

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-08-000 377  
Бањалука, 21.4.2010. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Стаке Гојковић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца М.М., кога заступа пуномоћник С.Д., адвокат из Б., против туженог Е. д.о.о. Б., кога заступа пуномоћник Р.М., адвокат из Б. и умјешача на страни туженог Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бањалука, ради утврђења ништавости уговора о удруживању средстава и предаје у посјед некретнина, в.с. 45.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањалуци број 011-0-Гж-07-001 191 од 28.9.2007. године, на сједници одржаној 21.4.2010. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца се дјелимично уважава, преиначава се пресуда Окружног суда у Бањалуци број 011-0-Гж-07-001 191 од 28.9.2007. године у дијелу којим је одлучено о захтјеву тужиоца за утврђење ништавости уговора о удруживању средстава, као и одлука о трошковима парничног поступка садржана у изреци другостепене пресуде и суди:

Утврђује се да је ништав уговор о удруживању средстава ради изградње пословних објеката закључен између ОДТП Т. Б. и ПП УП Е. Б. дана 17.8.1999. године у Б., овјерен од стране Основног суда у Бањалуци под бројем Ов-4204/99 од 18.8.1999. године.

Свака странка сноси своје трошкове.

У преосталом дијелу ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањалуци број П-2097/00 од 19.2.2007. године одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужени да му преда у посјед и слободно располагање некретнине уписане у зк.ул. бр. 12377 к.о. Б., ближе означене у изреци те пресуде, те да се утврди да је ништав уговор о удруживању средстава ради изградње пословних објеката закључен у Б. 17.8.1999. године између ОДТП Т. Б. и ПП УП Е. Б., овјерен од првостепеног суда под бројем Ов-4204/99 дана 18.8.1999. године.

Истом пресудом обавезан је тужилац да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 11.614,50 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањалуци број 011-0-Гж-07-001 191 од 28.9.2007. године жалба тужиоца је дјелимично уважена, одлука о трошковима парничног поступка, садржана у изреци првостепене пресуде, преиначена утолико што је досуђена накнада трошкова парничног поступка са износа од 11.614,50 КМ снижена на износ од 6.600,00 КМ, док је у осталом дијелу жалба одбијена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о главној ствари потврђена. Одбијен је захтјев тужиоца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Благовремено изјављеном ревизијом тужилац побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се оспорена пресуда преиначи тако да се жалба тужиоца усвоји и удовољи тужбеном захтјеву или да се другостепена пресуда укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужени и умјешач на страни туженог нису одговорили на ревизију тужиоца.

Ревизија је дјелимично основана.

У овој парници тужилац захтијева да се тужени обавезе да му преда у посјед и слободно располагање некретнине уписане у зк. ул. бр. 12377 к.о. Бањалука, ближе означене у изреци првостепене одбијајуће пресуде и да се утврди да је ништав уговор о удруживању средстава ради изградње пословних објеката закључен између ОДТП Т. Б. и ПП УП Е. Б. дана 17.8.1999. године.

У поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде нижестепени судови су утврдили: да су спорне некретнине уписане у зк. ул. 12377 к.о. Бањалука као друштвена својина, те да је у теретном листу „Ц“ уписано право кориштења на неизграђеном грађевинском земљишту уписаном у „А“ листу ради изградње пословних зграда – објеката у корист РО АИПК Комерц ООУР Т. Б.; да је рјешењем СО Б. број 06/І-475-474/81, које је постало правоснажно и извршно 10.8.1982. године изузето од ранијег власника, односно корисника неизграђено земљиште у друштвеној својини у сврху изградње пословних објеката на подручју К. за потребе РО АИПК К., ООУР Т., а између осталих и спорне парцеле; да је рјешењем истог органа број 06/І-475-469/81, које је постало правоснажно и извршно 10.8.1982. године Самоуправној интересној заједници за ... дато на располагање предметно грађевинско неизграђено земљиште у друштвеној својини у сврху изградње пословних објеката за потребе РО АИПК К. ООУР Т. Б., а да је одлуком извршног одбора те Самоуправне интересне заједнице исто грађевинско земљиште уступљено на кориштење ООУР Т. Б. ; да су наведена СИЗ за управљање грађевинским земиштем и РО АИПК К. ООУР Т. Б. уговором од 3.2.1983. године регулисали међусобне односе у вези уступања на кориштење грађевинског неизграђеног уређеног земљишта у друштвеној својини ради изградње пословних објеката; да су ОДТП Т. и ПП УП Е. Б. закључили уговор о пословно-техничкој сарадњи 16.8.1989. године, а дана 17.8.1990. године и уговор о удруживању средстава ради изградње пословних објеката; да тим уговором ОДТП Т. удружује само

своје право коришћења на спорном неизграђеном грађевинском земљишту (члан 2. и 3. уговора), а ПП УП Е. све остало; да је према уговору о продаји предмета специјалне лицитације од 14.8.2000. године закљученим између тужиоца, као купца и Дирекције за ... РС, као продавца, предмет продаје државни капитал у предузећу ДП Т. којим је обухваћена и вриједност спорних некретнина.

Код таквог стања ствари, а имајући у виду неспорну чињеницу да правни претходник тужиоца ООУР Т. Б. у чију је корист утврђено право коришћења предметних некретнина ради грађења, није изградио пословне објекте у роковима прописаним одредбама члана 53. Закона о грађевинском земљишту ("Службени лист СРБиХ", 34/86, 1/90, 29/90 и 12/91, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 29/94, 23/98 и 5/99) због чега је то право изгубио, па да је спорно земљиште остало у режиму неизграђеног грађевинског земљишта, нижестепени судови су закључили да у складу са одредбом члана 4. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима ("Службени гласник Републике Српске", бр. 24/98, 62/02, 38/03, 65/03 и 109/05) спорно земљиште није ни било имовина предузећа ДП „Транспорт“ нити је у поступку приватизације у вриједност државног капитала могла ући и вриједност спорних некретнина. Зато сматрају да је уговор о продаји предмета специјалне лицитације закључен 14.8.2000. године између тужиоца као купца и Дирекције за ... у дијелу који се односи на предметне некретнине ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист" СФРЈ бр. 27/78 до 57/89 и "Службени гласник" РС бр. 17/93, 3/96 и 39/03, у даљем тексту: ЗОО), па како тужилац није доказао право својине на спорним некретнинама, нема правног основа да у смислу члана 37. и 41. Закона о основним својинско правним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“, број 38/03 – у даљем тексту: ЗОСПО) захтјева њихову предају у посјед од туженог.

У погледу захтјева за утврђење ништавости уговора о удруживању средстава ради изградње пословних објеката, закљученог између ОДТП Т. и ПП УП Е. нижестепени судови су нашли да према одредби члана 19. Закона о грађевинском земљишту друштвено правно лице може прије привођења крајњој намјени пренијети неизграђено градско грађевинско земљиште како на општину тако и на друго друштвено правно лице. Како је оспореним уговором ОДТП Т. удружило своје право коришћења неизграђеног грађевинског земљишта из зк.ул. 12377 к.о. Б., а друга уговорна страна све остало, те да је пренос према наведеној законској одредби био дозвољен, нижестепени судови су закључили да спорни уговор није ништав, па су и овај захтјев тужиоца одбили као неоснован.

Оспорена одлука у дијелу којим је одлучено о захтјеву за предају спорних некретнина у посјед тужиоцу је правилна и законита.

Правилно су нижестепени судови примјенили материјално право када су, с обзиром на утврђено чињенично стање, закључили да спорне некретнине нису ни биле имовина предузећа ДП Т. Б., те да због тога њихова вриједност није могла у поступку приватизације тог државног предузећа ући у вриједност државног капитала предузећа. У поступку је утврђено, а то међу парничним странкама није ни спорно, да је правни претходник ДП Т. стекао право коришћења предметног неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње

пословних зграда – објеката у складу са тада важећим прописима, наконведеног управног поступка пред надлежним органима, те да је то право на спорним некретнинама уписано у „Ц“ листу зк. улошка број 12377 у корист његовог правног претходника. Није спорно да ООУР „Транспорт“ није приступио изградњи пословних зграда на предметном земљишту у роковима прописаним одредбама члана 53. Закона о грађевинском земљишту, па су нижестепени судови правилно закључили да је због тог пропуста изгубио право коришћења предметног земљишта ради грађења много времена прије покретања поступка приватизације државног капитала у ДП Т. Б., као његовог правног сљедника. Зато и по оцјени овог суда спорне некретнине нису могле ући у имовину тог предузећа и постати његова својина у смислу члана 4. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима, а тиме ни предмет уговора о продаји који је тужилац, као купац, закључио са Дирекцијом за. ..., као продавцем 14.8.2000. године, па је правилан и закључак другостепеног суда да је у том дијелу закључени уговор о продаји предмета специјалне лицитације ништав у складу са чланом 103. ЗОО. С обзиром да ништав уговор не може бити правни основ стицања права власништва, нити је тужилац на темељу таквог уговора могао стећи власништво на наведеним некретнинама на основу Закона о приватизацији државног капитала у предузећима, јер спорне некретнине нису ни биле имовина ДП Т., правилно су нижестепени судови закључили да тужиоцу не припада право да у смислу члана 37. и 41. ЗОСПО захтијева предају спорних некретнина у посјед од туженог.

Из ових разлога неоснован је приговор ревизије да је оспорена пресуда у овом дијелу заснована на погрешној примјени материјалног права. С обзиром на правни основ овог тужбеног захтјева тужиоца, за правилну примјену релевантних одредби ЗОСПО било је нужно разријешити питање правне ваљаности уговора о продаји, а тиме и питање да ли су спорне некретнине у поступку приватизације државног капитала могле ући у имовину ДП Т. и постати његова својина у смислу члана 4. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима.

Погрешно је правно схватање ревидента да није од значаја чињеница што правни предник ДП „Транспорт“ није искористио право коришћења ради грађења зато што надлежни орган управе није правоснажним рјешењем утврдио губитак тог права. Протеком рокова из члана 53. Закона о грађевинском земљишту правни предник ДП Т. је изгубио право коришћења предметних некретнина ради грађења *ex lege*, а рјешење надлежног органа управе, којим се утврђује губитак тог права у складу са одредбом члана 54. истог закона је декларативног карактера и основ је за брисање уписаног права коришћења земљишта ради грађења у катастру некретнина, односно у земљишној књизи. У конкретном случају надлежни орган управе није утврдио губитак права предника ДП Т. због чега је у „Ц“ листу зк. ул. 12377 к.о. Б. ово право остало уписано у његову корист, иако је по самом закону наступио губитак тог права. Из истих разлога се на спорни однос не може примијенити ни Закон о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“, број 112/06) који је био на снази у вријеме доношења првостепене пресуде у овој парници.

Из напријед наведеног произлази да оспорена пресуда у овом дијелу нема недостатака на које указује ревизија тужиоца, па је примјеном одредбе

члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07 и 49/09 у даљем тексту: ЗПП) у овом дијелу ревизија одбијена као неоснована.

У дијелу којим је одлучено о захтјеву тужиоца за утврђење да је уговор о удруживању средстава ради изградње пословних објеката закључен између ОДТП Т. и ПП УП Е. дана 17.8.1999. године у Б., који је овјерен код Основног суда Бањалука под бројем Ов-4204/99 дана 18.8.1999. године, ревизија основано указује да је оспорена одлука заснована на погрешној примјени материјалног права. Наведеним уговором ОДТП Т. удружује само своје право коришћења спорног неизграђеног грађевинског земљишта, а ПП УП Е. удружује све остало. Нижестепени судови су правилно утврдили да је правни предник ОДТП Т. много прије закључења предметног уговора изгубио право коришћења неизграђеног грађевинског земљишта у складу са одредбама члана 53. Закона о грађевинском земљишту, па предмет обавезе коју је наведеним уговором преузео ОДТП Т. не испуњава услове из члана 46. став 2. ЗОО, због чега је закључени уговор ништав у складу са одредбом члана 47. истог закона. Зато у конкретном случају нема мјеста примјени одредбе члана 19. став 1. и 2. Закона о грађевинском земљишту на коју су се погрешно позвали нижестепени судови. Из истих разлога не могу се примијенити на спорни однос ни друге одредбе наведеног закона, као ни члан 23. Закона о почетном билансу стања у поступку приватизације државног капитала у предузећима („Службени гласник РС“, број 24/98) на који се позива ревидент.

Из наведених разлога је у овом дијелу оспорена пресуда преиначена примјеном одредбе члана 250. став 1. ЗПП.

На основу члана 397. став 2. у вези са чланом 386. став 2. ЗПП суд је одлучио да свака странка сноси своје трошкове поступка, с обзиром на постигнути успјех у парници.

Предсједник вијећа

Биљана Томић

Za tačnost otpavka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarne  
Amila Podrašćić