

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
71 0 P 170103 17 Rev
Banja Luka, 20.7.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja V. Č. iz B. kojeg zastupa T. K., advokat iz T., protiv tuženih M. T. iz L., LJ.M., notara iz B. koju zastupa M. B., advokat iz B. i DO a.d. B. koje zastupa S. S., advokat iz B., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 170103 15 Gž od 22.11.2016. godine, na sjednici održanoj dana 20.7.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 170103 13 P od 28.09.2015. godine (ispravljena rješenjem broj 71 0 P 170103 13 P od 27.10.2015. godine) raskinut je predugovor o kupoprodaji stana u B. izgrađenog na kč. br. ... i kč. br. ... upisane u zk. ul. br. ... (ranije broj ...) KO B. u površini 67 m², zaključen u Banjaluci ... godine, kod notara Lj. M., pod brojem: ..., između tužioca V. Č. i tuženog M. T.

Obavezan je tuženi M. T. da tužiocu isplati iznos od 20.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 09.06.2011. godine do konačne isplate, dok je u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog iznosa od 20.230,00 KM i dosuđenog iznosa od 20.000,00 KM, zahtjev tužioca u odnosu na ovog tuženog odbijen.

Odbijen je u cijelosti kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da mu tuženi notar Lj. M. i DO a.d. B., solidarno isplata iznos od 20.230,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 09.06.2011. godine do konačne isplate.

Odbijen je u cijelosti kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da mu tuženi solidarno na ime zakupnine za period od 01.02.2011. godine do 30.04.2015. godine isplata iznos od 11.500,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom i to na iznose od po 250,00 KM za svaki mjesec posebno za period od 01.06.2011. godine do 30.04.2015. godine, počev od 15. u narednom mjesecu za protekli mjesec, do konačne isplate.

Obavezan je tuženi M. T. da tužiocu V. Č. nadoknadi troškove postupka u iznosu od 2.343,60 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja do

isplate, a sve u roku od 30 dana od presuđenja, pod prijetnjom izvršenja, dok je u preostalom dijelu, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, kao i zahtjev tužioca za naknadu troškova prema tuženim Lj. M. i DO a.d. B., odbijen kao neosnovan.

Obavezan je tužilac da tuženoj Lj. M. nadoknadi troškove postupka u iznosu od 2.430,00 KM, kao i tuženom DO a.d. B. takođe u iznosu od 2.430,00 KM, a sve u roku od 30 dana od presuđenja, pod prijetnjom izvršenja, dok je u preostalom dijelu, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, zahtjev ovih tuženih odbijen kao neosnovan.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 170103 15 Gž od 22.11.2016. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u pobijanom odbijajućem dijelu. Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu u odbijajućem dijelu pobija tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se u cjelosti udovolji tužbenom zahtjevu.

U odgovoru na reviziju tužena Lj. M. (u daljem tekstu: drugotužena) osporava sve navode revizije i predlaže da se revizija odbije.

Tuženi M. T. (u daljem tekstu: prvotuženi) i DO a.d. B. (u daljem tekstu: trećetuženi) nisu odgovorili na reviziju tužitelja.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja kojim zahtjeva raskid predugovora o kupoprodaji stana u B. u površini 67m², zaključenog u Banjaluci ... godine, kod notara Lj. M., pod brojem: ..., između tužioca V. Č. i tuženog M. T., da se obavežu tuženi da tužiocu solidarno isplate iznos od 20.230,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 09.06.2011. godine do isplate, kao i na ime zakupnine za period 01.02.2011. godine do 30.04.2015. godine iznos od 11.500,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznose od po 250,00 KM za svaki mjesec posebno za period 01.06.2011. godine do 30.04.2015. godine, počev od 15-og u mjesecu za protekli mjesec do konačne isplate, uz naknadu troškova postupka.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je tužitelj kao kupac sa prvotuženim M. T. kao prodavcem zaključio predugovor o kupoprodaji stana koji se nalazi u B. površine 60 m²; da je tužitelj drugotuženom prije ovjere predugovora na ime dijela kupoprodajne cijene isplatio iznos od 20.000,00 KM; da je dana ... godine kod drugotužene notara Lj.M. pod brojem ... ovjeren predugovor o kupoprodaji stana; da je tim predugovorom ugovoreno da će se kupoprodajni ugovor zaključiti nakon ishodovanja upotrebne dozvole za stambeni poslovni objekat u kom se nalazi predmetni stan; da je predmetnim predugovorom ugovoren i način isplate cijene predmetnog stana i to tako da će se 20.000,00 KM isplatiti odmah, a ostatak cijene od 73.536,00 KM po realizaciji kredita koju će kupac ishodovati kod neke od banaka (50.000,00 KM) i nakon uknjižbe predmetnog stana na ime prodavca (23.536,00 KM); da je predmetni

stan izgrađen na zemljištu – k.č. ... i k.č. ... upisan u zk.ul. ..., čiji vlasnik je prema istom zk.ulošku J.V., sa 1/1; da je u istom zk.ulošku, u „C“ Listu u vrijeme zaključenja ugovora bila upisana zabilježba prvenstvenog reda za uknjižbu založnog prava na budućem stanu površine 60 m², radi obezbjeđenja novčanog potraživanja koje povjerilac RB d.d. BiH ima prema dužniku M.T. (prvotuženom) u iznosu od 90.000,00 KM; da je u istom „C“ Listu upisana zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca; da prilikom ovjere ugovora drugotužena nije upozorila tužitelja na postojanje navedene zabilježbe na što je bila obavezna; da je tužitelj neposredno nakon zaključenja predmetnog predugovora saznao za upisanu zabilježbu; da ugovor o kupoprodaji stana po osnovu navedenog predugovora nikad nije zaključen; da prvotuženi nije vratio tužitelju iznos od 20.000,00 KM predat mu na ime dijela kupoprodajne cijene; da je protiv prvotuženog kod Osnovnog suda u Banjaluci vođen krivični postupak za krivično djelo prevare tužitelja i da je prvotuženi presudom 71 0 K 141496 13 K oglašen krivim za krivično djelo koje mu je stavljeno na teret, zbog čega mu je izrečena uslovna osuda; da je protiv drugotužene notara Lj. M. kod Komisije vođen disciplinski postupak koji je u konačnom završen obustavom postupka; da tuženi živi kao podstanar, te za iznajmljeni stan plaća iznos od 250,00 KM mjesečno i da je drugotužena osigurana kod trećetuženog od odgovornosti iz djelatnosti policom osiguranja broj ... koju su zaključili Komora Republike Srpske i trećetuženi dana ... godine.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud nalazi da prvotuženi nije izvršio svoju obavezu iz predugovora pa je temeljem odredbe člana 124. i člana 132. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85 i 57/89, te “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), udovoljio zahtjevu tužitelja za raskidom predmetnog predugovora i obavezao prvotuženog na vraćanje primljenog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 KM.

U pogledu odgovornosti drugotužene i trećetuženog za štetu nastalu tužitelju isplatom dijela kupoprodajne cijene, prvostepeni sud nalazi da je drugotužena prilikom ovjere predugovora postupila suprotno odredbi člana 75. i člana 76. Zakona o notarima („Sl. glasnik RS“ 86/04 - 78/11), zbog toga što nije upozorila tužitelja na postojanje zabilježbe prvenstvenog reda uknjižbe založnog prava i zabrane otuđenja bez saglasnosti povjerioca u zk.ulošku broj ... k.o. B., čime je počinila povredu službene dužnosti iz odredbe člana 116. Zakona o notarima, ali da ta povreda nije prouzrokovala štetu tužitelju obzirom da je dio kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 KM tužitelj isplatio prvotuženom prije ovjere predugovora i prije dolaska u notarsku kancelariju drugotužene, pa je zahtjev za naknadu štete u odnosu na drugotuženu i trećetuženog odbio.

U pogledu zahtjeva za naknadu štete, koja se sastoji u plaćenju stanarini u iznosu od 11.500,00 KM, prvostepeni sud nalazi da između ove štete i zaključenog predugovora ne postoji uzročna veza, pa je i ovaj dio zahtjeva odbio u odnosu na sva tri tužena.

Odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbu odbio, a prvostepenu presudu potvrdio.

Odluke nižestepennih sudova su u pobijanom odbijajućem dijelu na zakonu zasnovane.

Pravilno sudovi nalaze da je drugotužena postupala protivno obavezi koja joj je kao notaru nametnuta odredbama člana 75. i člana 76. Zakona o notarima, koji propisuju obavezu notara da u okviru postupka notarske obrade isprave mora provjeriti da li su stranke sposobne i ovlaštene za preduzimanje pravnog posla... i pri tome isključiti sve zabrane i sumnje i paziti da neuke stranke ne budu oštećene... te da se svi prilozi moraju pročitati strankama.

Odredbom člana 53. istog zakona propisano je da je notar dužan nadoknaditi štetu koju je drugom prouzrokovao povredom svoje službene dužnosti (stav 1.), a za prouzrokovanu štetu notar odgovara po opštim pravilima za nadoknadu štete (stav 2.).

U konkretnoj situaciji, sudovi uzimaju utvrđenim da je prilikom zaključenja i ovjere predmetnog predugovora kod drugotužene kao notara, kao prilog postojao zk.uložak broj ... k.o. B. po čijim podacima se nekretnine na kojima je izgrađen stan koji je predmet kupoprodaje, vode na imenu J.V. sa 1/1 i da je u „C“- teretnom listu zk.ul. ... upisana zabilježba prvenstvenog reda uknjižbe založnog prava na budućem stanu površine 60 m², na k.č. ... i k.č. ... radi obezbjeđenja novčanog potraživanja od 90.000,00 KM koje RB ima prema M. T. (prvotuženom), te zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja stana bez saglasnosti povjerioca.

Dakle, u navedenom zk.ulošku je postojala zabilježba prvenstvenog reda uknjižbe založnog prava i zabrane otuđenja stana zbog čega bi bilo za očekivati da bi tužitelj odustao od zaključenja predugovora, da je za nju znao, a na koju zabilježbu drugotužena nije upozorila tužitelja kako to utvrđuju sudovi.

Tužitelj smatra da mu je drugotužena na ovaj način prouzrokovala štetu u vidu dijela kupoprodajne cijene od 20.000,00 KM, koju je isplatio prvotuženom M.T.

Sporno je da li je nepropisno postupanje drugotužene prilikom zaključenja i ovjere predugovora prouzrokovalo štetu.

Naime, i ovaj sud nalazi da između nepravilnog postupanja drugotužene i isplate dijela kupoprodajne cijene (ako bi se ta isplata i mogla smatrati štetom) ne postoji uzročna veza. Prema izjavi samog tužitelja saslušanog kao stranke na ročištu za glavnu raspravu, održanom 06.7.2015. godine, proizlazi da je iznos od 20.000,00 KM na ime dijela kupoprodajne cijene tužitelj isplatio prvotuženom prije odlaska u notarsku kancelariju drugotužene. Nakon toga je sačinjen i potpisan predugovor, što znači da između samog nepravilnog postupanja notara i isplate iznosa od 20.000,00 KM od strane tužitelja prvotuženom nema uzročne veze kako to pravilno nalaze nižestepeni sudovi. U tom pogledu bez značaja je i prigovor revidenta kojim tvrdi da bi mu prvotuženi vratio plaćeni iznos da ga je tužena pravovremeno upozorila na postojanje zabilježbe prvenstvenog prava upisa založnog prava. Takva tvrdnja nije potkrijepljena naknadnim razvojem događaja. Naime, iz istog iskaza tužitelja proizlazi da je za upis zabilježbe tereta u zk.ul. ... saznao ubrzo nakon zaključenja predugovora i da mu je tuženi odbio vratiti novac nakon čega je prestao s njim komunicirati.

Zbog navedenog, ovaj sud nalazi da su pravilno nižestepeni sudovi utvrdili da ne postoji odgovornost drugotužene za štetu nastalu tužitelju isplatom prvotuženom iznosa od 20.000,00 KM, a samim tim ni odgovornost trećetuženog kod kog je Komora osigurala notare od odgovornosti iz djelatnosti.

Pravilno su sudovi odlučili i kad su odbili zahtjev tužitelja za naknadu štete koja se sastoji od stanarine koju je tužitelj plaćao za zakupljeni stan nakon zaključenja predmetnog predugovora. Naime, predugovorom nije ugovorena (niti je mogla biti ugovorena) predaja u posjed stana tužitelju. Predugovorom je ugovorena samo obaveza ugovornih strana za zaključenje ugovora, tako da i ovaj sud nalazi da realizacijom predugovora tužitelj ne bi riješio stambeno pitanje i prestao plaćati stanarinu. Prevara pri zaključenju predugovora učinjena od strane prvotuženog za koju je oglašen krivim presudom Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 K 141496 13 K od 31.1.2014. godine, kao ni nepravilna ovjera ugovora od strane drugotužene, iako predstavljaju protivpravne radnje nisu u uzročnoj vezi sa nemogućnošću rješavanja stambenog pitanja tužitelja i plaćanja zakupnine za iznajmljeni stan.

Iz izloženog proizlazi da pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o reviziji tužitelja odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić