

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 60 0 Пс 027581 21 Рев  
Бања Лука, 22.04.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Х. а.д. Д., у стечају, кога заступа пуномоћник С.М., адвокат из Д., против тужених 1. Општина Д., коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске и 2. Д.Л. из Д., кога заступа пуномоћник Г.Н., адвокат из Д., ради утврђења ништавости уговора, вриједност спора 40.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 027581 19 Пж од 11.03.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 22.04.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужене Општина Д. за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 900,00 КМ, се одбија.

Захтјев туженог Д.Л. за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 1.316,25 КМ, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Округног привредног суда у Добоју број 60 0 Пс 027581 18 Пс од 03.10.2019. године одбијен је захтјев тужитеља да се утврди да је ништав уговор о продаји некретнина, закључен између Општине Д. (у даљем тексту: првотужена) и Д.(М.) Л. (у даљем тексту: друготужени) и то пословних просторија у Д., у Улици ..., улаз -, спрат приземље, пословна просторија број 59, укупне површине од 186 м<sup>2</sup>, изграђене на к.ч. број 5673 к.о. Д., а који уговор је сачињен код нотара Ј.Р., број уговора ... од 23.03.2012. године, те да се на основу пресуде брише упис права својине извршен рјешењем Управе, Подручна јединица Д. број ... од 23.03.2012. године. Тужитељ је обавезан да првотуженој надокнади трошкове поступка у износу од 6.330,00 КМ уплатом на Буџет Републике Српске, те да друготуженом надокнади трошкове поступка у износу од 10.793,25 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 027581 19 Пж од 11.03.2020. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда је потврђена. Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова жалбеног поступка, на име састава жалбе у износу од 1.316,25 КМ, као неоснован. Одбијен је и захтјев

првотужене за накнаду трошкова жалбеног поступка, на име састава одговора на жалбу у износу од 900,00 КМ, као неоснован.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију, првотужена предлаже да се изјављена ревизија одбаци као недопуштена или да се иста одбије као неоснована. У одговору на ревизију, друготужени, такође, предлаже да се изјављена ревизија одбаци као недопуштена или да се иста одбије као неоснована.

Иако је у овој парници по атракцији надлежности судио привредни суд не ради се о привредном спору, па је с обзиром на исказану вриједност спора од 40.000,00 КМ, у вези са чланом 327. став 2. и 321. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), ревизија дозвољена.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди да је ништав уговор о продаји некретнина закључен између првотужене и друготуженог под бројем ... од 23.03.2012. године, којим уговором су прометоване пословне просторије у Д., у Улици ..., улаз -, спрат приземље, пословна просторија број 59, укупне површине од 186 м<sup>2</sup>, изграђене на к.ч. број 5673 к.о. Д., те да се брише упис права својине извршен рјешењем Управе Б.Л., Подручна јединица Д. број ... од 23.03.2012. године.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да из уговора о продаји некретнина број ... од 23.3.2012. године произилази да је првотужена продала друготуженом некретнине наведене у члану 1. уговора у површини од 186 м<sup>2</sup> у Улици ... у приземљу стамбено-пословног објекта, на земљишту означеном као к.ч. 5673 к.о. Д.; земљиште на којем је зграда с пословним просторијама изграђена уписано је у евиденцијама непокретности у п.л. бр. 5871/2 к.о. Д., означеним као к.п. бр. 5673, стамбена - привредна зграда површине 857м<sup>2</sup>, као супосјед Жељезнице Републике Српске а.д. Бања Лука са удјелом од 9/140, те у ЗК ул. бр. 888 к.о. СП Д. као: к.п. бр. 629/16; I двориште, II стамбено-пословни објекат; површине 1165 м<sup>2</sup>; као друштвено-државно власништво на земљишту са 1/1, са правом власништва на ЗК тијело II-стамбено пословног објекта у корист Жељезнице Републике Српске а.д. Добој са удјелом 131/140 и МКД М. д.о.о. Б.Л. са удјелом од 9/140; да је у поступку обраде поменутог уговора нотар утврдио да су предметне некретнине уписане као друштвено - државно власништво на земљишту са 1/1, са правом власништва на ЗК тијело II-стамбено пословног објекта у корист Жељезнице РС а.д. Добој са удјелом од 131/140 и МКД М. д.о.о. Б. Л. са удјелом од 9/140, те да је посебно упозорио купца да је земљиште на којем се налазе предметне непокретности пословни простор формално правно уписано у корист трећих лица и да је оваква куповина врло ризична јер постоји евентуална могућност побијања уговора; да је рјешењем Управе ПЈ Д. број ... од 13.12.2011. године дозвољен упис права својине у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража са 1/1 дијела, у корист Општине Д., у лист уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража број 1250 к.о. Д. и то пословне просторије у приватној својини у Д., Улица ..., улаз -,

приземље, пословна просторија број 59, укупне корисне површине од 186,00 м<sup>2</sup>, изграђене на к.ч. бр. 5673 к.о. Д.; да из уговора о купопродаји од 20.06.1977. године произлази да је С.Д., као продавац, продао уз накнаду купцу С.Т., ООУР Х. Д., пословне просторије у Улици ... у Д., која улица се сада зове Улица ...; да је у наведеном уговору тачно назначено да се пословна просторија састоји од а) на спрату - 7 канцеларија, чајне кухиње, мокрог чвора и ходника, б) у подруму - једне канцеларије и двије мање просторије и ц) степеништа, све у укупној површини од 233,33 м<sup>2</sup>; да је тужитељ у Улици ... прометовао пословни простор, укупне површине 233,33 м<sup>2</sup>, предузећу ДОО Т. О.-Д., које се уписало као власник тог пословног простора, по рјешењу Управе ПЈ Д. број ... од 15.12.2009. године; да је дана 28.03.2000. године између ЗДП Х. Д., као закуподавца, и И. С. д.о.о. Д., као закупопримца, закључен уговор о закупу по којем закуподавац даје у закуп, на одређено вријеме, пословни простор у приземљу пословне зграде власништво С. ЗДП Х., површине 33,34 м<sup>2</sup>, у Д., Улица ...

На темељу тих чињеница, имајући у виду: да су наводи тужитеља да је власник дијела пословног простора у површини од 33,67 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде, супротни подацима из купопродајног уговора од 20.06.1977. године, по којем је тужитељ купио пословне просторије на спрату и у подруму зграде укупне површине 233,33 м<sup>2</sup>; да је тужитељ предузећу ДОО Т. О.-Д. продао пословне просторије исте површине; да уговор о закупу није доказ да је закуподавац власник пословног простора који је предмет закупа; да у Улици ... има више некретнина; те налазећи да је у доказном поступку било неопходно да се изврши увиђај на лицу мјеста, у присуству вјештака геометра, који би извршио идентификацију положаја и структуре некретнине, те навео хронологију свих власничко правних односа на предметној некретнини, што не може бити отклоњено читањем доказа техничког описа уз идејно рјешење надоградње од С. д.д. из 2000. године, првостепени суд је закључио да нису доказани наводи тужбе да је тужитељ власник дијела пословног простора у површини од 33,64 м<sup>2</sup>. Налазећи, даље, да тужитељ, који није уговорна страна уговора чија ништавост се тражи, тиме није доказао постојање правног интереса за подношење тужбе и да није активно легитимисан у овој парници, без обзира на садржај одредбе члана 109. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), примјеном правила о терету доказивања, првостепени суд је донио пресуду којом је захтјев тужитеља у цјелости одбио.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, уз допуну да је рјешењем Управе ПЈ Д. од 15.12.2009. године дозвољен упис права својине у корист предузећа ДОО Т. О.-Д. на пословном простору број 61, док су некретнине које су спорним уговором прометоване између тужених на броју 59. Налазећи да је правилан закључак првостепеног суда да у предметној парници тужитељ није активно легитимисан, другостепени суд је изјављену жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио.

Нижестепеним одлукама захтјев тужитеља је правилно одбијен.

Тужитељ није субјект спорног грађанско правног односа – уговора о промету пословних просторија који је између тужених закључен дана 23.03.2012. године, па је на тужитељу (као трећем лицу) обавеза да докаже постојање правног интереса за побијање уговора који је закључен између друга два лица. Тужитељ би био активно легитимисан да постави захтјев у вези са ваљаношћу наведеног уговора, само под условом да се садржај „туђег“ грађанско правног односа на посредан или непосредан начин правно

рефлектује на тужитеља, па уколико је правна ваљаност таквог односа од непосредног правног интереса и за њега, могла би му се, у крајњем случају, признати активна легитимација.

Тужитељ је захтјев у овој парници засновао на наводима: да је власник пословног простора у Д., Улица ..., површине 33,67 м<sup>2</sup>, који пословни простор је првотужена заузела без правног основа, тако што је зазидала улаз из Улице ... у пословни простор тужитеља, те је уз простор тужитеља доградила пословни простор површине 152,36 м<sup>2</sup>; да је спорним уговором располагао и пословним простором у власништву тужитеља.

У сврху доказивања навода тужбе, у доказном поступку пред првостепеним судом, тужитељ је извео доказе читањем уговора о купопродаји од 20.06.1977. године којим је С. Д., као продавац, продао купцу С. Т., ООУР Х.Д., пословне просторије у Улици ..., у Д., која улица се сада зове Улица ..., површине 233,33 КМ. Предмет располагања овим уговором су пословне просторије на спрату и у подруму зграде, док се пословни простор којим је располагао оспореним уговором налази у приземљу зграде. Поред тога, према утврђењу нижестепених судова, тужитељ је предузећу ДОО Т.О.-Д. отуђио некретнине које је стекао по наведеном уговору, које се и уписало као власник пословног простора, површине 233,33 м<sup>2</sup>, у Улици ... (а не на броју 59). Тужитељ је извео и доказе читањем уговора о закупу, који је дана 28.03.2000. године закључен између ЗДП Х. Д., као закуподавца, и I.с. д.о.о. Д., као закупопримца, па нижестепени судови правилно закључују да издавање у закуп пословног простора не значи да је закуподавац и власник пословног простора, јер се у закуп може дати и ствар која није у власништву закуподавца.

Супротно ревизионим наводима, правилан је закључак нижестепених судова, да тим изведеним доказима, те без провођења вјештачења по одговарајућем вјештаку геодетске односно урбанистичке струке, тужитељ није доказао да је власник пословног простора површине 33,67 м<sup>2</sup> и да је тим пословним простором располагао оспореним уговором.

Тиме се ваљаност оспореног уговора не рефлектује на тужитеља. Тужитељ, наиме, у доказном поступку, није доказао да му припада неко право на пословном простору који је био предмет располагања овим уговором, које је закључењем наведеног уговора угрожено, па тиме нема ни правно интереса за побијање предметног уговора.

Како, дакле, тужитељ није доказао постојање правног интереса за утврђење ништавости оспореног уговора, односно није доказао испуњење услова које прописује одредба члана 54. ЗПП за подношење предметне тужбе, то исти није активно легитимисан у овој парници и његов захтјев је нижестепеним пресудама правилно одбијен.

Из предњих разлога су без основа ревизиони наводи да тужитељ у овој парници није тражио утврђење права власништва на пословном простору, већ да је тражио утврђење ништавости уговора, па да није морао доказивати власништво на пословном простору. Нису основани ни наводи да у доказном поступку није било неопходно провођење вјештачења, уз навођење да између странка није било спорно о којем пословном простору се ради, јер је према стању списка предмета и наводима странака било спорно да ли је пословни простор за који тужитељ наводи да је његов власник у оквиру прометованог пословног простора по оспореном уговору.

Нису основани ни ревизиони наводи да је првотужена оспореним уговором продала туђи пословни простор, јер су нижестепени судови правилно закључили да тужитељ, на којем је био терет доказивања, то тврдњу није и доказао.

Из изложеног, примјеном одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Захтјеви тужених за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију, су одбијени, јер је не ради о нужним трошковима у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић