

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 60 0 Ps 026503 20 Rev
Dana, 09.03.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija ovog suda Gorjane Popadić, kao predsjednik vijeća, Violande Šubarić i Senada Tice, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Grad D., zastupan po Pravobranilaštvu Republike Srpske, protiv tuženih D. a.d. D., zastupan po generalnom direktoru Đ.S. i punomoćniku B.Ž., advokatu iz B.L. i N.p.d.o.o. B.L., zastupan po direktoru K.M. i punomoćniku G.M., advokatu iz B.L., radi utvrđenja, vrijednost spora 126.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 60 0 Ps 026503 19 Pž od 16.06.2020. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 09.03.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Doboju broj 60 0 Ps 026503 17 Ps od 28.06.2019. godine odbijen je tužbeni zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora, zaključenog dana 26.06.1978. godine, između NIŠRO O. OOUR M.S. i SIZ D., koji je naknadno potpisan od strane D. a.d. D. i NIŠP O. a.d. B.L., PC D., a zatim ovjeren kod Osnovnog suda u Doboju, pod brojem: 085-0-OV-06-002441, dana 18.09.2006. godine, što su tuženi dužni da priznaju i trpe; te za utvrđenje ništavosti upisa prava svojine izvršen u korist NIŠP O. a.d. B.L., pa slijedom toga i upisa prava svojine izvršen u korist N.p.d.o.o. B.L., na poslovnom prostoru uknjiženom u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, List uloženih ugovora broj: 2248 KO D., u ulici ulaz -, sprat prizemlje, poslovna prostorija, ukupne korisne površine 67,00 m², izgrađene na k. č. broj: 5525/2 KO D. i za utvrđenje da je tužitelj Grad D., kao pravni sljednik SIZ-a za stanovanje D., nosilac prava svojine sa dijelom 1/1 na poslovnom prostoru uknjiženom u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, List uloženih ugovora broj: 2248 KO D., u ulici ..., ulaz -, sprat prizemlje, poslovna prostorija, ukupne korisne površine 67,00 m², izgrađene na k. č. broj: 5525/2 KO D., kao i da se naloži Upravi B.L., Područna jedinica D., da na osnovu ove presude iz Knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, List uloženih ugovora broj: 2248 KO D., izvrši brisanje upisa N.p.d.o.o. B.L., kao nosioca prava svojine sa dijelom 1/1, na poslovnim prostorijama u D., ulica ..., ulaz -, sprat prizemlje, poslovna prostorija, ukupne korisne površine 67,00 m², izgrađene na k. č. broj: 5525/2 KO D., te da izvrši upis prava svojine u korist Grada D. sa dijelom 1/1 (stav I). Obavezan je tužitelj da tuženom D. a.d. D. (u daljem tekstu: prvotuženi) isplati na ime naknade parničnih troškova iznos od 5.625,00 KM (stav II), te tuženom N.p. d.o.o. B.L. (u daljem tekstu: drugotuženi) da isplati na ime naknade parničnih troškova iznos od 10.249,20 KM, sa zakonskom zateznom

kamatom počev od 28.06.2019. godine, kao dana donošenja presude, do isplate (stav III). Odbijen je zahtjev prvotuženog za parnične troškove preko dosuđenog iznosa (5.625,00 KM), do traženog iznosa od 9.905,40 KM (stav IV), kao i zahtjev drugotuženog preko dosuđenog iznosa (10.249,20 KM), do traženog iznosa od 21.027,06 KM (stav V).

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 60 0 Ps 026503 19 Pž od 16.06.2020. godine žalba tužitelja je odbijena i potvrđena prvostepena presuda, u pobijanom odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i obavezujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav I, II i III izreke). Žalba prvotuženog je odbijena i potvrđeno rješenje o troškovima postupka sadržano u prvostepenoj presudi (stav IV izreke). Žalba drugotuženog je odbijena i potvrđeno rješenje o troškovima postupka sadržano u prvostepenoj presudi (stav V izreke). Odbijeni su zahtjevi parničnih stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se usvoji tužbeni zahtjev.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora od 28.06.1978. godine (pogrešno u tužbi označeno 26.06.1978. godine) i da je ništav upis prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru u korist drugotuženog; da se utvrdi da je tužitelj vlasnik predmetnog poslovnog prostora; da se naloži Upravi, PJ D. da na osnovu presude iz knjige uloženi ugovora izvrši brisanje upisa drugotuženog, kao nosioca prava svojine sa dijelom 1/1 na predmetnom poslovnom prostoru i da izvrši upis prava svojine u korist tužitelja sa dijelom 1/1.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da su Zajednica za stanovanje D. i NIŠP O. OOUR M.S. dana 28.06.1978. godine zaključili pismeni ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora u D., u ulici ..., za kupoprodajnu cijenu od 402.000,00 dinara; da je iz kartice kupca vidljivo zaduženje po predmetnom ugovoru i da je do kraja februara 1979. godine prodavcu isplaćen iznos od 402.000,00 dinara; da je na navedenom ugovoru naknadno naveden, te ovjeren kod suda dana 18.09.2006. godine pod brojem 085-0-Ov-06-002441, dio teksta u kome je konstatovano da prvobitni ugovor nije potpisan i ovjeren prilikom zaključenja i da je tom prilikom ponovo potpisan od strane NIŠP O. a.d. B.L. i D. a. d. D., koji je označen kao pravni sljednik Zajednice stanovanja D.; da je dana 05.10.2006. godine NIŠP O. a.d. B.L. podnio zahtjev za upis prava svojine na predmetnom poslovnom prostoru, te da je rješenjem Uprave PJ D. od 02.11.2006. godine u Knjigu uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža List broj 114 k.o. D. u njegovu korist upisano pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru; da je D. a.d. D. dana 20.09.2006. godine izdao uvjerenje da je NIŠP O a.d. B.L. po ugovoru o udruživanju sredstava u cijelosti isplatilo sredstva, a uvjerenje je dato u svrhu uknjižbe predmetnog poslovnog prostora; da je rješenjem Okružnog privrednog suda Banjaluka broj 057-0-Reg-17-001143 od 13.06.2017. godine, po zaključenom stečajnom postupku, NIŠP O a.d. B.L. brisan iz sudskog registra; da je dana 07.11.2014. godine Osnovni sud u Doboju donio rješenje o dosudi broj 85 0 Ip 005818 12 Ip 2 i istim dosudio i predao u posjed, između ostalog, i predmetni poslovni prostor drugotuženom, kao kupcu, koji je sada u posjedu istog; da je na osnovu rješenja o dosudi, rješenjem Uprave PJ D. broj ... od 22.01.2015. godine dozvoljen upis

prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, list broj 2248 k.o. D., u korist drugotuženog.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da je, u smislu odredbe člana 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94, u daljem tekstu: ZPN), osporeni ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora pravno valjan, jer je u momentu zaključenja ovjeren pečatima ugovornih strana i potpisan, te u cjelosti izvršen (poslovni prostor je izgrađen i predat u posjed, novčana sredstva su u cjelosti isplaćena), da je ugovor zaključen u skladu sa odredbom člana 26. 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), te da nisu ispunjeni uslovi za utvrđenje ništavosti navedenog ugovora u smislu odredbe člana 103. ZOO kao i da činjenica naknadnog potpisivanja ugovora o udruživanju sredstava, od strane direktora D. a.d. i direktora NIŠP O. a.d. B.L., ne čini ugovor koji je zaključen dana 28.06.1978. godine između Zajednice za stanovanje D. i NIŠPO O. OOUR M.S. ništavim, jer je isti zaključen u skladu sa tada važećim zakonom, dok je nemogućnost uknjižbe po zaključenju osnovnog ugovora postojala iz razloga što nije bila uspostavljena knjiga etažnog vlasništva, te da je bespredmetno raspravljati o valjanosti upisa prava svojine na predmetnom poslovnom prostoru u korist NIŠP O. a.d. B.L., s obzirom da je drugotuženi kupac navedenog poslovnog prostora, na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi Osnovnog suda u Doboju broj 85 0 Ip 005818 12 Ip 2 i da je na temelju istoga u njegovu korist upisano pravo svojine, koje pravo je zaštićeno u smislu odredaba članova 93. i 94. Zakona o izvršnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 59/03 do 66/18, u daljem tekstu: ZIP), slijedom čega je prvostepenom presudom odbio tužbeni zahtjev.

Odlučujući o žalbi tužitelja u odnosu na odluku o glavnom zahtjevu, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda pa je izjavljenu žalbu odbio i prvostepenu presudu u tom dijelu potvrdio.

Pobijana drugostepena presuda je pravilna i zakonita.

Tužitelj zahtjev u ovoj parnici temelji na tvrdnjama da je on pravni sljednik Zajednice stanovanja D., da pravni sljednik bivše Zajednice stanovanja D. nije prvotuženi i da time isti nije mogao potpisati „nepropisno sačinjenu dopunu ugovora“ 2006. godine, pa slijedom toga da ugovor o udruživanju sredstava o izgradnji poslovnog prostora, kad se posmatra kao cjelina (sa dopunom) nije pravno valjan.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja nižestepениh sudova proizlazi da je između Zajednice za stanovanje D. i NIŠP O. OOUR M.S., dana 28.06.1978. godine, zaključen ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora u D., u ulici ..., koji ugovor ima karakter ugovora o prodaji nepokretnosti bez obzira kako su ga stranke imenovalе. Navedeni ugovor je sačinjen u pismenoj formi, te je potpisan i ovjeren pečatima ugovarača, što znači da je sačinjen u zakonom propisanoj formi, odnosno u skladu sa odredbom člana 9. stav 1. ZPN. Prema daljem utvrđenju, predmetni ugovor je realizovan, poslovni prostor je izgrađen i predat u posjed, novčani iznosi iz ugovora su isplaćeni, pa je isti pravno valjan i proizveo je pravna dejstva i prema odredbi člana 9. stav 4. istog zakona. Time, te kako nije sporno da je isti izraz volje ugovarača, predmetni ugovor predstavlja valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na poslovnom prostoru koji je predmet ugovora.

Imajući u vidu naprijed navedeno, kad bi se i prihvatili navodi iz tužbe, koje tužitelj ponavlja u reviziji, da je on pravni sljednik Zajednice za stanovanje D., a ne prvotuženi iz ove parnice (od strane kojeg društva je u ime bivše Zajednice za stanovanje D. ugovor potpisan i ovjeren kod suda dana 18.09.2006. godine), po ocjeni ovoga suda isti nisu relevantni za presuđenje, jer je, prema već rečenom, ugovor realizovan za vrijeme egzistiranja eventualnog pravnog prethodnika tužitelja (prije sporne ovjere ugovora od 18.09.2006. godine), koji je realizacijom ugovora izgubio pravo na predmetnom poslovnom prostoru, a ugovor o udruživanju sredstava je bio valjan pravni osnov za sticanje prava svojine u korist ugovarača NIŠP O. OOUR M.S., odnosno njegovog pravnog sljednika NIŠP O. a.d. B.L.. Iz tih razloga sporna ovjera ugovora izvršena 18.09.2006. godine, suprotno revizionim navodima, nema pravnu važnost u konkretnom slučaju. Na navedeni zaključak nisu od uticaja ni činjenice da u ugovoru nije označena zemljišna parcela na kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor, kod toga da između stranka nije sporno koji poslovni prostor je predmet navedenog ugovora, kao ni revizioni navod da je u ugovoru označen datum njegovog zaključivanja 28.06.1978. godine (a ne 26.06.1978. godine kako stoji u izreci presude), jer je riječ o tehničkoj grešci koju je učinio tužitelj prilikom pisanja tužbe, koja nije od uticaja na valjanost spornog ugovora.

Pored toga, predmetni poslovni prostor je u izvršnom postupku koji je vođen protiv izvršenika NIŠP O. a.d. B.L., na temelju rješenja o dosudi Osnovnog suda u Doboju broj 85 0 Ip 005818 12 Ip 2 od 07.11.2014. godine, kupio drugotuženi i isti mu je predat u posjed. Kako je rješenje o dosudi provedeno u Knjizi uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, list broj 2248 k.o. D., to znači da je drugotuženi stekao pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru, koje pravo uživa zaštitu u smislu odredbe člana 94. ZIP.

Tužitelj nije zahtijevao zaštitu svojih eventualnih prava na predmetnom poslovnom prostoru kao treće lice u pomenutom izvršnom postupku koji je vođen protiv NIŠP O. a.d. B.L., a ni u stečajnom postupku koji je vođen nad tim društvom, već se na svoje pravo poziva tek u tužbi u ovoj parnici koja je sudu podnesena 06.12.2017. godine.

Suprotno revizionim navodima nižestepeni sudovi su činjenično utvrđenje (pa tako i u pogledu realizacije ugovora o udruživanju sredstava) zasnovali na pravilnoj ocjeni izvedenih dokaza, te su za svoje odluke dali jasne i razumljive razloge.

Zbog naprijed navedenog nižestepenim presudama zahtjev tužitelja je pravilno odbijen, pa ni ostali revizioni navodi nisu mogli ishoditi drugačiju odluku.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je na osnovu odredbe člana 248., u vezi sa članom 456. a) Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13), odlučeno kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić