

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 76 0 П 015322 17 Рев  
Бања Лука, 08.03.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тица, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Републике Српске, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, против тужених 1. Трговина Б. д.д. Т., 2. С.М. из Н.Г., 3. Д.М. из Н.Г., које заступа пуномоћник Д.С., адвокат из Б.Л., Улица ... и 4. Љ.К. из Н.Г., Улица ..., ради утврђења, вриједност спора 51.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 76 0 П 015322 14 Гж од 16.09.2016. године, на сједници одржаној дана 08.03.2018. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

### Образложење

Дјелимичном пресудом Основног суда у Новом Граду број 76 0 П 015322 13 П од 07.04.2014. године (правилно би било: пресудом) утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о продаји некретнина закључен између ДОО Трговина Б. Т., као правног претходника туженог Трговина Б. д.д. Т. (у даљем тексту: првотужени), као продавца, и тужених С.М. и Д.М. (у даљем тексту: друготужени и трећетужена), као купаца, овјерен у Основном суду у Новом Граду под бројем ОВ-111/2001 дана 22.02.2001. године, предмет којег је купопродаја пословног простора (продавница обуће) у приземљу куће, у Улици ..., у Н.Г., укупне површине од 65,26 м<sup>2</sup>, уписана у зк. ул. број 4472, означен као к.ч. број 5/36 к.о. Н.Г., по новом премјеру означен као к.ч. број 257, уписан у пл. број 1334 к.о. Н.Г., са 1/3 дијела. Утврђено је да је ништав и да не производи правно дејство уговор о продаји некретнина закључен између друготуженог и трећетужене, као продаваца, и Љ.К. (у даљем тексту: четвртотужени), као купца, овјерен код нотара Н.М. из Н.Г. број ОПУ-1247/2010 дана 24.11.2010. године, те исправка уз купопродајни уговор број ОПУ-1247-2/2010 од 15.12.2011. године, предмет којег је купопродаја некретнина које су по старом премјеру уписане и означене као к.ч. број 5/36 I кућиште II кућа на к.ч. број 3/36, кућиште површине 118 м<sup>2</sup>, уписана у з.к. ул. бр. 1232 к.о. Н.Г., у нарави пословни простор у приземљу куће укупне површине 65,26 м, што по новом премјеру одговара к.ч. број 257, Улица ... двориште површине 100 м<sup>2</sup>, кућа површине 104 м<sup>2</sup> уписана у пл. број 1334 к.о. Н.Г. са 1/3 дијела. Наложено је Републичкој управи за ..., ПЈ Н.Г., брисање свих уписа који су извршени на основу ништавих уговора у Б и Ц листу зк. ул. број 1232 к.о. Н.Г., што су тужени обавезани да признају и да трпе. Четвртотужени је обавезан да тужитељу преда у посјед предметни пословни простор слободан од лица и ствари. Одлучено је да ће након правоснажности одлуке по тужбеном захтјеву тужитеља суд одлучити по противтужбеном захтјеву првотуженог.

Након што је другостепени суд, дописом број 76 0 П 015322 14 Гж од 07.06.2016. године, предметни спис вратио како би првостепени суд одлучио о противтужном захтјеву, првостепени суд је донио рјешење број 76 0 П 015322 13 П од 10.06.2016. године којим се огласио ненадлежним за поступање по тужби тужитеља Трговина Б. д.д. Т. против тужене Републике Српске (именована као противтужба), те је раздвојио поступак по тој тужби у односу на предметну тужбу.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 76 0 П 015322 14 Гж од 16.09.2016. године жалбе тужених су усвојене и првостепена пресуда преиначена тако што је захтјев тужитеља у цјелости одбијен.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

У одговору на ревизију, четвртотужени сматра да наводи ревизије нису основани, док остали тужени нису дали одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав уговор о продаји некретнина закључен између правног предника првотуженог д.о.о. Трговина Б. Т. (као продавца) и друготуженог и трећетужене (као купаца), који је овјерен код Основног суда у Новог Граду под бројем ОВ-111/2001 дана 22.02.2001. године; да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између друготуженог и трећетужене (као продаваца) и четвртотуженог (као купца) који је овјерен код нотара Н.М. под бројем ОПУ-1247/2010 дана 24.11.2010. године, предмет којих уговора је исти пословни простор који се налази у Н.Г. у Улици ...; да се наложи промјена уписа у земљишној књизи; да се четвртотуженом наложи да предметни пословни простор преда у посјед тужитељу.

Захтјев тужитеља је утемељен на тврдњи да је првотужени продао непокретности у државној својини које су се налазиле на управљању и газдовању код ДП К.-Б. Б.Л., односно да је првотужени продао туђу имовину и да су друготужени и трећетужена купили непокретности од невласника, те да тужитељ има правни интерес за подношење предметне тужбе, ради заштите купца државног капитала.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је дана 20.01.2001. године закључен уговор о купопродаји некретнина између д.о.о. Трговина Б. Т. (као продавца) и друготуженог и трећетужене (као купаца); да је предмет тог уговора пословни простор који се налази у приземљу куће изграђене на к.ч. број 5/36 уписана у зк. ул. број 4472 к.о. Н.Г.; да је уговор овјерен код Основног суда у Новог Граду под бројем ОВ-111/2001 од 22.02.2001. године; да су на темељу тог уговора друготужени и трећетужена извршили упис права власништва на прометованом пословном простору у своју корист; да је д.о.о. Трговина Б. Т. био укњижен као носилац права располагања на предметном пословном простору од 1971. године, по основу купопродајног уговора који је закључио са ранијим власницима М. и Д.Ђ.; да је предузеће Комбинат Б. Т. било предузеће у друштвеној својини те да је купљени пословни простор био у друштвеној својини, на којем је то предузеће стекло право

располагања; да су правни сљедници Комбината Б. Т. била предузећа у друштвеној својини; да је трансформација д.о.о. Трговина Б. Т. извршена 31.12.1990. године у складу са одредбама Закона о друштвеном капиталу; да је предузеће Б. Т. постало предузеће у мјешовитој својини; да је привредно друштво Трговина Б. Т. д.д. регистровано код надлежног суда након што је проведен процес приватизације 2003. године; да је дана 24.11.2010. године код нотара закључен купопродајни уговор број ОПУ-1247/2010 (исправка број ОПУ-1247/2010 од 15.12.2010. године) између друготуженог и трећетужене (као продаваца) и четвртотуженог (као купца), предметом којег је исти пословни простор; да је четвртотужени у посједу предметног пословног простора.

На темељу таквог утврђења, те посебно цијенећи чињеницу да је предузеће д.о.о. Б. Т. регистровано 1990. године као предузеће у мјешовитој својини и да није потпуно трансформисано у предузеће у приватној својини, налазећи да се питање својине на предметном пословном простору не може ријешити одвојено од питања власничке трансформације предузећа у државној својини то јест од процеса приватизације, првостепени суд је закључио да је закључење уговора од 22.02.2001. године супротно члану 2. и 4. Оквирног закона о приватизацији предузећа и банака у Босни и Херцеговини („Службени лист БиХ“, број 14/98, даље: Оквирни закон), па је утврдио да се ради о ништавом уговору, слиједом тога да је ништав и уговор о продаји од 24.11.2010. године закључен између тужених, па је судио тако што је захтјев тужитеља у цјелости усвојио.

Одлучујући о жалбама тужених, другостепени суд је становишта да је првостепена пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права, те да је уписано право власништва у корист правног предника првотуженог на предметном пословном простору истоме дало овлаштење да располаже тим пословним простором. Налазећи, даље, да су друготужени и трећетужена на том пословном простору стекли право власништва у складу са одредбама члана 20. и 33. Закона о својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО) и да су могли даље располагати истим, те да предметни пословни простор није могао бити обухваћен у поступку преноса средстава друштвеног у државно власништво и да није прешао у категорију државног капитала, другостепени суд је из ових разлога жалбе тужених усвојио и првостепену пресуду преиначио тако што је захтјев тужитеља у цјелости одбио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Одредбом члана 454. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, те „Службени гласник РС“, број 17/93 до 74/04 -у даљем тексту 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: сагласност о битним елементима уговора, дозвољеност предмета уговора (члан 46. ЗОО) и допуштеност основа (члан 51. ЗОО). За конкретни уговор, обзиром да је у питању промет некретнина, потребна је и законом прописана форма уговора.

Чланом 20. ЗОСПО прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла, наслеђивањем и одлуком државног органа под условима одређеним законом. Сам уговор, као правни основ, не заснива стварно право на непокретности која је предмет купопродаје, већ се стицање права својине на некретнини на основу правног посла остварује укњижбом стицаоца тог права у земљишним књигама (члан 33. ЗОСПО).

Укњижба права власништва у корист купца, која има конститутивни карактер, значи да укњижена права добијају значај апсолутног дјеловања, а не релативног који би дјеловао само између уговорних страна.

Првотужени је прије закључења купопродајног уговора са друготуженим и трећетуженом био уписан у земљишне књиге са правом располагања. Ово значи да му је то његово право давало овлашћење да располаже том ствари, односно да је прода друготуженом и трећетуженој. Упис у земљишне књиге, којим се стичу стварна права на непокретности и који ствара фикцију апсолутне тачности, значи доказ о том праву и правни значај грунтовног уписа није ограничен ни елиминисан ни Оквирним законом, као ни ентитетским законима.

Одредбом члана 2. Оквирног закона прописано је да се њиме изричито признаје право ентитета да приватизују предузећа и банке смјештене на њиховој територији који нису приватно власништво. Република Српска је донијела Закон о почетном билансу стања у поступку приватизације државног капитала у предузећима ("Службени гласник РС", број 24/98) у којем је, у члану 15., утврђено да се имовина предузећа која се налазе на територији других република бивше СФРЈ и Федерације БиХ и којом, због тога, предузеће не може управљати - располагати, преноси на Републику Српску одлуком Владе и то је било дужно исказати у пасивном подбилансу у складу са чланом 18. став 1. наведеног закона. На идентичан начин је и Федерација БиХ у члану 8. и 19. Закона о почетном билансу стања предузећа и банака ("Службене новине Федерације БиХ", број 12/98) регулисала статус имовине предузећа из пасивног подбиланса, утврђујући да предузеће у процесу приватизације може продавати ствари и права садржана у пасивном подбилансу.

У конкретном случају, спорни пословни простор није приватизован јер се налазио на подручју Републике Српске као другог ентитета, што је било у складу са одредбама Оквирног закона и са наведеним одредбама ентитетских закона, те је био уписан у пасивном подбилансу и могао је бити предмет промета.

Код утврђења да је првотужени у земљишним књигама био уписан као носилац права располагања на спорном пословном простору (које право из реченог не може бити елиминисано Оквирним законом) и да тужитељ ничим није доказао да му припада право на предметном пословном простору по било којем ваљаном правном основу, нити је био у посједу истога, произлази да тужитељ није доказао активну легитимацију у овој правној ствари и да тиме његов захтјев није основан.

Из датих разлога не могу се прихватити ревизиони наводи да је оспорени уговор супротан Оквирном закону.

Другачије пресуђење у овој парници, супротно ревизионим наводима, не може исходити чињеница да је рјешењем Дирекције за ... РС број 01-1141-4/99 од 04.07.2001. године одобрен Програм приватизације ДТП К.-Б. Б.Л. и да је према том Програму предмет приватизације био и спорни пословни простор, јер неведено рјешење којим је одобрен Програм приватизације не може бити основ за стицање права власништва тог предузећа на спорном пословном простору. Наведено, имајући у виду да је у образложењу рјешења наведено да су у Програму приватизације уочени недостаци везани за нерјешене имовинскоправне односе, а неспорно је да у поступку приватизације није достављен доказ о власништву, па наведено рјешење којим је одобрен Програм приватизације не може бити основ за стицање права власништва. Спорни пословни простор није ни био имовина ДТП

К.-Б. Б.Л., па није ни могао бити обухваћен у поступку преноса средстава друштвеног у државно власништво, а тиме није прешао у категорију „државног капитала“, те није могао бити обухваћен ни процесом приватизације, јер се она односи искључиво на државни капитал и његову продају.

Према томе, на предметном пословном простору друготужени и трећетужена су право власништва стекли на темељу ваљаног правног посла, уписом у земљишну књигу, што значи у складу са одредбама члана 20. и 33. ЗОСПО, па су исти тај пословни простор могли на ваљан начин продати четвртотуженом. Стога је побијаном пресудом правилно усвојена жалба тужених и првостепена пресуда преиначена тако што је захтјев тужитеља одбијен.

Из датих разлога, прописи на које се ревидент позива у даљим ревизионим наводима, који се тичу приватизације државног капитала, нису релевантни.

Сагласно изложеном, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић