

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 77 0 П 004128 11 Рев  
Бања Лука, 23.8.2012. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља С. М. из П., Ул. ... бр. ..., против тужених Општине П., коју заступа Правобранилаштво РС, П., те Д. С. из П., кога заступа пуномоћник М. К., адвокат из П., ради утврђења ништавости, предаје и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 77 0 П 004128 10 Гж 2 од 14.4.2011. године, на сједници одржаној дана 23.8.2012. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Приједору број 77 0 П 004128 04 П од 02.7.2010. године одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужитеља којим је тражио да се утврди да су ништави одлука Скупштине Општине П. о продаји пословних простора од 04.6.2003. године и уговор о купопродаји пословног простора закључен између тужених дана 14.12.2007. године, те да се наметне обавеза туженима да му предају у посјед пословни простор у Улици ... бр. ... у П., а туженој Општини П. (даље: првотужена) и обавеза да му накнади материјалну и нематеријалну штету. Истом пресудом тужитељ је обавезан да туженима накнади трошкове парничног поступка и то првотуженој у износу од 4.404,00 КМ, а туженом Д. С. (даље: друготужени) у износу од 3.725,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 77 0 П 004128 10 Гж 2 од 14.4.2011. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена, док су накнадно изјављене допуне жалбе одбачене као неблагоприятне.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење или да се обје нижестепене пресуде преиначе и тужбени захтјев усвоји у цјелости.

У одговору на ревизију првотужена је навела да су нижестепени судови правилно одлучили кад су тужитеља одбили са тужбеним захтјевом.

Ревизија није основана.

Тужбом се тражи утврђење ништавости одлуке Скупштине Општине П. о продаји пословних простора од 04.6.2003. године и купопродајног уговора закљученог између тужених на основу те одлуке, предаја пословног простора који је био предметом наведеног уговора те накнада материјалне и нематеријалне штете.

Ове захтјеве тужитељ темељи на два различита чињенична и правна основа: прво-да је доношењем спорне одлуке и закључивањем спорног уговора дошло до повреде његовог права прече куповине и друго-да је спорни пословни простор државна имовина па да првотужена није имала право располагања истим, већ да је то право припадало искључиво РС.

У битном се утврђење чињеничног стања из првостепене пресуде састоји у слиједећем: да су у зк. ул. ... к.о. П. уписане некретнине у чијем се саставу налази спорни пословни простор и да су исте евидентиране као друштвена својина са правом располагања у корист првотужене; да је између тужитеља и првотужене дана 16.12.1996. године закључен уговор о закупу спорне пословне просторије површине ... м<sup>2</sup>, која се налази у П. у Улици ..., на основу кога је тужитељ као купац у том пословном простору обављао трговачку дјелатност; да су тужитељ и првотужена 20.10.1998. године закључили нови уговор о закупу, по коме је тужитељ у предметном пословном простору обављао угоститељску дјелатност, да би на основу анекса уговора од 09.7.1999. године поново обављао трговачку дјелатност; да тужитељ није плаћао закупнину првотуженој као закуподавцу, услјед чега га је првотужена дописом од 26.10.2000. године обавијестила да одустаје од уговора о закупу; да након одустанка закуподавца од уговора тужитељ није предао спорни пословни простор првотуженој, ради чега је иста устала са тужбом против тужитеља; да је правоснажном пресудом Основног суда у Приједору број П-585/2000 од 19.4.2002. године тужитељ обавезан да првотуженој преда у посјед наведени пословни простор и исплати јој доспјелу закупнину; да је одлуком Скупштине Општине П. број 01-022-31/03 од 04.6.2003. године дозвољена продаја пословних простора и гаража на којима првотужена има право располагања; да је након тога првотужена у средствима јавног информисања објавила јавну лицитацију за продају пословних простора (између осталог и спорног простора); да је након лицитације одржане 06.3.2004. године првотужена продала спорни пословни простор друготуженом за цијену од 74.235,00 КМ; да је претходно првотужена дана 11.3.2004. године доставила тужитељу писмену понуду да купи предметни пословни простор по цијени коју је понудио друготужени; да је тужитељ ову понуду првотужене примио 18.3.2004. године и да на исту није одговорио; да Правобранилаштво РС до 2007. године није дало сагласност за продају предметног простора ради чега је писмени уговор између тужених закључен тек 14.12.2007. године и овјерен од стране Правобранилаштва, након чега је друготужени првотуженој исплатио преостали дио купопродајне цијене простора.

Код оваквог стања чињеница првостепени суд је закључио да је тужитељу на основу правоснажне судске пресуде престало право закупа предметног пословног простора, ради чега му не припада право прече куповине у смислу члана 32. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“, број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“, број

29/94, даље: ЗПН), нити исти има правни интерес и активну легитимацију да тражи утврђење ништавости спорне одлуке и уговора те предају пословног простора у посјед. Такође првостепени суд налази да тужитељ није доказао да му је првотужена причинила штету нити је доказао висину евентуалне штете. Из наведених разлога тај суд је одбио тужбени захтјев тужитеља.

Другостепени суд је, одлучујући о жалби тужитеља, прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда.

По оцјени овог ревизијског суда, нижестепени судови су на основу изведених доказа правилно закључили да у конкретном случају тужитељу не припада право прече куповине предметног пословног простора, у смислу члана 32. ст. 1. ЗПН. Према наведеној законској одредби, власник који намјерава да прода пословну зграду или пословни простор дужан је да ту зграду или пословни простор претходно понуди на продају сувласнику, закупцу који ту зграду или пословни простор непрекидно користи најмање пет година односно општини на чијем се подручју та зграда или пословни простор налази. Дакле, ограничење права власника у погледу располагања пословном зградом или пословним простором, које предвиђа одредба члана 32. ст. 1. ЗПН, је установљено, између осталих, у корист лица која имају статус закупца, с тим да исти морају испуњавати још један услов тј. да зграду или пословни простор као закупци користе непрекидно најмање пет година.

Није спорно да је тужитељ као купац закључио уговор о закупу са првотуженом 16.12.1996. године, а затим још један уговор и један анекс уговора, те да је користио предметни пословни простор непрекидно дуже од пет година тј. до 03.02.2006. године, када је исељен из тог простора у поступку принудног извршења правоснажне судске пресуде. Међутим, након што му је уручена обавијест првотужене о одустанку од уговора о закупу због неплаћања закупнине, тужитељу је престао статус закупца и од тада он има положај бесправног корисника пословног простора, обзиром да му је престао правни основ (закуп) на темељу којег је користио спорни простор. Осим тога, чланом 7. Правилника о поступку јавног надметања за продају пословних простора који су у власништву Општине П. од 22.01.2004. године је регулисано да право прече куповине има само онај купац који је измирио све обавезе по уговору о закупу и који прихвата излицитирану цијену пословног простора. Тужитељ није испунио обавезе према првотуженој у погледу плаћања закупнине, а није прихватио ни понуду првотужене да њему, умјесто друготуженом, прода предметни простор по цијени постигнутој на лицитацији, па му не припада право прече куповине из члана 32. ст. 1. ЗПН. Самим тим он не може с успјехом побијати ни ваљаност уговора о купопродаји предметног пословног простора, кога су закључили тужени.

Треба истаћи и да лице које има право прече куповине постаје активно легитимисано за вођење парнице због повреде права прече куповине само ако положи код суда износ који одговара висини купопродајне цијене (одредба члана 528. ст. 2. Закона о облигационим односима -„Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО, која се према одредби члана 533. ст. 4. истог закона сходно примјењује и на законско право прече куповине тј. и на право из члана 32. ЗПН). Тужитељ није испунио овај услов, који је неопходан за његову

активну легитимацију у овом спору. Овдје ваља нагласити да је тужитељ присуствовао усменом јавном надметању, када је друготужени дао најбољу понуду купопродајне цијене за предметни пословни простор, али није узео учешће у лицитацији, иако га нико у томе није спријечио. Стога се у овом случају има сматрати да тужитељ није прихватио понуду првотужене за куповину спорног простора.

Продаја непокретности из друштвене својине се врши јавним надметањем односно прибављањем писмених понуда, а непосредном погодбом само онда када је отуђење путем јавног надметања односно стављања писмених понуда остало без успјеха (члан 19. став 1. ЗПН).

Поступак јавног надметања се врши у складу са одредбама Правилника о поступку јавног надметања за продају некретнина у друштвеној својини (“Службени лист СР БиХ”, број 28/79).

Уколико се непокретност у друштвеној својини прода без провођења поступка јавног надметања, такав уговор је ништав (члан 19. ст. 2. ЗПН).

У вези са примјеном члана 19. ЗПН, који регулише начин продаје некретнина у друштвеној својини, поставља се питање да ли се ова законска одредба примјењује и на продају некретнина код које сувласник или купац има право прече куповине, јер постоји извјесна колизија између наведене одредбе и одредби чланова 31. и 32. истог закона. Наиме, ако се носиоцу права прече куповине понуди на продају некретнина у друштвеној својини, а он ту понуду прихвати, купопродајни уговор ће бити закључен без спровођења поступка предвиђеног у члану 19. наведеног закона, те ће стога бити ништав (став 2. цитираног члана). Стога се, по мишљењу овога суда, право прече куповине у случају продаје некретнине у друштвеној својини остварује тако да се носилац права прече куповине, који је претходно обавијештен о начину и условима продаје, изјашњава да ли купује непокретност под условима најповољније понуде која је дата у поступку јавног надметања. Првотужена је поступила на овај начин па није тужитељу ускратила право прече куповине, и под претпоставком да му то право припада.

Уговор којим је повријеђено законско право прече куповине не спада у категорију апсолутно ништавих уговора. Он важи, али не производи правно дејство према титулару тог права. Зато право прече куповине може бити повријеђено само пуноважним уговором о продаји непокретности.

Према одредби члана 36. ЗПН, лице чије је право прече куповине повријеђено може судским путем захтијевати да се продаја поништи и да власник некретнину њему прода под истим условима под којима ју је продао другоме. Дакле, како је горе речено, овдје није ријеч од тзв. апсолутној ништавости уговора на коју би се могле позвати и саме уговорне странке. На то указују инструменти заштите права прече куповине на страни лица у чију корист је то право и установљено. Из цитиране одредбе јасно произлази да се овдје ради о тзв. релативној ништавости (рушљивости) правног посла, због које се тужба за поништење таквог посла мора поднијети у законским роковима

прописаним у ставу 2. наведене одредбе, након чијег протекa ни титулар права прече куповине тужбу више не може подићи нити се продаја може поништити.

Коначно уређеним тужбеним захтјевом тужитељ није тражио поништење спорне одлуке првотужене и купопродајног уговора закљученог између тужених, већ утврђивање њихове апсолутне ништавости.

Дужност суда из члана 2. ст. 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 и 49/09, даље: ЗПП) је да одлучује само у границама захтјева који су постављени у поступку. Овом одредбом је изражено начело слободне диспозиције странака да својом вољом одређују предмет, садржину и обим парнице. Суд може усвојити или одбити тужбени захтјев, али не може досудити странци друго право, које из утврђених чињеница произлази, ако то право није обухваћено тужбеним захтјевом. У конкретном случају тужитељ је истакао захтјев за утврђење апсолутне ништавости одлуке и уговора па првостепени суд, расправљајући у оквиру тако постављеног захтјева, није могао поништити наведену одлуку и уговор, чак и да за то постоји потребан чињенични основ. Суд није везан за правни основ наведен у тужби (члан 53. ст. 3. ЗПП), али у овом случају није у питању погрешна правна квалификација правног односа који је предмет тужбеног захтјева већ сама садржина тог захтјева, која не гласи на поништај одлуке и уговора већ на утврђење њихове апсолутне ништавости. Дакле, суд није могао удовољити захтјеву тужитеља чак и у случају да је дошло до повреде његовог права прече куповине јер због тога спорни уговор не би био ништав већ рушљив (ради се о два различита правна института), па би се услијед тога само могло тражити његово поништење (тужитељ то није тражио у коначно уређеном тужбеном захтјеву).

Спорни пословни простор је у поступку национализације трансформисан из приватне у друштвену својину, а првотужена је имала право располагања тим простором. Чланом 3. Закона о преносу средстава друштвене у државну својину („Службени гласник Републике Српске“, број 4/93 до 8/96) је прописано да средства у друштвеној својини свих правних лица чије је сједиште на територији РС постају државна својина.

Како је спорни пословни простор из друштвене својине прешао у државну својину, тужитељ сматра да првотужена није могла исти продати јер да само РС има право располагања државном имовином, па да су и из тог разлога побијана одлука првотужене и уговор закључен између тужених ништави у смислу члана 103. ЗОО, јер су противни принудним прописима.

На ништавост суд пази по службеној дужности и на њу се може позвати свако заинтересовано лице (члан 109. ЗОО).

Тужитељ нема никаква права (ни стварна ни облигациона) на предметном пословном простору, чију предају тражи. Дакле, и под претпоставком да су спорна одлука и уговор ништави, то би било без утицаја на тужитељева права. Због тога се он не може ни сматрати заинтересованим лицем у смислу поменуте законске одредбе.

Према одредби става 2. члана 54. ЗПП, деклараторна тужба се може подићи само кад тужитељ има правни интерес да суд утврди постојање или непостојање неког права или правног односа односно истинитост или неистинитост неке исправе. Да би према тој законској одредби суд био овлаштен да узме у разматрање деклараторни захтјев тужитеља, тужитељ би морао учинити вјероватним постојање свог конкретног правног интереса за правном заштитом. У овој правној ситуацији такав интерес би постојао да је тужитељ учинио вјероватним да је доношењем одлуке првотужене од 04.6.2003. године и закључивањем купопродајног уговора између тужених угрожена реализација његовог права на предметном пословном простору. Међутим, спорном одлуком и уговором није угрожено остваривање било каквог тужитељевог права у односу на спорни пословни простор јер, како је напријед речено, престанком уговора о закупу закљученог између тужитеља и првотужене престала су и сва права тужитеља у погледу наведеног простора.

Стога су нижестепени судови правилно нашли да тужитељ нема правни интерес за вођење ове парнице (у односу на дио тужбе којим се тражи утврђење апсолутне ништавости одлуке и уговора). Наиме, и сам тужитељ признаје да он има само лични (првенствено економски) интерес, који није довољан да би могао водити парницу против тужених.

У случају непостојања правног интереса за подношење тужбе (члан 54. ЗПП), тужба се одбацује, без мериторног одлучивања о тужбеном захтјеву. Одбијањем тужбеног захтјева за утврђивање апсолутне ништавости због недостатка правног интереса, умјесто да одбаце тужбу, нижестепени судови су учинили повреду одредаба парничног поступка, али иста није имала утицаја на правилност и законитост нижестепених одлука, а на ту повреду ревизијски суд и не пази по службеној дужности (члан 241. ЗПП).

Како је, дакле, у наведеном дијелу (којим се тражи утврђење ништавости) тужба недозвољена због недостатка правног интереса тужитеља, без утицаја су наводи ревидента да су спорном одлуком и купопродајним уговором оштећена права РС, јер је првотужена располагала њеном имовином. Овдје треба указати да између првотужене и РС не постоји спор у вези предметног пословног простора, слиједом чега је Правобранилаштво РС, које по закону штити и заступа имовинске интересе РС, накнадно дало сагласност за закључење уговора, чију ваљаност тужитељ побија.

Правоснажна пресуда кривичног суда којом се оптужени оглашава кривим везује парнични суд у погледу постојања кривичног дјела и кривичне одговорности учиниоца (члан 12. ст. 3. ЗПП).

Није спорно да је правоснажном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 К 03000 07 К од 01.4.2008. године начелница Општине П., Н. Ш. оглашена кривом за кривично дјело несавјесног рада у служби, почињеног тиме што није обуставила од извршења спорну одлуку првотужене о продаји пословног простора од 04.6.2003. године и што је одобрила спровођење јавне лицитације пословних простора, чиме је оштећена РС. Међутим, супротно наводима ревизије тужитеља, овом кривичном пресудом нису стављене ван снаге раније пресуде парничног суда (донесене у првом, другом и трећем степену) којима је тужитељу

наложено да се исели из спорног пословног простора и исти преда првотуженој као и да јој исплати сву доспјелу закупнину. Тужитељ је на основу те кривичне пресуде затражио понављање поступка у којем су донесене наведене пресуде, али правоснажним рјешењем суда није дозвољено понављање тог поступка.

Потребно је указати да се наводима ревизије углавном побија законитост правоснажне одлуке којом је тужитељу наложено да спорни пословни простор преда првотуженој и да јој исплати неисплаћену закупнину. Тужитељ је безуспјешно против те пресуде изјављивао правне лијекове (жалбу, ревизију и приједлог за понављање поступка). Он не може у овој парници побијати пресуду донесену у другом спору, који је правоснажно окончан и у којем су сви правни лијекови тужитеља (редовни и ванредни) одбијени.

Правилно су нижестепени судови одбили и захтјев тужитеља за предају пословног простора те накнаду материјалне и нематеријалне штете, јер тужитељ нема својину ни јачи правни основ на спорни пословни простор у односу на тужене, па у смислу одредби чланова 37. и 41. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03) није активно легитимисан да тражи предају наведеног простора у посјед. На околност основаности и висине захтјева за накнаду штете тужитељ није извео доказе у смислу одредби чланова 7. ст. 1. и 123. ст. 1. ЗПП, а из утврђеног чињеничног стања произилази да радњама тужених није учињена било каква штета тужитељу (ни материјална ни нематеријална), јер је њему право закупа спорног пословног простора престало на законом прописан начин, чиме му је престало и право да обављањем дјелатности у том простору остварује новчану добит.

Како су нижестепени судови на утврђено чињенично стање правилно примијенили материјално право, а нису починили ни повреде одредаба парничног поступка, то је у смислу члана 248. ЗПП ваљало ревизију одбити као неосновану.

Предсједник вијећа  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић