

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 027702 17 Рев
Бања Лука, 6.2.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Н.Л. из Б.Л., ..., кога заступају Д.М., адвокат из Б.Л., и О.К., адвокат из Б.Л., против туженог „Х.“ д.о.о. Б.Л., кога заступа Д.П., адвокат из Б.Л., ради уклањања објекта, предаје у посјед некретнина и закупнине, вриједност спора 90.000,00 КМ, одлучујући о ревизијама тужитеља од 17.8.2017. године и од 8.9.2017. године, против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 027702 17 Гж 5 од 10.7.2017. године, на сједници одржаној 6.2.2018. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Захтјев туженог за накнаду трошкова ревизионог поступка, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 027702 15 П 3 од 20.2.2017. године одбијен је захтјев тужитеља да се обавезе тужени да уклони објекат са градског грађевинског земљишта кч. 976/28 површине 359 м² уписано у зк.ул. број 5340 к.о. Б.Л. по новом премјеру означено као кч. 5180/1 површине 216 м² и кч. 5180/1-1 површине 143 м² уписано у пл. број 4244/2 к.о. Б.Л. 7, и да исто преда тужитељу у посјед слободно од лица и ствари и да му за наведену парцелу плати закупнину у мјесечном износу од по 287,20 КМ за период од 1.4.2010. до 1.3.2016. године (укупно 20.391,20 КМ) са каматом и тужитељ је обавезан да туженом накнади трошкове поступка у износу од 8.217,81 КМ, а захтјев преко овог износа је одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 027702 17 Гж 5 од 10.7.2017. године жалба тужитеља је одбијена и одбијени су захтјеви тужитеља и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељ ревизијама побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев усвоји уз накнаду трошкова поступка или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужени у одговору на ревизије оспорава наводе ревизија и предлаже да се исте одбију уз накнаду трошкова одговора на ревизију у износу од 1.535,62 КМ.

Ревизије нису основане.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи уклањање објекта са парцеле означене у изреци првостепене пресуде, предају у посјед исте и исплату закупнине.

Расправљајући о постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да је парцела кч. 976/28 површине 359 м² из зк.ул. број 5340 к.о. Б.Л. по новом премјеру кч. 5180/1 површине 216 м² и кч. 5180/1-1 површине 143 м² уписане у пл. број 4244/2 к.о. Б.Л. 7 (даље: предметна парцела) национализована 1975. године; да је 7.12.1987. године Одсјеку за ... Скупштине општине Б.Л. поднесен приједлог за преузимање неизграђеног градског грађевинског земљишта од носилаца привременог права кориштења, међу којем је и предметна парцела, ради изградње пословног објекта РО „А.Ц.“ З.; да је овом предузећу спорна парцела предата у посјед 28.3.1988. године, као грађевинско земљиште и дата му је урбанистичка сагласност рјешењем Општинске комисије за урбанизам, саобраћај и комуналне послове Општине Б.Л. број 11-364-1055/88 од 20.5.1988. године, за градњу пословног објекта, а рјешењем истог органа број 11-364-1055/88 од 6.6.1988. године му је дата и грађевинска дозвола за објекат; да је рјешењем СО Б.Л. број 04-475-502/87 од 25.7.1988. године преузето из посједа ранијих корисника градско грађевинско земљиште, међу којем је и предметна парцела; да је рјешењем Института за испитивање материјала од 6.12.1988. године РО „А.Ц.“ З. издата употребна дозвола за пословни објекат (књижара, складиште и помоћни простор); да је између, Х.А., И., В., Љ. и Г., и СИЗ за ... Б.Л. 17.2.1989. године, на Записник (пред Општинским секретаријатом за ...) број 04-475-502/87 закључен Споразум о накнади преузетог неизграђеног грађевинског земљишта, међу којем је и предметна парцела и да им је за то исплаћена накнада; да су рјешењем о наслеђивању Основног суда у Бањој Луци број О-1461 од 14.11.2000. године иза смрти К.Х., супруге К.Х.1, на сувласничком дијелу од 16/58 некретнина из зк.ул. број 5327 к.о. Б.Л. уписане у пл. број 1132/3 к.о. Б.Л. 7, за наследнике проглашене Р.Д. и Е.П. са по 1/2 дијела, са којим је тужитељ (као купац) 29.3.2005. године закључио купопродајни уговор, а 25.4.2005. године и Анекс уговора са И.Х., као продавцима парцеле к.ч. број 976/28 површине 359 м² из зк.ул. број 5327 к.о. Б.Л. (нови премјер кч. број 5180/1, уписана у пл. број 1132 к.о. Б.Л. 7); да је на основу рјешења Основног суда у Бањој Луци број 071 0 В 000611 06 В од 21.8.2006. године тужитељ предметну парцелу издвојио у посебан зк.ул. број 5340 к.о. Б.Л. у којем је иста укњижена као друштвена својина, са правом тужитеља на њено кориштење као неизграђеног грађевинског земљишта и у пл. број 4244/2 к.о. Б.Л. 7, као посједника наведене парцеле; да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци од 17.12.1992. године у судски регистар уписано Трговачко предузеће „В.“ д.о.о. Б.Л., које је организовано од дијела предузећа „А.Ц.“ З. који је пословао (у предметном објекту) у Б.Л.; да је рјешењем истога суда број Ип-102/98 од 4.9.1998. године (исправљено рјешењем број Ип-102/98 од 12.4.2000. године), извршена предаја кч. број 5180/1, 5180/2 и 5178/04 (нови премјер) Апотекарској установи Б.Л., којој је рјешењем Града Б.Л. број 01-364-1569/99 од 3.9.1999. године дата урбанистичка сагласности за промјену намјене постојећег пословног објекта (канцеларијског простора у апотеку) и та промјена је одобрена рјешењем

Града Б.Л., Секретаријат за ... број 01-360-141/99 од 14.4.2000. године на парцелама, међу којима је и спорна парцела, а рјешењем истог органа број 01-360-114/2000 од 12.6.2000. године издата је употребна дозвола за пословни објекат намјена „апотека“; да је на основу уговора о спајању преузимањем (припајањем) од 21.5.2004. године извршена статусна промјена Апотекарске установе Б.Л. припајањем предузећу Х. д.о.о. Б.Л. - регистрована код Основног суда у Бањој Луци рјешењем број У/І-814/05 од 7.6.2005. године; да је према налазу вјештака геодетске струке М.П. спорна парцела настала цијепањем кч. број 976/7 уписане у зк.ул. број 5327 к.о. Б.Л. која је била у сувласништву Р.Х., П.Х., А.Х., те Р.Д. и Е.П. и да је по новом операту кч. број 5180/1 била уписана у пописни лист број 1132 к.о. Б.Л. 7 као посјед А.Х. син И. са 1/3 дијела и К.Х. са 2/3 дијела; да је објекат површине 159 м² који се користи као аптека и складиште „Моја аптека“ изграђен (и на предметној парцели) послѣје 1969. године, а мањи дио је на кч. број 5178/4 раније означен као кч. број 5178 уписана у пописни лист број 1134, као посјед Р.Х. син И. са 1/1; да су предметне некретнине обухваћене регулационим планом Л., а објекат није укњижен; да је спорну закупнину обрачунао финансијски вјештак С.М.; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 31.1.2007. године.

На основу овакво утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је у току 1988. године проведен управни поступак изузимања предметне парцеле (чију предају у посјед тужитељ тражи), као неизграђеног грађевинског земљишта, од ранијих носилаца права кориштења и да је стога тужитељ парцелу, која је предмет поменутог купопродајног уговора од 29.3.2005. године и Анекса уговора од 25.4.2005. године купио од невласника који су и право кориштења изгубили моментом њеног изузимања, за што је без значаја околност што право које им је признато као ранијим власницима није брисано у земљишним књигама и катастру и да су слиједом наведеног купопродајни уговор и Анекс уговора, противни принудним прописима. Стога су, налазећи да тужени има јаче право на посјед предметних некретнина, позивом на одредбу члана 37. и 41. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, даље: ЗОСПО), члана 2. и 49. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број 55/10), и чланове 6., 21. и 22. тада важећег Закона о грађевинском земљишту („Службени лист СРБиХ“ број 34/86 до 29/90, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, 23/98 и 5/99, даље: ЗГЗ), судили као у изреци нижестепених пресуда.

Тужитељ је током поступка тврдио, што понавља и у ревизији, да је право својине на предметној парцели стекао на основу правног посла, уговора о купопродаји некретнина од 29.3.2005. године и Анекса уговора од 25.4.2005. године, које закључио са Р.Д., Е.П. и А.Х..

Да би уговор настао и производио правно дејство, потребно је испуњење услова који се, поред способности уговарања, сагласности воља, основа уговора, у законом прописаним случајевима и форме уговора, односе и на предмет уговора, поводом кога странке и ступају у уговорни однос. Предмет уговора у смислу одредбе члана 46. и 47. 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), мора бити могућ, допуштен и одређен или

одредив. Према наведеним одредбама ЗОО, у погледу допуштености предмета обавезе, предмет уговора може бити свака ствар или радња ако она није забрањена принудним прописима јавном поретку или ако није супротна добрим обичајима (члан 49. ЗОО).

Из утврђења нижестепених судова, које сагласно одредби члана 240. став 3. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), не може бити предмет преиспитивања у овом ревизионом поступку произлази, да је предметна парцела национализована сходно одредби члана 1. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“ број 52/58, даље: Закона о национализацији) и исто је, даном ступања на снагу овог закона постало друштвена својина (члан 8. Закона о национализацији), а ранији власници су имали право кориштења исте (члан 38. и 39. Закона о национализацији). Из Записника Општинског секретаријата за имовинско правне и стамбене послове Општине Бања Лука од 17.2.1989. године је видљиво да је пред тим органом проведени поступак изузимања, између осталих, и наведене парцеле кч. 976/28, уписана у зк.ул број 5327 к.о. Б.Л. од носиоца права кориштења, а како се записник истог органа од 29.8.1988. године односи на друге парцеле, без значаја је позивање у ревизији на тај записник - у прилог тврдње да спорна парцела није изузета и да носиоцима права кориштења није исплаћена накнада. Из истих разлога су без основа наводи ревизије да накнада на име те парцеле није исплаћена тужитељу, који за то није ни имао правног основа јер не спада у круг лица из члана 21. став 1. алинеја 1. ЗГЗ (он то и не тврди) као носиоца права кориштења изузете парцеле. Ни наводи ревизије да спорна парцела није експроприсана, не утичу на исход овог спора јер се овдје радило о изузимању неизграђеног грађевинског земљишта (са којим по самом закону располаже општина), ради привођења намјени, а накнада се за изузето земљиште одређивала према Закону о експропријацији.

У прилог оваквог закључка је и рјешење СО Б.Л. број 04-475-502/87 од 25.7.1988. године о преузимању из посједа корисника градског грађевинског земљишта, међу којем је и спорна парцела кч. 976/28 површине 437 м² уписана у зк. ул. број 5327 к.о. Б.Л., друштвена својина, ради изградње пословног објекта РО „А.Ц.“ 3., па нису истинити наводи ревизије да предметна парцела није преузета од ранијих носиоца права кориштења.

Чланом 6. ЗГЗ прописано је да општина управља градским грађевинским земљиштем на начин и под условима прописаним законом, а према члану 21. став 1. алинеја 1. истог закона, на градском грађевинском земљишту ранији власник има привремено право кориштења, до предузимања. И према члану 22. став 1. ЗГЗ носилац привременог права кориштења има право да земљиште користи, све до преузимања из његовог посједа, на начин прописан законом.

Противно наведеним одредбама тужитељ (као купац) и Р.Д. и Е.П. (као продавци) су дана 29.3.2005. године закључили купопродајни уговор предметом којег је кч.број 976/28 површине 359 м², уписана у з.ул. број 5327 к.о. Б.Л., по новом премјеру означена као кч. 5180/1, уписана у пл. 1132 к.о. Б.Л. 7, овјерен истог дана код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-3656/5, а тужитељ и И.Х. су закључили Анекс уговора од 25.4.2005. године, којим је као продавац

означен и И.Х., овјерен код истога суда под бројем ОВ-5210/5. На основу наведених уговора и Анекса уговора, по приједлогу тужитеља Основни суд у Бањој Луци је у ванпарничном поступку донио рјешење број 071 0 В 000611 06 В од 21.8.2006. године на основу којег је кч. 976/28, друштвена својина, површине 359 м2 издвојена у посебан зк. ул. бр. 5340 к.о. Б.Л. и у пл. број 4244/2, на којој је тужитељ у јавним евиденцијама уписан са правом кориштења са 1/1.

Према томе, у вријеме закључења купопродајног уговора и Анекса уговора, продавци предметних некретнина, не само да нису били власници истих, него ни носиоци права кориштења, које право им је сагласно одредби члана 26. став 3. ЗГЗ престало на основу поменутог рјешења надлежног управног органа Општине Б.Л. од 25.7.1988. године, преузимањем њиховог посједа, то јесте, на законом прописани начин. С обзиром на то и на одредбу члана 10. ГЗ, којом је забрањен промет неизграђеног грађевинског земљишта, у каквом је режиму предметно земљиште још од национализације (1975. године), а затим и привођењем намјени на основу рјешења Општине Комисије за урбанизам..., од 6.6.1988. године о одобрењу ООУР „А.Ц.“ З., изградње пословног објекта, према урбанистичкој сагласности од 20.5.1988. године, коме је то земљиште предато у посјед на основу Записника од 28.3.1988. године потписаног од стране Завода за ... Б.Л. и тог предузећа, наведени купопродајни уговор и Анекс уговора, су сходно одредби члана 10. ЗГЗ, у вези са чланом 49. ЗОО и чланом 103. истог закона ништави и као такви не производе правно дејство, како су правилно закључили и нижестепени судови.

Одредбом члана 24. ЗГЗ су прописани случајеви преноса права кориштења земљишта са ранијег власника на брачног супруга, потомке, усвојенике и њихове потомке, родитеље и усвојиоце. Тужитељ током поступка није ни тврдио да спада у круг наведених лица. Како се у конкретном случају не ради о преносу права кориштења земљишта које предвиђа предње наведена законска одредба тужитељ (као купац) и Р.Д., Е.П. и Иван Хома (као продавци) су промет предметне парцеле, уговорили супротно принудним прописима. Будући да наведена парцела по самом закону не може бити прометована, без основа је позивање ревидента на члан 460. ЗОО (који предвиђа могућност продаје туђе ствари), јер примјени те одредбе нема мјеста, када је ствар по самом закону изузета из промета, као што је то овдје случај.

Код оваквог стања ствари тужитељ, супротно наводима ревизије, није имао ваљан правни основу за упис права кориштења на парцели кч. број 976/28 у зк. ул. број 5340 ни право посједа те парцеле по новом премјеру означене као кч. 5180/1 и 5180/1-1 уписане у пл. бр. 4244/2 к.о. Б.Л. 7, који уписи су оборива претпоставка тачности уписаних права, коју претпоставку је тужени provedеним доказима оборио, како је правилно закључио и другостепени суд.

Немају мјеста ни ревизиони приговори да је нејасно на основу којих доказа је суд утврдио правни слијед туженог код чињенице - да је спорне некретнине, како је напријед речено на законит начин прибавило предузећу „А.Ц.“ из З., као правни предник Трговачког предузећа „В.“ д.о.о. Б.Л. (основано од организационог дијела предузећа „А.Ц.“ З., који је пословао у предметном објекту изграђеном на спорној парцели), уписаног у регистар Основног суда у

Бањој Луци рјешењем од 17.12.1992. године, на којем је (према допису истог суда број У/І-319/02 од 19.2.2002. године), отворен стечајни поступак.

Надаље, рјешењем Основног суда Бања Лука број ИП-102/98 од 4.8.1998. године, исправљено рјешењем истог суда од 12.4.2000. године, (за које ревидент није доказао да није правоснажно, како у ревизији тврди), донесеним у извршном предмету повјериоца „С. В.“ Б.Л., против дужника „В.“ Б.Л., ради извршења правоснажне пресуде, а предмет извршења су биле предметне некретнине дужника, како је назначено у поменутој исправци рјешења, што ревидент губи из вида када тврди да су рјешењем о досуди досуђене друге, а не спорне некретнине. У том извршеном поступку наведене некретнине су досуђене Апотекарској установи Б.Л. и предате су јој у посјед на основу обострано потписног записника од 27.11.1998. године и на темељу рјешења Основног суда у Бањој Луци, о досуди и рјешења истог суда, о предаји у посјед – оба од 4.9.1998. године. Рјешењем управног органа Града Б.Л. од 3.9.1999. године овој установи је дата урбанистичка сагласност за промјену намјене постојећег пословног објекта (канцеларијског простора) у Апотеку, рјешењем од 14.4.2000. године, одобрена јој је промјена намјене, а рјешењем од 12.6.2000. године, дозвољена је употреба пословног објекта намјене апотека.

Уговором о спајању преузимањем (припајањем) закљученим између Апотекарске установе Бања Лука и Х.а производња фарматеутских услуга д.о.о. Б.Л., закљученим 24.5.2004. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-7989/4 извршена је статусна промјена – спајањем (преузимањем) Апотекарске установе – туженом, која је уписана у судски регистар код Основног суда у Бањој Луци дана 7.6.2005. године, у регистарском улошку број У-І-814/05.

Када се наведено има у виду, правилно је другостепени суд утврдио правни слијед туженог, па се ревизиони наводи у овом правцу указују неистинитим и неоснованим.

Како су правилно нижестепени судови судили када су примјеном одредбе члана 37. ЗОСПО одбили тужбени захтјев тужитеља за предају у посјед предметне парцеле, правилно су судили и о одбијању захтјева за уклањање објекта са те парцеле и за плаћање тражене закупнине налазећи, да тужени има јаче право на посјед, како је правилно образложио другостепени суд, а те разлоге у свему прихвата и овај суд.

Супротно тврдњи ревизије нижестепени судови су савјесно и брижљиво оцијенили проведене доказе, појединачно и у њиховој међусобној повезаности, као што то прописује одредба члана 8. ЗПП. Нису тачни и не произлази из стања списка наводи ревизије да туженом нису достављени докази на темељу којих је досуђено у овој парници, јер из расправних записника не произлази приговор туженог на проведене доказе нити приговор у овом правцу. С обзиром на разлоге садржане у овој пресуди, остали наводи ревизије, којим је ревидент даје своју оцјену проведених доказа, нису од утицаја и не доприносе другачијем исходу овог спора.

Из наведених разлога а на основу одредбе члана 248. истог закона, одлучено као у изреци.

С обзиром да се у одговору туженог на ревизије тужитеља понављају наводи истакнути током поступка, ова правна радња не представља радњу нужну за вођење парнице, због чега је захтјев за накнаду трошкова састава овог поднеска у износу од 1.535,62 КМ, одбијен као неоснован (члан 387. став 1. ЗПП).

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

Тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић