

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 070-0-Rev-08-001687
Sarajevo, 15.09.2009.godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Bilajac Enise kao predsjednice vijeća, Sadović Amire i Kurtović Suada kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice Lj.M. iz S., koju zastupa punomoćnik M.P., advokat iz S., protiv tuženih 1. V.M. iz S., ul..broj.. i 2. S.S. iz S., ul..broj.., kojeg zastupa I.H., advokat iz S., radi poništenja ugovora, v.s. 60.000,00 KM, odlučujući o reviziji drugotuženog izjavljenoj protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu, broj: 009-0-Gž-06-001207 od 10.03.2008. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 15.09.2009. godine, donio je:

P R E S U D U

Revizija se uvažava, nižestepene presude preinačavaju tako da se odbija tužbeni zahtjev za utvrđenje da je ništav ugovor o kupoprodaji stana u ulici...broj.. sprat III, koji su međusobno zaključili tuženi pod brojem 229 od 06.05.2003. godine.

Tužiteljica je dužna drugotuženom naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 4.268,85 KM.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom prvim prvostepene presude Općinskog suda u Sarajevu br. P-903/04-A od 12.01.2006. godine utvrđeno je da je ništav ugovor o kupoprodaji stana u S. u ulici..broj.. sprat III kojeg su zaključili tuženi pod brojem 2209 od 06.05.2003. godine. Stavom II, obavezani su tuženi da tužiteljici naknade troškove parničnog postupka u iznosu od 7.033,10 KM dok je u st. III odbijen dio tužbenog zahtjeva kojim tužiteljica traži da se presudom zabrani svaka promjena vlasništva na stanu upisanom u zemljišno knjižnom uredu – odsjek KPU broj poduloška 166040 – N.G.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Sarajevu br. 009-0-Gž-06-001207 od 10.03.2008. godine žalba drugotuženog je odbijena i prvostepena presuda u osporenom dijelu (stav I. izreke) potvrđena a u neosporenom dijelu (stav II. i III. izreke) prvostepena presuda ostala je neizmijenjena.

Drugostepenu presudu blagovremeno izjavljenom revizijom pobija drugotuženi zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija uvaži i donese odluka u skladu sa odredbama člana 249. i 250. ZPP

Tužiteljica nije podnijela odgovor na reviziju.

Revizija je osnovana.

Predmet tužbe je zahtjev tužiteljice kojim traži da se utvrdi ništavim ugovor o kupoprodaji stana, kojeg su dana 06.05.2003. godine zaključili prvotuženi kao punomoćnik tužiteljice i drugotuženi kao kupac predmetnog stana.

Odlučujući o predmetnom tužbenom zahtjevu nižestepeni sudovi su utvrdili da je tužiteljica kao nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu, dana 20.02.2003. godine sa H.Z. S. kao nosiocem prava raspolaganja društvenog stana zaključila ugovor o kupoprodaji (otkupu), da je Pravobranilaštvo Kantona Sarajevo potvrdilo dana 20.03.2003. godine da je otkupna cijena stana utvrđena u skladu sa odredbama Zakona o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo (Sl. Novine FBiH br. 27/97). Nakon toga, da je tužiteljica prvotuženom predala ključeve od stana i ovlastila ga osnovom ovjerene punomoći (23.04.2003. godine) da u njezino ime može izvršiti prodaju tog stana, sa kupcem zaključiti kupoprodajni ugovor, ovjeriti potpise na ugovoru, primiti kupoprodajnu cijenu, dati saglasnost za uknjižbu kupca na stanu, ili da može izvrši zamjenu stana za druge nekretnine. Cijenu po ugovoru o otkupu stana tužiteljica je H.Z. S. uplatila 15.07.2003. godine, a da je potom predala ugovor na provođenje za uknjižbu svog vlasništva 16.07.2003. godine. Prvotuženi je osnovom date punomoći tužiteljice, u posjed stana uveo drugotuženog, sa njim zaključio kupoprodajni ugovor dana 06.05.2003. godine, te da je primio ugovorenu cijenu stana, ali tužiteljici nije isplatio novac dobiven od prodaje. Drugotuženi je 29.01.2004. godine (nakon što se tužiteljica uknjižila na predmetnom stanu 06.08.2003. godine osnovom ugovora o otkupu stana), predao na knjiženje sporni ugovor radi prenosa vlasništva na svoje ime. Tužiteljica nije opozvala punomoć kojom je ovlastila prvotuženog da može poduzeti sve potrebne radnje u vezi prodaje njezinog stana.

Na osnovu tako utvrđenog činjeničnog stanja nižestepeni sudovi su udovoljili tužbenom zahtjevu i zaključili da je ništav ugovor o kupoprodaji kojeg su tuženi zaključili 06.05.2003. godine, uz obrazloženje drugostepenog suda da je tužiteljica nakon što je zaključila ugovor o otkupu stana (20.02.2003. godine) prestala biti nosilac stanarskog prava (čl. 6. ugovora), i da postojanje samog ugovora o otkupu stana (makar i pravno valjanog) nije bio dovoljan, jer da je trebao biti ispunjen i drugi uslov - upis u javne knjige

nekretnina pozivom na čl. 27. Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo. Pri tome, drugostepeni sud je shvatanja da je ništav ugovor zbog nepostojanja osnova (čl. 52. ZOO), da nije bilo mjesta primjeni st. 2. čl. 107. ZOO, jer da se nije radilo o zabrani manjeg značaja, s obzirom da u vrijeme zaključenja spornog ugovora između tuženih, postupak otkupa predmetnog stana bio započet, a njegova realizacija da je bila neizvjesna, jer da ugovor nije prošao fazu ovjere potpisa, i da otkupna cijena nije bila isplaćena H.Z. S., niti je ona mogla predati ugovor na uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi i da je drugotuženi bio nesavjestan kupac, jer prilikom sačinjavanja ugovora o kupoprodaji da je morao provjeriti zemljišno knjižno stanje.

Suprotno shvatanju drugostepenog suda revident osnovano prigovara pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Prema odredbi čl. 52. ZOO (na kojoj tužiteljica temelji svoj tužbeni zahtjev) propisano je da ako osnov ne postoji ili je nedopušten ugovor je ništav.

Predmet spornog ugovora (čl. 1.), zaključenog 06.05.2003. godine je stan prodavca (ovdje tužiteljice) u odnosu na koji je u procesu privatizacije društvenog vlasništva (H.Z. S.) tužiteljica već imala zaključen ugovor (20.02.2003. godine) o otkupu stana, kao i potvrdu Pravobranilaštva Kantona Sarajevo (20.03.2003. godine) da je ugovorena otkupna cijena stana u skladu sa odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a i valjanu punomoć (od 23.04.2003. godine) izdatu prvotuženom za prodaju predmetnog stana prije nego je uknjižila vlasništvo nad stanom na svoje ime.

Kod tih utvrđenih činjenica valja zaključiti da je u vrijeme sačinjavanja spornog ugovora čije se utvrđenje ništavosti traži, realizacija otkupa stana bila izvjesna, a time i prenos prava vlasništva nad stanom na ime tužiteljice, jer sve preostale radnje (ovjera potpisa, isplata cijene stana i predaja na uknjižbu u zemljišne knjige) bile su radnje tehničke naravi. Kako je u pogledu obaveza ugovorača u odnosu na sporni ugovor dogovoreno da kupac (ovdje drugotuženi) kupuje stan za cijenu od 40.000,00 KM (koju je isplatio tužiteljicinom punomoćniku) to je po ocjeni ovoga suda konkretni ugovor imao dopuštenu osnovu s obzirom na nespornu činjenicu da tužiteljica nije opozvala punomoć datu prvotuženom o prodaji stana prije uknjiženja vlasništva, a predmet ugovora nije prenos stanarskog prava, pa se ne radi o ništavom ugovoru sa stanovišta koje ima u vidu odredba iz čl. 52. ZOO. Osim toga, revident osnovano ukazuje da tužiteljica ne može isticati ništavost jer je ugovor izvršen, a zabrana prodaje stana prije provođenja u zemljišnu knjigu ugovora o otkupu i upisa

vlasništva po tom pravnom poslu je manjeg značaja (čl. 107. st. 2. ZOO).

Drugostepeni sud svoj stav o ništavosti ugovora temelji i na čl. 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, jer da tužiteljica u vrijeme zaključenja spornog ugovora nije bila upisana kao vlasnik u zemljišne knjige pa da time nije imala osnov za njegovu prodaju.

Tom odredbom je propisano (st. 1.) da pravo vlasništva na stanu kupac stiče upisom u zemljišne knjige, a st. 2. regulisano je ukoliko je kupac ugovorio obročnu otplatu cijene stana, pravo upisa vlasništva u zemljišne knjige stiče danom otplate prvog obroka s tim što stan ne može prodati i njime raspolagati pravnim poslom među živima do dana otplate posljednjeg obroka.

Suprotno stavu drugostepenog suda, navedena odredba primjenjiva je samo na pravni posao u povodu privatizacije stana, zaključen između tužiteljice kao kupca i H.Z. S. kao prodavca (nosioca prava raspolaganja stanom u društvenom vlasništvu), pa dovodeći tu odredbu u vezu sa spornim ugovorom o kupoprodaji, ovaj sud je shvatanja sve da je riječ o prodaji tuđe stvari - čl. 460. ZOO propisuje da prodaja tuđe stvari obavezuje ugovorača, ali kupac koji nije znao ili nije morao znati da je stvar tuđa, može ako se usljed toga ne može ostvariti cilj ugovora, raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete. Kako je u odnosu na sporni ugovor ostvaren njegov cilj (stan je predat kupcu u posjed, kupoprodajna cijena stana isplaćena, realizovana ugovorena klauzula intabulandi i ugovor izvršen), to je pogrešan zaključak drugostepenog suda da je odredba čl. 27. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo primjenjiva u rješavanju konkretnog spora.

Valja napomenuti da propust prvotuženog, da ispuni svoje obaveze prema tužiteljici u pogledu isplate kupoprodajne cijene stana (tužiteljica je prvotuženog opunomoćila da u njeno ime može primiti kupoprodajnu cijenu), je pravni odnos koji se ne tiče drugotuženog jer je to odnos između tužiteljice i njenog punomoćnika (prvotuženog), pa ta prava tužiteljica može ostvariti u posebnoj parnici.

O troškovima parničnog postupka ovaj sud je odlučio u smislu člana 397. stav 2. ZPP, a isti se sastoje od naknade za sastav odgovora na tužbu 1.440,00 KM (100% AT). Nakon stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama zakona o advokaturi FBiH troškovi zastupanja obračunavaju se prema visini prosječnog ličnog dohotka u FBiH i pa drugotuženom pripadaju dalji troškovi za zastupanje po punomoćniku na ročištima 24.05.2005 u iznosu od 278,00 KM, 14.07.2005. godine iznos od 556,00 KM, 10.10.2005. godine iznos od 565,00 KM, 08.12.2005. godine iznos od 282,00 KM, i za sastav žalbe u iznosu od

759,85 KM, uvećani za 10% poreza na promet usluga 388,00 KM, što je ukupno 4.268,85 KM. Drugotuženi nije tražio troškove sastava revizije.

S obzirom na izloženo, ovaj sud je primjenom čl. 250. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Sl. Novine FBiH br. 53/03, 73/05 i 19/06 ") odlučio kao u izreci ove presude.

Predsjednica vijeća
Bilajac Enisa,s.r.