

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 092727 19 Rev
Banjaluka, 15.05.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Senad Tica kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, AD „M.e.“ B. u stečaju, zastupanog po punomoćnicima, B.K. i S.K., advokatima iz B., protiv tuženog, G.T. d.o.o. B., zastupanog po punomoćniku, J.T., advokatu iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 092727 18 Pž 2 od 12.12.2018. godine, na sjednici održanoj dana 15.05.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 092727 11 Ps od 22.06.2018. godine, utvrđeno je da je ništav ugovor o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta zaključen 31.03.2006. godine između tužioca, „M.e.“ a.d. B. i tuženog, G.T. d.o.o. B., ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci 02.05.2006. godine pod brojem Ov-4746/06, kojim ugovorom je tužilac ustupio tuženom pravo trajnog korištenja radi građenja građevinskog zemljišta ukupne površine 980 m², označeno kao:

- kč. br. 6857/147 po starom premjeru, kojoj parceli odgovara po novom premjeru kč.br. 1774/2 površine 144 m²,
- kč.br. 684/12 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/3 površine 132 m²,
- kč.br.685/42 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1775/1, površine 211 m²,
- kč.br. 685/145 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/9, površine 2 m²,
- kč.br. 685/28 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/2, površine 404 m²,
- kč.br. 685/148 po starom premjeru kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1774/3, površine 56 m²,
- kč.br. 685/149 po starom premjeru kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1775/2, površine 31 m²,

sve upisane u zk.ul. broj 12318 k.o. B., odnosno u pl. br. 3779 k.o. B. 7, te tuženi obavezan da trpi da se uspostavi ranije zemljišno-knjižno i katastarsko stanje i navedeno građevinsko zemljište preda tužiocu u posjed.

Istom presudom tuženi je obavezan da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 30.000,35 KM sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja presude pa do isplate.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 092727 18 Pž 2 od 12.12.2018. godine, žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

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

U odgovoru na reviziju tužilac je predložio da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca koji je u cjelosti odbijen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da su parnične stranke 31.03.2006. godine zaključile ugovor o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-4746/06 od 02.05.2006. godine; da je tim ugovorom tužilac prenio na tuženog pravo trajnog korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu ukupne površine 980 m², označeno kao, k.č. broj: 6857/147 po starom premjeru, kojoj parceli odgovara po novom premjeru kč.br. 1774/2 površine 144 m², kč.br. 684/12 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/3 površine 132 m², kč.br.685/42 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1775/1, površine 211 m², kč.br. 685/145 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/9, površine 2 m², kč.br. 685/28 po starom premjeru, kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br. 1812/2, površine 404 m², kč.br. 685/148 po starom premjeru kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1774/3, površine 56 m², kč.br. 685/149 po starom premjeru kojoj parceli po novom premjeru odgovara kč.br.1775/2, površine 31 m², sve upisane u zk. ul. broj 12318 k.o. B. i pl. broj 3779/10 k.o. B. 7; da je tim ugovorom usaglašeno, da vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 200.000,00 KM i da će tuženi platiti tužiocu cijenu od 200.000,00 KM na način поближе opisan u ugovoru; da se tužilac tim ugovorom obavezao, da će po potpisivanju ugovora izdati tuženom odgovarajuću dokumentaciju koja će mu omogućiti da se nesmetano uknjiži kao trajni korisnik građevinskog zemljišta koje mu se ustupa; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, Z.M. proizilazi, da su parcele koje su bile predmetom ugovora o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta zaključenog između parničnih stranaka 31.03.2006. godine, na osnovu tog ugovora otpisane iz zk. ul. broj 12318 k.o. B. i upisane u zk. ul. 13678 k.o. B. kao svojina tuženog; da iz nalaza i mišljenja navedenog vještaka takođe proizilazi, da su predmetne parcele mijenjale oblik i površinu, te sa drugim parcelama načinile parcele koje danas egzistiraju u pl. broj 4243 k.o. B. s tim da je tehnički moguća uspostava ranijeg zemljišno-knjižnog i katastarskog stanja predmetnih nekretnina, odnosno vraćanje u pređašnje stanje u smislu oblika i položaja parcela; da je tužilac AD „M.e.“ B. – u stečaju 21.05.2011. godine podnijela prvostepenom sudu tužbu protiv tuženog, radi utvrđenja ništavosti predmetnog ugovora.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca osnovan, pa je stoga sudio tako što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da je shodno odredbama člana 103. Zakona o obligacionim odnosima predmetni ugovor ništav, jer da je protivan prinudnim propisima, konkretno odredbama člana 6., 11. i 18. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03), koji je bio na snazi kada je zaključen predmetni ugovor između parničnih stranaka, 31.03.2006. godine.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne.

Naime, u vrijeme kada su parnične stranke zaključile ugovor o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta dana 31.03.2006. godine, na snazi je bio Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03).

Odredbama člana 6. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske je propisano, da Opština, odnosno Grad upravlja i raspolaže gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona.

Odredbama člana 11. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske je propisano, da se gradskim građevinskim zemljištem u državnom vlasništvu, može raspolagati samo na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu ovog zakona.

Odredbama člana 18. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske je propisano da preduzeće i drugo pravno lice može prenijeti neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, radi privođenja trajnoj namjeni predviđenoj odgovarajućim planom, samo na Opštinu, odnosno Grad.

Kako iz stanja spisa proizilazi: da su parnične stranke, AD „M.e.“ B. i G.T. d.o.o. B. 31.03.2006. godine zaključile ugovor o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta; da je tim ugovorom AD „M.e.“ B. prenijela na G.T. d.o.o. B. pravo trajnog korištenja građevinskog zemljišta u društvenoj svojini, pobliže opisanog ugovorom, upisanog u zk. ul. broj 12318 k.o. B., odnosno broj pl. 3779/10 k.o. B. 7, ovaj sud nalazi, da je pravilan zaključak nižestepenih sudova, da je predmetni ugovor ništav u smislu odredaba člana 103. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), jer je protivan prinudnim propisima, odredbama člana 6., 11. i 18. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske.

Na ovakav zaključak ne utiču revizioni prigovori, da je predmetni ugovor zaključen saglasnošću volja parničnih stranaka u smislu odredaba člana 26. ZOO, jer se poštovanje prinudnih normi ne može isključiti saglasnošću volja ugovarača.

Takođe, navedeni zaključak se ne dovodi u pitanje ni pozivanjem revidenta na odredbu člana 96. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske, jer se u predmetnom slučaju ne radi o građevinskom zemljištu koje je u društveno, sada državno vlasništvo prešlo na osnovu odluke Opštine, a nije privedeno namjeni. Naime, nije sporno, da je tužilac predmetno zemljište stekao na osnovu ugovora zaključenog sa SIZ-om za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti Banjaluka br.0401-4344/86/JZ-BS od 14.01.1987. godine, te na osnovu rješenja o dodjeli SO-e B. br.. 04-475-450/90 od 28.06.1999. godine.

Kada se ima u vidu da je za razrješenje spora mjerodavan Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 86/03), na osnovu kojeg su nižestepeni sudovi sudili, onda je krajnje neosnovano pozivanje revidenta na odredbe člana 45. i člana 46. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 112/06).

Kod činjenice, da k.č. 685/42 i k.č. 685/28 upisane u zk. ul. broj 12318 k.o. B. kao društvena svojina sa pravom korištenja prednika AD „M.e.“ B., nisu preuzete iz posjeda korisnika po osnovu rješenja Skupštine Grada B. broj 25-475-629/02 od 12.05.2003. godine, jer je presudom Okružnog suda u Banjaluci broj U-136/03 od 10.06.2004. godine poništen stav 1. i 4. rješenja Skupštine Grada B. broj 25-475-629/02 od 12.05.2003. godine u dijelu koji se odnosi na k.č. 685/42 i k.č. 685/28, takođe su neosnovani revizioni prigovori, da su navedene parcele (a koje su predmetom sporog ugovora o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta zaključenog između parničnih stranaka 31.03.2006. godine) bile predmetom izuzimanja iz posjeda njegovog korisnika.

Slijedom datih razloga, bez ikakvog uticaja su na zakonitost i pravilnost odluka nižestepenih sudova prigovori revidenta, da je za pravilnu odluku o zahtjevu iz tužbe relevantan osnov sticanja predmetnih nekretnina, te da kako je tužilac stekao predmetne nekretnine na osnovu ugovora od 14.01.1987. godine zaključenog sa SIZ-om za prostorno uređenje i komunalne djelatnosti B., te na osnovu rješenja o dodjeli SO-e B. od 28.06.1999. godine, nalazi da predmet ugovora nije nemoguć, odnosno nedopušten, jer da je tužilac mogao raspolagati tim nekretninama.

Kako iz stanja spisa ne proizilazi da su predmetne nekretnine ušle u program privatizacije tužioca, već da su u vrijeme zaključenja spornog ugovora bile upisane u zk. ul. 12318 k.o. B. kao društvena svojina sa pravom korišćenja tužioca, neosnovano revident ističe da su predmetne nekretnine ušle u program privatizacije tužioca i postali njegova svojina.

Nalazeći utvrđenim da je predmetni ugovor o ustupanju prava trajnog korištenja građevinskog zemljišta ništav u smislu odredaba člana 103 ZOO, pravilno su sudili nižestepeni sudovi, kada su shodno odredbama člana 104 ZOO, obavezali tuženog da trpi promjenu upisa u javnim knjigama, na način poblje opisan u presudi i da tužiocu preda u posjed predmetne nekretnine.

Stoga je pozivanje revidenta na odredbe člana 56 Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 124/08, 58/09, 95711), bez ikakvog osnova.

Obzirom da su nižestepeni sudovi pravilnom ocjenom svih provedenih dokaza u smislu odredaba člana 8. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP) došli do zaključka da je zahtjev iz tužbe osnovan, neosnovano se revizijom ukazuje da se odluke nižestepenih sudova zasnivaju na povredama odredaba parničnog postupka iz člana 8. ZPP.

Imajući u vidu da se revizijom tuženog ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, te kako ista nije zahvaćena nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je, primjenom člana 248. ZPP, donijeti odluku kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić