

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 77 0 П 003725 19 Рев
Бања Лука, 02.10.2019. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља ПП „Д.“ П. А.К. из П., обоје заступани по Адвокатској фирми „С.“ Б.Л., против тужених В.П. из Б., Компаније „Д.“ д.о.о. П., заступана по З.Б., адвокату из Б.Л., Друштва „Е.“ д.д. В. – РС и РС1 – Министарство ... – ПУ, заступана по Правобранилаштву Републике Српске Приједор, ради утврђења и предаје, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Приједору број 77 0 П 003725 18 Гж од 19.3.2019. године, на сједници одржаној дана 02.10.2019. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Приједору број 77 0 П 003725 15 П 2 од 21.9.2018. године одбијени су тужитељи са тужбеним захтјевом којим су тражили: 1. да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен 13.9.1991. године између туженог В.П. (даље: првотужени) и правног предника туженог Друштва „Е.“ д.д. В. (даље: трећетужени), који је овјерен код суда 1997. године; 2. да се утврди да су правно ваљани купопродајни уговор од 13.9. 1991. године и његов анекс од 26.3.1992. године, закључени између тужитеља ПП „Д.“ П. (даље: тужитељ) и правног предника трећетуженог, те да је на основу њих тужитељ стекао право својине и посједа са 1/1 дијела на складишту са надстрешницом од металне конструкције и рушевном стамбеном објекту, све изграђено на кч.бр. 1417 уписана у зк.ул. 2100 (раније 1514) к.о. П. односно кч.бр. 4620 уписана у пл. 4591 к.о. П. I, са правом кориштења наведеног земљишта, слиједом чега трећетужени има обавезу да му изда табуларну исправу; 3. да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен дана 19.8.1998. године између првотуженог и тужене Компаније „Д.“ д.о.о. П. (даље: друготужена), којим је првотужени продао друготуженој напријед наведене некретнине; 4. да се утврди да су ништаве хипотеке засноване на цитираним некретнинама у корист тужене РС1 – Министарство ... -ПУ (даље: четвртотужена); 5. да се утврди да није ваљана укњижба права својине и посједа на напријед наведеним некретнинама у корист првотуженог; 6. да се утврди да су ништаве укњижбе права својине и залоге на предметним некретнинама у корист друготужене; 7. да се наложи брисање свих уписа извршених у корист првотуженог, друготужене и четвртотужене, те да се тужитељ упише као корисник и посједник предметних некретнина са 1/1 дијела; 8. да се друготужена обавезе да тужитељу преда у

посјед горе наведене некретнине. Тужитељи су солидарно обавезани да друготуженој накнаде парничне трошкове у износу од 7.581,60 КМ, а четвртотуженој у износу од 2.940 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Приједору број 77 0 П 003725 18 Гж од 19.3.2019. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужитељи су против другостепене пресуде изјавили ревизију због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе и тужбени захтјев усвоји или да се другостепена пресуда укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужени нису одговорили на ревизију.

Ревизија није основана.

Предмет спора је, по коначно опредјељеном захтјеву тужитеља, утврђење правне ваљаности односно ништавости правних послова чији предмет су биле некретнине уписане у зк.ул. 2100 (раније 1514) к.о. П. односно пл. 4591 к.о. П. I, брисање уписа извршених на основу ништавих уговора уз истовремену укњижбу тужитеља као власника односно корисника и посједника наведених некретнина те налагање друготуженој да ове некретнине преда у посјед тужитељу.

Према утврђењу нижестепених судова, тужитељица А.К. (даље: тужитељица) и првотужени су 27.4.1990. године основали тужитеља са једнаким оснивачким удјелима; спорне некретнине су у јавним књигама биле уписане као друштвена својина, а као корисник истих је био уписан предник трећетуженог; предник трећетуженог и првотужени су дана 13.9.1991. године закључили уговор о купопродаји наведених некретнина, који је судски овјерен 1997. године; на основу овога уговора првотужени се укњижио као власник предметних некретнина, након чега их је продао друготуженој уговором од 19.8.1998. године; друготужена се на основу тог уговора уписала у јавним књигама као власник спорних некретнина са 1/1 дијела; постоји још један купопродајни уговор од 13.9.1991. године којим је предник трећетуженог исте некретнине продао тужитељу, али тај уговор није потписан од стране купца већ само од стране продавца; предметне некретнине су након прометовања оптерећене залогом и законском хипотеком; након ступања у посјед купљених некретнина, друготужена је срушила рушевне објекте и саградила нове (пословна зграда, складиште и бензинска пумпа) те око њих поставила ограду.

Полазећи од наведених утврђења, нижестепени судови су закључили да је уговор закључен 13.9.1991. године између тужитеља и предника трећетуженог, као и његов анекс, ништав у смислу чл. 9. Закона о промету непокретности („Сл. лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Сл. гласник РС“ број 29/94, даље: ЗПН), у вези са чл. 26. и 103. Закона о облигационим односима („Сл. лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Сл. гласник РС“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), јер му недостаје потпис једног од уговарача. Уговор закључен између правног предника трећетуженог и првотуженог задовољава услове ваљаности из члана 9. ЗПН, а како су као разлог ништавости тог уговора тужитељи навели

ману воље, ови судови су нашли да тужитељи нису легитимисани да побијају тај уговор јер нису били уговорне стране. Из ових разлога нижестепени судови су тужбени захтјев одбили.

Из стања предмета произилази да тужитељ своја права у погледу спорних некретнина темељи на неовјереном купопродајном уговору закљученом 13.9.1991. године са предником трећетуженог, чији предмет је било земљиште површине 5845 м² са складиштем и рушевним стамбеним објектом. Правилно нижестепени судови сматрају да тај уговор не представља ваљан правни основ за стицање својине или неког другог стварног права на спорним некретнинама. Овај уговор је ништав у смислу чл. 103. ЗОО јер је противан принудном пропису из чл. 9. ЗПН, по коме је уговор о промету непокретности пуноважан ако су потписи уговарача овјерени код надлежног суда. Дакле, предвиђена је писмена форма и потписи уговарача као битни елементи овог уговора. То значи да је уговор који нису потписали уговарачи или један од њих ништав, а недостатак потписа једног од уговарача се не може конвалидирати чак и ако је уговор реализован (уговор се може конвалидирати само ако му недостаје судска овјера, сходно члану 9. став 4. ЗПН).

Како је цитирани уговор ништав, тужитељ на темељу њега није могао стећи било какво право на спорним некретнинама, па му недостаје и правни основ из чл. 37. и 41. Закона о основним својинско-правним односима („Сл. лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Сл. гласник РС“ број 38/03, даље: ЗОСПО) да тражи њихову предају.

Из петита тужбе не произилази да се уговор који је закључен истог дана и потписан од стране уговарача, а овјерен код суда 1997. године, побија због мана воље јер тужитељи не траже његово поништење већ утврђење његове ништавости, а суд је, према чл. 2. ст. 1. Закона о парничном поступку (“Сл. гласник РС” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) могао одлучивати само у границама постављених захтјева.

Неоснован је ревизиони приговор да другостепени суд није заузео став о томе да ли је уговор, који су потписале обје стране, закључен у заблуди односно преварном радњом првотуженог (члан 61. ЗОО). Све и да је заблуда постојала, то не би утицало на рјешење спора, обзиром да се тужбеним захтјевом није тражило поништење уговора због заблуде, већ утврђење апсолутне ништавости уговора. Другостепени суд је дао ваљане разлоге о томе да су ништавост и рушљивост уговора два потпуно различита правна института, а те разлоге прихвата и овај суд.

У смислу чл. 41. - 49. Закона о предузећима („Сл. лист СФРЈ“ број 77/88 до 61/90), предузеће заступа директор, а оснивачким актом односно статутом се може одредити да га, поред директора, заступају и друга лица. У уговору о оснивању тужитеља је наведено да његови оснивачи (тужитељица и првотужени) заступају предузеће, што значи да су обоје били овлаштени да у име тужитеља закључују уговоре са трећима. У периоду од 18.02.1991. - 18.02.1995. године првотужени је обављао и дужност замјеника директора тужитеља за обављање вањскотрговинског пословања, а тужитељица је била директор. Чак и да је првотужени као замјеник директора уговор закључио без овлаштења тужитељице као директора, уговор се због тога не би сматрао правно неважећим. Тај уговор везује уговорне стране јер нема доказа да је предник трећетуженог знао да првотужени нема овлаштење за закључење уговора. Наиме, тужитељи нису доказали да је предник трећетуженог знао одн. морао знати да првотужени као замјеник директора поступа мимо својих овлаштења (пошто

се, полазећи од интереса правног промета и нормалног понашања учесника у облигационо - правним односима, савјесност сауговарача претпоставља, уговорна страна која се позива на несавјесност уговорног партнера мора ту чињеницу доказати). Како је напријед речено, тужитељи то нису доказали, већ су само тврдили да је, приликом закључења уговора са првотуженим, предник трећетуженог поступао са великом непажњом.

Нижестепени судови погрешно сматрају да су судски овјерени купопродајни уговор закључили предник трећетуженог и првотужени као физичко лице. Наиме, из садржаја овог уговора произилази да га је првотужени закључио као власник тужитеља, а поред његовог потписа је стављен и печат тужитеља. Ово упућује на закључак да је купац био тужитељ, а то је сматрао и предник трећетуженог, будући да није тражио да му првотужени исплати купопродајну цијену јер је са тужитељем договорио компензацију у смислу чл. 336. ЗОО (мјесто плаћања дуга за испоручену робу, предник трећетуженог се обавезао да на тужитеља пренесе право кориштења спорних некретнина). Првотужени је, приликом саслушања у својству странке, признао да је купопродајну цијену за предметне некретнине тужитељ платио путем компензације. Исто произилази и из пресуде надлежног суда у Словенији, пред којим се водио парнични поступак по тужби тужитеља против правног предника трећетуженог, ради исплате дуга, који је правоснажно завршен одбијањем захтјева тужитеља с образложењем да је дуг плаћен закључењем ваљаног уговора о продаји предметних некретнина. Поред тога, у захтјеву за провођење овог уговора у земљишним књигама првотужени је тражио да се право кориштења спорних некретнина са правног предника трећетуженог пренесе на тужитеља, што значи да међу уговарачима није ни било спорно да је купац некретнина тужитељ.

Ревиденти са правом указују да је нејасно како се првотужени укњижио као власник предметних некретнина, али се овакво неправилно поступање земљишно -књижне канцеларије не може исправити у овом парничном поступку. То се могло исправити само у земљишно – књижном поступку, али како против рјешења број Дн-194/97 од 04.11.1997. године, којим је дозвољена укњижба првотуженог као власника предметних некретнина, није изјављена жалба, то рјешење је постало правоснажно и у овом парничном поступку се не може преиспитивати његова законитост. Сходно правним правилима из параграфа 68. - 78. некадашњег Закона о земљишним књигама, која су се примјењивала на основу Закона о неважности правних прописа донесених прије 06.4.1941. године и за вријеме непријатељске окупације („Сл. лист ФНРЈ“ број 86/46 - Пречишћени текст), тужитељи су имали могућност да траже исправку уписа права својине у корист првотуженог, а како то нису учинили, настала је апсолутна тачност овог уписа због протеча рока од три године. Слиједом тога, неоснован је њихов тужбени захтјев за брисање укњижбе првотуженог, поготово што он више и није уписан као власник спорних некретнина већ је уписана друготужена на темељу купопродајног уговора из 1998. године.

Изведеним доказима је утврђено да су спорне некретнине, након што их је првотужени продао друготуженој, потпуно измијениле свој идентитет, што је суд непосредно уочио на лицу мјеста, па није могуће успостављање ранијег стања на тим некретнинама. На мјесту рушевног објекта су, на основу грађевинске дозволе из 2004. године, изграђени нови пословни објекти чији је власник друготужена, а то њено право је уписано и у земљишне књиге. И да су постојали недостаци уговора закљученог између првотуженог и друготужене 1998. године (а нису), друготужена је стекла право својине на

предметним некретнинама, ако не на темељу правног посла, онда по сили закона тј. грађењем (члан 24. став 1. ЗОСПО).

Из списка се да закључити да у вези имовине тужитеља и распоdjеле његове добити постоји спор између тужитељице и првотуженог као суоснивача предузећа. Тужитељ као правни субјект није престао постојати мада још од 1992. године не обавља дјелатност. Он није извршио усклађивање свог статуса са одредбама Закона о предузећима, али над њим није проведен поступак ликвидације, ради чега није ни брисан из судског регистра. Тужитељица и првотужени нису уредили међусобне односе у вези својих права и обавеза као суоснивача тужитеља нити су иступили из предузећа које само формално постоји као правни субјект. Тужитељи су хтјели те односе ријешити у овој парници, што није било могуће. Уколико се не постигне споразум између предузећа и његових оснивача, свако од њих може покренути спор пред надлежним привредним судом који је у смислу члана 33. став 1. тачка б. Закона о судовима Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број 37/12 до 100/17) надлежан да рјешава спорове у вези уређења односа проистеклих из оснивања и пословања предузећа те међусобних односа његових оснивача.

Како нису основани ревизиони приговори да су одбијањем тужбеног захтјева нижестепени судови погрешно примијенили материјално право и да су починили повреде одредаба парничног поступка (да пресуде немају ваљане разлоге, да је изостала правилна оцјена доказа, да није одговорено на све жалбене приговоре), то је у смислу члана 248. ЗПП ревизију ваљало одбити као неосновану.

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић