

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 80 0 P 057834 18 Rev
Banjaluka: 4.9.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice J. M., iz B., zastupane po punomoćniku advokatu C. A., iz B. protiv tuženih B.H., iz S., N.M., iz B. i J. Ž., iz B., svi zastupani po punomoćniku advokatu D. V., iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora i radi poništenja ugovora, vrijednost predmeta spora 39.800,00 KM, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 057834 16 Gž od 15.3.2018. godine, na sjednici održanoj 4.9.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 057834 14 P od 30.10.2015. godine, odbijen je *primarni* tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži da se utvrdi da je apsolutno ništav ugovor o kupoprodaji, sačinjen u formi notarske isprave kod notara M. T. iz T., OPU-IP-266/2011 od 16.05.2011. godine, između B. H., kćeri S., iz S., kao prodavca (u daljem tekstu: prvotužena) i N. M., kćeri C., iz B. (u daljem tekstu: drugotužena) i J.Ž. kćeri Ž., iz B. (u daljem tekstu: trećetužena), kao kupaca, po kom ugovoru prodavac prodaje kupcima nekretnine označene kao kč.broj:.... u površini od 158 m², upisane u zemljišno-knjižni uložak broj:... k.o. B. 2 i nekretnine označene kao kč.broj:... površine 58 m², upisane u zemljišno-knjižni uložak broj:... k.o. B. 2, te upisane u listu nepokretnosti broj:... B. 2 (u daljem tekstu: sporne nekretnine), te nalaže zemljišno-knjižnom organu brisanje ove uknjižbe, što su drugotužena i trećetužena dužne priznati i trpjeti da se prvotužena na osnovu ove presude, na nekretninama upisanim u zk.ul.broj: 127 k.o.... B.2 i zk.ul.broj: B. 2, i listu nepokretnosti broj:... k.o. B. 2, upiše sa vrstom i obimom prava koji je imala upisano prije zaključenja navedenog ugovora o kupoprodaji.

Odbijen je *eventualni* tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži da se zbog povrede prava preče kupovine poništi ugovor o kupoprodaji sačinjen u formi notarske isprave kod notara M. T. iz T., OPU-IP-266/2011 od 16.05.2011. godine, između prvotužene kao prodavca i drugotužene i trećetužene, kao kupaca, po kom ugovoru prodavac prodaje kupcima sporne nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 39.800,00 KM;

da se naloži zemljišno-knjižnom organu, brisanje uknjižbe pod rednim brojem 1 (stav 1. eventualnog tužbenog zahtjeva), što su drugotužena i trećetužena dužne priznati i trpjeti, i nalaže se da se prvotužena na osnovu ove presude, na spornim nekretninama, upiše sa vrstom i obimom prava koji je imala upisano prije zaključenja navedenog ugovora o kupoprodaji;

da je prvotužena dužna sa tužiteljicom zaključiti ugovor podoban za prenos svojine na spornim nekretninama, na osnovu koga će se tužiteljica upisati kao vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1, dok će u protivnom takvu ispravu zamjeniti ova presuda, a tužiteljica se obavezuje da u depozit suda položi iznos kupoprodajne cijene od 11.500,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude;

Obavezana je tužiteljica da tuženima, kao solidarnim povjeriocima, na ime naknade troškova parničnog postupka isplati iznos od 5.160,00 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, dok je preko dosuđenog iznosa ovaj zahtjev odbijen.

Obavezana je tužiteljica da drugotuženoj i trećetuženoj na ime troškova parničnog postupka, koji se odnose na sastav odgovora na tužbu, isplati iznos od 600,00 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 057834 16 Gž od 15.3.2018. godine, žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužiteljica revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi u odgovoru predlažu da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je primarni i eventualni tužbeni zahtjev tužiteljice, kako je navedeno u izreci prvostepene presude.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je tužiteljica u „C“ listu zk. ul. broj 127 i 5677 k.o. B.2, na osnovu kupoprodajnog ugovora ovjerenog kod Osnovnog suda u Bijeljini pod brojem 080-0-OV-07-000527 od 18.9.2007. godine, imala zabilježeno pravo preče kupovine na spornim nekretninama; da je prvotužena notarski ovjerenom punomoći broj: OPU-IP-1256/09 od 23.10.2009. godine, ovlastila D. M. i R. Ž., da u njeno ime i za njen račun, potpišu predugovor ili ugovor o prodaji spornih nekretnina, „ugovore kupoprodajnu cijenu“, te naročito da sporne nekretnine ponude na prodaju opštini i tužiteljici „po kupoprodajnoj cijeni koju sami odrede“, a ako tužiteljica odbije prihvatiti ponudu „da nekretninu prodaju trećem licu ali ne po ukupnoj cijeni nižoj od ponuđene J.M.“; da je tužiteljica poštom dana 2.3.2011. godine uputila, sa povratnicom i izvještajem, ponudu tužiteljici za kupovinu spornih nekretnina po cijeni od 39.500,00 KM, na koju ponudu nije dat odgovor; da je tužiteljica po punomoćnicima D. M. i R. Ž., zaključila 16.5.2011. godine notarski ovjereni ugovor pod brojem OPU-IP-266/2011, kojim je sporne nekretnine prodala drugotuženoj i trećetuženoj po cijeni od 39.800,00 KM uz navođenje da su kupci cijenu isplatili prodavcu „odmah nakon postignutog dogovora o prodaji“.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 280. – 285., 454., 527. – 532. i 533. stav 4. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Prvostepeni sud je odbio *primarni* zahtjev tužiteljice iz razloga što cijeni da zaključeni sporni kupoprodajni ugovor sadrži sve bitne elemente iz člana 454. ZOO, da su ugovorne strane postigle saglasnost volje u vezi svih bitnih elemenata ugovora, uključujući i cijenu, te da je ispoštovana i zakonom propisana forma kao uslov punovažnosti ugovora o prometu nepokretnosti iz člana 68. stav 1. tačka 4. Zakona o notarima Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj: 86/04, 02/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11 –u daljem tekstu: ZN). Kako navedeni ugovor, prema stavu suda, nije protivan prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim poslovnim običajima u smislu odredbe člana 103. ZOO, to je odbio zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora.

Pravo preče kupovine ovlašćuje titulara tog prava da zahtjeva od prodavca da njemu, kada se odluči da stvar proda, ponudi kupovinu prije svih ostalih kupaca, a ako sopstvenik ne postupi ovako, nego proda stvar trećem licu, pravo preče kupovine ovlašćuje prekupca da zahtjeva da se takav ugovor poništi i da mu se stvar ustupi po cijeni i pod uslovima pod kojima mu je učinjena ponuda.

Prvostepeni sud nalazi da je tužiteljica dokazala povredu ugovorenog prava preče kupovine, prihvatajući da stvarno isplaćena kupoprodajna cijena za sporne nekretnine nije iznosila 39.800,00 KM nego 11.500,00 KM.

Polazeći od toga da je tužiteljica *eventualni* tužbeni zahtjev opredjelila kao zahtjev za poništenje kupoprodajnog ugovora, a ne za utvrđenje da je ugovor bez pravnog dejstva u odnosu na nju, te da je svoje pravo preče kupovine istakla prema vlasniku nekretnine, a ne prema kupcima to je prvostepeni sud odbio *eventualni* tužbeni zahtjev. (član 532. ZOO).

Pored tog, prvostepeni sud nalazi da je zahtjev neosnovan i jer tužiteljica nije (član 532. stav 2. u vezi sa članom 528. stav 2. ZOO) „položila u sudski depozit kupovnu cijenu, niti je kupoprodajnu cijenu iz ugovora ili njen nesporni dio isplatila prodavcu“.

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

Drugostepena odluka je pravilna.

Obrazloženje koje su dali nižestepeni sudovi vezano za odbijanje primarnog tužbenog zahtjeva, kao pravilno prihvata i ovaj sud.

Bez osnova je navod u reviziji da je zaključeni ugovor ništav jer ima „neistinitu i prevarnu odredbu o cijeni“. Ugovor bi bio bez pravnog dejstva ako u njemu nije navedena cijena, odnosno

ako ugovor ne sadrži dovoljno podataka pomoću kojih bi se ona mogla odrediti (član 462. stav 1. ZOO), osim ako se ne radi o ugovoru o privredi. U konkretnom ugovoru je cijena navedena, a okolnost da ona ne odgovara stvarnoj cijeni o kojoj su se ugovarači usmeno dogovorili, nema za pravnu posljedicu ništavost ugovora. Ovo posebno kod toga da prodavac ne osporava da mu je cijena isplaćena (bilo ona iz ugovora ili ona koja je usmeno ugovorena), pa su, dakle, obe ugovorne strane izvršile svoje obaveze iz člana 454. stav 1. ZOO.

Navod revizije da je kupoprodajni ugovor ništav jer su punomoćnici prvotužene, kao prodavca, supružnici drugotužene i trećetužene, kao kupaca, i da u punomoći nije navedeno da „mogu prodati nekretnine sami sebi“, nije osnovan. U punomoći prvotužene koju je dala kao prodavac nije postavljeno ograničenje osobe sa kojom se ugovor može zaključiti, niti ograničenje u pogledu cijene po kojoj nekretnina može biti prodana. Obzirom da u punomoći nije decidirano označeno lice sa kojim se ugovor mora zaključiti, osim u pogledu tužiteljice ako bi koristila pravo preče kupnje, to su ovlašćeni punomoćnici mogli sporne nekretnine prodati svojim supružnicima.

Pravilan je zaključak prvostepenog suda da se na sporni odnos ne mogu primjeniti odredbe člana 29. – 36. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91 te „Službeni glasnik RS“, broj: 29/94), iz razloga što se tim zakonom reguliše pitanje prava preče kupovine koje je ustanovljeno na temelju zakona, a u konkretnom slučaju se radi o ugovorenom pravu preče kupovine, pa se primjenju odredbe ZOO na koje se pozvao prvostepeni sud.

U konkretnoj situaciji, pravo preče kupovine nekretnina u korist tužiteljice je uknjiženo u zemljišnim knjigama i vrijedilo je kao stvarno pravo na način da djeluje prema svima, ali u svakom slučaju i da nije bilo uknjiženo ono ne bi time izgubilo svoju valjanost kao obligaciono pravo koje djeluje između ugovornih stranaka.

Odredbom člana 532. stav 2. ZOO, propisano je da ako je kupac netačno obavjestio prodavca o uslovima prodaje trećem i ako je to trećem bilo poznato ili mu nije moglo ostati nepoznato, rok od 6 mjeseci u kome se može tražiti da se prenos poništi i da se stvar ustupi licu koje ima pravo preče kupovine, počinje teći od dana kada je to lice saznalo za tačne uslove ugovora. Ovaj rok je prekluzivne naravi i sud na njega pazi po službenoj dužnosti.

Tužiteljica je dokazala, a tuženi tu činjenicu nisu osporili, da je za stvarno isplaćenu cijenu od 11.500,00 KM (ne 39.500,00 KM koliko je navedeno u podnesku prvotužene) saznala „nekoliko dana prije podnošenja tužbe“, pa je pravilan zaključak suda da je tužba blagovremena.

Stav je sudske prakse da je nosilac prava preče kupovine koji ostvaruje to pravo, dužan da u roku koji je predviđen za podizanje tužbe položi kod suda iznos kupovne cijene navedene u pismenom ugovoru o kupoprodaji, odnosno u podnesku kojim se obavještava o uslovima za ostvarenje prava preče kupovine, pa makar tužbom zahtjeva da se utvrdi da je stvarna cijena manja nego što je označeno u pismenom ugovoru.

Tužiteljica nije osporavala da je zaprimila ponudu prvotužene od 2.3.2011. godine za kupovinu nekretnina na kojima ima zabilježbu prava preče kupovine, po cijeni od 39.500,00 KM, i da u ostavljenom roku od 15 dana nije drugu stranu obavjestila da kupuje stvar pod ponuđenim uslovima. Tužiteljica nije u tom roku, niti u roku predviđenom za tužbu (niti kasnije do donošenja

prvostepene presude) položila kod suda iznos cijene iz ponude, niti iznos za koju tvrdi da je stvarno isplaćena cijena.

Ovaj propust u postupanju tužiteljice ne može biti konvalidiran time što je u eventualnom tužbenom zahtjevu tražila da se obaveže prvotuzena da sa njom zaključi ugovor, a tužiteljica da u depozit suda položi iznos kupoprodajne cijene od 11.500,00 KM.

Kod ovako utvrđenih činjenica, pravilno je odbijen tužbeni zahtjev tužiteljice, kako primarni tako i eventualni.

Kod takvog stanja stvari, ovaj sud nalazi da ne postoje razlozi zbog kojih je revizija izjavljena, niti ima nedostataka u donošenju pobijane odluke na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Zato je reviziju tužiteljice valjalo odbiti temeljem člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća:
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić