

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 57 0 Ps 096773 21 Rev
Dana, 28.09.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija ovog suda Gorjane Popadić, kao predsjednik vijeća, Violande Šubarić i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja GP G. a.d. P., koga zastupa R.B., advokat iz P., protiv tužene Opštine P., koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi ispunjenja ugovora, vrijednost spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužene izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 096773 20 Pž od 15.07.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 28.09.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 096773 12 Ps od 27.04.2018. godine obavezana je tužena da u ispunjenju ugovora-sporazuma o odustanku od realizacije ugovora o zajedničkoj izgradnji broj ... od 15.06.2004. godine izvrši prenos prava svojine i posjeda na nekretninama označnim kao k.č. broj 750 u površini od 669 m² i k.č. broj 747 u površini od 53 m², upisane u posjedovni list broj 225/542 k.o. P., po starom premjeru k.č. broj 12/59 zemljišno knjižni uložak broj 885, k.č. broj 12/23 zemljišno knjižni uložak broj 890, k.č. broj 12/36 zemljišno knjižni uložak broj 445 i k.č. broj 12/25 zemljišno knjižni uložak broj 2752, sve k.o. P., u korist tužitelja GP G. a.d. P. sa 1/1 dijela, u roku od 15 dana, što ako ne učini u ostavljenom roku ova presuda poslužiće kao osnov za uknjižbu ovih prava u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina. Obavezana je tužena da tužitelju nadoknadi troškove spora u iznosu od 6.417,50 KM.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 096773 20 Pž od 15.07.2021. godine žalba tužene je djelimično usvojena i preinačena je odluka o troškovima sadržana u prvostepenoj presudi, tako što je tužena na ime troškova parničnog postupka obavezana da tužitelju, umjesto iznosa od 6.417,50 KM, isplati iznos od 4.765,00 KM. U preostalom dijelu žalba tužene je odbijena i potvrđena prvostepena presuda.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužena pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporena presuda preinači ili ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Tužbenim zahtjevom tužitelj je tražio da se tužena obaveže da u ispunjenju ugovora-sporazuma o odustanku od realizacije ugovora o zajedničkoj gradnji broj ... od 15.6.2004. godine izvrši prenos prava svojine i posjeda na nekretninama bliže označenim u izreci prvostepene presude u korist tužitelja sa 1/1 dijela, a u protivnom da ova presuda bude osnov za uknjižbu ovih prava u zemljišnim knjigama i katastru nekretnina.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da je dana 04.12.2001. godine zaključen ugovor o zajedničkoj izgradnji kojim je tužena, kao nosilac prava raspolaganja na građevinskom zemljištu u prvoj zoni gradskog građevinskog zemljišta, sa četiri katastarske čestice k.č. broj 750 Đ., 747 K., 751/2 Đ. i 751/3 Đ., upisane u p.l. 225 KO P., ugovorene ukupne vrijednosti od 14.124,00 KM, pored navedenog zemljišta unijela i iznos od 467.831,00 KM, a tužitelj kao svoj dio za zajedničku izgradnju poslovno lučkog objekta uložio je gotov novac, građevinski materijal potreban za izgradnju navedenog objekta i potrebnu radnu snagu, kao i pristanak da odobrenje za građenje glasi na tužitelja; da je ugovoreno da tužena po osnovu svog uloga stiče pravo raspolaganja na 260 m² poslovnog prostora u predmetnom objektu koji je procijenjen na iznos od 467.831,00 KM (član 4.), te da ukoliko jedna od ugovornih strana odustane od realizacije ugovora do završetka investicije drugoj strani isplati iznos koji je uložila do tada, o čemu će stranke zaključiti poseban sporazum (član 5.); da je rješenjima nadležnih organa tužene iz 1997. godine odobreno tužitelju da izgradi kompleks gradskog trga, a da mu je rješenjem od 28.12.2001. godine odobrena izgradnja poslovno lučkog objekta na parcelama označenim kao k.č. 747, 750, 751/2 i 751/3 k.o. P.; da su parnične stranke potpisale sporazum o odustanku od realizacije ugovora o zajedničkoj izgradnji dana 15.6.2004. godine, na način da je tužena odustala od realizacije ugovora, a tužitelj je to prihvatio i obavezao se da joj isplati iznos od 467.831,00 KM koji je ona uložila u izgradnju objekta (iznosi naknada za sva odobrenja za izgradnju), da se tužena obavezala da će izvršiti prenos zemljišta na kome se nalazi izgrađen poslovno lučni objekat u P. u korist tužitelja i to nakon izvršene uplate ugovorenog iznosa; da je rješenjem Odjeljenja ... broj ... od 18.11.2004. godine, odobrena upotreba spornog poslovnog (lučnog) objekta; da su parnične stranke zaključenjem ugovora o međusobnom poravnanju obaveza od 06.8.2008. godine izvršile poravnanje uplaćenih sredstava po osnovu uplata za izdavanje odobrenja za građenje poslovno lučkog objekta u P. i uplata za izdavanje odobrenja za građenje objekta „tržnica i garaže“ (u oba objekta investitor je tužitelj), te je poravnanje izvršeno i u pogledu plaćanja i u pogledu površine gradskog trga (nesporno je da je tužitelj izvršio novčane obaveze po sporazmu od 15.6.2004. godine); da je tužitelj dopisima od 01.7.2011. i 07.12.2011. godine pozivao tuženu, da nakon što je on izvršio obaveze iz sporazuma od 15.6.2004. godine, sa njim zaključi ugovor o prenosu spornog zemljišta na tužitelja u skladu sa tačkom 3. tog sporazuma, na koje tužena nije odgovorila, nakon čega je podnio predmetnu tužbu sudu.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da je nesporno da je tužitelj ispunio obavezu u skladu sa zaključenim ugovorom o zajedničkoj izgradnji poslovnog objekta, da je tuženoj isplatio ukupan iznos od 467.831,00 KM na osnovu zaključenog sporazuma, da je na zakonit način na osnovu ugovora o zajedničkoj izgradnji stekao predmetno zemljište u skladu sa članovima 39. i 50. Zakona o građevinskom zemljištu (“Službeni list SR BiH”, broj 34/86 1/90 i 29/90 i “Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 29/94, 23/98 i 5/99, dalje: ZGZ), koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja ugovora o zajedničkoj izgradnji, pa da ne stoji prigovor tužene da su zaključeni ugovori i sporazum ništavi, da ni Republički javni pravobranilac Republike Srpske nije u skladu sa odredbom člana 63. stav 2. i 3. ZGZ podnosio tužbu za utvrđenje ništavosti ovog ugovora, da je sporazum od 15.6.2004. godine zaključen u granicama i u skladu sa odredbama članova 10., 12. i 15. Zakona o

obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik RS“ broj: 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO), pa kod utvrđenja da tužena nije ispunila svoju ugovorenu obavezu iz odredbe člana 3. sporazuma od 15.6.2004. godine, primjenom odredbi članova 17. i 262. ZOO, usvojio je tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tužene izjavljenoj protiv prvostepene odluke, prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, pa je žalbu odbio kao neosnovanu i potvrdio prvostepenu presudu.

Osporena presuda je pravilna i na zakonu zasnovana.

Odredbom člana 39. ZGZ propisano je da lice koje je steklo pravo korišćenja zemljišta radi građenja na osnovu prvenstvenog prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno njegov pravni sljednik, može uz saglasnost skupštine opštine zaključiti ugovor o zajedničkoj izgradnji sa pravnim ili fizičkim licem koje ne spada u krug lica iz prethodnog člana ukoliko po ugovoru stiče pravo svojine na posebnom dijelu zgrade koji po vrijednosti nije manji od dijela zgrade na kome stiče pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja njegov ortak (stav 1.), u slučaju iz prethodnog stava svaki etažni vlasnik zgrade stiče pravo korišćenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, u skladu sa namjenom zemljišta i posebnih dijelova zgrade (stav 2.).

Odredbom člana 63. stav 1. ZGZ propisano je da su ništavni pravni poslovi o raspolaganju sa privremenim pravom korišćenja zemljišta, prvenstvenim pravom korišćenja zemljišta radi građenja i pravom korišćenja zemljišta radi građenja zaključeni protivno odredbama ovog zakona, kao i ugovori o zajedničkoj izgradnji zaključeni protivno odredbama iz članova 39. i 50. ovog zakona (odredbom člana 50. ZGZ propisano je da se građevinska parcela može dodijeliti na korišćenje radi građenja i za potrebe više lica koja po ugovoru o zajedničkoj izgradnji stiču pravo svojine, odnosno pravo raspolaganja na posebnim dijelovima zgrade), a prava na gradskom građevinskom zemljištu koja su bila predmet tih ugovora prestaju bez naknade.

U konkretnom slučaju iz utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja u revizionom postupku, prema izričitoj zabrani propisanoj odredbom člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), proizlazi da je tužitelj izvršio sve obaveze iz zaključenog ugovora o zajedničkoj izgradnji poslovnog objekta od 04.12.2001. godine tako što je izvršio izgradnju tog objekta svojim novcem, građevinskim materijalom potrebnim za izgradnju navedenog objekta i potrebnom radnom snagom uz predhodno pribavljene dozvole koje mu je izdala tužena. Tužena je odustala od prava koja je imala po odredbi člana 4. tog ugovora (260 m² poslovnog prostora u predmetnom objektu koji je procijenjen na iznos od 467.831,00 KM) tako što je u skladu sa članom 5. istog ugovora pristala da joj tužitelj isplati iznos koji je uložila do tada, o čemu su ugovorne strane zaključile poseban sporazum kojim je tužitelj to prihvatio i obavezao se da tuženoj isplati iznos od 467.831,00 KM koji je ona uložila u izgradnju objekta, a tužena se obavezala da će izvršiti prenos zemljišta na kome se nalazi izgrađen poslovno lučni objekat u P. u korist tužitelja i to nakon izvršene uplate ugovorenog novčanog iznosa. Tužitelj je nakon toga izvršio obavezu isplate ugovorenog novčanog iznosa tuženoj, a tužena nije izvršila ugovorenu obavezu prenosa zemljišta na tužitelja.

Kod takvog stanja stvari, suprotno tvrdnji revidenta, pravilnom primjenom materijalnog prava iz odredbi članova 17. i 262. ZOO usvojen je tužbeni zahtjev, pa je slijedom toga

neosnovan i revizioni prigovor da je osporena odluka o usvajanju tužbenog zahtjeva donesena uz pogrešnu primjenu materijalnog prava.

Budući da je tužitelj izvršio obaveze iz ugovora o zajedničkoj izgradnji od 04.12.2001. godine i dovršio građevinski objekat uz pribavljene dozvole od tužene (što je tužena potvrdila rješenjem Odjeljenja ... broj ... od 18.11.2004. godine kojim je odobrena upotreba spornog poslovnog objekta) i na temelju toga stekao pravo na zemljište na kojem je objekat izgrađen u skladu sa članom 39. ZGZ, zbog čega se tužena prilikom odustanka od tog ugovora saglasila da mu prenese zemljište ispod izgrađenog objekta nakon izvršene uplate ugovorenog novčanog iznosa. Slijedom toga neosnovano je pozivanje revidenta da je tužitelj nakon odustanka tužene od ugovora o zajedničkoj izgradnji bio dužan tuženoj vratiti uloženo zemljište, pozivom na odredbe članova 2., 3. i 4. ugovora o zajedničkoj izgradnji i članova 2. i 3. sporazuma od 15.06.2004. godine, jer suprotno proizlazi iz sadržaja odredbe člana 3. njihovog sporazuma od 15.06.2004. godine.

Neosnovan je revizioni prigovor da je tužitelj po ugovoru o zajedničkoj izgradnji bio dužan da riješi pitanje vlasništva na spornom zemljištu (odredbom člana 1. ugovora od 04.12.2001. godine utvrđena je cijena zemljišta propisana Odlukom SO P. u ukupnom iznosu od 14.124,00 KM koja tokom postupka nije bila sporna), jer suprotno proizlazi iz odredbi članova 1. i 2. ugovora o zajedničkoj izgradnji i člana 3. sporazuma o odustanku od realizacije toga ugovora.

Imajući u vidu naprijed navedeno neutemeljeni su revizioni prigovori da je prilikom donošenja osporene odluke o usvajanju tužbenog zahtjeva materijalno pravo pogrešno primijenjeno.

Neargumentovan je i paušalan i revizioni prigovor da je pobijana presuda zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka iz člana 8. u vezi sa članom 209. ZPP, jer to ne proizlazi iz njegovog sadržaja.

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. ZPP, odlučeno kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić