

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 85 0 П 020559 15 Рев
Бања Лука, 8.9.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.Ч. из Д., ..., кога заступа М.Н., адвокат из Д., против тужених В.Н. и В.Н.1, обоје из Д., ..., које заступају С.Ђ. и С.М., адвокати из Д., ради испуњења уговора и накнаде штете и по противтужби тужених- противтужитеља В.Н. и В.Н.1 против тужитеља- противтуженог М.Ч., ради утврђења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужитеља-противтуженог М.Ч. против пресуде Окружног суда у Добоју број 85 0 П 020559 15 Гж 2 од 22.05.2015. године, на сједници одржаној 8.9.2016. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужених за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Добоју број 85 0 П 020559 13 П 2 од 8.12.2014. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља-противтуженог М.Ч. (даље: тужитељ) да се обавезу тужени-противтужитељи В.Н. и В.Н.1 (даље: тужени) да изврше уговор о заједничком улагању закључен између тужитеља и тужених дана 12.11.2002. године тако, да пренесу у корист тужитеља право власништва на некретнинама уписаним у зк.ул. број 311 к.о. Д., по новом премјеру уписане у пл. број 929 к.о. Д. и издају му исправу подобну за пренос тог права а да ће у противном ту исправу замијенити пресуда; да му солидарно накнаде штету претрпљену због неиспуњења уговорне обавезе од стране тужених и то: на име породичне куће (порушене ради изградње објекта на парцелама тужитеља и тужених) на к.ч. 674/9 уписана у зк.ул. 880 к.о. Д. у износу од 67.000,00 КМ и трошкова рушења у износу од 12.000,00 КМ све са законском затезном каматом од 1.1.2006. године и измаклу корист због немогућности кориштења пословног простора за период од 1.1.2007. године до 31.12.2011. године у износу од 624.000,00 КМ и стамбеног простора за исти период у износу од 72.000,00 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате и одбијен је захтјев за накнаду трошкова поступка. Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев тужених за накнаду штете на име уништених

20 стабала ораха (на земљишту тужених које је предмет уговора о заједничком улагању) у износу од 1.320,34 КМ и немогућности њиховог плодoуживања, у износу од 17.280,00 КМ са законском затезном каматом од подношења тужбе, а усвојен је противтужбени захтјев да се утврди да је ништав уговор о заједничком улагању и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 85 0 П 020559 15 Гж 2 од 22.05.2015. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда у побијаном дијелу одлуке о тужбеном захтјеву тужитеља и усвајајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву тужених је потврђена и одбијен је захтјев тужених за накнаду трошкова одговора на жалбу.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и усвоји тужбени захтјев или да се та пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужени у одговору на ревизију тужитеља оспоравају наводе ревизије и предлажу да се ревизија одбије као неоснована уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 6.581,25 КМ.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се обавезу тужени да испуне обавезе из уговора о заједничком улагању и за накнаду штете по основима и у износима наведеним у изреци првостепене пресуде и противтужбени захтјев тужених за накнаду штете и за утврђење ништавости наведеног уговора.

Расправљајући о постављеним захтјевима тужитеља и тужених првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио, да су признаницом од 14.6.2001. године тужени потврдили да им је тужитељ исплатио износ од 15.000,00 КМ на име аконтације аванса за „купљену земљу...“, а 30.7.2001. године су на истој признаници потврдили да им је исплаћен и преостали износ од 10.000,00 КМ „на име свеукупне цијене земље од 25.000,00 КМ“ и да је остала још обавеза тужитеља „да о свом трошку уради четири купатила у становима тужених“. Дана 12.11.2002. године парничне странке су закључиле уговор о заједничком улагању којим су се сагласиле, да на земљишту из зк. ул. број 1067 „власништво тужених“ и земљишту из зк. ул. 880 власништво тужитеља, тужитељ својим средствима изгради стамбени објекат, а да се урбанистичка сагласност и одобрење за градњу издају на имена уговорних страна. Рјешењем Одјељења за просторно уређење Општине Д., број 05/364-8/2005 од 1.6.2005. године издата је урбанистичка сагласност на име тужитеља и тужених за градњу стамбено пословног простора (Су+П+2 спрата) а по протеку рока важења, издате су нове урбанистичке сагласности, рјешењима истог органа од 24.9.2007. године и од 9.10.2008. године, док одобрење за градњу није издато због неријешених имовинских односа у вези парцела тужених које су предмет наведеног уговора. Те парцеле су у вријеме закључења уговора биле укњижене у зк. ул. број 1067 к.о. Д., као друштвена својина са 1/1, са правом кориштења у корист тужених са по ½ дијела. Рјешењем Републичке управе за ... од 27.4.2011. године утврђено је да је

„по сили закона престало државно власништво на предметним парцелама тужених“, сада укњижене у зк.ул. број 311 СП. к.о. Д.. Закључком исте Управе од 15.10.2009. године обустављен је поступак за формирање грађевинске парцеле на кч-6919 и 6921 (које су предмет спорног уговора), јер се позиву за учествовање у поступку није одазвао тужитељ. Предуговором од 4.10.2010. године сачињеним од стране нотара С.Б. из Т., тужени су за предметне парцеле уговорили закључење купопродајног уговора са М.Ћ., који им је платио капару у износу од 10.000,00 КМ а преостали износ од 90.000,00 КМ им је требао платити приликом закључења купопродајног уговора, који предуговор је према утврђењу првостепеног суда „раскинут“. Вјештак финансијске струке С.М. је обрачунала изгубљену добит на име некориштења пословног и стамбеног простора (чија градња је планирана уговором о заједничком улагању) која је предмет тужбеног захтјева тужитеља, док је у Елаборату о процјени стамбеног објекта тужитеља (порушеног у сврху обједињавања парцела странака у грађевинску парцелу) обрачуната вриједност тог објекта и трошкови рушења у износима које тужитељ такође потражује тужбеним захтјевом. Вјештак пољопривредне струке Др Д.М. је обрачунао накнаду на име изгубљеног плодуюживања ораса а вјештак шумарске струке С.Л. је обрачунала вриједност дрвне масе посјечених стабала ораса на парцелама тужених, који износи су предмет противтужбеног захтјева тужених. Тужитељ је тужбу у овој правној ствари поднио 25.2.2011. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да је предметни уговор симулован и да су парничне странке у вријеме закључења уговора биле свјесне да врше промет неизграђеног грађевинског земљишта за које промет није дозвољен и да стога – ни једна страна не може тражити да се уговор принудно испуни и да немају право међусобно захтијевати накнаду штете која је последица ништавог уговора. Зато је позивом на одредбу члана 103. 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 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), у вези са члановима 3. став 1., 4., 5., 18., 24. и 39 тада важећег Закона о грађевинском земљишту („Службени лист СР БиХ број 34/86, 1/90, 29/90 и „Службени гласник Републике Српске“, број 29/94, 23/98 и 5/99, даље: ЗГЗ), у вези са чланом 3. став 2. Закона о Закону 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) и чланом 458. ЗОО, тужбени захтјев тужитеља одбио. Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев тужених за накнаду штете, а усвојен је њихов захтјев за утврђење ништавости предметног уговора о заједничком улагању.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда па је жалбу тужитеља одбио, при чему је закључио да предметни уговор не може постати пуноважан ни у смислу одредбе члана 107. ЗОО, то јесте, накнадним пристанком тужених на испуњење уговорне обавезе (како су изјавили на рочишту од 29.4.2014. године), а ни самим ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Српске“, број 112/06) када је постало могуће претварање права кориштења неизграђеног грађевинског земљишта у право власништва, да немају основа наводи жалбе тужитеља о његовој савјесности при закључењу предметног уговора, те да ни жалбени приговор о повреди одредаба члана 2. став 2. ЗПП од стране првостепеног суда не утичу на законитост побијане пресуде јер захтјев за (обострану) реституцију није предмет овога спора.

У овом ревизионом поступку спорна је одлука о тужбеном захтјеву тужитеља и одлука о противтужбеном захтјеву туженог за утврђење ништавости предметног уговора.

Одлука другостепеног суда о наведеним дијеловима захтјева парничних странака је правилна и законита.

Правилно су нижестепени судови закључили да је предметни уговор симуловани уговор (члан 66. ЗОО) и да као такав нема дејства међу уговорним странама, а да је дисимуловани уговор – уговор о купопродаји некретнина. Тим уговором је уговорена купопродајна цијена парцела тужених у новчаном износу од 25.000,00 КМ и у натури – „да тужитељ о свом трошку уради четири купатила у становима тужених“. Овакав закључак у погледу правног карактера уговора произлази: из садржаја поменуте признанице од 14.6.2001. године у којој је наведено да плаћени износ од 15.000,00 КМ туженима, представља аванс „за купљену земљу“ а да ће преостали износ цијене од 10.000,00 КМ тужитељ платити „до склапања уговора о купопродаји земље у катастру Основног суда у Добоју или новог договора“ и из навода (на страни 4) ревизије „...из наведеног произлази да тужени не оспоравају да су продали земљу и примили уговорену надокнаду за земљу...“, као и из садржаја предметног уговора, па су судови правилно квалификовали предметни уговор, уговором о купопродаји некретнина.

Парцеле тужених у вријеме закључења предметног уговора биле су укњижене у зк. ул. број 1067 и у то вријеме су биле у режиму неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеној, касније у државној својини, на какав закључак упућују подаци садржани у том зк. улошку. Тужени су, према томе, у вријеме закључења предметног уговора били титулари привременог права кориштења неизграђеног грађевинског земљишта са по $\frac{1}{2}$ дијела, све док надлежни орган не донесе рјешење о предаји земљишта у посјед општини или другим лицима, то јесте „до преузимања“. То право је у смислу одредбе члана 21. став 1. алинеја 1. у вези са чланом 4. истог закона предвиђено само за градско грађевинско земљиште, на ком је општина носилац права располагања на основу одредбе члана 6. тог закона.

Слиједом наведеног, ни дисимуловани купопродајни уговор закључен између парничних странака не важи, јер нису испуњени услови за његову пуноважност (члан 66. став 2. ЗОО).

Наиме, промет привременог права кориштења градског грађевинског земљишта ограничен је на круг лица прописан одредбом члана 24. тада важећег ЗГЗ. Противправно располагање градским грађевинским земљиштем, у које спадају правни послови о располагању, између осталог и, са привременим правом кориштења земљишта – до преузимања (о каквом се располагању земљишта тужених овдје ради), закључени противно одредбама ЗГЗ, је ништаво (члан 63. став 1. ЗГЗ).

Према томе, истинити су наводи ревизије да су уговори о заједничком улагању допуштени, али под условом да су закључени у складу са одредбом члана 39. ЗГЗ и члана 50 истог закона, што није случај са предметним уговором, због чега се наводи ревизије у овом правцу указују неоснованим.

Ни према одредби члана 3. став 2. ЗПН грађевинско земљишта у друштвеној, касније државној, својини се не може отуђивати, али се на њему могу стицати права одређена законом.

При таквом стању ствари, нижестепени судови су правилно судили када су утврдили да је предметни уговор противан принудним прописима и да је као такав, ништав (члан 103. ЗОО, у вези са члановима 21., 24. и 63. ЗГЗ и са чланом 3. ЗПН). Зато се усвајајући дио одлуке по противтужбеном захтјеву тужених ревизионим наводима тужитеља, не доводи у сумњу.

Будући да је предметни уговор ништав и да као такав не производи правно дејство, правилно су нижестепени судови судили када су захтјев тужитеља за испуњење уговорне обавезе тужених и за досуђивање накнаде тражених видова штете која се по свим видовима тражи из основа ништавог уговора, одбили као неоснован.

Тужитељ је током поступка указивао а то понавља и у ревизији, на одредбу члана 3. предметног уговора у којој је наведено – да су тужени сагласни да објекат (чија изградња је планирана на парцелама из уговора - средствима тужитеља) и земљиште које је предмет истог уговора „када се стекну законски услови“ тужитељ, као уговарач може пренијети на своје име без посебне сагласности. Међутим, како је промет земљишта тужених у вријеме закључења предметног уговора, напријед наведеним принудним прописима био забрањен, ови наводи не могу исходити другачију одлуку у овом спору.

Не стоје ни наводи ревизије да је предметни уговор са одложним условом (члан 74. ЗОО), јер такав услов (стицање власничких права на парцелама тужених у корист тужитеља у неком неодређеном будућем времену) није правно ваљан, и с обзиром да законом забрањени промет некретнина, не може произвести правно дејство. Ни према правилу из одредбе члана 107. став 1. ЗОО, накнадни нестанак узрока ништавости код ништавих уговора не доводи до конвалидације таквог уговора. У ставу 2. овог члана прописан је изузетак (од наведеног правила) према којем се не може истицати ништавост већ извршеног уговора (што овдје није случај јер предметни уговор није извршен) ако је забрана која је била узроком његове ништавости накнадно нестала, под условом да је забрана била мањег значаја. Како предметни уговор није извршен и како, у смислу наведене одредбе, забрана мањег значаја представља забрану чија сврха је да заштити неки појединачни интерес уговорних страна, а не и забрана чији се циљ тиче заштите одређених јавних интереса, који интерес се управо штите напријед наведеним одредбама ЗГЗ и ЗПН, супротно наводима ревизије, околност да је дошло до промјене прописа (ЗГЗ из 2006. године) којим је иста забрана престала, самим тим не доводи до ваљаности предметног уговора. С тим у вези ваља указати да је према утврђењу првостепеног суда рјешењем Општине Добој од 13.9.2011. године одбијен захтјев тужених за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на парцели коју су прометовали предметним уговором, јер је по Регулационом плану предвиђена

изградња прилазне саобраћајнице са паркинг простором и само једног дијела планираног стамбено-пословног објекта.

Тврдња ревизије коју је тужитељ истицао током поступка, да је био савјесна уговорна страна при закључењу предметног уговора, не произлази из проведених доказа. Зато су судови правилно примјенили одредбу члана 108. ЗОО када су закључили да су у конкретном случају тужитељ и тужени били несавјесни приликом закључења предметног уговора јер су знали за постојање узрока ништавости купопродајног уговора, због чега су закључили привидан уговор о заједничком улагању и да стога нема основа захтјев тужитеља за досуђивање накнаде тражених видова штете.

У ситуацији када тужитељ није поставио захтјев за реституцију (члан 104. ЗОО), без значаја су ревизиони наводи да је претрпио штету исплатом договорене цијене и давањем у натури туженима - на име цијене предметних парцела.

С обзиром на разлоге садржане у овој пресуди образлагање осталих навода ревизије указује се беспредметним.

Из наведених разлога а на основу одредбе члана 248. ЗПП, ревизија тужитеља је одбијена као неоснована.

Одбијен је захтјев тужених за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 6.581,25 КМ, јер у одговору на ревизију није речено ништа ново у односу на већ речено, што би доприњело разрјешењу овога спора. Зато, предузимање ове правне радње није било нужно а самим тим се не ради о нужном трошку из члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић