

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
57 0 Ps 092015 16 Rev
Banjaluka, 22.11.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudije Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „G.“ a.d. u stečaju B., Ulica ..., zastupanog po punomoćniku S.B., advokatu iz B., protiv prvotuzenog „M.“ a.d. Č., Ulica ..., zastupanog po punomoćnicima S.K. i B.K., advokatima iz B., drugotuzenog „M.1“ a.d. B., Ulica ..., zastupanog po punomoćniku D.T., advokatu iz B., trećetuzenog „A.“ d.o.o. B., Ulica ..., zastupanog po punomoćniku Z.B., advokatu iz B. i četvrtotuzene M.P. iz B., Ulica ..., zastupane po punomoćnicima B.K. i S.K., advokatima iz B., radi utvrđenja i predaje u posjed, vrijednost spora po tužbi 65.000,00 KM, te po protivtužbi trećetuzenog-protivtužioca „A.“ d.o.o. B. protiv tužioca-protivtuzenog „G.“ a.d. u stečaju, radi predaje u posjed, vrijednost spora po protivtužbi 11.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 092015 15 Pž od 17.3.2016. godine, na sjednici održanoj 22.11.2017. godine donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 092015 11 Ps od 12.3.2015. godine u stavu 1. izreke odbijeni su tužbeni zahtjevi tužitelja:

- da se utvrdi da je tužilac po osnovu Ugovora o zamjeni zaključenog, dana 18.07.1977. godine između A. RO T. B.L., OOUR G. B.L. i RO „A.-K.“ B.L., OOUR „M.1“ B.L., Aneksa ugovora o zamjeni zaključenog dana 19.07.1977. godine između istih stranaka, Ugovora o prenosu prava, zaključenog dana 26.11.2004. godine između „M.1“ AD. B.L. i „G.“ AD. B.L. i Programa privatizacije osnovnog državnog preduzeća G. B.L., koji je odobren rješenjem Direkcije za ... RS broj 01-53-4/99 od 20.11.2000. godine, vlasnik i posjednik nekretnina označenih kao k.č. broj 524/154, ekonomska zgrada i dvorište u površini od 1.698 m², k.č. broj 524/589, ekonomska zgrada i dvorište u površini od 1.095 m² i k.č. broj 524/590, ekonomsko dvorište u površini od 20 m², upisanih u z.k. ul. broj 4469 k.o. SP B.L., kao i nekretnina označenih kao k.č. broj 524/585, ekonomsko dvorište u površini od 954 m², k.č. broj 524/564, ekonomsko dvorište u površini od 1.712 m² i k.č. broj 524/591, ekonomsko dvorište u površini od 42 m², upisanih u z.k. ul. broj 10973 k.o. SP B.L., što po evidenciji novog premjera odgovara nekretninama označenim kao k.č. broj 1341/1 „Sv. M.“ privredna zgrada u površini od 352 m² i ekonomsko dvorište u površini od 743 m², k.č. broj 1341/2 „Sv. M.“ privredna zgrada u površini od 52 m² i ekonomsko

- dvorište u površini od 1.646 m² i k.č. broj 1341/3 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište u površini od 20 m², upisanim u PL broj 1603/3 k.o. B.L. 6, kao i nekretninama označenim kao k.č. broj 1340/1 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište u površini od 1.712 m², k.č. broj 1340/2 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište u površini od 954 m² i k.č. broj 1340/3 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište u površini od 42 m², upisanim u PL broj 1640/2 k.o. B.L. 6, što bi prvo, drugo, treće i četvrto tuženi bili dužni priznati i trpjeti da se na osnovu presude tužilac u nadležnim evidencijama upiše kao vlasnik i posjednik predmetnih nekretnina (tačka I);
- da se utvrdi da su Ugovor o kupoprodaji nekretnina, zaključen kod I.M. notara iz B.L. pod OPU broj 506/09 od 22.05.2009. godine, između prvotuzenog kao prodavca i trećetuženog kao kupca, i Anex tog Ugovora o kupoprodaji OPU broj 325/10 od 02.06.2010. godine pravno ništavi (tačka II);
 - da se utvrdi da je Ugovor o kupoprodaji nekretnina, zaključen kod I.M. notara iz B.L. pod OPU broj 510/09 od 23.05.2009. godine, između prvotuzenog kao prodavca i četvrtotuzenog kao kupca pravno ništav (tačka III);
 - da se naloži zemljišno-knjižnom odjeljenju Republičke uprave za ..., PJ B.L. da u z.k. ul. broj 4469 k.o. SP - B.L. i z.k. ul. broj 10973 k.o. SP - B.L. izvrši brisanje prava svojine upisanog u korist prvo, treće i četvrtotuzenog na nekretninama iz tačke I izvrši upis prava svojine na predmetnim nekretninama u korist tužioca sa 1/1 dijela (tačka IV);
 - da se naloži Republičkoj upravi za ..., PJ B.L. da u Posjedovnim listovima broj 8, 1603/0, 1603/1, 1603/2, 1603/3, 1640/0, 1640/1 i 1640/2 k.o. B.L. 6 izvrši brisanje posjeda upisanog u korist prvo, drugo, treće i četvrtotuzenog na nekretninama iz tačke I i izvrši upis posjeda na predmetnim nekretninama u korist tužioca sa 1/1 dijela (tačka V).

Istom presudom:

- obavezan je tužitelj-protivtuženi da trećetuženom-protivtužiocu preda u posjed, slobodan od svojih stvari i lica, nepokretnost i to: k.č. broj 524/154, ekonomska zgrada i dvorište, ekonomsko dvorište u površini od 1.698 m², k.č. broj 524/589, ekonomska zgrada i dvorište, ekonomsko dvorište u površini od 1.095 m², k.č. broj 524/590 ekonomsko dvorište, ekonomsko dvorište u površini od 20 m², uknjižene u z.k. uložak broj 4469 SP B.L., koje po katastarskom operatu su označene kao k.č. broj 1341/1 „Sv. M.“, privredna zgrada površine 352 m², k.č. broj 1341/1 „Sv. M.“, ekonomsko dvorište površine 743 m², k.č. broj 1341/2 „Sv. M.“ privredna zgrada površine 52 m², k.č. 1341/2 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište površine 1.646 m², i k.č. broj 1341/3 „Sv. M.“ ekonomsko dvorište površine 20 m², a sve upisane u PL broj 1603 KO Banjaluka 6 (stav 2. izreke);
- obavezan je tužitelj da prvotuzenom i četvrtotuzenoj nadoknadi troškove postupka u iznosu od 16.935,00 KM (stav 3. izreke);
- obavezan je tužitelj da trećetuženom-protivtužiocu nadoknadi troškove postupka u iznosu od 12.504,37 KM (stav 4. izreke);
- odbačena je tužba tužitelja u dijelu kojim je traženo da se utvrdi da su rješenje Republičke uprave za ..., PJ B.L. broj 11-476-372/08 od 19.11.2008. godine i zaključak broj 11-476-372/08 od 10.12.2008. godine pravno ništavi (stav 5. izreke).

Dopunskim rješenjem broj 57 0 Ps 092015 11 Ps od 17.04.2015. godine obavezan je tužitelj da drugotuzenom na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 7.885,80 KM.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 092015 15 Pž od 17.3.2016. godine žalba tuženog- protivtužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužitelja- protivtuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odvojenim odgovorima na reviziju tuženi osporavaju sve navode revizije i predlažu da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku su zahtjevi tužitelja:

- da se utvrdi da je tužitelj vlasnik i posjednik nekretninama bliže označenih u stavu 1. tačka I izreke prvostepene presude, po osnovu Ugovora o zamjeni nekretnina od 18.07.1977. godine, Aneksa tog ugovora od 19.07.1977. godine, Ugovora o prenosu prava od 26.11.2004. godine i Programa privatizacije ODP "G." B.L.;
- da se utvrdi da su ništavi rješenje RUGIPP PJ B.L. od 19.11.2008. godine i zaključak od 10.12.2008. godine;
- da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU 506/09 od 22.05.2009. godine i Aneks tog Ugovora broj 325/10 od 02.06.2010. godine, zaključeni između prvotuženog i trećetuženog;
- da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU-510/09 od 23.05.2009. godine, zaključen između prvotuženog i četvrtotuženog;
- da se naloži RUGIPP PJ B.L. da izvrši brisanje prava svojine upisanog u korist tuženih na predmetnim nekretninama i da se izvrši upis prava svojine u korist tužioca sa 1/1 dijela;
- da se naloži RUGIPP PJ B.L. da izvrši brisanje posjeda upisanog u korist tuženih i da izvrši upis posjeda na predmetnim nekretninama u korist tužioca sa 1/1 dijela.

Predmet odlučivanja je i protivtužbeni zahtjev drugotuženog kojim zahtijeva da se tužitelju naloži da mu preda u posjed dio predmetnih nekretnina bliže označen u izreci prvostepene presude.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: prednici tužioca i drugotuženog su 18.07.1977. godine zaključili Ugovor o zamjeni broj 2568/77, odnosno broj 411/77, kojim su međusobno razmijenili nekretnine, tako što je prednik tužioca ustupio predniku drugotuženog nekretnine k.č. broj 524/194 i 524/242, upisane u z.k. ul. broj 6057, k.o. B.L. (tačka I) i k.č. 524/49 i 524/241, upisane u z.k. ul. broj 4797, k.o. B.L. (tačka III), a prednik drugotuženog je ustupio u zamjenu predniku tužioca k.č. 524/153 sa izgrađenim objektima i neidentifikovanu parcelu u neosporavanom posjedu površine 2708 m2 (tačka II) i k.č. 524/22, 524/191 i 524/195, upisane u z.k. ul. broj 6173, k.o. B.L. (tačka IV). Takođe su zaključili 19.07.1977. godine Aneks tog ugovora, u vezi sa njegovom realizacijom. Tužilac i drugotuženi su odmah po zaključenju navedenog ugovora jedan drugom predali nekretnine u posjed, pa tužilac tokom postupka ističe da je savjesni posjednik preko 33 godine. U skladu sa odlukom Upravnog odbora "M.1" a.d. B. broj 1163 od 13.12.2004. godine i odlukom Upravnog odbora "G." a.d. B. broj 35-7a/04 od 07.04.2004. godine, iste stranke su takođe 26.11.2004. godine zaključile Ugovor o prenosu prava broj 209/04 ("G." a.d.), odnosno broj 1110 ("M.1" a.d.), kojim su naknadno osnažili i precizirali pojedine katastarske čestice, koje su predmet Ugovora o zamjeni od 18.07.1977. godine, tako što, prema članu 2. tog ugovora "M.1" prenosi "Građi" pravo korištenja zemljišta po starom premjeru označenog kao k.č. broj 524/469 i 524/22, upisano u z.k. ul. broj 6173, k.o. B.L., te zemljište označeno po novom premjeru kao k.č. broj 1340 i 1341, upisane u PL broj 8, k.o. B.L. 6, a "G." prenosi "M.1u" pravo korištenja zemljišta označenog kao k.č. broj 524/194, upisano u z.k. ul. broj 6057, k.o.

B.L., te su se ugovorne strane saglasile u pogledu uknjižbe prava korištenja (član 4). Na osnovu toga drugotuženi je uknjižio pravo korištenja (vlasništva) na svoje ime, dok tužilac nije izvršio uknjižbu na svoje ime na nekretninama koje je dobio u zamjenu. Međutim, u Protokolu sačinjenom 06.09.2007. godine između "M." a.d. Č. i "M.1" a.d. B.L. konstatovano je da je "M." a.d. Č. gruntovno uknjižen na k.č. broj 524/14, površine 5521 m², u z.k. ul. broj 11087 k.o. B.L., ali da je "M.1" a.d. na istom zemljištu greškom prilikom avio snimanja upisan kao posjednik, što se po novom premjeru odnosi na k.č. broj 1340 i 1341, pri čemu je pod tačkom 3. protokola konstatovano da je za "M.1" neprihvatljiv zahtjev "M." za predaju u posjed ili da plaća kiriju, pa su prestavnici "M.1" a.d. predložili da se "M." a.d. za ispravku greške obrati nadležnim organima. U zapisniku RUGIPP PJ B.L. broj 11-476-372/08 od 18.11.2008. godine stranke su se saglasile oko ispravka greške prilikom upisa u katastarskom operatu i da se te nekretnine upišu na ime "M." a.d. Č.. Nakon toga rješenjem RUGIPP PJ B.L. broj 11-476-372/08 od 19.11.2008. godine, koje je postalo pravosnažno 26.11.2008. godine ispravljen je upis izvršen aerofotogrametrijskim snimanjem 1969. godine na k.č. 1340 i 1341, upisanim kao posjed OUR "M.1" i uspostavljen upis u korist "M." Č. sa 1/1 dijela, te će se nakon pravosnažnosti rješenja izvršiti promjena u katastarskom operatu. "M.1" a.d. B.L. je kod RUGIPP PJ B.L. podnio zahtjev od 11.09.2013. godine za oglašavanje ništavim navedenog rješenja i o tom zahtjevu još uvijek nije odlučeno. Iz dopisa IRB RS od 19.10.2011. godine i Programa privatizacije državnog kapitala proizlazi da predmetne nekretnine nisu unesene u program privatizacije "M." Č.. U skladu sa odlukom "M." a.d. Č. od 11.05.2009. godine i odlukom trećetuženog broj 1-05-09 od 22.05.2009. godine, zaključen je notarski obrađeni Ugovor o kupoprodaji broj OPU-506/09 od 22.05.2009. godine, kojim prodavac "M." a.d. prodaje kupcu "A." d.o.o. k.č. broj 524/154 u z.k. ul. 11087., k.o. B.L., upisanu kao k.č. broj 1341 u PL broj 1603, k.o. B.L. 6, te su Aneksom ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU-325/10 od 02.06.2010. godine utvrđeni tačni podaci o tim nekretninama nakon izvršenog cijepanja, tako što su k.č. 524/154 i 524/564 u PL broj 1603, k.o. B.L. 6, upisane kao k.č. broj 1340 i 1341. Prema Zapisniku o primopredaji po ugovoru broj OPU-506/09, sačinjenom 14.05.2010. godine, prodavac "M." a.d. Č. uveo je u posjed kupca "A." d.o.o. na zemljištu k.č. 524/154, upisanom u z.k. uložku broj 2812, k.o. B.L.. Prema dopisu trećetuženog upućenom tužiocu, od strane tužioca uzurpirana je imovina trećetuženog, a tužilac je u obavijesti od 28.06.2011. godine, odgovarajući na dopis trećetuženog, naveo da je Odbor povjerenika donio odluku kojom odbija zahtjev trećetuženog za povrat imovine, prepuštajući odluku o sporu sudu. Pored toga, "M." a.d. Č. kao prodavac i M.P. kao kupac zaključili su notarski obrađen Ugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU-510/09 od 23.05.2009. godine i to k.č. broj 524/154 u z.k. uložku broj 11087, k.o. B.L., odnosno k.č. 1340 u posjedovnom listu, te je naznačeno da je uvidom u kopiju katastarskog plana utvrđeno da je parcela broj 1341 po novom premjeru identifikovana kao k.č. 524/154 po starom premjeru. Radi identifikacije predmetnih nekretnina proveden je dokaz uviđajem na licu mjesta i vještačenjem po vještaku građevinske struke Z.G. iz B.L. Na glavnoj raspravi izvedeni su i dokazi čitanjem spisa broj DN-1402/09, DN-3883/09, DN-4575/09, DN-306/2004, DN-3998/2003 i DN-2323/77, te su na okolnosti iz tužbe i protivtužbe saslušani direktor tužioca R.B. i direktor drugotuženog B.M., te svjedoci M.J., D.B., G.I., P.Š., M.K. i Z.G.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud zaključuje: da se prema tada važećem Zakonu o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ" broj 43/65 i 57/65), ugovor o zamjeni nekretnina morao zaključiti u pismenoj formi; da je Ugovor o zamjeni nekretnina iz 1977. godine zaključen u pismenoj formi, ali da nije zaključen u skladu s tim zakonom, jer jedna od ugovornih strana ("M.1" B.L.) nije bila nosilac prava korištenja na zemljištu koje je bilo predmet zamjene u vrijeme zaključenja ugovora, pa se ugovor nije mogao provesti kroz zemljišne knjige, zbog toga što je kao nosilac prava korištenja na istim

nekretninama bilo upisano treće lice ("M." Č.); da se u vrijeme zaključenja Ugovora o prenosu prava na nekretninama iz 2004. godine primjenjivao Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, ali da nisu bili ispunjeni uslovi iz člana 20. i 33. tog zakona za derivativno sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla, jer drugotuženi nije bio upisan kao nosilac prava korištenja na nekretninama datim "G." a.d., pa taj ugovor nije mogao proizvesti pravno dejstvo; da je u vrijeme zaključenja ugovora iz 2004. godine na snazi bio Zakon o prometu nepokretnosti ("Službeni list SR BiH" broj 38/78), koji u članu 9. propisuje pismenu formu ugovora i ovjeru potpisa ugovarača u nadležnom sudu, bez čega ugovor ne proizvodi pravno dejstvo, pa taj ugovor i po ovom osnovu nije mogao proizvesti pravno dejstvo, tim više što je u to vrijeme kao nosilac prava korištenja i raspolaganja na predmetnim nekretninama bio upisan "M." a.d. Č.; da je "M.1" a.d. od 1969. godine bio upisan kao posjednik predmetnih nekretnina u katastarskoj evidenciji, ali mu to ne daje pravo da pravo raspolaganja ili pravo svojine na tim nekretninama prenosi na drugo pravno lice, jer ni sam nije imao taj obim prava; da tužilac i drugotuženi nisu dokazali da je "M.1" a.d. na nekretninama datim u zamjenu stekao pravo korištenja i raspolaganja ili pravo svojine, između ostalog i u postupku izlaganja nekretnina 1978. godine, iako je njima teret dokazivanja; da iz izvedenih dokaza proizlazi da "M.1" a.d. nije nikad na navedenim nekretninama stekao trajno pravo korištenja ili neko drugo stvarno pravo koje je mogao prenijeti na tužioca, te da je pravo raspolaganja na tim nekretninama u vrijeme zaključenja ugovora po zamjeni nekretnina iz 1977. i 2004. godine imao "M." Č., jer je iste stekao na osnovu akta SO B.L. (državnog organa) i uknjižio se u zemljišnu knjigu, pa tužilac neosnovano tvrdi da je pravo vlasništva stekao po osnovu pravnog posla; da su predmetne nekretnine bile u društvenoj - državnoj svojini sve do 2010. godine, kada je "M." a.d. upisan kao njihov vlasnik umjesto dotadašnjeg prava korištenja, a prema članu 29. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, pravo vlasništva na stvari u društvenoj svojini ne može se steći po osnovu održaja, te da nisu ispunjeni uslovi ni za sticanje prava vlasništva po Zakonu o stvarnim pravima; da nisu ispunjeni uslovi ni u pogledu trećeg osnova za sticanje vlasništva po osnovu privatizacije državnog kapitala u preduzećima, jer iz uvjerenja Investiciono razvojne banke broj 10-277-2/11 od 09.09.2011. godine proizlazi da je tužilac predao Program privatizacije državnog kapitala, ali nije pokretao postupak u smislu člana 8 a) Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima, a sud u ovom postupku nije nadležan da utvrđuje pravo svojine na osnovu Programa privatizacije; da je rješenjem SO B.L. broj UP/I-03-1139/69 od 15.06.1970. godine, koje se nalazilo u spisu broj 2323/77, preduzeću "M." Č. data na korištenje bez naknade poslovna zgrada - skladište u Ulici Pilanskoj, koja se nalazi na zemljištu k.č. broj 524/154, upisana u z.k. ul. broj 2812, k.o. B.L., i zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade, te je u dispozitivu rješenja navedeno da ono služi korisniku kao osnov za uknjižbu; da se "M." Č. na osnovu tog rješenja upisao u zemljišnu knjigu i tako stekao pravo korištenja i raspolaganja prema tada važećim propisima, dok drugotuženi i tužilac nikad nisu u zemljišnoj knjizi bili upisani kao nosioci stvarnih prava; da je prodavac predmetnih nekretnina bio upisan u zemljišnu knjigu kao njihov vlasnik i mogao je njima slobodno raspolagati, a ugovori o kupoprodaji između prvotuženog i trećetuženog, kao i između prvotuženog i četvrtotuženog, koji su zaključeni u pismenoj formi od strane notara, nisu protivni prinudnim propisima, pa su se trećetuženi i četvrtotuženi kao kupci na osnovu pravnog posla uknjižili kao vlasnici; da tužilac nema valjan pravni osnov za upis prava svojine ili korištenja; da trećetuženi kao vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državini stvar nalazi i da pravo na vraćanje stvari ne zastarijeva; da sud nije stvarno nadležan da u parničnom postupku odlučuje o ništavosti rješenja RUGIPP PJ B.L. od 19.11.2008. godine i zaključka od 10.12.2008. godine, što je razlog za odbacivanje tužbe, a upravni akt proizvodi pravno dejstvo sve dok se ne oglasi ništavim u upravnom postupku na propisani način; da je tužilac tokom postupka neosnovano predlagao prekid postupka do okončanja upravnog postupka za oglašavanje ništavim rješenja RUGIPP PJ B.L. od 19.11.2008. godine, jer odluka u tom

upravnom postupku u pogledu upisa posjednika u posjedovnom listu ne predstavlja prethodno pitanje za odluku suda u ovom postupku, jer su pravno valjani ugovori koji su zaključeni između prvtotuženog, trećetuženog i četvrtotuženog, pa nije relevantna činjenica ko je upisan u posjedovnom listu kao posjednik; da su tužilac i drugotuženi isticali više nezakonitosti i nepravilnosti u upravnim postupcima koji su vođeni radi ispravke upisa u posjedovnom listu sa "M.1" a.d. na "M." a.d., ali su radi toga imali mogućnost da se u tim postupcima koriste redovnim i vanrednim pravnim lijekovima. Na osnovu toga sud je odbio tužbeni i usvojio protivtužbeni zahtjev.

Odlučujući o žalbi tužitelja – protivtuženog (u daljem tekstu: tužitelj), drugostepeni sud je u cjelosti prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbu odbio, a prvostepenu presudu potvrdio.

Odluke nižestepeni sudova su na zakonu zasnovane.

Bez značaja za ishod ovog parničnog postupka su prigovori revidenta isticani i tokom postupka, kojim insistira na eventualnoj nezakonitosti rješenja Republičke uprave za ... Republike Srpske (u daljem tekstu: RUGIPP), PJ B.L. broj 11-476-372/08 od 19.11.2008. godine, koje je postalo pravosnažno, a kojim je izvršen ispravak upisa posjeda, izvršenog nakon aerofotogrametrijskog snimanja 1969. godine sa OOUR „M.1“ B.L. na preduzeće „M.“ Č.. Pravilno oba nižestepena suda nalaze da je to rješenje doneseno u upravnom postupku i da sudovi u parničnom postupku ne mogu, pa ni kao prethodno pitanje, ispitivati zakonitost tog rješenja. Licima koja imaju pravni interes za utvrđenje nezakonitosti tog rješenja RUGIPP preostaje samo pravo na podnošenje nekog od vanrednih pravnih sredstava predviđenih Zakonom o opštem upravnom postupku, ukoliko za to postoje zakonom predviđeni uslovi, što u konačnom znači da su pravilno sudovi odlučili kad su odbacili tužbu tužitelja u dijelu kojim je traženo utvrđenje ništavosti navedenog rješenja RUGIPP.

Takođe, neosnovana je tvrdnja revidenta isticana i u žalbi, da je sud morao prekinuti ovaj parnični postupak dok se ne ispitaju nezakonite radnje učesnika u upravnom postupku. Prije svega, valja naglasiti da zakonitost predmetnog rješenja RUGIPP o izmjeni upisa posjednika, u odnosu na ostale činjenice utvrđene u ovom postupku, nema procesni status prethodnog pitanja u smislu odredbe člana 12. 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), od kog bi zavisila odluka u ovoj parnici. Međutim, čak i da ima takav status, sud je vezan pravosnažnošću tog rješenja, čime se prethodno pitanje ima smatrati riješeno.

Osnovni zahtjev tužitelja u ovoj parnici je utvrđenje prava svojine na parcelama k.č.524/154; k.č.524/89; k.č.524/590 upisane u zk.uložak 4469 k.o. B.L.; te k.č.524/585; k.č. 524/564 i k.č.524/501, sve upisane u zk.uložak 10973 k.o. B.L., sa odgovarajućim oznakama novog premjera. Ovakav zahtjev tužitelj temelji na tvrdnji da je pravo svojine na navedenim parcelama stekao po osnovu ugovora o razmjeni zaključenog sa prednikom drugotuženog OOUR „M.1“ B.L. dana 18.7.1977. godine, te ugovora o prenosu prava zaključenog između istih stranaka dana 26.11.2004. godine, te na osnovu rješenja Direkcije za ... RS broj 01-53-4/99 od 20.11.2000. godine, kojim je prihvaćen program privatizacije tužitelja.

Sudovi su odbili zahtjev tužitelja za utvrđenje prava svojine po osnovu ugovora o razmjeni od 18.7.1977. godine sa obrazloženjem prvostepenog suda koje je u cjelosti prihvatio i drugostepeni sud, datim u pravcu pravne nevaljanosti predmetnog ugovora i ugovora o prenosu prava od 26.11.2004. godine. Sudovi temelje svoju odluku na činjenici da drugotuženi

„M.1“ nije mogao raspolagati nekretninama na kojima nije imao pravo svojine niti bilo koje drugo pravo koje mu omogućuje raspolaganje nekretninama, a koja proizlazi iz svih dokaza izvedenih u postupku.

Naime, sve parcele na kojima tužitelj tvrdi da ima pravo svojine, nastale su cijepanjem, izmjenom površina i oblika od parcele k.č.524/154 površine 6035 m² upisane u zk.uložak 2812 k.o. B.L.. Ovu parcelu je rješenjem broj UP/I-03-1139/69 od 15. juna 1970. godine koje je pročitano kao dokaz, SO B.L. dala na korištenje bez naknade, zajedno sa izgrađenom poslovnom zgradom, predniku prvotuženog „M.“ Č. (prvi stav). Trećim stavom izreke navedenog rješenja SO B.L., određeno je da će to rješenje služiti kao osnov za upis u zemljišnoj knjizi, Zemljišno-knjižnog ureda Opštinskog suda u Banjaluci. Prednik prvotuženog je dodijeljene nekretnine upisao u zemljišnoj knjizi sa pravom korištenja na svom imenu, čime je definitivno stekao pravo korištenja i prava koja proizlaze iz prava korištenja na ustupljenoj parceli. Sve naknadne izmjene u površini i sva cijepanja prvobitne parcele k.č. 524/154 (koje zbog obimnosti nije neophodno obrazlagati, budući da su te izmjene sadržane u obrazloženju prvostepene presude), a koje su uslijedile nakon upisa prava prednika prvotuženog u zemljišnoj knjizi, nisu podrazumijevale i izmjenu upisa prava korištenja sa prednika prvotuženog na drugo pravno ili fizičko lice. Te parcele, koje su nastale cijepanjem prvobitne k.č.524/154 bile su predmet raspolaganja prvotuženog OOUR „M.1“ kada ih je on unio u razmjenu sa tužiteljem ugovorom o razmjeni od 18.7.1977. godine, pa je pravilan zaključak nižestepeni sudova da drugotuženi „M.1“ nije mogao raspolagati nekretninama na kojima definitivno nije imao nikakvo pravo, odnosno da na tužitelja nije mogao prenijeti više prava nego što ga je sam imao.

Nadalje, nižestepeni sudovi nalaze da ugovor o razmjeni od 18.7.1977. godine i ugovor o prenosu prava od 26.11.2004. godine zaključen između prednika tužitelja i prednika drugotuženog nisu pravno valjani, po propisima o prometu nekretnina koji su bili na snazi u vrijeme njihovog zaključivanja, o čemu su dali obrazloženje koje u cjelosti prihvata i ovaj sud.

Međutim, valja primijetiti da sudovi odbijanje zahtjeva za utvrđenje prava svojine tužitelja na pobrojanim parcelama temelje samo na pravnoj nevaljanosti predmetnih ugovora o razmjeni iz 1977. godine i ugovora o prenosu prava iz 2004. godine. Pri tome propuštaju konstatovati da se prema propisima o stvarnim pravima koji su bili na snazi u vrijeme zaključenja ugovora o razmjeni i ugovora o prenosu prava (ZOSPO i OGZ koji se primjenjivao kao pravna pravila, temeljem Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 6. aprila 1941. godine na području FNRJ i za vrijeme neprijateljske okupacije - „Sl. list FNRJ“, 86/46), pravo svojine pravnim poslom nije moglo steći samim zaključenjem tog pravnog posla, nego upisom tog prava u javnu knjigu (član 33. ZOSPO i paragraf 431 OGZ). Ovo znači da, čak i pod uslovom da su predmetni ugovori o prometu nepokretnosti pravno valjani, mogli bi predstavljati samo pravni osnov sticanja prava svojine, a samo pravo stiče se upisom u zemljišnu knjigu ili na drugi odgovarajući način propisan zakonom.

Kako nije sporno da tužitelj nikad nije upisan u javne evidencije kao vlasnik na osnovu predmetnih ugovora, to je jasno da nije stekao ni pravo svojine na spornim parcelama, a kakav zahtjev je postavio.

Pravilan je i zaključak sudova da tužitelj pravo svojine na spornim parcelama nije mogao steći ni održajem. Nije sporno da su te nekretnine u vrijeme važenja ZOSPO (do 01.01.2010. godine) bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini, a odredbom člana 29. tog zakona propisano je da pravo svojine na stvari u društvenoj svojini se ne može steći održajem.

Odredbom člana 344. stav 4. Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik RS" br. 124/08 do 60/15), koji se počeo primjenjivati od 01.01.2010. godine, kada je prestala primjena ZOSPO, propisano je da u rok za sticanje održaja nepokretnosti, koje su na dan stupanja na snagu ovog zakona bile u društvenoj, odnosno državnoj svojini, kao i za sticanje stvarnih prava na tim nepokretnostima održajem, ne računa se vrijeme držanja dok su na snazi bili propisi koji su izričito isključivali održaj.

Pravilan je zaključak sudova da rješenje Direkcije za ... RS, kojim je prihvaćen tužitelj program privatizacije ne predstavlja pravni osnov za sticanje prava svojine na nekretninama. Činjenica, da je programom privatizacije koji je prihvaćen od strane Direkcije za ..., tužitelj obuhvatio i sporne parcele, predstavlja samo osnov tužitelju da pred nadležnim organom uprave, kako je to propisano odredbom člana 8.a) Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Sl. glasnik RS“ 79/91), pokrene postupak za utvrđivanje prava svojine.

Prema navedenom, neosnovan je osnovni tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje prava svojine na spornim parcelama, pa su neosnovani i ostali zahtjevi koji se odnose na ništavost ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog između prvotuzenog i trećetuzenog dana 02.6.2010. godine i ugovora o kupoprodaji zaključenog između prvotuzenog i četvrtotuzenog 23.5.2009. godine, ovjerene kod notara I.M. Naime, ove zahtjeve tužitelj temelji na tvrdnji da je prvotuzeni tim ugovorima raspolagao nepokretnostima na kojima on ima pravo svojine. Kako je odbijen njegov zahtjev za utvrđenje prava svojine, a ne postoje drugi razlozi ništavosti predmetnih kupoprodajnih ugovora, to su pravilno odlučili sudovi kad su odbili ove zahtjeve tužitelja.

Slijedom navedenog, pravilna je i odluka o protivtužbi trećetuzenog „A.“ d.o.o. B. kojom je zahtijevao predaju u posjed parcela pobrojanih u zahtjevu.

Odredbom člana 127. Zakona o stvarnim pravima propisano je da za ostvarenje prava na vraćanje stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegova i da se stvar nalazi u posjedu tuženog. U konkretnoj situaciji, trećetuzeni – protivtužitelj je dokazao pravo svojine na traženim parcelama koje je stekao ugovorom ovjerenim kod notara I.M. OPU-506/09 i Aneksom tog ugovora OPU-325/10 i koje pravo je upisano u zk.ulošku 4469 k.o. B.L. i posjedovnom listu broj 1603 k.o. B.L., dok je među strankama nesporno da te parcele drži u posjedu tužitelj.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o reviziji tužitelja odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić