

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број:118-0-Рев-08-001 213
Бања Лука, 13.10.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Драгослава Лукића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Д.Т., Д., Улица ..., кога заступа пуномоћник Н.Б., адвокат, Б., ..., против тужених Предузећа за угоститељство и туризам М. А.Д. Д. у ликвидацији, које заступа ликвидациони управник С.Б. као законски заступник, а њега заступа пуномоћник Н.Н., адвокат, Д., Улица ..., С.Р., Д. и В.В., Д., које заступа пуномоћник Д.П., адвокат, Д., Улица ..., ради поништења уговора, одлучујући о ревизији тужилаца против пресуде Окружног суда у Добоју број 013-0-Гж-06-000 102 од 13.7.2007. године, у сједници вијећа одржаној 13.10.2009. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Дервенти број П-460/04 од 14.11.2005. године одбијен је тужилац Д.Т. (у даљем тексту: тужилац) с тужбеним захтјевом да се поништи уговор о купопродаји којег су тужени закључили дана 07. априла 2004. године и овјерили у Основном суду у Дервенти дана 07. априла 2004. године под бројем ОВ-509/04 на основу којег је првотужено Предузеће за угоститељство и туризам М. А.Д. Д. (у даљем тексту: првотужени) продало друготуженом С.Р. (у даљем тексту: друготужени) и трећетуженом В.В. (у даљем тексту: трећетужени) пословни простор у Д., у Улици ..., у стамбено пословном објекту СП ..., Ламела А у површини од 69,50 м² на парцели к.ч. бр.812/03, уписаном у П.Л. бр. 288 К.О. Д. II што би тужени били дужни да признају и трпе да се одреди укњижба ранијег земљишнокњижног стања, као и са захтјевом да се утврди да је понуда тужиоца за куповину тог пословног простора од првотуженог повољнија од понуде друготуженог и трећетуженог, уз обавезивање првотуженог да са тужиоцем закључи купопродајни уговор и да му преда пословни простор у року од 30 дана, те да му тужени солидарно накнаде парничне трошкове са законском затезном каматом; тужилац је обавезан да исплати првотуженом 2.100,00 КМ, а друготуженом и трећетуженом износ од 5.940,00 КМ на име трошкова

парничног поступка у року од 30 дана по правноснажности пресуде под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 013-0-Гж-06-000 102 од 13.7.2007. године жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужилац је изјавио ревизију против другостепене пресуде због повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред другостепеним судом и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде преначе тако, што би тужбени захтјев био усвојен у цјелини или да се укину и предмет врати на понован поступак.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Тужбом се тражи поништење уговора о продаји пословног простора, како је ближе назначено у изреци првостепене пресуде, успостављањем ранијег земљишнокњижног стања, утврђење да је тужиочева понуда за куповину тог пословног простора повољнија од понуде друготуженог и трећетуженог и обавезивање првотуженог да с тужиоцем закључи уговор о продаји пословног простора у року од 30 дана, уз досуђење парничних трошкова.

Првотужени је, према утврђеном чињеничном стању, расписао јавни оглас у средствима јавног информисања, у којем је објавио продају спорног пословног простора у Д., у Улици ... у стамбено-пословном објекту СП ..., Ламела А површине од 69,50 м² на парцели к.ч. бр.812/03 уписаној у П.Л. бр.288 К.О. Д. У огласу је одређена почетна цијена пословног простора, начин продаје (путем јавног надметања прибављањем писмених понуда), дан отварања понуда и указано на то да ће бити прихваћена најповољнија понуда. До дана отварања понуда, првотуженом су достављене три понуде: заједничка понуда друготуженог и трећетуженог на износ од 63.600,00 КМ и двије понуде тужиоца; првом је понудио 1,00 КМ а другом 8,00 КМ по м² пословног простора више од најповољније понуде. Првотужени је уговором о продаји од 07. априла 2004. године овјереним у Основном суду у Дервенти истог дана под бројем ОВ-509/04 продао пословни простор друготуженом и трећетуженом по цијени од 64.500,00 КМ, којом су обухваћени и трошкови јавне продаје. Тужилац је сматрао да су његове понуде повољније од понуде друготуженог и трећетуженог и да је, према томе, првотужени био дужан да са њим закључи уговор о продаји спорног пословног простора, а не са друготуженим и трећетуженим. Његов приговор на одлуку комисије за лицитацију првотужени није усвојио.

Првостепени суд је закључио да тужилац није доказао да су његове понуде повољније од понуде друготуженог и трећетуженог, нити да постоје услови за рушљивост, односно ништавост уговора из члана 111, односно чланова 103 до 109. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник РС“ број 17/93, 3/96. 39/03

и 74/04, у даљем тексту: ЗОО), с обзиром на одредбе чланова 123. и 126. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 и 49/09, у даљем тексту: ЗПП). Тужиоцеве понуде су, по схватању тог суда „неодређене, нису постављене у фиксном износу, нејасне су и двосмислене“. Из тих разлога првостепени суд је одбио тужиоца с његовим тужбеним захтјевом.

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд, уз указивање на то да тужилац није био активно легитимисан да тражи поништење уговора између првотуженог с једне стране и друготуженог, те трећетуженог с друге, него само уговорна страна у чијем је интересу установљена побојност, те да су двије тужиоцеве понуде међусобно искључивале једна другу.

Схватања нижестепених судова су и по оцјени овог суда правилна.

Ревизија није основана.

Писмене понуде у поступку јавног надметања којима се нуди куповина пословног простора по цијени од 1,00 КМ, односно од 8,00 КМ за површину од 1 м², више од најповољније понуде, нису одређене, нити довољно јасне. Поред тога нису ни коректне према другим учесницима у јавној лицитацији, који се тако доводе у неравноправан положај са таквим понудиоцем, с обзиром да би он, при таквом стању ствари, увијек успијевао у лицитацији. Понуде у поступку јавног надметања морају бити јасне и одређене, а то значи – изражене у пуном фиксном износу као што је понуда друготуженог и трећетуженог.

Законом о промету непокретности („Службени лист СРБиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и „Службени гласник РС“ број 29/94, у даљем тексту: ЗПН). прописано је: да се продаја непокретности из друштвене (сада: државне) својине врши јавним надметањем, односно прибављањем писмених понуда, а непосредном погодбом само онда када је отуђење путем јавног надметања, односно путем стављања писмених понуда остало безуспјешно (члан 19. став 1.); уговор о отуђењу непокретности из друштвене (сада: државне) својине, закључен противно у одредби из претходног става, ништав је (члан 19. став 2.). Тужилац није доказао да је уговор између тужених закључен противно одредби члана 19. став 1. ЗПН, односно да је ништав или рушљив, а на њему је био терет доказивања (члан 7. став 1, члан 123. став 1. и члан 126. ЗПП). Његов захтјев је према томе правилно одбијен као неоснован.

У вези тужиоцевих ревизионих навода потребно је указати на слиједеће.

1. Ако се има у виду све што је напријед речено, онда се не може прихватити као основано становиште ревизије по којем „другостепени суд уопште није цијенио, нити дао аргументе на жалбене приговоре везано за погрешну оцјену доказа и недостатке правних прописа на основу којих је Комисија одлучивала а потом првостепени суд их прихватио као валидне.“

Излишно је позивати се на погрешну оцјену доказа и на непоступање надлежне комисије првотуженог по прописима, при чињеници да понуде тужиоца, због недостатака о којима је напријед било ријечи, нису могле ни бити узете у разматрање. Из тих разлога, судови нису неправилно примијенили одредбу члана 191. став 4. ЗПП.

2. Тужилац тврди у ревизији да је прво обичном пошљомк упутио понуду са поште у Дервенти, која је „склоњена како би се омогућило другом лицу да купи предметни пословни простор“, тако да је он „био приморан да поднесе нове понуде... које су апсолутно валидне, одредиве и суд не наводи нити један аргумент који би понуду тужитеља учинио правно недостатном.“ Понуде нису валидне, нашта је већ указано у овој одлуци. Условно се може прихватити да су „одредиве“, али тек онда када се прегледају све остале понуде, што их међутим чини неодређеним, нејасним и некоректним у односу на понуде осталих понудилаца.

3. Тврдњом да је понуда била „криминална и фингирана“ другостепена пресуда се побија због погрешно, односно непотпуно утврђеног чињеничног стања, а таква могућност искључена је одредбом става 2. члана 240. ЗПП.

4. Исказом свједокиње Г.Т. предсједнице комисије која је проводила лицитацију, да се је „насмјјала“ кад је отворила и прочитала тужiocеве понуде, „сматрајући да су неозбилне па је тако константовано и у записник“, не доводе се у сумњу схватања изражена у нижестепеним пресудама о ваљаности, односно правилности таквих понуда. Неприхватање тих понуда не представља повреду правила лицитације, нити само за себе, значи омогућавање „унапријед одређеним лицима куповине предметног пословног простора“.

5. Околност да је осим тужiocевих, на расписану лицитацију стигла само једна понуда, не упућује на „потврду унапријед договорене и реализоване продаје простора 2. године прије него што је лицитација објављена“, при чињеници да је продаја пословног простора била оглашена у средствима јавног информисања, што током поступка није ни било спорно.

6. Чињеница да је „пресједница комисије уклонила понуду која је била повољнија од оне“ по којој је пословни простор продат, није ни утврђена током поступка, ако се мисли на неку трећу тужiocеву понуду, осим оних о којима је напријед било ријечи.

Из изложеног произилази да нижестепене пресуде немају недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Доследно томе, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована (члан 248. у вези са чланом 241. ЗПП).

Предсједник вијећа
Петар Бајић