

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 63 0 P 038164 22 Rev
Sarajevo, 05.12.2023. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Emine Hulusija kao predsjednice vijeća, dr. sc. Danice Šain i Zlate Džafić, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja [REDACTED], zastupanog po punomoćniku Anđelku Grgiću, odvjetniku iz Ljubuškog, protiv tuženog [REDACTED], zastupanog po punomoćniku Željku Vlačiću, advokatu uposlenom u Advokatskoj firmi Sajić o.d. Banja Luka, radi utvrđenja ništavosti ugovora o poklonu, vrijednost spora 50.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Kantonalnog suda u Širokom Brijegu broj 63 0 P 038164 21 Gž od 09.09.2022. godine, u sjednici vijeća održanoj 05.12.2023. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se uvažava, obje nižestepene presude preinačavaju i tužbeni zahtjev tužitelja odbija u cijelosti.

Tužitelj je dužan tuženom naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.213,40 KM, u roku od 30 dana.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Ljubuškom broj 63 0 P 038164 19 P od 26.02.2021. godine odlučeno je:

1. „Utvrđuje se da je Ugovor o poklonu nekretnina OPU [REDACTED], zaključen između poklonodavca [REDACTED] i poklonoprimca [REDACTED], ništav.
2. Utvrđuje se da je uknjižba prava na nekretninama u PL broj [REDACTED] i PL br. [REDACTED], te nekretninama upisanim u zk. ul. broj [REDACTED], izvršena na temelju navedenog ugovora pravno nevaljana.
3. Nalaže se brisanje zk. stanja nastalog na osnovu Ugovora o poklonu nekretnina OPU br. [REDACTED] od [REDACTED] godine i uspostave zemljišno knjižnog stanja u zk. ul. broj [REDACTED], kakvo je bilo prije z.k. provedbe navedenog ugovora o poklonu nekretnina, tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama za korist tuženog-poklonoprimca [REDACTED], uz istovremen upis tih nekretnina u vlasništvo poklonodavca [REDACTED].
4. Nalaže se brisanje nastalo na osnovu Ugovora o poklonu nekretnina OPU br. [REDACTED] od [REDACTED], u svim javnim knjigama, posebno kod Službe za prostorno uređenje, imovinsko-pravne i katastarske poslove Općine Ljubuški i uspostava posjedovnog stanja kakvo je bilo prije provedbe navedenog ugovora u PL br. [REDACTED].

██████████, tako da se briše nositelj prava ██████████, uz istovremeni upis ██████████, kao nositelja prava.

5. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.343,00 KM, sa zakonskim zateznim kamatama od dana 26.02.2021. godine, u roku od 30 dana.“

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Širokom Brijegu broj 63 0 P 038164 21 Gž od 09.09.2022. godine žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u cijelosti. Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na žalbu.

Protiv drugostepene presude tuženi je blagovremeno izjavio reviziju zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se ista uvaži, preinače obje nižestepene presude i odbije tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, uz obavezu da tuženom naknadi troškove parničnog postupka, uključujući i trošak sastava revizije ili da se pobijane presude ukinu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Nije podnesen odgovor na reviziju.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u reviziji i po službenoj dužnosti u smislu odredbe člana 241. Zakona o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu ZPP), ovaj sud je odlučio kao u izreci iz sljedećih razloga:

Revizija je osnovana.

Predmet spora i u fazi revizionog postupka je utvrđenje da je Ugovor o poklonu nekretnina OPU broj ██████████ od ██████████, zaključen između poklonodavca ██████████, oca stranaka i poklonoprimca ██████████ – tuženog, ništav, te da se brišu uknjižbe prava na poklonjenim nekretninama izvršene na osnovu navedenog ugovora.

Nižestepeni sudovi su usvojili tužbeni zahtjev tužitelja.

Na osnovu provedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio, a drugostepeni sud utvrđenu činjeničnu građu prvostepenog suda u cijelosti prihvatio, da su otac ██████████ i tuženi, njegov sin, zaključili Ugovor o poklonu nekretnina OPU broj ██████████ dana ██████████.

Punomoći za zaključenje Ugovora obojica su dali Željku Vlačiću u Banja Luci dana ██████████ i u vrijeme zaključivanja Ugovora punomoći su sadržavale ovjeru potpisa davatelja punomoći ██████████, koju ovjeru je izvršio notar Ulrike Gruner u SR Njemačkoj dana ██████████. Legalizacija punomoći, putem pečata Apostille, izvršena je od strane Pokrajinskog suda Stuttgart nakon zaključenja Ugovora, dana ██████████.

Utvrđeno je u prvostepenom postupku da ██████████ i ██████████ nisu pristupili u ured Željka Vlačića nego da su sastavljenu punomoć potpisali u SR Njemačkoj i istu ovjerili kod notara u SR Njemačkoj. Na osnovu takve punomoći advokat Željko Vlačić je u uredu notara Milenka Delića, zastupajući i poklonodavca i poklonoprimca, sačinio predmetni ugovor o poklonu.

¹ “Službene novine FBiH“, br. 53/03, 73/05 i 19/06

Nižestepeni sudovi su pošli od toga da je predmetni ugovor o poklonu formalni ugovor, pa da je i za punomoć za sklapanje takvog ugovora nužna forma propisana zakonom za taj ugovor (član 90. ZOO).

Zaključili su nižestepeni sudovi da predmetne punomoći nemaju zakonom propisanu formu (u skladu sa Zakonom o prometu nepokretnosti BiH, koji Zakon se, po mišljenju nižestepenog suda, primjenjuje na konkretni slučaj nakon odluke Ustavnog suda FBiH), tj. kako potpisi nisu ovjereni u sudu, to je drugostepeni sud smatrao da je prvostepeni sud pravilno postupio kada je odlučio kao u izreci prvostepene presude, za što je dao razloge koje je u cijelosti prihvatio i drugostepeni sud.

Presuda drugostepenog suda, po ocjeni ovog suda, nije pravilno i zakonito donesena.

Nižestepeni sud je na osnovu provedenih dokaza, savjesnom i brižljivom ocjenom svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno (član 8. ZPP), našao da je punomoć data Željku Vlačiću da zaključi Ugovor za obje ugovorne strane, da je ista ovjerena u SR Njemačkoj kod notara Ulrike Gruner u SR Njemačkoj dana [REDACTED] i da je izvršena legalizacija date punomoći pečatom Apostille ovjerena kod Pokrajinskog suda u Stuttgartu dana [REDACTED].

Tužitelj smatra da ovjerena punomoć nema legalitet za promet nekretnina u BiH, jer da ista nije nadovjerena. Takođe smatra da postoji različitost u punomoći i Ugovoru o poklonu jer da je u punomoći pod rednim brojem 3. navedena parcela broj [REDACTED], upisana u PL broj [REDACTED], idealnog dijela posjeda 1/1, a da je u Ugovoru pod rednim brojem 14. navedeno 1/1 dijela na nekretninama upisanim u PL broj [REDACTED], u kojem je poklonodavac [REDACTED] upisan kao posjednik sa 1/1 dijela. Zatim navodi da je [REDACTED] opozvao Ugovor o poklonu, koju izjavu je ovjerio u Generalnom konzulatu BiH u Stuttgartu, pa smatra da ugovor nije valjan i da ne treba ostati na snazi.

Sporno pitanje, koje se postavlja u ovoj pravnoj stvari, jeste da li je valjana punomoć za zaključenje Ugovora o poklonu, koja je data Željku Vlačiću u Banja Luci da zastupa obje ugovorne strane, ovjerena od notara Ulrike Gruner u SR Njemačkoj, legalizovana pečatom Apostille nakon zaključenja Ugovora.

Osnovna koliziorna norma, kada su u pitanju pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninama, je sadržana u članu 18. stav 1. Zakona o rješavanju sukoba zakona sa propisima drugih zemalja u određenim odnosima² - ZRSZ i ona upućuje na pravo zemlje gdje se nekretnina nalazi (lex rei sitae).

Kada su u pitanju ugovori koji imaju za predmet nekretnine, mjerodavna je odredba člana 21. ZRSZ, kojom je propisano da je za ugovore koji se odnose na nekretnine isključivo mjerodavno pravo države na čijoj se teritoriji nalaze nekretnine.

² „Službeni list SFRJ”, br. 43/82 i 72/82, preuzetog Uredbom sa zakonskom snagom o priznavanju i primjeni saveznih zakona koji se u Bosni i Hercegovini primjenjuju kao republički propisi „Službene novine RBiH“, br. 2/92

Dakle, na sva formalna i sadržinska pitanja ugovora, koja imaju za predmet nekretnine, isključivo se primjenjuje pravo države u kojoj se nekretnine nalaze, iz čega proizilazi da je primjena svih drugih kolizionih normi propisanih u ZRSZ isključena za ugovore koji imaju za predmet nekretnine.

Pod ugovorima koji se odnose na nekretnine se, prije svega, smatraju ugovori koji za predmet imaju stjecanje i prenos stvarnih prava na nekretninama. Tu spada i ugovor o poklonu, kojim se vrši prenos vlasništva na nekretninama.

Predmetne nekretnine se nalaze u Federaciji BiH, što znači da se primjenjuje pravo koje je važno na ovom području u vrijeme zaključenja Ugovora o poklonu i ovjere punomoći za zaključenje Ugovora.

Ugovor i punomoći su sačinjeni u pismenom obliku. Pitanje je valjanosti punomoći ovjerene od notara Ulrike Gruner u SR Njemačkoj i da li je ista trebala biti u obliku notarski obrađene isprave.

Prema ocjeni nižestepeni sudova predmetne punomoći nemaju zakonom propisanu formu u skladu sa odredbom člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti koji se, kako nalaze ti sudovi, odnosi na konkretan slučaj, navodeći razlog da potpisi ugovarača nisu ovjereni u sudu, jer forma propisana za ugovor važi i za punomoć za zaključenje tog ugovora.

Ovaj sud, nasuprot tome, nalazi da se Zakon o prometu nepokretnosti³ - ZPN nije mogao primijeniti u vrijeme ovjere punomoći dana [REDACTED], niti u vrijeme zaključenja Ugovora o poklonu dana [REDACTED], jer je po Zakonu o stvarnim pravima⁴ - ZSP objavljenom 28.08.2013.godine (stupio na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Službenim novinama FBiH, a počeo se primjenjivati šest mjeseci nakon stupanja na snagu), prestao da važi.

Odredbom člana 73. tačka 4. Zakona o notarima⁵ - ZON FBiH je regulisano da se pravni poslovi, koji za svoju pravnu valjanost zahtijevaju notarsku obradu isprava, odnose na pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarih prava na nekretninama.

Odredbom člana 90. Zakona o obligacionim odnosima⁶ - ZOO je regulisano da forma propisana zakonom za neki ugovor ili koji drugi pravni posao važi i za punomoć za zaključenje tog ugovora, odnosno za preduzimanje tog posla.

Prema tome, bila bi obavezna i notarska obrada punomoći kod zaključenja ugovora, konkretno Ugovora o poklonu.

Međutim, dana 02.12.2015.godine donesena je presuda Ustavnog suda FBiH broj U-15/10 kojom se, između ostalog, utvrđuje da član 73. ZON FBiH nije u skladu sa Ustavom FBiH, odnosno odredba je u cijelosti ocjenjena neustavnom, te danom objave u Službenim novinama FBiH nije više na snazi. Zakonski osnov za primjenu ove odredbe više ne postoji.

³ "Službeni list SRBiH", broj 38/78 – 13/94

⁴ "Službene novine FBiH", broj 66/13 i 100/13

⁵ "Službene novine FBiH", broj 45/2002 i 30/2016- odluka US

⁶ "Službeni list RBiH", broj 2/92, 13/93, 13/94 i "Službene novine FBiH", broj 29/03 i 42/11

Rješenjem Ustavnog suda FBiH broj U-15/10 od 08.07.2016.godine odbijen je prijedlog za preispitivanje naprijed navedene presude broj U-15/10 od 02.12.2015.godine.

Odredbom člana 53. ZSP je regulisano da se pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno (stav 1.).

Pravni posao iz stava 1. ovog člana zaključuje se u obliku notarski obrađene isprave.

Presudom Ustavnog suda FBiH broj U-22/16 od 06.03.2019.godine utvrđeno je da odredba člana 53. stav 2. u cjelini nije u skladu sa Ustavom FBiH.

U skladu s tim je i pravno shvatanje dato u odluci Vrhovnog suda Federacije BiH – Građanskog odjeljenja, broj 70 0 Dn 009610 22 Spp od 08.12.2022.godine, prema kojem potpisi ugovarača na ugovorima o prenosu prava na nekretninama moraju biti ovjereni bilo od strane notara, bilo od strane suda, kao uslov punovažnosti za upis u zemljišnu knjigu.

Dakle, kod ugovora o poklonu kao ugovora o prenosu ili sticanju prava vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, na osnovu prednje navedenog, nema obaveze za notarskom obradom ugovora nego samo za ovjerom, pa tako i punomoći, koje imaju posebnu formu propisanu zakonom za taj ugovor, samo trebaju biti ovjerene od notara, a ne notarski obrađene. Konkretno punomoći su ovjerene od njemačkog notara u SR Njemačkoj.

Evropski standard je da državne granice nisu prepreka slobodnom pružanju usluga notara i advokata, a ključni princip takvog poslovanja je konkurencija kvaliteta i cijene.

Na formu, kao i na sadržinu predmetnog ugovora o poklonu, primjenjuje se pravo zemlje gdje se poklonjene nekretnine nalaze.

Stajalište je, dakle, da i punomoć ne treba biti u formi obrađene notarske isprave nego samo ovjerena od strane notara (ili suda), kao i ugovor o poklonu, što potkrepljuje i prethodno citirani član 90. ZOO. Paralelna odredba u njemačkom pravu ne postoji.

Pravilno ukazuje revident da nema razloga za utvrđenje Ugovora ništavim ni okolnost da je na punomoći označena jedna parcela br. [REDACTED] iz PL [REDACTED], a u Ugovoru o poklonu u tački 14. je navedeno "nekretninama upisanim u PI [REDACTED]", jer to ne upućuje na jasnoću i dokazanost činjenice (broja parcela), koja bi bila relevantna za odlučenje u postupku.

Pravilno revident ukazuje da za rješenje ovog spora, odnosno na neosnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja, ne utiče ni činjenica da je [REDACTED] - otac stranaka u predmetu br. 63 0 P 037733 19 P kod Općinskog suda u Ljubuškom podnio tužbu za raskid predmetnog ugovora, da je kasnije povukao tužbu i otkazao punomoć advokatu Grgiću za to zastupanje.

Pošto ovaj sud nalazi da je u nižestepenim odlukama materijalno pravo pogrešno primijenjeno to je, primjenom odredbe člana 250. stav 1. ZPP, uvažio reviziju tuženog i preinačio nižestepene presude, tako što je odbio tužbeni zahtjev tužitelja.

O troškovima parničnog postupka odlučeno je primjenom odredbi članova 386. stav 1, 387.stav 1. i 397. stav 2. ZPP. Uzeti su u obzir troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice. Odnose se na zastupanje na ročištima, obračunati PDV, sastav žalbe i revizije, sve u ukupnom iznosu od 8.213,40 KM.

Predsjednik vijeća
Emina Hulusija, s.r.