

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 040924 17 Рев 2
Бања Лука, 28.02.2018. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице - противтужене Х. - Л. Ј., коју заступа пуномоћник О.Х., адвокат из Б.Л., против туженог-противтужитеља В.Д. из Б.Л., кога заступа пуномоћник Б.Р., адвокат из Б.Л., ради предаје у посјед некретнина, накнаде штете и исплате, одлучујући о ревизији тужитељице - противтужене против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 040924 17 Гж 4 од 25.4.2017. године, на сједници одржаној 28.02.2018. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 040924 14 П 3 од 01.4.2015. године одбијен је тужбени захтјев тужитељице -противтужене (даље: тужитељица) којим је тражила да јој тужени -противтужитељ (даље: тужени) преда у посјед некретнине укупне површине 3143 м², ближе описане у изреци те пресуде, те да јој накнади материјалну штету због уништених воћних засада и на име трошкова успостављања ранијег стања на изграђеном дијелу земљишта. Истом пресудом одбијен је и противтужбени захтјев туженог којим је тражио да му, у случају усвајања тужбеног захтјева, тужитељица накнади улагања у предметне некретнине.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 040924 17 Гж 4 од 25.4.2017. године уважена је жалба туженог и првостепена пресуда укинута у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву, док је жалба тужитељице одбијена и првостепена пресуда потврђена у дијелу којим је одбијен тужбени захтјев за предају у посјед дијела некретнина означених као кч.бр. 2791 уписана у пл. 820 к.о. Б.Л. 8, што по старом премјеру одговара дијелу кч.бр. 119/9 у површини од 620 м² и дијелу кч.бр. 119/18 у површини од 760 м², а што у нарави представља паркинг, камени зид, степениште и помоћни објекат. Истовремено је тужитељица обавезана да туженом накнади трошкове првостепеног и другостепеног поступка у износу од укупно 16.078,76 КМ.

Благовременом ревизијом тужитељица побија другостепену пресуду у дијелу којим је одлучено о њеном захтјеву за предају у посјед некретнина које у нарави представљају паркинг, камени зид, степениште и помоћни објекат и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с

приједлогом да се побијана пресуда у оспореном дијелу преиначи и наведени тужбени захтјев усвоји или да се иста у том дијелу укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора је, између осталог, захтјев тужитељице да се обавезе тужени да јој преда у посјед некретнине чији је она власник односно корисник, а које у нарави представљају паркинг, камени зид, степениште и помоћни објекат.

У битном се чињенично утврђење првостепеног суда састоји у слиједећем: да је 23.5.1995. године закључен уговор о размјени некретнина између тужитељице и њеног супруга М. с једне стране те М.Б., М.Б.1 и К.М. с друге стране; да је тај уговор овјерен код суда 05.6.1995. године под бројем Ов-1533/95; да су овим уговором тужитељица и њен супруг мијењали своје некретнине у Б.Л. за некретнине породице Б. у В.; да су предмет замјене биле и спорне некретнине које су у друштвеној (државној) својини, а на којима су тужитељица и њен супруг имали право кориштења односно сукориштења, о чему је дана 01.6.1995. године сачињена и овјерена изјава; да су дана 25.01.2000. године М.Б., М.Б.1 и К.М. са туженим закључили купопродајни уговор којим су му продали спорне некретнине; да је тај уговор у цијелости реализован тј. тужени је предметне некретнине преузео у посјед и продавцима исплатио уговорену купопродајну цијену; да је тужени прије закључења уговора на дијелу купљених некретнина саградио паркинг за потребе свог ресторана „С. М.“, камени зид, степениште и помоћни објекат, док су на преосталом дијелу купљеног земљишта остали воћни засади; да је правоснажном пресудом првостепеног суда из 2004. године утврђено да је ништав уговор о размјени некретнина из 1995. године те су тужитељици и њеном супругу враћене у посјед њихове некретнине у Б.Л., изузев спорног земљишта које је у посједу туженог; да је уговором из 2010. године супруг поклонио тужитељици половину свог сукорисничког дијела на некретнинама означеним као кч.бр. 119/18, али да тај уговор није проведен у земљишним књигама; да је на другој парцели означеној као кч.бр. 119/9 тужитељица уписана као корисник са 1/1 дијела; да је у катастарским књигама тужитељица уписана као посједник спорних некретнина са 1/1 дијела.

Полазећи од утврђених чињеница првостепени суд је, поред осталог, одбио захтјев тужитељице с образложењем да она нема активну легитимацију да захтијева предају спорних некретнина у посјед јер није њихов власник.

Другостепени суд је жалбу тужитељице одбио и потврдио првостепену пресуду. У образложењу своје пресуде овај суд наводи да су некретнине, чију предају тужитељица тражи, промијениле идентитет, ради чега није могућа натурална реституција одн. успостављање ранијег стања на тим некретнинама, што захтјев за предају у посјед чини неоснованим.

Другостепена одлука је донесена уз правилну примјену материјалног права, а приликом њеног доношења нису почињене ни повреде одредаба поступка на које се указује у ревизији.

Активна легитимација тужитељице у овој парници не произилази из одредби чланова 37. и 41. Закона о основним својинско - правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО), већ из одредби члана 104. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО). Наиме, спорне некретнине су биле предмет размјене између тужитељице и њеног супруга с једне стране те породице Б. с друге стране, па је по основу тога тужитељица ове некретнине предала у посјед Б., који су потом исте продали туженом. Како је уговор о размјени некретнина утврђен ништавим, захтјев тужитељице за предају спорних некретнина је у суштини захтјев за реституцију као посљедицу ништавости. Неоснован је ревизиони приговор да предметне некретнине нису биле предмет размјене и да они те некретнине нису ни предали породици Б. Наиме, у судски овјереној изјави од 01.6.1995. године је јасно наведено да се, поред некретнина наведених у уговору од 23.5.1995. године, размјењују и спорне некретнине, које су у то вријеме биле у друштвеној (државној) својини, а тужитељица и њен супруг су на њима имали право кориштења односно сукориштења. Те некретнине су они предали лицима са којим су извршили размјену, а та лица су ове некретнине касније продали туженом. У парници ради утврђења ништавости уговора о размјени некретнина тужитељица није оспорила да су и некретнине које су предмет овог спора биле предмет размјене и као такве предате лицима са којима је закључила уговор, па је од тих лица тражила да јој исте врате у посјед, али тај њен захтјев је одбијен обзиром да та лица више нису била у посједу ових некретнина.

Одредбом члана 104. став 1. ЗОО је прописано да је у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу према цијенама у вријеме доношења судске одлуке, уколико закон не одређује нешто друго. Реституција у ствари значи успостављање оног стања у имовини уговорних страна какво је било прије закључења ништавог уговора (*restitutio in integrum*).

Током поступка је утврђено да је тужени са породицом Б. закључио купопродајни уговор чији предмет је био дио некретнина који су продавци стекли на основу размјене некретнина са тужитељицом и њеним супругом. Правоснажном пресудом је утврђено да је уговор о размјени ништав, чиме за уговорне стране наступа обавеза враћања онога што је примљено по основу таквог уговора. Правне посљедице ништавог уговора имају ретроактивно дејство (*ex tunc*) и огледају се у томе што такав уговор, без обзира на то да ли је извршен или не, постоји само фактички, а не и правно, па су и судске одлуке у случајевима утврђења ништавости уговора деклараторног карактера. Посљедице закључења и извршења ништавог уговора су такве да су уговорне стране обавезне извршити реституцију односно успоставити раније стање какво је било прије закључења ништавог уговора.

Обавеза реституције се у правилу састоји у враћању примљеног (члан 104. став 1. у вези са чланом 185. став 1. ЗОО), а ако то није могуће, постоји обавеза да се на име протувриједности исплати новчана накнада (члан 185. став 3. ЗОО) према цијенама на дан пресуђења.

У конкретном случају је неспорно да је породица Б. вратила тужитељици и њеном супругу некретнине које су биле предмет размјене, изузев спорног земљишта које се налази у посједу туженог на темељу закљученог купопродајног уговора (тужитељица и њен супруг нису поставили захтјев за утврђење ваљаности одн. ништавости тог уговора).

Обзиром да је тужени, уз одобрење надлежног органа, а за потребе свог угоститељског објекта „С.м.“, на спорном земљишту изградио паркинг, камени зид, степениште и помоћни објекат, другостепени суд је правилно закључио да натурална реституција није могућа јер је земљиште промијенило свој идентитет одн. приведено је намјени у складу са регулационим планом. Раније неизграђено земљиште је трансформисано у изграђено земљиште, а објекти које је тужени саградио на том земљишту су припаци одн. саставни дијелови његовог угоститељског објекта, па исте није могуће одвојити од тог објекта и предати тужитељици.

Тужени није био у уговорном односу са тужитељицом већ са лицима са којима је она мијењала некретнине. На спорном дијелу некретнина је раније био воћњак, а сада је паркинг и други објекти. Тиме је настало ново фактичко стање које реституцију чини немогућом (и према наводима тужбе, успостава пријашњег стања на том дијелу земљишта није могућа). Другостепени суд је правилно оцијенио урбанистичко - техничке услове те пројектну и другу документацију, из којих исправа произлази да је тужени имао одобрење да на спорном дијелу парцеле сагради санитарни чвор и потпорни зид те да уреди приступни пут и обалу уз ријеку В., а све у складу са регулационим планом „Т.“. Из приложене документације се такође види да су правни предници туженог, од којих је он купио угоститељски објекат „С.м.“, још 1984. године добили урбанистичку сагласност и грађевинску дозволу за адаптацију и реконструкцију тог објекта те изградњу видиковца и санитарног чвора, да је послове које су они започели наставио тужени, да је 1998. године извршен технички преглед радова и том приликом наложено туженом да доврши радове на изградњи паркинга и уређењу обале те да су радови које је извео тужени након тога примљени и за исте 01.9.1998. године издата употребна дозвола.

Стога није основан навод тужитељице да не постоје докази да је спорно земљиште приведено намјени према регулационом плану, поготово што су се о томе изјаснила два вјештака грађевинске струке. Није тачна ни њена тврдња да је тужени упозорен да не изводи радове и да је она о томе обавијестила грађевинску инспекцију јер из изведених доказа произилази да тужитељица није пријавила туженог грађевинској инспекцији већ М.Б., за кога је тврдила да на њеном земљишту нелегално гради стамбено-пословни објекат, па је од инспекције тражила да се истоме забрани извођење тих радова, док никада није тражила да се туженом забрани да гради на спорном земљишту. Тужитељица је тек 2002. године, тј. неколико година након што су радови окончани, затражила од надлежне имовинско - правне службе Града Б.Л. обавјештење да ли је спорно земљиште, које се у јавним књигама водило као друштвена својина, изузето и додијељено туженом, након чега је обавијештена да поступак изузимања тог земљишта није проведен.

Тачно је да је тужитељица код надлежног органа управе водила поступак ради претварања њеног права кориштења парцеле кч.бр. 119/9 у право својине те да јој је рјешењем тог органа од 25.12.2014. године признато право својине на

наведеној парцели са 1/1 дијела. С друге стране, парцела кч.бр. 119/18 је и сада у државној својини и тужитељица није уписана ни као власник ни као корисник исте. Из стања списка произлази да је ранијом правоснажном пресудом, која је донесена у овој парници, усвојен захтјев тужитељице да јој тужени преда у посјед дио парцеле кч.бр. 119/9 у површини од 875 м², који у нарави представља воћњак, јер тај дио парцеле није приведен намјени и у односу на њега је реституција могућа (тај дио парцеле није предмет овог ревизионог поступка). Другачија је ситуација са преосталим дијелом наведене парцеле који чини паркинг у површини од 560 м² те помоћни објекат, степениште и камени зид у површини од 60 м² (сви ови објекти су прираштаји угоститељског објекта „С.м.“). Иако је тужитељица 2014. године формално уписана као власник ове парцеле, она није власник поменутих објеката, који заузимају спорни дио те парцеле, већ је њихов власник тужени, обзиром да није спорно да је он власник угоститељског објекта, а право својине грађевинског објекта се протеже и на његове прираштаје. Стога захтјев тужитељице није основан ни са аспекта примјене члана 37. ЗОСПО, при чему ваља имати у виду да тужени држи у посједу предметно земљиште са изграђеним објектима на основу управних аката у складу са којима је те објекте изградио. У парничном поступку се не може испитивати законитост тих управних аката, а тужитељица је имала могућност да у управном поступку побија те акте, што је пропустила да учини. Надаље, претежан дио паркинга, чија се предаја тражи тужбом, се налази на парцели кч.бр. 119/18, а тужитељица на тој парцели нема ни право својине ни право кориштења.

Неаргументовани су наводи ревизије да се другостепена пресуда темељи на погрешној и произвољној оцјени доказа, а није било разлога да другостепени суд отвори расправу, сходно чл. 217. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) јер су правилно утврђене све чињенице од којих зависи одлука о дијелу тужбеног захтјева који је предмет ревизионог побијања.

На основу свега изнијетог ваљало је ријешити као у изреци (члан 248. ЗПП).

Предсједник вијећа
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић