

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-06-000 641
Бања Лука, 29.4.2008. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Росе Обрадовић и Драгослава Лукића као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља К. т. к. КТК В. из В. кога заступа М. Д., адвокат из В., против тужених О. д. п. К. т. к. А. С., кога заступа П. Н., адвокат из В. и П. Ј. из Т. Ф., кога заступа М.– В. Р., адвокат из Ф., ради утврђења ништавости уговора о продаји непокретности, одлучујући о ревизији туженог П. Ј. против пресуде Окружног суда у Требињу број Гж-376/05 од 12.4.2006. године, на сједници одржаној 29.4.2008. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија туженог П. Ј. се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Фочи број П-177/04 од 6.4.2005. године утврђено је да је ништав уговор о купопродаји некретнина кога су закључили 16.12.1997. године тужени О.д.п. К.т.к. А. С., као продавца (у даљем тексту: првотужени) и П. Ј. као купца (у даљем тексту: друготужени) који је овјерен код О. с. у С. под бројем ОВ-34/01 8.2.2001. године, те су доследно томе тужени обавезани да трпе да се код О. с. у Ф. изврши брисање уписа по основу положених исправа некретнина и то двије пословне просторије у стамбеној згради саграђеној на парцели кч. 1633 која се налази у Ф. ул. С. К. укупне површине 68 м² уписане у ПЛ број 1773 К.О. Ф. (раније 991/1 К.О. Ф.) и да се изврши упис наведених некретнина у корист тужитеља и тужени су обавезани да солидарно тужитељу накнаде трошкове поступка у износу од 2.188,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Требињу број Гж-376/05 од 12.4.2006. године поводом жалбе тужених првостепена пресуда је дјелимично преиначена у дијелу којим је одлучено да се изврши упис у земљишне књиге двије пословне просторије у стамбеној згради која се налази у Ф. у ул. С. К. саграђеној на парцели кч.1633 укупне површине 68 м² уписане у ПЛ број 1773 К.О. Ф. (раније 991/1 К.О. Ф.) у корист тужитеља тако, што је тужитељ одбијен са тим дијелом тужбеног захтјева, док је жалба тужених одбијена и првостепена пресуда потврђена у дијелу којим је утврђена ништавост спорног купопродајног уговора и тужитељ је одбијен са захтјевом за накнаду трошкова поступка за састав одговора на жалбу.

Друготужени ревизијом побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да се тужитељ одбије са тужбеним захтјевом или да се та пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужитељ у одговору на ревизију предлаже да се ревизија туженог одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

У тужби тужитељ захтјевом тражи да се: 1. утврди да је ништав уговор о продаји пословног простора који се налази у Ф. ул. С. К. од 16.12.1997. године овјереног код О. с. у С. 8.2.2001. године под бројем ОВ-34/01 закључен између првотуженог као продавца и друготуженог као купца и 2. да тужени трпе да се код првостепеног суда изврши брисање уписа дозвољеног рјешењем о полагању исправа у циљу стицања права својине на некретнинама и то на двије пословне просторије у стамбеној згради саграђеној на кч. 1633 укупне површине 68 м² уписане у ПЛ 1773 КО Ф. (раније 991/1 КО Ф.) и да се изврши упис наведених некретнина у корист тужитеља.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је између тужитеља (као купца) и В. С. (као продавца) закључен купопродајни уговор 21.8.1969. године који је овјерен код О. с. у Ф. 8.9.1969. године о купопродаји двије пословне просторије које се налазе у стамбено пословној згради продавца саграђеној на кч. 997/1 уписаној у ПЛ 868 КО Ф. која се налази у Ф. у ул. М. К. број 8 (једна пословна просторија површине 52 м² и друга пословна просторија 16 м²); да је рјешењем истога суда број ДН-451/69 од 10.9.1969. године одређена укњижба права власништва у корист тужитеља на тим пословним просторијама; да је тужитељ тиме стекао право власништва на предметним пословним просторијама и да је исте несметано држао у посједу до избијања ратних сукоба у Босни и Херцеговина у току 1992. године; да је између првотуженог као продавца и друготуженог као купца закључен уговор о купопродаји предметних пословних просторија дана 16.12.1997. године овјерен код првостепеног суда 8.2.2001. године под бројем 34/01; да је након закључења предметног купопродајног уговора између тужених друготужени (као купац) првотуженом (као продавцу) исплатио купопродајни цијену и да је ушао у посјед тог пословног простора; да је У. о. првотуженог одлуком број 110/97 од 15.7.1997. године одобрио продају предметног пословног простора након сагласности за продају дате О. В. РС број 02-1081/97 од 7.8.1997. године; да је рјешењем ДН-30/01 од 16.2.2001. године првостепени суд одредио укњижбу права својине на просторијама са првотуженог на име друготуженог; да је рјешењем О. с. у С. број ДН-202/00 од 10.11.2000. године дозвољено полагање исправа у циљу стицања права својине на спорним некретнинама уписаним на име С. Д. у корист првотуженог; да је то рјешење донесено на основу О. В. Р. С. број 02-267 од 20.6.1994. године и број 02-127/97 од 28.2.1997. године; да је у вријеме доношења Закона о претварању друштвеног у државно власништво предметни пословни простор био у власништву тужитеља чије сједиште није било на територији Р.С. и да се у погледу тих некретнина наведени закон није могао примјењивати; да је на основу О.В.Р.С. број 02-127/97 од 28.2.1997.

године извршено спајање ОДП КТК С. и ОДП А.п. С. и ОДП Ф. о. предмета у новоорганизовано предузеће ОДП К.т.к. А. С. С. и да предметни пословни простор држи у посједу друготужени.

На основу оваквог стања чињеница првостепени суд закључује да је сагласно Оквирном закону о приватизацији предузећа право Ентитета да приватизује предузећа и банке смјештене на њиховој територији који нису у приватном власништву да је првотужени продао друготуженом „туђи пословни простор“ (пословни простор власништво тужитеља) да је спорни купопродајни уговор закључен између тужених у погледу предметног пословног простора, ништав и примјеном одредбе члана 3. став 1. Закона о основним својинско правним односима, члана 8. и члана 31. истог Закона, те члана 54. и члана 60. Устава Републике Српске и члана 103. став 1. Закона о облигационим односима првостепени суд је судио као у изреци првостепене пресуде.

Другостепени суд прихвата чињенично утврђење и правни закључак првостепеног суда у погледу одлуке о ништавости предметног купопродајног уговора и поводом жалбе тужених првостепену пресуду у том дијелу потврђује, а дјелимичним уважавањем жалбе тужених исту пресуду преиначава и одбија тужитеља са дијелом тужбеног захтјева којим је тражио да се изврши упис предметних некретнина у земљишне књиге у корист тужитеља из разлога што тужитељ није био уписан у земљишним књигама прије закључивања спорног уговора као власник наведеног пословног простора .

Одлука другостепеног суда је правилна из разлога наведених у овој пресуди а не из разлога датих од стране нижестепених судова.

Одредбом члана 454. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 3/96 и 39/03, даље: ЗОО) прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац, да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цијену у новцу и преузме ствар. За настанак уговора о продаји неопходно је испуњење општих услова: да се сагласе уговорно-пословни субјекти о битним елементима уговора, дозвољеност предмета уговора (члан 46. ЗОО) и допуштеност основа (члан 51. тог Закона). За ову врсту уговора потребна је и законом прописана форма уговора.

Чланом 20. Закона о основним својинско-правним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90) и „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО) прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Упис у јавну књигу у смислу члана 33. истог закона, прописан за начин стицања права својине на основу правног посла јесте укњижба стицаоца тог права, као његовог правног сљедника у земљишним књигама. У моменту тога уписа право својине на датој непокретности преноси се са правног претходника на правног сљедника.

Према одредби члана 9. Закона о промету непокретности ("Службени лист СРБиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94) уговор о преносу непокретности закључује се у писменом облику, а потписи уговорача морају бити овјерени у надлежном суду. Ставом 4. исте

одредбе предвиђени су случајеви у којим се недостатак овјере потписа уговорних страна у суду, конвалидира реализацијом уговора (у цјелини или у претежном дијелу) или потписивањем уговора у присуству најмање два свједока који су потписали уговор овјере потписа уговарача у суду. У смислу члана 40. став 1. истог закона носилац права својине не може правним послом стећи право својине на непокретности преко граница одређених законом, а правни посао на основу кога се стиче право својине на непокретности противно ставу 1. овог члана, ништав је. Суд ће одбити да овјери потписе на уговору ако утврди да се на основу таквог уговора стиче право својине противно става 1. овог члана.

Чланом 3. Закона о преносу средстава из друштвеног у државно власништво („Службени гласник Републике Српске“ број 4/93, 29/94, 31/94, 19/95 и 8/96, даље: ЗПСДУДС)) прописано је да се средства у друштвеној својини свих правних лица чије је сједиште на територији Р.С. постају државна својина.

Према утврђеном чињеничном стању правни предник тужитеља (који је истовремено правни сљедник имовине КТК В. из В.) стекао је право власништва на предметном пословном простору на темељу купопродајног уговора од 21.8.1969. године и рјешења О. с. у Ф. број ДН-451/69 од 10.9.1969. године којим је одређена укњижба права власништва на поменутом пословном простору јер то рјешење производи исти правни учинак као и упис некретнина у земљишним књигама, како је то правилно закључио првостепени суд.

Међутим, сједиште тужитеља који је у вријеме ступања на снагу наведеног закона био власник предметних некретнина, није било на подручју Р.С. (него на подручју Ф. БиХ) па је правилно схватање првостепеног суда да се тај закон није могао примјењивати у односу на предметне некретнине. Стога, у вријеме доношења О. В.Р.С. број 02-267 од 28.6.2004. године, којом је КТК В. са сједиштем у В. организована као предузеће од посебног интереса за Р. С. са сједиштем у С., која по свом садржају има значај оснивачког акта предузећа КТК са сједиштем у С., предметне некретнине нису биле у режиму некретнина са којим је В.Р.С. могла располагати у смислу члана 3. ЗПСДУДС). Ово предузеће је спојено са још два предузећа на основу О. В. Р.С. број 02-12/97 од 28.2.1997. године када је организовано ново предузеће тј. првотужени. Чланом 1. те Одлуке прописано је да је предузеће КТК са сједиштем у С. правни сљедник предузећа КТК В. са сједиштем у В., што такође упућује на закључак да је предметни пословни простор у вријеме доношења ове одлуке био власништво тужитеља. Према члану 2. исте Одлуке КТК са сједиштем у С. обухвата сва предузећа, представништва и пословне јединице КТК В. из В. на територији Републике Српске, СР Југославије и у иностранству и да је правни сљедник цјелокупне имовине свих својих чланица.

Чланом 187а. Закона о предузећима („Службени лист СФРЈ број 77/88 и 61/90) који је био на снази у вријеме организовања правног предника првотуженог прописано је да одлуку о статусној промјени предузећа (подјели, спајању или припајању) доноси орган управљања. Према ставу 3. тог члана, међусобни односи предузећа који су настали статусним промјенама уређују се уговором.

Неспорно је да је првотужени организован на основу напријед наведених О. В. Р.С. на основу имовине тужитеља и да тужитељ и првотужени нису закључили уговор у погледу реорганизације њихове структуре и статусних промјена. Првотужени је дакле, организован искључиво на основама имовине тужитеља која се налазила у посједу и на располагању њеног организационог дијела (правног предника првотуженог) са сједиштем у С.

Стога су нижестепени судови правилно судили када су утврдили ништавост уговора о продаји спорних некретнина и када су пошли од тога да предметне некретнине представљају имовину тужитеља. Ово из разлога што из стања списка произлази, да о статусној промјени није одлучивало матично предузеће и да између тужитеља и осталих дијелова предузећа КТК В. из В. није закључен уговор о регулисању међусобних односа, што значи да статусна промјена није извршена у складу са чланом 187 а. Закона о предузећима, а Одлуком о оснивању предника првотуженог нити рјешењем о регистрацији се није могла, између осталог, регулисати правна сљедност првотуженог на спорној имовини – пословном простору у Ф., а самим тим ни његово право својине. Све наведено, спорни уговор о продаји предметних некретнина чини ништавим, како су правилно судили и нижестепени судови.

Самим актом – Одлуком о оснивању КТК са сједиштем у С. од 28.6.1994. године право власништва на спорним некретнинама није могло бити пренесено са претходника (тј. тужитеља) на новоформирано предузеће (тј. првотуженог). Акт о оснивању предузећа не представља правни основ за пренос права власништва на некретнинама са једног правног субјекта на други. Тужени током поступка нису доказали постојање било каквог ваљаног писменог акта (писменог уговора и сл., пошто се ради о некретнинама) на основу кога би на првотуженог било на правно ваљан начин пренесено право својине на спорним некретнинама са тужитеља. Слиједом наведеног, ни О. В. Р.С. о спајању државних предузећа у области кожарско - текстилне индустрије у ОДП КТК А. С. са сједиштем у С. од 28.2.1997. године не може бити основ за стицање права власништва на некретнинама. Зато се има узети да је првотужени, закључивањем спорног купопродајног уговора (чија се ништавост тражи у овој парници) са друготуженим „пренио“ на друготуженог више права него што их је сам имао и да је продао „туђу ствар“, што спорни уговор чини ништавим у смислу одредби члана 20 и 33 ЗОСПО, члана 46 и 51. ЗОО члана 40. Закона о промету непокретности и члана 3. ЗПСДУДС у вези са чланом 103. ЗОО.

Према томе, спорни уговор о купопродаји некретнина ближе описаних у изреци првостепене пресуде је ништав из напријед наведених разлога а не из разлога које је за своју одлуку дао другостепени суд.

Наиме, спорни уговор о купопродаји закључен је 16.12.1997. године, а потписи уговорних страна овјерени су код О. с. у С. 8.2.2001. године под бројем ОВ-34/01. У члану два уговора је наведено да су купцу предата у посјед пословне просторије које су предмет купопродаје, а да је продавцу исплаћена продајна цијена.

Првостепени суд налази да је примјеном О. В. п. за БиХ („Службени гласник Републике Српске број 12/00) ништаво рјешење првостепеног суда од

16.2.2001. године о укњижби права власништва предметног пословног простора на име друготуженог (у ком периоду је та Одлука била на правној снази) када је, према утврђењу првостепеног суда у смислу члана 9. Закона о промету непокретности ("Службени лист СР БиХ", 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94) тај уговор почео да производи правно дејство. Овом Одлуком у ставу 1. прописана „забрана“ органима ентитета да располажу, додјељују, врше пренос, продају и да дају на кориштење или под закуп имовину у државном власништву, укључујући ранију имовину у друштвеном власништву. Ставом 4. ове Одлуке прописано је свака одлука, споразум или радња која је у супротности са овом Одлуком, је ништава. Према садржају и смислу ове одредбе изречена „забрана“ се односи на право располагања, прометовања, продају, вршење преноса, давања на кориштење, у што спада „пренос имовине“ са претходника на правног насљедника који пренос је имала у виду одредбе члана 3. Закона о претварању друштвеног у државно власништво. Стога је земљишно књижни суд наведено ДН-рјешење број 30/01 од 16.2.2001. године донио супротно забрани и ове врсте „преноса права“ на некретнинама прописаној напријед наведеном Одлуком.

У конкретном случају, међутим, нема мјеста ни примјени Оквирног Закона о приватизацији предузећа и банака у Босни и Херцеговини („Службени лист БиХ“ број 12/99, даље Оквирни закон) који је донијела Парламентарна скупштина БиХ на сједници Дома народа од 19.7.1999. године јер је тај Закон донесен и на снагу је ступио након закључивања спорног уговора, а Законом није предвиђено његово ретроактивно дејство.

На крају, из стања списка предмета произлази да су пред првостепеним судом изведени докази читањем списка првостепеног суда ДН-451/69, ДН-30/01 и ДН-202/00 и да из списка ДН-202/00 произлази да је првотужени провео поступак за продају предметних некретнина прописан Законом о промету непокретности и Правилником о продаји непокретности. Зато је погрешно схватање другостепеног суда да је спорни уговор ништав из разлога што поступак продаје спорних предметних некретнина није проведен у складу са тим Законом и Правилником, јер тај суд није ни цијенио у том правцу наведене доказе.

Није основан ревизиони приговор да је неизвођењем доказа у погледу спроведеног поступка продаје некретнина, ревидент онемогућен да расправља пред судом и да је тиме другостепени суд починио повреду одредаба парничног поступка те погрешно примијенио материјално право. Поменути докази изведени су пред првостепеним судом, а нижестепени судови су утврдили ништавост спорног уговора из других разлога, а не оцјеном ових доказа.

Нису основани ревизиони приговори да другостепени суд није образложио жалбене разлоге тужених, јер је другостепени суд, супротно тим приговорима, дао разлоге о одлучним чињеницама и тиме одговорио на жалбене разлоге који су од значаја за одлуку о спору.

Не могу се прихватити ревизиони наводи ревидента да у ревизији у цјелости остаје код свих својих – у жалби истакнутих навода и да се ти наводи имају сматрати као саставни дио ревизије, јер таква могућност, да се жалбени

наводи и разлози имају сматрати саставним дијелом ревизије, није предвиђено ни једном одредбом Закона о парничном поступку.

Из наведених разлога а на основу одредбе члана 248. ЗПП ревизија друготуженог је одбијена.

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић