

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
85 0 P 046736 16 Rev
Banjaluka, 01.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudije Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice N.Đ. iz D., koju zastupa punomoćnik D.R., advokat iz D., protiv tuženih Grad D., koga zastupa zastupnik po zakonu - Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika u D. i M. i. Z. D., koga zastupa punomoćnik S.L., advokat iz D., radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tuženog Grada D. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Doboju 85 0 P 046736 16 Gž 3 od 23.9.2016. godine, na sjednici održanoj 01.02.2018. godine donio je

PRESUDU

Revizija se usvaja, preinačavaju se presude Okružnog suda u Doboju 85 0 P 046736 16 Gž 3 od 23.9.2016. godine i Osnovnog suda u Doboju 85 0 P 046736 15 P 3 od 24.6.2016. godine i sudi:

Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice za utvrđenje da je ništav Ugovor o prodaji nekretnina zaključen i ovjeren kod notara J.R. iz D. OPU-212/14 od 14.03.2014. godine zaključen između tuženih grada D. i M.I.z. D., pa su slijedom toga prvo i drugotuženi dužni trpiti da se na osnovu ove presude kod Republičke uprave za ... B.L., PJ D. izvrši brisanje upisa vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru u korist drugotuženog M.I.z. D. i uspostavi prijašnje vlasničko i posjedovno stanje koje je postojalo prije uknjiženja tuženog M.I.z. D. kao vlasnika poslovnog prostora izgrađenog na k.č. br. 5525/2 k.o. D. upisan u Pl. br. 737, koji se nalazi u D. ..., poslovna prostorija br. 13 površine 48,00 m² po tlocrtu (48,22 m²).

Obavezuje se tužiteljica da na ime troškova parničnog postupka tuženom Gradu D. isplati iznos od 7.800,00 KM, a M.I.z. D. iznos od 1.500,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana prijema ove presude.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Doboju 85 0 P 046736 15 P 3 od 24.6.2016. godine utvrđeno je da je ništav Ugovor o prodaji nekretnina zaključen i ovjeren kod notara Jovo Radojka iz Doboja OPU-212/14 od 14.03.2014. godine zaključen između tuženih grada D. i M.I.z. D., pa su slijedom toga prvo i drugotuženi dužni trpiti da se na osnovu ove presude kod Republičke uprave za ... B.L., PJ D. izvrši brisanje upisa vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru u korist drugotuženog M.I.z. D. i uspostavi prijašnje vlasničko i posjedovno stanje koje je postojalo prije uknjiženja tuženog M.I.z. D. kao vlasnika poslovnog prostora izgrađenog

na k.č. br. 5525/2 k.o. D. upisan u Pl. br. 737, koji se nalazi u D., poslovna prostorija br. 13 površine 48,00 m² po tlocrtu (48,22 m²).

Stavom II pobijane presude obavezani su tuženi da tužiteljici na ime naknade troškova parničnog postupka isplate iznos od 9.257,10 KM, u roku od 30 dana, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju 85 0 P 046736 16 Gž 3 od 23.9.2016. godine žalba je djelimično uvažena, prvostepena presuda preinačena u dijelu odluke o troškovima tako da su obavezani tuženi da tužiteljici na ime naknade troškova parničnog postupka isplate iznos od 7.940,10 KM, u roku od 30 dana, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

U preostalom dijelu žalba je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi Grad D. (u daljem tekstu: prvotuženi) zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači, tako da se odbije tužbeni zahtjev ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tužiteljica nije podnijela odgovor na reviziju.

Revizija je osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice kojim traži da sud utvrdi da je ništav ugovor o prodaji poslovnog prostora broj OPU-212/14 od 14.3.2014. godine zaključen između Grada D. i M.I.z. D..

Odlučujući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je prvotuženi, kao zakupodavac, sa tužiteljicom, kao zakupcem dana 12.08.2011. godine zaključio Ugovor o zakupu poslovnog prostora u D. u ... (sada ...); da je prvotuženi dana 23.11.2012. godine donio odluku o prvoj prodaji predmetnog poslovnog prostora, koja je objavljena u dnevnom listu „E. – b.“, o čemu je obaviještena tužiteljica, kao zakupac tog poslovnog prostora, koja prodaja je oglašena neuspješnom, jer nije pristigla ni jedna ponuda, da je donesena Odluka o drugoj prodaji predmetnog poslovnog prostora 12.01.2013. godine, koja je takođe objavljena u dnevnom listu „E.-b.“, o čemu je takođe obaviještena tužiteljica, ali da ni za drugu prodaju nije pristigla ni jedna ponuda, pa je i druga prodaja oglašena neuspješnom, te je 13.11.2013. godine donesena Odluka o trećoj prodaji poslovnog prostora, o čemu je obaviještena i tužiteljica, a Odluka je objavljena u dnevnom listu „G.S.“; da su na ovu prodaju su blagovremeno stigle dvije ponude i to drugotuženog i tužiteljice, da je ponuda drugotuženog oglašena neurednom, te je vraćena neotvorena ponuđaču, dok je ponuda tužiteljice sadržavala ponudu za predmetni poslovni prostor na iznos od 51.001,00 KM i dokaz o uplati akontacije, da je bila ispod procijenjene vrijednosti, pa njena ponuda nije ni razmatrana, a kako ni na treću prodaju nisu pristigle tri uredne ponude, to je i ova prodaja oglašena neuspješnom; da je drugotuženi pismenim putem prvotuženom dostavio svoju ponudu za kupovinu predmetnog poslovnog prostora putem neposredne pogodbe nudeći cijenu koja je veća od procijenjene, povodom koje ponude je Komisija za javnu prodaju nekretnina imenovana od strane tuženog na sjednici utvrdila da su ispunjeni uslovi da se predmetni poslovni prostor može prodati putem neposredne pogodbe, što je predložila Gradonačelniku grada D., koji je nakon toga donio odluku o prodaji poslovnog prostora putem neposredne pogodbe; da su prvotuženi i drugotuženi

zaključili kod notara ugovor o prodaji pod brojem OPU-212/14 od 14.03.2014. godine, te se drugotuženi upisao kao vlasnik istog kod Republičke uprave za ... B.L., Područna jedinica D.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je našao da je prodaja predmetnog poslovnog prostora od strane Grada D., kao vlasnika prostora obavljena u svemu u skladu sa odredbama Zakona o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostora i garaža („Sl. glasnik RS“ 98/04, 71/10, 30/12 i 67/13) i Uredbom o postupku javne prodaje poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini („Sl. glasnik RS“ 100/12, u daljem tekstu: Uredba). Međutim, prvostepeni sud nalazi da odluku o prodaji predmetnog poslovnog prostora nije donio nadležni organ opštine, odnosno Grada D. po odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi („Sl. glasnik RS“ 101/04, 42/05, 118/05, 98/13 – u daljem tekstu: ZLS), odnosno da je odluka o prodaji donesena protivno odredbi člana 30. alineja 11. tog zakona kao prinudnog propisa, što predmetni ugovor čini ništavim u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85 i 57/89, te “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), pa je udovoljio tužbenom zahtjevu u cjelosti.

Odlučujući o žalbi prvotuženog drugostepeni sud je u cjelosti prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbu odbio, a prvostepenu presudu potvrdio u odluci o glavnoj stvari, dok je djelimično, uvažavajući žalbu, preinačio odluku o troškovima postupka.

Odluke nižestepeni sudova nisu na zakonu zasnovane.

Mjerodavno pravo za privatizaciju, odnosno prodaju poslovnih prostora u državnoj svojini, u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora o prodaji bio je Zakon o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostora i garaža, te Uredba o postupku javne prodaje poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža u državnoj svojini. Pri utvrđenju nižestepeni sudova da je predmetni ugovor o prodaji između tuženih u svemu zaključen u skladu sa navedenim zakonom i Uredbom, što među strankama nije ni bilo sporno i što prihvata i ovaj sud, ukazuje se suvišnim obrazlaganje načina prodaje predmetnog poslovnog prostora i usklađenosti te prodaje sa navedenim propisima.

Međutim, pogrešno nižestepeni sudovi zaključuju da odluku o prodaji predmetnog poslovnog prostora nije donio nadležni organ Opštine D. (prednika prvotuženog), odnosno da je ta odluka donesena protivno odredbama ZLS, kojim su regulisani nadležnosti organa opštine, odnosno grada, zbog čega je predmetni ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. ZOO.

Pravilno sudovi nalaze da je odredbom člana 30. alineja 11. ZLS propisano da je u nadležnosti skupštine opštine, odnosno grada, između ostalog, i donošenje odluka o pribavljanju, upravljanju i raspolaganju imovinom opštine, odnosno grada.

U konkretnoj situaciji, prema izvedenim dokazima, Skupština Opštine D. je na sjednici održanoj 28.10.2010. godine donijela odluku broj 01-013-336/10 o načinu i uslovima prodaje poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Opštine D. koja je objavljena u Sl. glasniku Opštine D. broj 6/10.

Odredbom člana 1. navedene odluke propisano je da pod uslovima i na način regulisan tom odlukom će se provesti prodaja poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Opštine D., putem javne prodaje.

Istina je da, kako to primjećuju nižestepeni sudovi, odlukom nije naveden niti jedan poslovni prostor pojedinačno, što u konkretnoj situaciji samo znači da je opština tom odlukom regulisala prodaju svih poslovnih prostora i garaža u svom vlasništvu, pa tako i predmetnog poslovnog prostora.

Takođe je bez značaja što Opština D. u svojoj odluci nije propisala neposrednu pogodbu kao mogući način prodaje poslovnih prostora i garaža. Naime, u vrijeme donošenja odluke Opštine D. bio je na snazi Zakon o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža kao jedini propis koji reguliše način otuđenja poslovnih zgrada, prostora i garaža iz državne u privatnu svojinu. Taj zakon pominje mogućnost prodaje poslovnih prostora neposrednom pogodbom, ali ne uređuje način prodaje, odnosno privatizacije poslovnih prostora. Taj postupak detaljno je uređen tek Uredbom o postupku javne prodaje koja predviđa mogućnost prodaje neposrednom pogodbom, ali nakon tri bezuspješne javne prodaje. Ova uredba stupila je na snagu 07.11.2012. godine (član 34. Uredbe), što znači da je odluka opštine donesena ranije i nije mogla predvidjeti neposrednu pogodbu i uslove pod kojima se ona provodi kao način prodaje poslovnih prostora. Međutim, nije bilo prepreka da se uredba primjeni neposredno prilikom kupoprodaje predmetnog poslovnog prostora između tuženih, kako je to učinjeno u konkretnoj situaciji.

Nižestepeni sudovi nalaze da je načelnik Grada D., donoseći odluku o prodaji predmetnog poslovnog prostora, prekoračio svoje nadležnosti prema odredbama ZLS. Pri tome gube iz vida da je odredbom člana 43. alineja 5. istog zakona propisano da je u nadležnosti načelnika opštine (grada), između ostalog, da sprovodi lokalnu politiku u skladu sa odlukama skupštine opštine (grada), izvršava lokalni budžet i obezbjeđuje *primjenu odluka i drugih akata skupštine*. Ovo znači da je načelnik opštine u primjeni i izvršenju odluke Skupštine Opštine D. o prodaji poslovnih prostora i garaža od 28.10.2010. godine mogao donijeti u skladu sa odredbama ZLS odluku o prodaji svakog pojedinačnog, pa i predmetnog poslovnog prostora, odakle proizlazi zaključak da je pogrešan stav nižestepenih sudova u pogledu nadležnosti organa za donošenje odluke o prodaji pojedinačnih poslovnih prostora i garaža, kao i da je zbog nenadležnosti organa za donošenje konkretne odluke predmetni ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. ZOO.

Osim navedenog, čak i kada bi se smatralo da odluku o prodaji predmetnog poslovnog prostora nije mogao donijeti načelnik opštine, treba imati u vidu da je tokom postupka izveden dokaz čitanjem zaključka Skupštine Grada D. donesenog na sjednici 13.4.2016. godine, kojim je Skupština Grada D. prihvatila informaciju načelnika Grada o prodatim poslovnim prostorima u vlasništvu Grada D. u periodu 2010. do 2015. godine. U informaciji, usvojenoj zaključkom, pominje se i predmetni poslovni prostor (Ćuprijska broj 13), te je skupština dalje zadužila gradonačelnika da na osnovu iste odluke od 28.10.2010. godine informiše skupštinu o prodatim poslovnim prostorima i garažama.

Ovakav zaključak skupštine grada, suprotno tvrdnji drugostepenog suda, nema karakter „primanja znanju“, nego pristanak, odnosno prihvatanje skupštine svih radnji koje je preduzeo načelnik grada u pogledu prodaje poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Grada D. Ovome u prilog ide i činjenica da Skupština Grada D., niti bilo koji nadležni organ nije pokretao postupak nadzora nad odlukama načelnika grada o prodaji poslovnih prostora u pogledu njihove zakonitosti u smislu odredbi člana 83. do člana 92. ZLS, niti je Pravobranilaštvo Republike Srpske podnijelo tužbu za poništenje ugovora, na što je imalo pravo u smislu odredbe člana 9. stav 3. Zakona o privatizaciji poslovnih zgrada, poslovnih prostora i garaža.

Prema svemu navedenom, drugostepeni sud je u pobijanoj presudi pogrešno primjenio odredbe Zakona o lokalnoj samoupravi kao materijalnog propisa, zbog čega je o reviziji tuženog Grada Doboj odlučeno kao u izreci ove presude, a temeljem odredbe člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 -u daljem tekstu: ZPP).

Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbama člana 386. stav 1., člana 387., člana 396. i člana 397. stav 2. ZPP, te važeće Advokatske tarife. Kako je tužiteljica u cjelosti izgubila ovu parnicu, to ju je sud obavezao da tuženim isplati troškove postupka prema opredjeljenim zahtjevima i prema označenoj vrijednosti spora od 31.000,00 KM. Tuženom Gradu Doboj dosuđen je iznos za dva obrazložena podneska - 1.200,00 KM, prisustvo na ukupno 6 održanih ročišta 3.600,00 KM, 1.800,00 KM za sastav žalbe i revizije, sve po Tarifnom broju 2 Advokatske tarife uz paušal od 1.200,00 KM po Tarifnom broju 12 Advokatske tarife.

M.I.z. D. dosuđeno je traženih 1.200,00 KM za prisustvo punomoćnika – advokata na dva ročišta po Tarifnom broju 2 Advokatske tarife uz 25% paušala po Tarifnom broju 12 te Tarife.

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić