pouzdajući se u zemljišnu knjigu. Tako, ko je u dobroj vjeri postupao sa povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno, ili da je različito od vanknjižnog stanja, uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama ovog zakona (stav 1.). Sticalac je bio u dobroj vjeri

ako u trenutku zaključenja pravnog posla i u trenutku kada je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga da sumnja u to da stvar pripada otuđiocu (stav 2.). U pogledu savjesnosti traži se samo subjektivni stav sticaoca određenog prava prema sadržaju zemljišne knjige, te je sticalac nesavjestan samo ukoliko zna da stvar ne pripada otuđiocu i ukoliko je s obzirom na okolnosti imao razloga da u to sumnja.

Djelovanje načela povjerenja u zemljišne knjige garantuje savjesnom sticaocu da stiče pravo svojine bez tereta, odnosno drugih prava na toj nekretnini, koja u momentu njegovog sticanja nisu bila uknjižena niti je uvidom u zemljišne knjige bilo vidljivo da takva prava postoje (član 56. stav 2. ZSP).

U konkretnom slučaju, tuženi B. J. je savjestan sticalac koji je zaključio ugovor o kupoprodaji nakon što se uvjerio da je tuženi N. V. upisan u Knjigu uloženi ugovora, te je taj ugovor notarski obrađen, pa proizlazi da tužioci ne mogu sa uspjehom postaviti prema njemu zahtjev za utvrđenje ništavosti, odnosno poništenje ugovora, niti zahtjev za predaju u posjed stana, čak i pod uslovom da je utvrđena ništavost ugovora o kupoprodaji od 12.08.2002. godine. S tim u vezi tužioci ne mogu više ostvariti bilo kakvo pravo na predmetnom stanu, jer je drugotuženi na zakonit način stekao pravo svojine na istom, pa slijedom toga nemaju ni pravni interes da pobijaju valjanost ugovora koji je prvotuženi zaključio sa drugotuženim, čak i pod pretpostavkom da postoje manjkavosti u pogledu punomoći za zaključenje tog ugovora.

Drugostepeni sud je pravilno zaključio da tužioci shodno odredbi člana 207. ZPP nisu dokazali da dokaze koje su dostavili uz žalbu nisu mogli bez svoje krivice iznijeti odnosno predložiti u prvostepenom postupku, pa iste nije ni cijenio. Naime, tužioci u žalbi navode da su bili uvjereni da su ovi dokazi izgubljeni i da su ih pronašli naknadno u pasošu tužioca S. M. 2017. godine, pa proizlazi da su ih mogli iznijeti do zaključenja glavne rasprave jer su se nalazili kod tužilaca i bilo im je bilo poznato da oni postoje.

Iz navedenih razloga, odlučeno kao u izreci na osnovu odredbi člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost opravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić