

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 111
БањаЛука, 24.6.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Драгослава Лукића, као предсједника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца В.д. В. из В. Општина Б.Л., кога заступају М. и Р.П., адвокати из Б.Л., против тужених предузећа С.п. А.Д. Б.Л., коју заступа пуномоћник К.М., дипл. правник, радница ове тужене и Т. РС Б.Л., коју заступа пуномоћник С.Б., дипл. правник радник ове тужене, ради утврђења ништавости уговора о преносу права располагања и предаје у посјед некретнине, одлучујући о ревизији тужене предузећа за П.с. РС А.Д. Б.Л., против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број Пж-140/04 од 31.10.2006. године, на сједници одржаној 24.6.2009. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број Пс-196/03 од 13.1.2004. године утврђена је апсолутна ништавост уговора о преносу без накнаде основног средства, закључен дана 23.5.1994. године између В.д. В. из Б.Л. и Предузећа С.п. РС А.Д. Б.Л., на којем уговору су потписи уговорача овјерени код Основног суда у Бањој Луци дана 02.6.1994. године под бројем ОВ-1-1867/94, којим уговором В.д. В. преноси без накнаде Предузећу С.п. РС А.Д. Б.Л. трајно коришћење земљишта и право располагања на изграђеним објектима на парцелама број к.ч. 1764/1 и 1764/2, уписане у П.Л. број 795 површине земљишта 5 ари и 16 м², што је тужена Предузеће С.п. РС А.Д. Б.Л. дужна признати и трпјети да се на основу ове пресуде у року од 30 дана од дана њеног доношења на некретнинама уписаним у ккњ. улошку број 795 К.О. В. 2 успостави стање уписа права власништва, кориштења и располагања како је постојало прије закључења уговора, тј. да се из наведеног ккњ. улошка брише ДП ПТТ Саобраћаја Б.Л. и успостави упис права располагања и упис својине у корист тужиоца (став 1.). Обавезује се тужена Предузеће С.п. РС А.Д. Б.Л. (у даљем тексту: првотужена) и Т. РС Б.Л. (у даљем тексту: друготужена), да тужиоцу предају у посјед некретнине уписане у катастарско књижном улошку број 795 К.О. В. 2 у року од 30 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења (став 2.). Обавезује се првотужена да тужиоцу на име накнаде штете плати износ од 129.741,89 конвертибилних марака (КМ) а друготужена да му накнади штету од 50.856,48 КМ, све са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године па до исплате, све у року од 30 дана по правоснажности

пресуде под пријетњом извршења (став 3.). Обавезују се тужене да тужиоцу солидарно накнаде трошкове спора у износу од 4.781,00 КМ са законском затезном каматом почев од 13.01.2004. године до исплате, под пријетњом извршења (став 4.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Пж-140/04 од 31.10.2006. године жалба тужених је дјелимично уважена и првостепена пресуда Основног суда у Бањој Луци број Пс-196/03 од 13.01.2004. године преиначена: 1. у дијелу којом је одлучено да се у ккњ. улошку број 795 К.О. В. 2 успостави упис права располагања и права својине у корист тужиоца, тако што се у овом дијелу тужбени захтјев одбија као неоснован; 2. у дијелу којом је друготужена обавезана да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 50.856,48 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године па до исплате, тако што се тужбени захтјев тужиоца у односу на ову тужену у овом дијелу одбија као неоснован и 3. преиначава у одлуци о трошковима парничног поступка тако што се првотужена обавезује да тужиоцу накнади трошкове спора у износу од 4.781,00 КМ са законском затезном каматом почев од 13.01.2004. године па до исплате, док се захтјев тужиоца да се и друготужена обавезе да са првотуженом солидарно накнади трошкове парничног поступка, одбија као неоснован (став 1. изреке). Жалбе тужених су одбијене као неосноване и првостепена пресуда потврђена у дијелу којом је утврђено да је апсолутно ништав уговор о преносу без накнаде основних средстава, закључен у Б.Л. дана 23.5.1994. године између тужиоца и првотужене, на којем уговору су потписи уговорача овјерни код првостепеног суда дана 02.6.1994. године под бројем ОВ-1-1867/94, а по којем уговору тужилац преноси без накнаде првотуженој трајно кориштење земљишта и право располагања на изграђеним објектима на парцелама број к.ч. 1764/1 и 1764/2 из П.Л. број 795 површине земљишта 516 м², што је првотужена дужна признати и трпјети да се на основу ове пресуде у року од 30 дана по правоснажности на некретнинама уписаним у ккњ. улошку број 795 К.О. В. 2 успостави стање уписа права власништва, кориштења и располагања како је постојало прије закључења уговора, тј. да се из наведеног ккњ. улошка брише првотужена и врати стање уписа које је било прије закључења уговора и у дијелу којом су тужени обавезани да тужитељу предају у посјед некретниен у писане у ккњ. улошку број 795 К.О. В. II, у року од 30 дана од дана доношења пресуде под пријетњом извршења, као и у дијелу којом је првотужена обавезана да тужиоцу плати износ од 129.741,82 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године, па до исплате (став 2. изреке).

Првотужена Предузеће за ...РС А.Д. Б.Л. 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 њена жалба уважити, преиначити првостепена пресуда и одбити тужбени захтјев тужиоца или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновни поступак.

Одговори на ревизију нису поднесени.

Ревизија није основана.

Предмети спора су тужбени захтјеви тужиоца којим тражи да се: 1. утврдити ништавост уговора о преносу права трајног кориштења земљишта и права располагања на изграђеним објектима, парцелама к.ч. број: 1764/1 и 1764/2 уписане у П.Л. број 795 К.О. В. 2, површине 5 ари и 16 м², закључен између тужиоца и предника првотужене ПТТ саобраћаја К. Б.Л., закљученог 23.5.1994. године и овјереног код првостепеног суда под бројем ОВ-1-1867/94; 2. у земљишним и катастарским књигама се изврши брисања уписа права располагања предметних некретнина и да се тужиоц упише са правом располагања на тим некретнинама; 3. обе тужене обавежу да тужиоцу предметне некретнине предају у посјед и 4. првотужена обавеже да тужиоцу накнади штету у износу од 129.741,82 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године до исплате а друготужена обавеже да тужиоцу накнади штету у износу од 50.856,48 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године до исплате.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је на основу рјешења Општинског секретаријата за ... Б.Л., број 01/4-213-19 од 11.04.1986. године тужилац уписан у регистар друштвених организација и да је тужилац у јединственом регистру удружења грађана код првостепеног суда, рјешењем број Ф-1-332/02 од 31.01.2003. године уписан као удружење грађана и извршена промјена лица за заступање и претстављање, и уписан председник Скупштине С.П. а његова дјелатност усклађена са Законом о заштити од пожара; да је у П.Л. број 795 К.О. В. 2 на парцелама број к.ч. 1764/1 и 1764/2 извршен упис права располагања у корист Општине Б.Л. и право трајног кориштења земљишта од стране В.д. В. из В.; да је на основу уговора од 23.5.1994. године овјереног код првостепеног суда дана 02.6.1994. године под бројем ОВ-1-1867/94 и извршен пренос права располагања на наведеним некретнинама са тужиоца на предника првотужене, који уговор је у име тужиоца закључио пуномоћник М.Г. из Б.Л. по писменом пуномоћју овјереном штампбиљем тужиоца и потписом Р.Х.

Код оваквог стања чињеница првостепени суд закључује „да од стране овлашћеног лица тужиоца није издато пуномоћје за М.Г. који је са предником првотужене закључио предметни уговор 23.5.1994. године, нити је ово пуномоћје овјерено код надлежног суда, па због тога да правно не постоји и да се у смислу одредби чл. 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник РС број 17/93, 3/96 и 74/04, у даљем тексту: ЗОО), сматра апсолутно ништавим ретроактивно од момента његовог закључења и да је без значаја је ли уговор извршен те да у смислу одредби чл. 104. ЗОО свака странка врћа оно што је дала у извршењу уговора. Да је тужилац од закључења предметног уговора онемогућен да користи предметне некретнине и да је према Одлуци Града Б.Л. од 23.4.2002. године о висини мјесечне закупнине за пословне просторије, по налазу вјештака М.Л. је утврђено да је неостварена закупнина за период од закључења предметног уговора до дана израде писменог налаза овог вјештака 31.10.2003. године износила 129.741,82 КМ за пословне просторије које је користила првотужена, а 50.856,48 КМ за пословне просторије које је користила друготужена. Стога је првостепени суд позивом на наведене одредбе 300 и одредбе чл. 214, 277. ст.1. и 279. ст.2. тог закона удовољио тужбеном захтјеву тужиоца ближе наведеном у изреци првостепене пресуде.

Другостепени суд одлучујући о жалбама тужених, усваја чињенична утврђења првостепеног суда и његов правни закључак који се односи на ништавост предметног уговора као и на обавезу да тужене предају у посјед предметне некретнине и да првотужена накнади штету тужиоцу у износу од 129.741,82 КМ, али не и закључак првостепеног суда „да се успостави упис права располагања и права својине на некретнинама уписаним у ккњ. улошку број 795 К.О. В. 2 у корист тужиоца, и да се друготужена обавезе да тужиоцу накнади штету у износу од 50.856,48 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године па до исплате, при чему изражавајући став да је за упис права располагања и права својине на предметним некретнинама у корист тужиоца, првостепени суд занемарио чињенице да је на тим некретнинама прије извршеног уписа у катастарским књигама на основу уговора који је ништав, тужилац имао уписано право кориштења тог земљишта, али не и упис права располагања које је уписано у корист Општине Б.Л., па би на бази овакве првостепене одлуке тужилац стекао више права него што их је имао прије закључења предметног уговора. Да друготужена пословне просторије у површини од 30 м² држи у посједу по основу уговора о закупу закљученог са првотуженом и зато да друготужена није у обавези да тужиоцу плати накнаду у износу од 50.856,48 КМ. Зато је другостепени суд жалбе тужених одбио и првостепену пресуду у односу на ништавост предметног уговора од 23.5.1994. године и у односу на обавезу првотужене да тужиоцу преда у посјед предметне некретнине као и у односу на обавезу да ова тужена плати тужиоцу 129.741,82 КМ са законском затезном каматом, потврдио док је жалбе тужених уважио преиначио првостепену пресуду у односу на успостављање земљишно-књижног и катастарског стања које је било прије закључења предметног уговора као и у односу да друготужена плати накнаду штете у износу од 50.856,48 КМ и у овом дијелу преиначио првостепену пресуду тако што је овакав тужбени захтјев одбио.

Одлука другостепеног суда је правилна.

Ако је између странака која су правна лица, писмени уговор о промету некретнина, закључен преко пуномоћника коме пуномоћје није издало овлашћено лице које је у регистру код надлежног органа уписан за његово заступање, неће производити правно дејство, без обзира је ли уговор извршен у цјелини или у претежном дијелу.

Када су у току поступка нижестепени судови утврдили, што првотужена није оспоравала током поступка, да писмено пуномоћје из маја 1994. године које је издато од Р.Х. и овјереног штамбиљем тужиоца, којом се пуномоћник М.Г. из Б.Л. овлашћује да може заступати В.д. из В. и потписати уговор о уступању В.д. на трајно власништво ПТТ К. из Б.Л., на основу које је наведени пуномоћник дана 23.5.1994. године закључио предметни уговор, а да давалац тога пуномоћја Р.Х. није био овлашћено лице за заступање тужиоца нити га је овлашћено лице тим пуномоћјем овластило на закључење предметног уговора, онда су и по оцјени овог суда, нижестепени судови правилно закључили да код оваквог недостатка у издавању наведеног писменог пуномоћја, предметни уговор није настао и тиме да је ништав у смислу одредби чл. 103.300.

Ово из разлога што је предметни писмени уговор закључен преко пуномоћеник коме овлашћено лице за заступање тужиоца, није издало предметно писмено пуномоћје нити га је писмено овластио на предузимање такве радње, јер како је речено, без писменог овлашћења датог од овлашћеног лица за заступање тужиоца, такав уговор није ни могао настати.

Зато су нижестепени судови правилно примијенили одредбу чл. 109. 300 када су утврдили ништавост предметног уговора, јер су правне посљедице исте када је у питању уговор који није настао као и када је уговор противан принудним прописима, јавном поретку и моралу друштва, у којем су случај[^] правилно обавезали тужене да тужиоцу који је до закључења предметног уговора користио предметне пословне просторије и имао право располагања на В.д. у В. и помоћним објектима у којима се налазе предметне пословне просторије, предају у посјед.

Одлука нижестепених судова којом су првотужену обавезали да тужиоцу накнади износ од 129.741,82 КМ са законском затезном каматом почев од 31.10.2003. године до исплате, је правилна.

Према члану 219. 300, када је неко туђу ствар употребио у своју корист, ималац може захтијевати независно од права на накнаду штете, или у одсутности ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе. Ималац ствари је овом законском одредбом, овлашћен да од лица које је његову ствар употребило у своју корист, тражи како накнаду штете, тако и користи које је овај имао од употребе. Наведена одредба је и према томе, правни основ тужбеног захтјева за накнаду штете.

Нижестепени судови су на основу писменог налаза вјештака М.Л. утврдили, којем налазу првотужена током трајања поступка није приговарала, да би висина накнаде на име закупа за предметне пословне просторије од 187 м² за период од закључења предметног уговора до 31.10.2003. године (када је израђен писмени налаз овог вјештака) примјењујући Одлуку Града Б.Л. о висини закупа за пословне просторије, износила 129.741,82 КМ, па стога су и по схватању овог суда, нижестепени судови правилно примијенили одредбу чл. 219. 300 када су првотуженог обавезали да тужиоцу за наведени период накнади штету, на који износ му припада и право на законске камате од 31.10.2003. године до исплате (чл. 277. 300).

Остали наводи ревизије нису од утјецаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Из изложеног произилази да побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији првотужене, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Сходно томе, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована (чл. 248. у вези са чл. 241. Закона о парничном поступку - (Службени гласник РС број 58/03 до 63/07).

Предсједник вијећа
Драгослав Лукић