

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-06-000 511
Бања Лука, 9.4.2008. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија, Стаке Гојковић, као предсједника вијећа, Петра Бајића, Драгослава Лукића, Дарка Осмића и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца ОДП К. А. А.Д. С., кога заступа П. Н., адвокат из В., против тужених К. В. из В. и „Ѕ. С. Д.О.О. Т., кога заступа пуномоћник С. Ш. из Т., ради утврђења ништавости уговора о продаји и предаји у посјед некретнина, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Добоју број Пж-111/03 од 17.01.2005. године, на сједници одражној 9.4.2008. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се уважава, пресуда Окружног суда у Добоју број Пж-111/03 од 17.01.2005. године, се преиначавача тако што се жалба тужиоца уважава, првостепена пресуда Основног суда у Теслићу број Пс-4/02 од 12.11.2002. године се преиначавача и суди:

Утврђује се да је уговор о продаји од 19.6.2001. године овјерен код првостепеног суда дана 29.6.2001. године под бројем Ов-2779/01, закључен између туженог К. В. из В., као продавца и туженог Ѕ. С. Д.О.О. Т., као купца, ништав.

Тужени Ѕ. С. Д.О.О. Т. дужан је предати тужиоцу у посјед пословни простор у Т. укупне површине 84,33 м² изграђен на к.ч. 517/41 уписане у П.Л. 649 К.О., слободан од ствари и људи, те се оба тужена обавезују да солидарно накнаде тужиоцу трошкове спора у износу од 1.250,00 КМ, све у року од 15 дана под пријетњом извршења.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Теслићу број Пс-4/02 од 12.11.2002. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца ОДП К.А. А.Д. С. којим је тражио да се утврди да је ништав уговор о продаји кога су закључили дана 19.6.2001. године тужени К.В. из В., као продавац (у даљем тексту: првотужени) и тужени Ѕ. С. Д.О.О. Т., као купац (у даљем тексту: друготужени) који је овјерен код првостепеног суда дана 29.6.2001. године под бројем Ов-2779/01, у којем је предмет продаје пословни простор у Т. површине 84,32 м² који се налази у стамбено-пословној згради саграђена на к.ч. 517/41 уписане у П.Л. 649 К.О., а састоји се од продајног простора, магацина, предпростора и санитарног чвора, као и захтјев да друготужени преда тужиоцу у посјед предметни пословни простор.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број Пж-111/03 од 17.01.2005. године, жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужилац ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако што ће се жалба тужиоца уважити првостепена пресуда преиначити и удвољити тужбеном захтјеву или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Није поднесен одговор на ревизију.

Ревизија је основана.

У тужби тужилац захтјевом тражи да се: 1. утврди да је ништав уговор о продаји пословног простора у Т. од 19.6.2001. године овјереног код првостепеног суда 29.6.2001. године под бројем Ов-2779/01, закључен између првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца и 2. друготужени обавезе да тужиоцу преда у посјед и слободно располагање пословни простор у Т.(раније ...), саграђене на к.ч. 517/41 уписане у П.Л. 649 К.О. ..., површине 84,33 м² који се састоји од продајног простора, магацина, предпростора и санитарног чвора.

Након проведеног поступка првостепени суд је утврдио слиједеће чињенично стање које није ни спорно између странака: да су по одлуци Владе РС број 02-267 од 28.6.1994. године (објављене у "Сл. гласнику РС", бр. 15/94) уведене мјере за отклањање ванредних околности код предника тужиоца К. В. са сједиштем у С. које је од посебног интереса за Р. С. по којој је (чл.1. те одлуке) правни предник тужиоца, правни сљедник имовине К.В. из В. на територији Р. С.; да су по одлуци Владе РС број 02-35 од 2.6.1996. године уведене мјере за отклањање ванредних околности у Т. п. А.п. које је од посебног интереса за Републику Српску, који је правни сљедник имовине предузећа А. п. С. која се налази на територији Републике Српске; да је по одлуци Владе Републике Српске број 02-127/97 од 28.2.1997. године извршено спајање наведена два предузећа у предузеће ОДП К.А. са сједиштем у С. које је рјешењем Основног суда у Српском Сарајеву број У-127/97 од 10.3.1997. године уписано у регистар тог суда; да је првотужени са СИЗ-ом становања и комуналних дјелатности Т. дана 27.9.1985. године закључио уговор о удруживању средстава ради куповине спорног пословног простора „који ће се изградити у стамбеном-пословном објекту ламела А“ у ... у Т. површине 84,33 м² по којем се првотужени обавезао да ће до 15.10.1985. године уплатити износ од 3.354,967 динара тј. једну половину цијене, а другу половину цијене ће уплатити до 31.12.1985. године; да је првотужени након изградње стамбено-пословне зграде у којој је и спорни пословни простор, преузео у посјед пословни простор; да је првотужени земљишнокњижном уреду првостепеног суда поднио захтјев да се на основу предметног уговора изврши упис права располагања на спорном пословном простору, који упис није извршен јер земљишне књиге првостепеног суда немају устројене књиге етажне својине; да су првотужени као продавац и друготужени, као купац дана 19.6.2001. године

закључили писмени уговор о продаји предметног пословног простора; да је Управни одбор првотуженог одлуком од 20.3.2001. године дао сагласност за продају предметно-пословног простора а након што је прибавио сагласност Министарства ...; да је првотужени прије закључења предметног уговора о продаји спорно пословног простора исти понудио О. Т. која је првотуженог писмено обавијестила дана 19.6.2001. године да није заинтересована за куповину; да предметни пословни простор држи у посједу друготужени и да је тужилац тужбу доставио првостепеном суду дана 22.1.2002. године.

Код оваквог стања чињеница нижестепени судови налазе да је првотужени постао власник на предметном пословном простору по основу уговора о продаји спорног пословног простора од 27.9.1985. године са којим је у смислу одредби чл. 3. Закона о основним својинскоправним односима ("Службени лист СФРЈ", број 6/80, у даљем тексту: ЗОСПО), као власник могао располагати и да је правно ваљан наведени писмени уговор о продаји спорног пословног простора од 19.6.2001. године закључен између тужених, па због тога да у смислу одредби члана 103. Закона о облигационим односима предметни уговор није ништав и судили тако што су одбили тужбени захтјев тужиоца.

Одлука нижестепених судова није правилна.

Правилно је схватање нижестепених судова да се по самом Закону (ex lege) право својине стиче, између осталог, стварањем нове ствари. Међутим, удруживањем новчаних средстава ради узградње стамбено-пословне зграде у којој се налазе и спорне пословне просторије, са СИЗ-ом становања и комуналних дјелатности Т. 1985. године, предник првотуженог је стекао право располагања, а не право приватног власништва на тим пословним просторијама. Наиме, у вријеме закључења уговора од 27.9.1985. године у складу с одредбом чл. 6. Закона о удруженом раду и другим тада важећим законским прописима, предник првотуженог као предузеће је био у друштвеној својини па су и изграђене спорне пословне просторије биле у друштвеној својини.

Неспорно је, да је тек Законом о друштвеном капиталу ("Службени лист СФРЈ", број 84/89 и 46/90) омогућена трансформација предузећа у друштвеној својини у предузећа у мјешовитој, тако што је дозвољено да предузећа додатни капитал прибављају издавањем дионица (интерних) радницима које не могу бити на тржишту вриједносних папира (чл. 1. и 1а. тог закона), па и предника првотуженог. Такође, није спорно да је предник тужиоца К. В. са сједиштем у С. основан на имовини предника првотуженог која се налазила на територији Републике Српске у којој су се налазиле и спорне пословне просторије у Т. и да је тужилац као О.Д.П. уписан у судски регистар Основног суда у Српском Сарајеву на основу рјешења тог суда број У-127/97 од 10.3.1997. године.

Како је већ речено, да је правни предник првотуженог до избијања ратних сукоба на територији бивше СРБиХ током 1992. године, био предузеће у мјешовитој својини (друштвеној и издавањем интерних дионица радницима предузећа), и према томе спорне пословне просторије нису постале нити су по тада важећим законским прописима могле постати приватна својина тог предузећа, а ни радника улагача.

Зато се питање власништва на спорним пословним просторијама не може разрјијешити одвојено од питања власничке трансформације предузећа у друштвеном, односно касније државном и мјешовитом власништву, тј. од процеса приватизације.

Одредбом чл. 2. став 1. Оквирног Закона о приватизацији предузећа и банака у БиХ ("Службени лист БиХ", број 12/99, у даљем тексту: Оквирни Закон о приватизацији) признаје се изричито право ентитетима да приватизију предузећа и банке смјештене на њиховој територији која нису у приватном власништву. Одлука да ли је предузеће или банка у приватном власништву биће донесена према прописима ентитета (чл. 2. ст. 2.). Да ће се законима које доносе ентитети који проводе приватизацију обухватити само она имовина и потраживања у вези те имовине, која се налази на територији тог ентитета (чл. 3.). Да ће средствима оствареним приватизацијом предузећа и банака које се налазе на територији једног ентитета располагати тај ентитет или правна лица овлаштена законом тог ентитета да их прикупе (члан 4. став 1.) Потраживање према предузећима и банкама која се приватизују сматраћет се одговорношћу ентитета који врше приватизацију (чл. 4. ст.2).

Законом о приватизацији државног капитала у предузећима ("Службени гласник Републике Српске", 24/98 до 109/05) уређени су услови и поступак за продају и преношење државног капитала у предузећима Републике Српске у својину домаћих и страних физичких и правних лица. Одредбом чл.3. тог закона одређено је да је предмет приватизације државни капитал у предузећима у државној и мјешовитој својини.

Како је Оквирним Законом о приватизацији дато искључиво право ентитетима да изврше приватизацију предузећа која се налазе на њиховој територији а која нису у приватном власништву, у погледу дијела друштвеног, односно државног капитала у спорним пословним просторијама које се налазе у Т., на територији Републике Српске и које су унесене као дио оснивачког улога при оснивању правног предника тужиоца, првотужени као правни сљедник нема основа полагати било које право на спорном пословном простору. Овим законом, дакле, није признато стицање права својине на имовини предузећа која се налази на територији ентитета која је ушла у имовину тог предузећа приликом његовог оснивања и уписа у судски регистар, а која имовина је прије избијања ратних сукоба на територији бивше СРБиХ током 1992. године припадала предузећу са сједиштем на територији другог ентитета, него је признато право ентитету да изврши приватизацију предузећа на својој територији која нису у приватном власништву тј. да по Закону о приватизацији тог ентитета изврши власничку трансформацију и да располаже новчаним средствима након извршене приватизације предузећа, а право својине, стиче оно правно, односно физичко лице које по проведеном поступку приватизације на основу Закона о приватизацији државних предузећа купи друштвени односно државни капитал тог предузећа.

Дакле, у овом случају је, а како се то основано указује у ревизији тужиоца, предметни уговор о продаји кога су закључили тужени дана 19.6.2001. године супротан наведеном Оквирном Закону о приватизацији, (који је посебан закон-lex specialis), као принудном пропису који је био на снази у вријеме

његовог закључивања (19.6.2001. године) и отуда је ништав у смислу одредби чл. 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 и "Сл. гласник РС", бр. 17/93 до 39/03).

Основан је и други захтјев тужиоца да му друготужени предметни пословни простор преда у посјед.

Утврђењем ништавости предметног уговора о продаји пословног простора од 19.6.2001. године настају правне последице ништавости тог уговора од његовог закључења (ex. tunc), тј. последице су такве да таквог уговора нема, па због тога на страни друготуженог нема правног основа за држање у посједу спорног пословног простора.

С обзиром да је предник тужиоца К. В. са сједиштем у С. основан на имовини предника првотуженог која се налази на територији Републике Српске, а тужилац уписан у регистар Основног суда у Српском Сарајеву под бројем У-127/97 од 10.3.1997. године чији упис првотужени није оспоравао у законом прописаном поступку по Закону о поступку за упис у судски регистар („Службени лист СФРЈ“ број 13/83 и 17/90) који се примјењује у Републици Српској на основу одредби чл.12. Уставног закона за спровођење Устава Републике Српске ("Сл. гласник РС", бр. 21/92) и Закона о упису у судски регистар ("Сл. гласник РС", бр. 24/98, 37/01, 24/03 и 39/03), то тужиоцу припада јаче право на посјед спорних некретнина (чл.41. ЗОСПО).

Нижестепени судови су, према томе, на правилно утврђено чињенично стање погрешно примјенили материјално право када су одбили тужбени захтјев тужиоца. Ревизија тужиоца је из тих разлога уважена, а нижестепене пресуде преиначене, тако што је одлучено као у изреци ове пресуде (чл. 250. ст.1. Закона о парничном поступку - "Сл. гласник РС", бр. 58/03 до 63/07, у даљем тексту: ЗПП).

Странка која у цјелини изгуби парницу (овдје тужени) дужна је да противној страни (тужиоцу) накнади трошкове спора (чл. 386. ст.1 ЗПП).

Трошковником од 12.11.2002. године тужилац је тражио трошкове поступка у укупном износу од 1.250,00 КМ (за састав тужбе 500,00 КМ, за заступање на главној расправи 12.11.2002. године 500,00 КМ, за одсуство из адвокатске канцеларије 70,00 КМ, и трошкове превоза од В. гдје је сједиште адвокатске канцеларије пуномоћника тужиоца, до сједиштва првостепеног суда у С. у износу од 126,00 КМ). Суд је усвојио овај захтјев тужиоца налазећи да тужиоцу припадају трошкови спора који се односе на наведене трошкове по чл.6. и 14. Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката, који се тада примјењивао ("Сл. гласник РС", бр. 45/00).

Тужилац је тражио накнаду трошкова жалбеног и ревизионог поступка али их није одређелио, па му ти парнични трошкови нису досуђени (чл.396. ст.1. ЗПП).

Предсједник вијећа
Стака Гојковић