

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 60 0 Пс 026514 21 Рев
Бања Лука, 27.10.2021. 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 Град Д., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, против тужених Д. а.д. Д., кога заступа пуномоћник Ж.Б., адвокат из Б.Л. и Н.п. д.о.о. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Г., адвокат из Б.Л., ради утврђења, вриједност предмета спора 265.209,60 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља изјављеној против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 026514 19 Пж од 26.10.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 27.10.2021. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Добоју број 60 0 Пс 026514 17 Пс од 26.12.2018. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен дана 17.08.1988. године између Самоуправне интересне заједнице стамбено - комуналних дјелатности Д. – Основна заједница становања и уређења грађевинског земљишта Д. и РО О. ООУР М. РЈ Пословни центар Д., а који је накнадно потписан од стране АД Д. Д. (у даљем тексту: првотужени) и НИШП О. а.д. Бања Лука ПЦ Д., а затим овјерен код Основног суда у Добоју под бројем 085-0-Ов-002442 дана 18.09.2006. године; да се утврди да је ништав упис права својине извршен у корист НИШП О. а.д. Б.Л., па слиједом тога и упис права својине извршен у корист Н.п. д.о.о. Б.Л. (у даљем тексту: друготужени) на пословном простору укњиженом у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража лист број 2246 к.о. Д. у Улици ..., пословна просторија укупне корисне површине 190 м², по тлоцрту 189 м², изграђен на кч. бр. 4941, уписан у п.л. број 737 к.о. Д.; да се утврди да је тужитељ, као правни сљедник СИЗ-а за становање Д. носилац права својине са дијелом 1/1 на пословном простору укњиженом у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража лист уложених уговора број 2246 к.о. Д., Улица ..., пословна просторија укупне корисне површине 190 м², по тлоцрту 189 м², изграђен на кч. бр. 4941, уписан у п.л. број 737 к.о. Д. и да се обавезу тужени да тужитељу надокнаде трошкове поступка, као неоснован (став 1.). Окружни привредни суд у Добоју се огласио стварно ненадлежним за поступање по тужби у дијелу захтјева да се наложи Управи ПЈ Д. да на основу пресуде из књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража лист број 2246 к.о. Д. изврши брисање уписа Н.п. д.о.о. Б.Л. као носиоца права својине са дијелом 1/1 на предметном пословном простору, као и да се изврши упис права својине у корист Града Д. са дијелом 1/1, те је тужба тужитеља у том дијелу одбачена (став 2.). Тужитељ је обавезан да првотуженом надокнади трошкове поступка у износу од 8.436,00

КМ, а друготуженом у износу од 10.465,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 26.12.2018. године па до исплате (став 3.), док су преко досуђених износа захтјеви тужених за накнаду трошкова поступка одбијени (став 4.).

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 026514 19 Пж од 26.10.2020. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда у побијаном дијелу (став 1, 2. и 3. изреке првостепене пресуде) је потврђена. Жалба друготуженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда, у одбијајућем дијелу одлуке о трошковима (дио става 4. изреке првостепене пресуде) је преиначена тако што је тужитељ обавезан да друготуженом, на име трошкова првостепеног поступка, поред износа од 10.465,00 КМ (из става 3. изреке првостепене пресуде), исплати и износ од 2.029,00 КМ, са законском каматом почев од дана 26.12.2018. године па до исплате. У осталом дијелу жалба друготуженог је одбијена и првостепена пресуда, у преосталом одбијајућем дијелу, потврђена. Тужитељ је обавезан да друготуженом надокнади трошкове жалбеног поступка у износу од 368,00 КМ, док је преко тог износа захтјев за накнаду трошкова жалбеног поступка одбијен. Захтјеви парничних странака по основу трошкова жалбеног поступка (захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе и одговора на жалбу друготуженог као и захтјев друготуженог за накнаду трошкова састава одговора на жалбу тужитеља) су одбијени као неосновани.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и захтјев тужитеља усвоји.

Одговори на ревизију нису поднесени.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав купопродајни уговор који је закључен дана 17.08.1988. године између Самоуправне интересне заједнице стамбено - комуналних дјелатности Д. – Основна заједница становања и уређења грађевинског земљишта Д. и РО О. ООУР М. РЈ Пословни центар Д. и да је ништав упис права власништва на пословном простору који је тим уговором прометован; да се утврди да је тужитељ власник предметног пословног простора; да се наложи Управи ПЈ Д. да на основу пресуде у књизи уложених уговора изврши брисање друготуженог, као носиоца права својине са дијелом 1/1 на предметном пословном простору и изврши упис права својине у корист тужитеља са дијелом 1/1.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је дана 17.08.1988. године закључен уговор између СИЗ-а комуналних дјелатности Д. - Основна заједница становања и уређења грађевинског земљишта Д. и РО О. ООУР М. РЈ П.ц. Д.; да је предмет тог уговора куповина пословног простора у стамбено пословној згради ... насеље ..., Улица ... (сада Улица ...), за уговорену цијену од 62.890.000 динара; да је наведени уговор овјерен печатима и потписом уговорних странака; да је уговор у цјелости реализован предајом у посјед и исплатом купопродајне цијене; да је накнадно дана 18.09.2006. године извршена овјера код Основног суда у Добоју под бројем 085-0-Ов-002442 и то од стране овлашћеног лица Д. а.д. Д. (као правног сљедбеника продавца што је утврђено на основу Увјерења Основног суда Добој број У/И-94/03 од 17.2.2003. године) и НИШП О. а.д. Б.Л., као правног сљедника купца, уз докуцани текст да се овјера врши из разлога што уговор није потписан и овјерен

приликом закључења; да је пословни простор који је био предмет овог уговора уписан у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда и пословних просторија и гаража у корист правног сљедника купца у Лист број: 116 к.о. Д. из 2006. године; да је након отварања стечаја над НИШП О. а.д. Б.Л., у поступку продаје имовине која је улазила у стечајну масу, друготужени купио предметне некретнине у поступку судске продаје тако да је на основу правоснажног рјешења о досуди Основног суда у Добоју број 85 0 Ип 005818 12 Ип 2 од 07.11.2014. године и рјешења о исправци овог рјешења од 15.12.2014. године уписан као власник овог простора, у Лист број 2246 к.о. Д. те му је исти и предат у посјед.

На темељу тих чињеница, те налазећи да нису основани приговори помањкања активне и пасивне легитимације, нити приговор пресуђене ствари, првостепени суд је становишта да је, у смислу одредбе члана 9. став 1. Закона о промету непокретности („Службени лист СР Бих“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: ЗПН) оспорени купопродајни уговор правно ваљан, јер је у моменту потписивања уговора овјерен печатима уговорних страна и потписан, те да је исти правно ваљан и према одредби члана 9. став 4. истог закона, с обзиром да је у цјелости реализован. Налазећи, даље, да је уговор закључен у складу са одредбом члана 26. 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), првостепени суд је закључио да нису испуњени услови за утврђење ништавости наведеног уговора у смислу одредбе члана 103. ЗОО. Према становишту првостепеног суда, чињеница накнадног потписивања купопродајног уговора од стране директора Д. а.д. Д. и директора НИШП О. а.д. Б.Л., не чини уговор који је закључен дана 17.08.1988. године између СИЗ-а комуналних дјелатности Д. - Основна заједница становања и уређења грађевинског земљишта Д. и РО О. ООУР М. РЈ Пословни центар Д. ништавим, јер је исти закључен у складу са тада важећим законом, док је немогућност укњижбе по закључењу основног уговора постојала из разлога што није била успостављена књига етажног власништва, него је то било могуће тек доношењем Правилника о успостављању и вођењу Књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража („Службени гласник Републике Српске“ број 60/05). По првостепеном суду, неосновани су наводи тужитеља у погледу ваљаности уписа права својине на предметном пословном простору у корист НИШП О. а.д. Б.Л., с обзиром да је друготужени купац наведеног пословног простора на темељу правоснажног рјешења о досуди Основног суда у Добоју број 85 0 Ип 005818 12 Ип 2 од 07.11.2014. године и рјешења о исправци тог рјешења од 15.12.2014. године, те је у његову корист уписано право својине, које право је заштићено у смислу одредаба члана 93. и 94. Закона о извршном поступку (“Службени гласник Републике Српске”, бр. 59/03 до 66/18, даље: ЗИП). Из наведених разлога, првостепеном пресудом је тужбени захтјев одбијен, осим што се првостепени суд, у дијелу захтјева да се наложи Управи брисање уписа, огласио стварно ненадлежним (правилно би било апсолутно ненадлежним, како произлази из образложења пресуде), налазећи да суд није надлежан да одлучује у том дијелу и да се је тужитељ ваљаност уписа могао побијати у управном поступку.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда да оспорени купопродајни уговор није ништав. У одговору на жалбене наводе, у погледу дијела захтјева за утврђење ништавости уговора о купопродаји, другостепени суд наводи да је као тужене било нужно обухватити обе уговорне стране из уговора, али да је друга уговорна страна (правни сљедник купца некретнина по том уговору) брисана из судског регистра, након закључења стечајног поступка, што је и био разлог повлачења тужбе у односу на НИШП О. а.д. Б.Л. (правног

сљедника ранијег купца). Другостепени суд налази неоснованим и жалбене наводе да је тужитељ правни сљедник ранијег СИЗ-а, јер да је Одлуком о начину преузимања послова од СИЗ-а Скупштина општине Д. преузела од СИЗ-а одређене послове и раднике на тим пословима, али не и право располагања некретнинама бившег СИЗ-а. Осим тога, истиче да је на накнадној судској овјери уговора наведено да је Д. а.д. Д. правни сљедник СИЗ-а што је утврђено Увјерењем Основног суда у Добоју број: У/И-94/03 од 17.02.2003. године. Другостепени суд је имао у виду и чињеницу, која произлази из Програма приватизације НИШП О. а.д. Б.Л., да је предметни пословни простор продат кроз поступак приватизације државног капитала, који је правоснажно окончан, након чега је над овим предузећем закључен и стечајни поступак, у којем поступку је друготужени био купац некретнина које су улазиле у стечајну масу стечајног дужника, наводећи да је правоснажном одлуком суда о досуди ових некретнина друготужени стекао право својине на један од законом предвиђених начина стицања. Сагласно наведеном, изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Побијана другостепена пресуда је правилна и законита и ревизионим наводима није доведена у озбиљну сумњу.

Тужитељ захтјев у овој парници, превасходно, темељи на тврдњама: да је он правни сљедник Заједнице становања Д., да правни сљедник бивше Заједнице становања Д. није првотужени и да тиме исти није могао потписати „непрописно и неовлаштено сачињену допуну уговора“, усљед чега уговор о купопродаји пословног простора, кад се посматра као цјелина (са допуном) није правно ваљан.

Према утврђењу нижестепених судова између Заједнице за становање Д. и НИШП О. ООУР М., РЈ Пословни центар Д., дана 17.08.1988. године, је закључен уговор о купопродаји пословног простора у стамбено пословној згради ... насеље ..., Улица ... (сада Улица ...). Наведени уговор је сачињен у писменој форми, те је потписан и овјерен печатима уговарача, што значи да је сачињен у законом прописаној форми, односно у складу са одредбом члана 9. став 1. ЗПН. Према даљем утврђењу, предметни уговор је реализован, пословни простор је предат у посјед и купопродајна цијена је исплаћена, па је исти правно ваљан и произвео је правна дејства и према одредби члана 9. став 4. истог закона. Тиме, те како није спорно да је исти израз воље уговарача, предметни уговор представља ваљан правни основ за стицање права својине на пословном простору који је предмет уговора.

Стога, кад би се и прихватили наводи из тужбе, које тужитељ понавља у ревизији, да је он правни сљедник Заједнице за становање Д., а не првотужени из ове парнице (од стране којег друштва је у име бивше Заједнице за становање Д. уговор потписан и овјерен код суда дана 18.09.2006. године), по оцјени овога суда исти нису релевантни за пресуђење, јер је, према већ реченом, уговор реализован за вријеме егзистирања евентуалног правног претходника тужитеља (прије спорне овјере уговора од 18.09.2006. године), који је реализацијом уговора изгубио право на предметном пословном простору, а уговор о купопродаји је био ваљан правни основ за стицање права својине у корист уговарача НИШП О. ООУР М. С., односно његовог правног сљедника НИШП О. а.д. Б.Л. Из тих разлога спорна овјера уговора извршена 18.09.2006. године, супротно ревизионим наводима, нема правну важност у конкретном случају. На наведени закључак нису од утицаја ревизиони наводи да у уговору није означена земљишна парцела на којој се налази предметни пословни простор, код тога да између странка није спорно који пословни простор је предмет наведеног уговора.

Поред тога, предметни пословни простор је у извршном поступку који је вођен против извршеника НИШП О. а.д. Б.Л., на темељу рјешења о досуди Основног суда у Добоју број 85 0 Ип 005818 12 Ип 2 од 07.11.2014. године и рјешења о исправци тог рјешења од 15.12.2014. године, купио друготужени и исти му је предат у посјед. Како је рјешење о досуди проведено у Књизи уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража, Лист број 2246 к.о. Д., то значи да је друготужени стекао право својине на предметном пословном простору, које право ужива заштиту у смислу одредбе члана 94. ЗИП.

Тужитељ није захтијевао заштиту својих евентуалних права на предметном пословном простору ни у поменутом поступку приватизације државног капитала, нити као треће лице у извршном поступку који је вођен против НИШП О. а.д. Б.Л., а ни у стечајном поступку који је вођен над тим друштвом, већ се на своје право позива тек у тужби у овој парници која је суду поднесена 11.12.2017. године.

Супротно ревизионим наводима нижестепени судови су чињенично утврђење (па тако и у погледу реализације уговора о купопродаји) засновали на правилној оцјени изведених доказа, те су за своје одлуке дали јасне и разумљиве разлоге.

Према датим разлозима, који се тичу ваљаности предметног купопродајног уговора, на темељу којег је, према подацима из налаза вјештака геометра, на пословном простору извршен упис права својине са 1/1 дијела у корист НИШП О. а.д. Б.Л. (Лист број 116), као правног сљедника РО О. ООУР М. РЈ Пословни центар Д., а на темељу рјешења о досуди упис права својине у корист друготуженог (Лист број 2246), без утицаја је позивање ревидента на дио налаза вјештака геометра, по којем је тужитељ у посједовном листу 737 к.о. Д. уписан као посједник на парцели к.ч. 4941, на којој је пословни простор саграђен.

Према томе, нижестепеним пресудама захтјев тужитеља је правилно одбијен. У дијелу којим је тужба тужитеља одбачена, правилан је закључак нижестепених судова да суд није надлежан да Управи налаже брисање уписа, која промјена уписа се врши према правилима управног поступка (захтјев није формулисан тако да тужени трпе брисање уписа). У сваком случају, овај акцесорни захтјева се своди на захтјев тужитеља да се у његову корист упише право својине на предметном пословном простору, као посљедици ништавости уговора, који захтјев не би могао бити усвојен с обзиром да је утврђено да се ради о правно ваљаном уговору. Супротно ревизионим наводима, другостепени суд је у цјелости одлучио о жалби тужитеља, односно у побијаном дијелу став 1, 2. и 3. изреке првостепене пресуде, док став 4. изреке (којим је одбијен захтјев тужених за накнаду трошкова поступка преко досуђених износа) није био предмет побијања.

Сагласно изложеном, изјављена ревизија је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић