

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 57 0 Ps 090515 20 Rev  
Banjaluka: 28.1.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Violanda Šubarić, član vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Republika Srpska i Grad B., koje zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Ulica kralja Alfonsa XIII/11, Banjaluka, protiv tuženog Stečajna masa a.d. F., B., koga zastupa stečajni upravnik D. K., K. D. i d.o.o. I.-K., B., koga zastupaju punomoćnici Č. Đ., advokat iz B., i G. B., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, vrijednost spora 10.500.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog I.-K. d.o.o. B. izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090515 20 Pž 2 od 24.9.2020. godine, na sjednici održanoj 28.1.2021. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Revizija tuženog I.-K. d.o.o. B. se usvaja, presuda Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090515 20 Pž 2 od 24.9.2020. godine ukida i predmet vraća istom sudu na ponovno suđenje.

#### Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090515 19 Ps 2 od 30.12.2019. godine, utvrđeno je da je ništav ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen 19.8.2008. godine između a.d. F., B. (pravni prednik tuženog Stečajna masa a.d. F., B. - u daljem tekstu: prvotuženi) kao prodavca i d.o.o. I.-K., B. (u daljem tekstu: drugotuženi) kao kupca, ovjeren kod notara N.Ž. iz K.V. pod brojem OPU-..., te je određeno uspostavljanje ranijeg zemljišno-knjižnog stanja u zemljišno knjižnoj evidenciji koje je postojalo prije zaključenja ugovora na nekretninama upisanim u zk.ul.broj: 11.023 k.o. B. (elektronski zk.ul.), k.č.broj: 798/1, odnosno na nekretninama upisanim u pl. broj: 3 k.o. B., što su tuženi dužni priznati i trpjeti.

Obavezani su tuženi da tužitelju (pravilno tužiteljima) nadoknade troškove postupka u iznosu od 8.865,00 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa.

Presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090515 20 Pž 2 od 24.9.2020. godine, odbijena je žalba drugotuženog i potvrđena prvostepena presuda.

Odbijen je zahtjev drugotuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

Drugotuženi revizijama podnesenim od strane punomoćnika advokata Č. Đ. i G. B., pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene

materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tužitelji u odgovoru na reviziju predlažu da se revizija drugotuženog odbije.

Predmet spora je zahtjev tužitelja naveden u izreci prvostepene presude.

Revizija je osnovana.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je Skupština akcionara prednika prvotuženog donijela 26.6.2008. godine odluku o prodaji nekretnina broj: 146/08, koju je potpisao N.P. kao predsjedavajući skupštine, a kojom odlukom je odobrena prodaja nekretnina neposrednom pogodbom i po najnižoj prodajnoj cijeni od 9.150.000,00 KM; da je navedenom odlukom odobrena prodaja *proizvodne hale* površine 3.512 m<sup>2</sup> sa pripadajućim zemljištem ukupne površine od 5.702 m<sup>2</sup>, sagrađene na k.č. broj: 798/1 upisanoj u zk.ul. broj: 13.521 k. o. B., *upravne zgrade sa restoranom društvene ishrane, portirnice, vage i radionice* u površini od 1.032,70 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim zemljištem, *skladišta gotovih proizvoda i robe* u površini od 1.400,00 m<sup>2</sup>, sa pripadajućim zemljištem i *nadstrešnice za ambalažu* sa pripadajućim zemljištem u površini od 155,30 m<sup>2</sup>, sagrađena na k.č. broj: 798/1; da su upravna zgrada i skladište gotovih proizvoda i robe izgrađeni na k.č. broj: 796/5, 796/6, 796/7, 797/3, 797/4, 797/5 i 797/6 površine 2.417,00 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. broj: 13.521 k. o. B.; da je skupština akcionara ovom odlukom ovlastila N. P., predsjednika upravnog odbora, za „sprovođenje neposredne pogodbe, zaključenje i potpisivanje ugovora“;

da je S. I., notar iz B., dopisom od 19.8.2010. godine obavjestila Pravobranilaštvo Republike Srpske da nije prisustvovala i vodila zapisnik sa sjednice Skupštine akcionara prednika prvotuženog od 26.6.2008. godine, na kojoj je donesena odluka o prodaji nekretnina broj: 146/08;

da je 19.8.2008. godine između prodavca a.d. F., B. i drugotuženog kao kupca, zaključen i ovjeren kupoprodajni ugovor od strane notara N.Ž., pod brojem OPU-...; da je prodavca zastupao predsjednik upravnog odbora N.P., a kupca direktor S. Ž.; da je notar konstatovao da su ugovarači priložili odluku Skupštine prodavca o prodaji nekretnina, a da je N.P. saopštio da je većinski vlasnik predmetnih nekretnina K. T. I. GmbH – I. (u daljem tekstu: KTI GmbH), čiji je on zastupnik, te notaru priložio odluku broj: ... od 26.6.2008. godine i zapisnik sa sjednice Skupštine društva broj: OPU ... od 2.7.2008. godine; da je notar konstatovao da je izvršio uvid u Statut prodavca i da se „uvjerila da je članom 56. Statuta od 8.7.2005. godine predviđeno da ovakvu odluku donosi Skupština akcionara društva sa natpolovičnom većinom (član 71 Statuta)“;

da je po ugovoru predmet kupoprodaje zemljište koje se nalazi u B. u naselju B. u ulici ..., upisano u zk.ul. broj: 13.521 k.o. B. kao vlasništvo prodavca sa 1/1 dijela, što u naravi predstavlja k.č. broj: 798/1 „krug“ neplodno, nova proizvodna hala i adaptirana stara proizvodna hala tvornice B., upravno poslovna zgrada B. B., B., adaptirani pogonski objekat, novo sagrađena nadstrešnica za ambalažu tvornice B. i skladište, sve u ukupnoj površini od 8.119 m<sup>3</sup>; da prema stanju u katastru to predstavlja nekretnine upisane u pl broj: 3/3 k.o. B., u naravi k.č. broj: 2.105 Fabrički krug i ekonomsko dvorište u površini od 4.824 m<sup>2</sup> i k.č. broj: 2.105/1 fabrika u površini 3.295 m<sup>2</sup>; da je prodavac upisan kao posjednik sa 1/1 dijela; da su u „C“ listu zemljišno knjižnog uloška ispušteni tereti za koje je kupac naveo da su mu poznati, tj.

da postoji hipoteka pod brojem 237/08 za koju je podnesen zahtjev za brisanje, ali da sa danom izdavanja zk. uloška hipoteka nije brisana;

da je odredbom člana 3. ugovora određena cijena nekretnina koje se prodaju u iznosu od 10.500.000,00 KM, uz napomenu da je iznos od 5.260.000,00 KM kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača, već platio danom potpisivanja ugovora, da će iznos od 1.740.000,00 KM kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača, platiti preuzimanjem obaveza koje prodavac ima prema H. B., B., da će iznos od 500.000,00 KM kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača, uplatiti firmi P., Z., po osnovu instrukcija za plaćanje koje će dobiti od prodavca, najkasnije do 31.12.2008. godine, da će iznos od 3.000.000,00 KM kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača, izmiriti tako što će u ime i za račun prodavca obezbijediti zemljište i na istom izgraditi novu proizvodnu halu u površini od 5.000 m<sup>2</sup>, u koje je uključeno i 500 m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora, najkasnije do 31.3.2009. godine;

da je u odredbi člana 6. ugovora navedeno da notar konstatuje da na predmetu kupoprodaje postoji zakonsko pravo preče kupovine u korist Grada B. (u daljem tekstu: drugotužitelj), te da prodavac prezentira potvrdu RUGIP-a broj: ... od 21.5.2008. godine, iz koje se vidi da drugotužitelj nije prihvatio ponudu za kupovinu po osnovu prava preče kupovine, te je dao saglasnost da se nekretnine pod istim uslovima mogu prodati drugom licu;

da je u odredbi člana 9. tačka 2. ugovora konstatovano da pored nekretnina koje su predmet kupoprodaje, prodavac prenosi na kupca i sva prava i obaveze koje ima na nekretninama koje nisu njegovo vlasništvo, a koje koristi duži vremenski period i koje čine sastavni dio građevinskog zemljišta i građevinske parcele koja je u vlasništvu prodavca, a te nekretnine su upisane u zk.ul. broj: 4.092, 4.089, 10.050 i 4.594, ukupne površine 2.753 m<sup>2</sup>, odnosno u pl broj: 922/20 i broj: 4/4 u ukupnoj površini 2.548 m<sup>2</sup>; da je prodavac dužan izvršiti pripajanje ovih nekretnina najkasnije do 31.12.2008. godine, za račun i o trošku kupca (tačka 3.);

da je tačkom 8. člana 9. ugovora regulisano da nakon ispunjena preuzetih prava i obaveza po ugovoru broj: OPU-... od 29.5.2008. godine, prestaju sve obostrane obaveze i potraživanja između zakonskog zastupnika većinskog vlasnika kupca i zakonskog zastupnika većinskog vlasnika prodavca, kao i između firmi čiji su oni većinski vlasnici, koje su nastale do 29.5.2008. godine.

da su isti ugovarači zaključili 20.2.2009. godine Aneks 1 na ugovor o kupoprodaji nekretnina broj: OPU-... od 19.8.2008. godine, koji je za prodavca potpisao N.P., a za kupca S. Ž.; da je u članu 1. navedeno da se Aneks zaključuje na zahtjev prodavca jer nije do ugovorenog roka izvršio obavezu iz člana 9. tačka 3. ugovora (*pripajanje nekretnina*) i jer ima ekonomske poteškoće u poslovanju;

da je u odredbi člana 2. Aneksa navedeno da se u članu 3. ugovora tačke 1, 2, 3, 4 brišu i da se dodaju nove tačke 1, 2, i 3 koje glase: „da je kupac iznos od 7.020.322,93 KM, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača već platio prodavcu, odnosno drugim firmama po nalogu prodavca sa danom potpisivanja osnovnog ugovora, da će iznos od 1.700.000,00 KM kupac platiti, umjesto prodavcu, H. A. A. banci po osnovu neizmirenih kreditnih obaveza koje prodavac ima prema ovoj banci, najkasnije do 20.4.2009. godine i da će iznos od 1.779.677,07 KM kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom

vlasništvu osnivačevog osnivača platiti prodavcu ili drugim firmama po nalogu prodavca, najkasnije do 1.9.2009. godine“;

da je aneksom kod notara u Austriji, H. in T., dana 15.2.2010. godine pod brojem BRZ1. 88/2010, ovjeren samo potpis N. P. dok nema ovjere potpisa kupca;

da su N.P. i S. Ž. oslobođeni krivične odgovornosti da su počinili krivično djelo „oštećenja ili povlašćivanja povjerilaca“ iz člana 262. stav 3. Krivičnog zakona Republike Srpske, gdje je optužnica obuhvaćala i radnje zaključenja ugovora broj: OPU-... od 19.8.2008. godine i Aneksa 1 od 20.2.2009. godine, presudom Okružnog suda Banjaluka-Posebnog odjeljenja za suzbijanje korupcije, organizovanog i najtežih oblika privrednog kriminala, broj: 11 0 K 010380 17 K 2 od 7.7.2017. godine, koja je potvrđena Presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 K 010380 17 Kž 3 od 15.2.2018. godine;

da su nekretnine koje su bile predmet kupoprodajnog ugovora, prema nalazu vještaka geodetske struke Z. M., posjed i vlasništvo prodavca (a.d. F., B.) sa 1/1, dijela, a da je vještak građevinsko arhitektonske struke R. V. u nalazu potvrdio da se radi o izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu i da su svi objekti koji se nalaze na zemljištu „legalno sagrađeni sa građevinskom dozvolom“;

da je prema opštim podacima o emitentu registarskog broja ... (a.d. F., B.) koga je na obrascu P-RE izdala Komisija za hartije od vrijednosti Republike Srpske - Registar emitenata, učešće povezanih lica u kapitalu emitenta na strani K. T., I. A. sa 51,09 %; da je prema izvještaju privremenog stečajnog upravnika Lj. G. od 18.8.2010. godine, vlasnička struktura kapitala u a.d. F., B. u periodu od 30.7.2003. godine (prodaja državnog kapitala) do 14.7.2010. godine, u odnosu na K. T., I. A. iznosila 51,089758 %, a u odnosu na K. B. 16.034461 %.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 41., 42., 68., 89., 255. tačka 5. i 391. Zakona o preduzećima („Službeni glasnik RS“, broj: 24/98, 62/02, 66/02, 38/03, 97/04 i 34/06 –u daljem tekstu: ZP), člana 52., 53. stav 2. i 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), člana 6., 9., 28., 29. i 31. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“ broj: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91, te „Službeni glasnik RS“, broj: 29/94 – u daljem tekstu: ZPN), u vezi sa odredbom člana 5. i 8. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik RS“, broj: 112/06 – u daljem tekstu: ZGZ) i člana 61. stav 2. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“, broj: 38/93-u daljem tekstu: ZOSPO), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Cijeneći rješenje Komisije za hartije od vrijednosti od 11.8.2003. godine koje se nalazi u stečajnom spisu, kao i podatke o stečajnom dužniku iz Izvještaja privremenog stečajnog upravnika od 18.8.2010. godine, prvostepeni sud nalazi utvrđenim da preduzeće KTI GmbH ima u predniku prvotuženog učešće u kapitalu od 51,09 %, a preduzeće K. I. AG B. učešće od 16,034 % kapitala, slijedom čega zaključuje da je preduzeće KTI GmbH – I. matično preduzeće, a prednik prvotuženog zavisno preduzeće.

Utvrđujući da je N.P., kao predsjednik upravnog odbora a.d. F., B., zastupao prodavca kod zaključenja kupoprodajnog ugovora čija se ništavost utvrđuje u ovoj parnici, a istovremeno

bio i lice ovlašćeno za zastupanje većinskog akcionara KTI GmbH, prvostepeni sud je stava da je takvo postupanje protivno odredbi člana 68. ZP, a time i odluka Skupštine akcionara prodavca o prodaji nekretnina i datog ovlašćenja za zaključenje i potpisivanje ugovora u korist N. P.

Stav je prvostepenog suda da su akcionari KTI GmbH i K. I. AG B. morali biti isključeni iz glasanja prilikom donošenja odluke skupštine o prodaji nekretnina, jer je „kupac povezano preduzeće sa ovim akcionarima i sa N. P. kao fizičkim licem“ (član 255. tačka 5. ZP).

Zaključak da se radi o povezanim preduzećima (član 390. i 391. ZP) prvostepeni sud temelji na dokumentaciji iz stečajnog spisa iz koje slijedi da je osnivač drugotuzenog (kupca) K. S. s.a. B. – Š., te na odredbi ugovora i aneksa o načinu plaćanja ugovorene cijene jer je ugovoreno da će cijenu isplatiti „kupac, odnosno njegov osnivač ili firme u većinskom vlasništvu osnivačevog osnivača“. To, prema ocjeni suda, potvrđuje i izvještaj stečajnog upravnika od 18.8.2010. godine i od 13.12.2010. godine iz kog slijedi da je plaćanje cijene vršeno cesijama potpisanim između KTI GmbH – I. i K. I. AG B.

Stav je prvostepenog suda da je na strani prodavca postojala *nedopuštena pobuda* za zaključenje ugovora jer su akcionari sa većinskim kapitalom znali da se prodavac nalazi u ekonomsko - finansijskim teškoćama, jer dugi niz godina ne izmiruje dospelje obaveze i ima dug po osnovu neplaćenog poreza prema poreskoj upravi u iznosu od „preko 5.000.000,00 KM“ i jer je prodavac 2003. godine ostao bez licence za proizvodnju soka „Pepsi Cola“, koja licenca je prenesena na većinskog akcionara KTI GmbH.

Sud cijeni da se iz odredbi ugovora koje se odnose na plaćanje cijene vidi da je pogodovano povjeriocima koji su povezani sa većinskim akcionarom, dok su „drugi povjerioci među kojima i Republika Srpska, stavljeni u nepovoljniji položaj“.

Svi razlozi koji se tiču ništavosti ugovora odnose se i na aneks, s tim da je kod aneksa ništavost ustanovljena i time da nije sastavljen od strane notara i da potpisi ugovarača nisu ovjereni.

Prvostepeni sud nalazi dokazanim od strane tužitelja Republike Srpske (u daljem tekstu: prvotužitelj) da je Poreska uprava RS-Područni centar B. donijela 29.10.2007. godine rješenje o uspostavljanju hipoteke na nekretninama prednika prvotuzenog kao dužnika (k.č. broj: 796/7,796/6, 796/5, 797/4, 797/5, 797/3 i 797/6) radi obezbjeđenja potraživanja u iznosu od 7.728.550,60 KM, te da je 21.5.2008. godine upućen zahtjev Zemljišno knjižnoj kancelariji Osnovnog suda u Banjaluci za uknjižbu hipoteke, kom zahtjevu je udovoljeno 10.12.2008. godine rješenjem broj: Dn-4580/08. Sud na osnovu tih činjenica i nalaza vještaka geometra, zaključuje da na dan ovjere spornog ugovora nije postojala uknjižena hipoteka u korist prvotužitelja na nekretninama koje su bile predmet prodaje, ali i da jeste da to ne bi bila smetnja zaključenju ugovora jer hipoteka „prati nekretninu“.

Prvostepeni sud nije prihvatio dokazanim činjenične navode tužbe da su nekretnine koje su bile predmet prodaje, u momentu zaključenja ugovora, imale karakter neizgrađenog građevinskog zemljišta. Sud je u cijelosti prihvatio nalaz vještaka građevinsko arhitektonske struke koji je u nalazu iznio mišljenje da se nekretnine nalaze u prvoj građevinskoj zoni, da se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu, da svi objekti koji su bili predmet prodaje imaju građevinske dozvole i da su „uknjiženi“. Sud takođe utvrđuje da je prednik prvotuzenog, prije zaključenja ugovora, vodio upravni postupak o pretvaranju državne u privatnu svojinu u smislu

ZGZ i da je doneseno konačno i pravosnažno rješenje kojim je udovoljeno zahtjevu za pretvaranje.

Cijeneći navode drugotužitelja o povredi prava preče kupovine, prvostepeni sud taj prigovor nalazi neosnovanim ukazujući da iz potvrde RUGIP-a broj: ... od 21.5.2008. godine slijedi da drugotužitelj nije prihvatio ponudu prodavca i da je dao saglasnost da se nekretnine pod istim uslovima mogu prodati drugom licu. Ovu odluku u ime drugotužitelja donijela je Komisija za razmatranje ponuda koju je imenovao Gradonačelnik. Navedena potvrda, kako sud nalazi, ima svojstvo javne isprave i neistinitost ili netačnost podataka navedenih u njoj dokazuje lice koje to osporava, što je u konkretnom slučaju, da je to činio, drugotužitelj.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu drugotuženog i potvrđuje prvostepenu presudu.

U reviziji drugotuženog se osnovano ukazuje da je obrazloženje pobijane odluke suprotno odredbi člana 191. stav 4. ZPP i da, kao takvo, ne zadovoljava standard pravične sudske odluke. Takođe se osnovano ukazuje na povredu odredbe člana 231. ZPP jer drugostepeni sud nije dao odgovor na bitne žalbene navode koji se odnose na osporavanje aktivne legitimacije tužitelja.

Koje nekretnine su bile predmet kupoprodaje između stranaka nije sporno.

Odredbom člana 109. ZOO je propisano da se na ništavost ugovora može pozivati svako zainteresovano lice. Proizilazi da u slučaju kada se u parnici postavlja zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora (član 103. ZOO), takvu tužbu može podnijeti ugovarač iz tog ugovora kao i treća zainteresovana lica (član 109. ZOO), s tim što obim ovlašćenja ugovarača i trećeg zainteresovanog lica nije identičan. Zainteresovana lica mogu tražiti utvrđenje ništavosti ugovora, ali su dužna da dokažu pravni interes za podnošenje tužbe.

Treća lica su aktivno legitimisana da postavje zahtjev u vezi sa valjanošću ugovora zaključenog između drugih lica, samo pod uslovom da se sadržaj „tuđeg“ građansko pravnog odnosa, na posredan ili neposredan način, pravno reflektuje na njih, pa ukoliko je pravna valjanost takvog odnosa od neposrednog pravnog interesa i za njih, mogla bi im se priznati aktivna legitimacija. Postojanje samo ekonomskog interesa na strani trećih lica nije dovoljno da bi im se priznala aktivna legitimacija u takvoj parnici.

U konkretnom slučaju, tužitelji nisu subjekti spornog građansko pravnog odnosa - ugovora broj: OPU- ... od 19.8.2008. godine koji je zaključen između tuženih, pa je na njima (kao trećim licima) obaveza da dokažu postojanje pravnog interesa za pobijanje ugovora koji je zaključen između druga dva lica. Pitanje aktivne legitimacije je pitanje materijalnopravnog ovlašćenja tužitelja za traženje sudske zaštite, na koje ovlašćenje sud pazi po službenoj dužnosti.

Prema činjeničnim navodima tužbe koja je podnesena prvostepenom sudu 5.1.2011. godine, prvotužitelj tužbeni zahtjev za ništavost ugovora zasniva na činjenici da je Ministarstvo finansija Republike Srpske-Poreska uprava PC B. donijela 29.10.2007. godine rješenje broj: 06/01.02/0704-413-20-203-7598-202-7597/03 o uspostavljanju hipoteke na nepokretnostima a.d. F., B. upisanim u zk.ul. broj: 13.521 k.o. B., za iznos od 7.728.550,60 KM. Zakonska hipoteka u korist Poreske uprave zasnovana je na odredbi člana 67. Zakona o poreskoj upravi („Službeni glasnik RS“, broj: 51/01, 74/04, 2/05, 73/05, 96/05 i 75/06) i upisana je 10.12.2008.

godine rješenjem broj: DN- ... , da bi Poreska uprava PC B. aktom od 17.12.2008. godine zatražila brisanje upisane hipoteke na osnovu raskida sporazuma o reprogramu obaveza od 19.6.2008. godine.

Prema izvodu iz zk.ul. broj: 13.521 k.o. B., upis drugotuženog kao vlasnika nekretnina na kojima se hipoteka treba uspostaviti, izvršen je 24.11.2008. godine rješenjem broj: DN- ..., a osnov upisa je bio ugovor koji je predmet tužbenog zahtjeva u ovoj parnici. Iz navedenih činjenica slijedi da u vrijeme zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora, kao i u vrijeme kada se drugotuženi temeljem istoga upisao kao vlasnik i posjednik nekretnina u zk.ul. broj: 13.521 k.o. B., u korist prvotužitelja nije bila zasnovana hipoteka.

Hipoteka je založno pravo na nekretnini (član 61. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, „Službeni list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“; broj: 38/93 koji je bio na snazi u vrijeme upisa hipoteke u korist prvotužitelja, -u daljem tekstu ZOSPO), kojim se osigurava novčano potraživanje, sa svrhom da osigura, ali i da omogući izvršenje obaveze iz obligacionog odnosa koju dužnik nije dobrovoljno ispunio. Hipoteka se odnosi na određeno potraživanje i određenu nekretninu i povjerilac je ovlašćen, na način određen zakonom, da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nekretnine prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku stekli poslije njega, uključivši i stečajni postupak (član 63. ZOSPO).

Odredbom člana 42. stav 1. Zakona o stečajnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj: 26/10 - prečišćeni tekst), koji je važio u vrijeme otvaranja stečaja nad a.d. F., B. i njegovog zaključenja 12.11.2015. godine, propisano je da su povjerioci koji imaju razlučno pravo na nekom predmetu stečajne mase ovlašćeni na odvojeno namirenje iz predmeta razlučnog prava za glavno potraživanje, kamate i troškove u skladu sa odredbama člana 107. i 112. Zakona, a stavom 2. tačkom 2. člana 42., kao razlučni povjerilac određen je, između ostalih, i povjerilac koji je na osnovu zakona stekao založno pravo.

Zakonska hipoteka koja bi bila ustanovljena u korist prvotužitelja davala bi mu svojstvo razlučnog povjerioca, odnosno pravo odvojenog namirenja iz predmeta razlučnog prava, za razliku od izlučnog prava koje ovlašćuje nositelja tog prava da od stečajnog dužnika zahtijeva da se iz stečajne mase izdvoji ili da mu se preda određeni predmet, ako dokaže da ima valjanu pravnu osnovu na kojoj temelji svoj zahtjev (najčešće se radi o pravu vlasništva). Prvotužitelj u momentu zaključenja osporenog ugovora nema upisanu hipoteku, pa je sud bio dužan da utvrdi da li postoji njegov pravni interes za utvrđenje ništavosti ugovora jer se posljedice ugovora moraju direktno ticati zainteresovanog lica kada podnosi tužbu za utvrđenje, a ne da ima samo obično interesovanje.

Nižestepeni sudovi nisu na pravilan način cijenili bitne činjenice od kojih zavisi ocjena da li na strani prvotužitelja postoji aktivna legitimacija za vođenje ove parnice.

Drugotužitelj tužbeni zahtjev zasniva na činjenicama da nije ispoštovano pravo preče kupovine jer mu prodavac nije dostavio ponudu za ostvarenje tog prava.

Pravo preče kupovine regulisano je odredbama člana 29 do 37. ZPN koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja spornog kupoprodajnog ugovora. Odredbom člana 29. stav 1. ZPN obavezan je vlasnik koji namjerava da proda građevinsko zemljište da ga prethodno ponudi na prodaju opštini na čijem se području zemljište nalazi, u pismenoj formi sa svim podacima o zemljištu, uslovima prodaje i cijeni (član 33.). Ako tu ponudu ne učini ili nakon učinjene ponude

nepokretnost proda trećem licu pod povoljnijim uslovima od onih iz ponude, lice koje ima pravo preče kupovine može sudskim putem zahtijevati da se ugovor o prodaji poništi i da se pod istim uslovima nepokretnost prenese na njega (član 36. stav 1.). Tužbu može podnijeti u subjektivnom roku od 30 dana od dana saznanja za prodaju, odnosno u objektivnom roku od jedne godine dana od dana prodaje (član 36. stav 2.).

Očigledno je da na strani lica koje ima pravo preče kupovine i čije pravo nije ispoštovano, postoji pravni interes da traži utvrđenje ništavosti ugovora jer poništenjem ugovora stiče pravo temeljem preče kupovine da ostvari vlasničko pravo.

Sudska praksa je zauzela stav da lice koje traži poništenje ugovora zbog povrede prava preče kupovine, ne može utvrđujućom tužbom tražiti samo da se utvrdi da je došlo do povrede njegovog prava već je istovremeno dužan zahtijevati i ostvarenje tog prava, dakle da njemu pripadne sporna nekretnina pod istim uslovima pod kojima je ona data trećem licu.

Samo tako postavljenim zahtjevom lice koje se poziva na povredu prava preče kupovine stiče aktivnu legitimaciju. Nižestepeni sudovi nisu na ovaj način pristupili ocjeni aktivne legitimacije drugotužitelja jer nisu imali u vidu kako je postavljen tužbeni zahtjev koji su usvojili i pored utvrđenja da je ponuda učinjena, da je odbijena i da je nekretnina prodana trećem licu pod istim uslovima, što bi, kako revizija pravilno ukazuje, u stvari vodilo odbijanju tužbenog zahtjeva drugotužitelja (pod uslovom da je prethodno raspravljeno pitanje aktivne legitimacije).

Pravo na obrazloženu odluku predstavlja neodvojiv dio prava na pravično suđenje, a član 6. stav 1. Evropske konvencije o ljudskim pravima i slobodama obavezuje sudove da svoje odluke obrazlože zato što nedostatak dovoljnih i relevantnih razloga u sudskoj odluci može ukazivati i na arbitrarno sudsko odlučivanje. Razlozi navedeni u obrazloženju odluke moraju obuhvatiti sve važne aspekte konkretnog slučaja koji su mogli uticati na konačnu odluku, a to, van svake razumne sumnje, jeste pitanje aktivne legitimacije.

Donoseći konkretnu osporenu odluku nižestepeni sudovi su se isključivo skoncentrisali na pitanja pravilnosti zastupanja prodavca kod zaključenja ugovora i na pobude za njegovu zaključenje, zanemarujući u potpunosti da prethodno ocjene da li tužitelji, kao treća zainteresovana lica, ispunjavaju uslove iz člana 109. ZOO da vode parnicu prema postavljenom tužbenom zahtjevu, iako se i tokom parnice i u žalbi, pa sada i u reviziji to pravo osporava.

Iz navedenih razloga valjalo je reviziju drugotuženog usvojiti i primjenom odredbe člana 249. stav 1. ZPP ukinuti drugostepenu presudu, te predmet vratiti tom sudu na ponovno suđenje.

U nastavku postupka drugostepeni sud će otkloniti nedostatke na koje se ukazuje u ovom rješenju, a nakon toga donijet će zakonitu odluku.

Predsjednik vijeća:  
Tanja Bundalo



Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić