

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 75 0 П 036446 21 Рев  
Бања Лука, 30.09.2021. 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 С. а.д Ш., кога заступају пуномоћници Адвокатске фирме С. а.д. Б.Л., против тужених 1. Општина Ш., коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске и 2. Н.М. из Ш., кога заступа пуномоћник М.Б., адвокат из Б.Л., ради утврђења, вриједност предмета спора 90.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 75 0 П 036446 21 Гж 2 од 24.05.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 30.09.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужене Општине Ш. за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 1.312,50 КМ, као и исти захтјев туженог Н.М. у истом износу, се одбијају.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Мркоњић Граду број 75 0 П 036446 19 П 2 од 27.11.2020. године, усвојен је тужбени захтјев тужитеља те је утврђено да је ништав уговор о купопродаји од 24.12.2003. године, закључен између тужене Општине Ш. (у даљем тексту: првотужена) и туженог Н.М. (у даљем тексту: друготужени), овјерен код Основног суда у Мркоњић Граду, број I.Ов.... од дана 26.12.2003. године, о купопродаји стамбено-пословног простора, објекта бившег ресторана Р., који се налази у Ш., Улица ..., уписан у к.о. В., посједовни лист број: 110 к.ч. бр. 16/125/2 зв. Ц.м., површине 150 м<sup>2</sup>, сада к.ч. бр. 328 Ц.м. – пословна зграда у привреди, пов. 168 м<sup>2</sup>, помоћна зграда површине 136 м<sup>2</sup> и двориште површине 369 м<sup>2</sup> (укупно 668 м<sup>2</sup>), уписане у лист непокретности број 291 к.о. В. на име друготуженог са 1/1 дијела, што су тужени обавезани да признају и трпе, као и да тужитељу издају табуларну исправу подобну за успоставу посједовног стања које је било прије закључења спорног уговора о купопродаји, у јавним евиденцијама о некретнинама- катастарском операту који се води код Управе, Подручна јединица Ш., а у противном ће такву исправу замијенити наведена пресуда. Тужени је обавезан да предметне некретнине, слободне од лица и ствари, преда у посјед и слободно располагање тужитељу. Тужени су обавезани да тужитељу солидарно, на име накнаде штете за изгубљену добит коју би тужитељ остварио да је пословни простор издавао у закуп трећим лицима, исплате износ од 300,00 КМ мјесечно, почев од дана 01.01.2004. године па до 31.08.2016. године (као дана израде налаза вјештака), са каматом по доспјелости сваког појединачног давања па до исплате, у складу са Законом о висини стопе затезне камате, што укупно износи

45.600,00 KM на име главног дуга и на име доспјеле законске затезне камате 45.600,00 KM, односно укупно 91.200,00 KM, а од 01.09.2016. године па до правоснажности ове пресуде 300,00 KM мјесечно почев од дана 01.09.2016. године па до исплате. Тужени су обавезани да тужитељу солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 17.703,75 KM, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате. Одбијен је приговор пребијања друготуженог у односу на тужитеља у износу од 34.911,84 KM, као неоснован.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 75 0 П 036446 21 Гж 2 од 24.05.2021. године, жалбе тужених су усвојене и првостепена пресуда преиначена тако што је тужбени захтјев тужитеља у цјелости одбијен, као и захтјев да се тужени солидарно обавежу на исплату трошкова парничног поступка у износу од 17.703,75 KM, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате. Тужитељ је обавезан да првотуженој надокнади трошкове парничног поступка у износу од 13.740,00 KM и трошкове жалбеног поступка у износу од 1.125,00 KM. Тужитељ је обавезан да друготуженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 3.225,00 KM и трошкове жалбеног поступка у износу од 3.225,00 KM. Поводом жалбе друготуженог и по службеној дужности, првостепена пресуда, у дијелу којим је одбијен приговор пребијања у односу на тужитеља у износу од 34.911,84 KM, је укинута.

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

У одговорима на ревизију оба тужена предлажу да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав уговор о продаји некретнина закључен дана 24.12.2003. године између тужених и овјерен код Основног суда у Мркоњић Граду под бројем I.Ов... дана 26.12.2003. године, да се тужени обавежу да то признају и трпе и издају табуларну исправу; да се тужени обавежу да тужитељу предметну некретнину предају у посјед; да се тужени обавежу да му на име накнаде штете, по основу изгубљене закупнине, за период 01.01.2004. до 31.08.2016. године, исплате износ од 45.600,00 KM, са доспјелом законском затезном каматом у истом износу, те за даљи период све до правоснажности пресуде мјесечни износ од 300,00 KM.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је 06.05.1962. године закључен уговор о купопродаји између првотужене (као купца) и В.П. (као продавца), овјерен код суда ОВ.бр. ... дана 09.05.1962. године; да је предмет продаје некретнина означена као стамбена зграда у којој послује угоститељско предузеће Р. у Ш., као и земљиште уз зграду у њеној ширини до пруге, да се ради о к.ч. број 1815/4 уписана у зк. ул. број 1890 к.о. Ш.; да је купопродајна цијена 4.500.000,00 динара; да је уговор потписан од стране В.П. и В.С. председника Народног одбора Општине Ш.; да је наведени уговор проведени кроз земљишне књиге и да је Народни одбор Скупштине општине Ш. уписан као посједник; да је Скупштина општине Ш. својом одлуком број ... од 03.11.1997. године основала ОДП угоститељство П.ј.; да је тачком 4. ове одлуке (достављене од стране тужитеља)

регулисано да Општина Ш. додјељује средства потребна за рад у виду основних и обртних средстава, те да та средства чине хотел Ј. Б категорије, ресторан Р. са управним просторијама, Мотел С. и новчана средства у износу од 300,00 нових динара; да је вриједност наведених основних средстава процијењена на 6.000.000,00 нових динара; да су ЈПШ „Шуме Српске“ ШГ Г.Ш. са стањем 31.12.1997. године извршиле поврат средстава некадашњег предузећа ХУТРО С.; да су се средства овог предузећа налазила на чувању и управљању код ШГ Г. Ш. у периоду од 1992. до 1998. године; да је према изводу из књиге основних средстава ШГ Г. под редним бројем 6. уписан ресторан Р.; да је новоосновано предузеће П.ј. поднијело захтјев број ... дана 21.12.1999. године за укњижбу грађевинског земљишта на којем се налази ресторан Р.; да је донесен Програм приватизације ОДП П.ј. број ... од 31.12.1999. године; да је у Програму приватизације државног капитала за ОДП П.ј. број ... од 31.12.1999. године као имовина уписана и спорна некретнина; да је Скупштина општине Ш. тражила од Дирекције за приватизацију да изврши корекцију биланса стања у ОДП П.ј. Ш. за вриједност имовине хотела Р. и припадајућег земљишта, а у складу са тим корекцију програма приватизације овог предузећа; да је Дирекција за приватизацију дописом број ... од 06.03.2001. године обавијестила Скупштину општине Ш. да није у могућности удовољити захтјеву из разлога што је оснивач предузећа СО Ш. одлуком о оснивању ОДП П.ј. Ш. број ... од 03.11.1997. године додијелила наведеном предузећу средства потребна за рад у виду основних и обртних средстава између осталог и ресторан Р.; да се начелник Општине Ш. дописом број ... од 07.05.2001. године обратио Дирекцији за приватизацију и тврдио да одлука о оснивању Основног државног предузећа П.ј. у члану 4. није идентична у односу на одлуку објављену у „Службеном гласнику Општине Ш.“ број 02/97 и одлуку која је прошла скупштинску процедуру; да је првотужена расписала оглас о продаји некретнине 14.11.2003. године; да је формирала комисију за јавну продају некретнине; да је комисија спровела поступак јавног надметања и сачинила записник о јавној продаји број ... од 01.12.2003. године; да је испоштовала законску процедуру о продаји непокретности путем усменог јавног надметања; да је између тужених 01.12.2003. године закључен уговор о купопродаји; да је 24.12.2003. године Правобранилаштво Републике Српске дало писмено мишљење о правној ваљаности закљученог уговора; да је уговор овјерен код Основног суда у Мркоњић Граду број I-OB-... од 26.12.2003. године; да је предмет уговора стамбено пословни простор, ресторан Р. уписан у к.о. В. пл. број 110 к.ч. број 16/125 зв. Ц.м. (приземље и спрат објекта); да је купопродајна цијена износила 100.300,00 КМ; да је уговор у име продавца потписао тадашњи начелник Општине Ш. М.П.; да се тужитељ дана 14.04.2004. године писменим путем обратио Управи; да је Управа обавијестила тужитеља да тужени Н.М. до наведеног датума није поднио захтјев за укњижбу објекта Р.; да су земљишне књиге за подручје Општине Ш. уништене; да је ИРБ РС дана 30.01.2012. године издала увјерење тужитељу да је предао Програм приватизације државног капитала дана 30.12.1999. године под бројем ...; да је програм одобрен рјешењем Дирекције за приватизацију од 13.07.2000. године; да је вриједност државног капитала утврђена у износу од 2.970.795,00 КМ; да су у програму образац П-1 у поглављу 8. исказани подаци о некретнинама; да је Предузеће ОДП П.ј. закључивало уговоре о закупу ресторана Р. у периоду 1999. и 2000. године са закупцима В. Т. Ш. и М.К.; да је мјесечна закупнина по уговорима износила 350,00 КМ; да је дана 25.07.1998. године под бројем ... закључен уговор о закупу пословних просторија између предника тужитеља као закуподавца и тужене Општине Ш. као закупца; да је предмет уговора 160 м<sup>2</sup> пословног простора у Улици ... изнад ресторана Р. и да се исти изнајмљује за рад политичких странака; да је у зк. ул. број 1946 уписана к.ч. број 1815/24 двориште са кућом (хотел) површине 650 м<sup>2</sup> уписана као друштвена својина са 1/1 дијела са правом кориштења СО Ш. са 1/1; да је у листу непокретности број 291/0 к.о. В. уписана к.ч. 328/1 зв. Ц.м. пословна зграда у привреди у површини од 163 м<sup>2</sup> и да је друготужени уписан

као посједник са дијелом 1/1; да је према подацима из налаза и мишљења вјештака геодетске струке М.П. у пописном катастарском оперативном предмету некретнина означена као к.ч. број 16/125/2 зв. Ц.м. – зграда – хотел 150 м<sup>2</sup> и двориште површине 500 м<sup>2</sup>; да је уписана дана 11.11.1953. године у оригинални посједовни лист 110 к.о. В. као општенонародна имовина, орган управљања Народни одбор, Срез Ј. са 1/1 дијела, мјесто становања Ш.; да је без евидентирања дана и сврхе извршена промјена посједника, да ти подаци нису видљиви јер су маскирани коректурним лаком; да је преко дијела који је маскиран коректурним лаком поново уписана индикација о посједнику како је било и код првог уписа; да је у катастарски оперативни спорна некретнина уписана 1968. године ставком списка промјена 20/68, уз који је приложен купопродајни уговор од 09.05.1962. године, и да до данас није било промјена везаних за парцелу; да је у земљишној књизи спорна парцела уписана под ДН-... на основу изјаве о одрицању, означена као к.ч. број 1815/24 двориште са кућом (хотел) површине 650 м<sup>2</sup>, уписана у зк. ул. 1946 к.о. Ш. као друштвена својина са 1/1 дијела, са правом кориштења у корист првотужене; да је након ступања на снагу катастра некретнина за к.о. В. спорна парцела уписана у лист непокретности број 291 к.о. В.; да се ради о к.ч. број 328 Ц.м. пословна зграда у привреди површине 163 м<sup>2</sup>, помоћна зграда површине 136 м<sup>2</sup> и двориште површине 369 м<sup>2</sup> (укупно 668 м<sup>2</sup>) а у поступку јавног излагања као корисник је уписан друготужени са 1/1 дијела; да према налазу и мишљењу вјештака економске струке Ж.В. реална просјечна закупнина за предметни објекат износи 300,00 КМ мјесечно; да укупна закупнина у мјесечном износу од 300,00 КМ за период од 01.01.2004. до 31.08.2016. године износи 45.600,00 КМ; да затезна камата на сваки појединачни мјесечни износ утврђене закупнине износи 45.600,00 КМ, односно укупно до дана обрачуна 20.08.2016. године 91.200,00 КМ; да је према налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке Д.Б. предметни објекат адаптиран и дограђен да би могао служити као продајни простор у приземљу и као стамбени простор на првом спрату; да су улагања у простор сврсисходна, оправдана и корисна; да је објекат у приземљу дограђен за магацински простор у површини 3,3x16 метара и као армирано бетонска конструкција са темељима подном плочом, ступцима, гредама и армираном бетонском плочом изнад приземља; да су урађене инсталације, столарија и секциона врата; да је у тај простор смјештена и котловница преко које се грију приземље и први спрат; да је у приземљу саниран санитарни чвор, замијењена је вањска столарија и урађена електро инсталација; да је на спрату замијењен ламинат и санирано купатило; да је на помоћним објектима у дворишту замијењен дио кровног покривача; да укупна вриједност изведених радова износи 39.897,93 КМ.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је закључио да је првотужена вршећи продају предметне некретнине поступала супротно одредбама члана 103. и 109. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број: 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“, број 19/93, 3/96, 39/03 и 74/04 - у даљем тексту: ЗОО), те супротно члану 3, 13. и 35. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима („Службени гласник Републике Српске“ број 24/98, 62/02, 38/03, 65/03 и 109/05), слиједом чега је усвојио тужбени захтјев тужитеља и утврдио да је ништав оспорени уговор о купопродаји некретнина, те захтјев за издавање табуларне исправе подобне за успоставу посједовног стања и захтјев за предају у посјед и слободно располагање тужитељу предметне некретнине. Надаље, првостепени суд је закључио да је основан и тужбени захтјев за накнаду штете у смислу одредбе члана 189. тачка 3. ЗОО, да није основан истакнути приговор застареле потраживања, те је обавезао тужене да тужитељу на име изгубљене закупнине исплате захтјеване износе. У погледу истакнутог приговора пребијања потраживања друготуженог у износу од 34.911,84 КМ на име нужних и корисних улагања у објекат, првостепени суд је закључио да истакнути

приговор није основан из разлога што се не ради о доспјелим и једнородним потраживањима, те је исти одбио.

Одлучујући о жалбама тужених, другостепени суд је пошао од тога: да је, на основу купопродајног уговора од 09.05.1962. године, првотужена на предметној некретнини стакла основ за упис права на своје име са 1/1 дијела, те је предметна некретнина уписана као посјед општенародна имовина, Народни одбор, Срез Ј., мјесто становања Ш., што оповргава наводе тужбе да је тужитељ властитим средствима купио предметну некретнину, да се иста у катастру води на првотуженој, а да је у земљишној књизи тужитељ уписан као власник; да је наведена некретнина у катастарски операт уписана 1968. године ставком списка промјена 20/68 и да до данас није било промјена; да су, према изјашњењу вјештака геометра, током предметног поступка земљишне књиге (без збирке исправа) враћене из Ј. Управа ПЈ М. Г., те да је на темељу изјаве о одрицању парцела к.ч. 1813/24, двориште са кућом (хотел) површина 650 м<sup>2</sup> уписана у зк.ул. 1946 к.о. Ш. као друштвена својина са 1/1 дијела, са правом кориштења у корист првотужене; да је предметну некретнину до 1992/1993. године користило предузеће ДП С. Ш.; да су по окончању стечајног поступка над овим предузећем (рјешење Ст- 92791 од 06.03.1997. године) некретнине и друга основна средства овог предузећа дати на управљање ШГ Г. из Ш.; да је првотужена донијела одлуку број ... од 03.11.1997. године о оснивању ОДП П.Ј., да је у судском регистру уписано да оснивачки улог чине основна средства у висини 6.000.000,00 динара и новчани износ од 300,00 динара; да је тужитељ суду у спис доставио одлуку од 03.11.1997. године, која је другачије садржине у односу на одлуку која је објављена у „Службеном гласнику Општине Ш.“ број 02/97 (која не садржи списак основних и обртних средстава која се додјељују предузећу ОДП П.Ј.), па налази да је релевантна одлука која је објављена; након оснивања ОДП П.Ј. донесена је одлука о поврату средстава која су била на чувању код ШГ Г.Ш.; да је рјешењем регистарског суда од 28.01.2002. године извршена промјена облика организовања ОДП П.Ј. у Акционарско друштво које је пословало под називом С. а.д. Ш.; да је у земљишним књигама и катастарским листовима прије закључења спорног уговора била уписана првотужена; да се не може закључити да је предметна некретнина постала својина предника тужитеља и да је тужитељ постао власник у поступку приватизације; да одобрени Програм приватизације предника тужитеља не може бити основ за стицање власништва, јер је првотужена прије, у току приватизације и након тога уписана као власник; да се не може закључити да је након оснивања ОДП П.Ј. некретнина предата у посјед преднику тужитеља; да се очигледно догодио пропуст да се предметна некретнина унесе као власништво предника тужитеља, па је закључио да је првотужена имала право да располаже спорном некретнином, те да иста у смислу одредбе члана 14. Закона о предузећима (“Службени гласник Републике Српске”, бр. 24/98 до 34/06) евентуално као оснивач може одговорати предузећу због неуношења или непотпуног уношења улога. Сагласно томе, другостепени суд је становишта, да оспорени уговор није супротан принудним прописима, па из ових разлога одбија захтјев тужитеља за утврђење да је оспорени уговор ништав, те слиједом тога жалбе тужених усваја и првостепену пресуду преиначава, тако што одбија захтјев тужитеља за утврђење ништавости оспореног уговора, као и захтјев тужитеља у осталом дијелу.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита и ревизионим наводима није доведена у озбиљну сумњу.

Тужитељ захтјев у овој парници темељи на чињеничним наводима, који су једни другима опречни. Тужитељ у тужби наводи да је предметну некретнину након Другог свјетског рата купио властитим средствима од породице П., те да исту од тада користи.

Ови наводи тужбе протурјече утврђеној чињеници (налаз вјештака геодетске струке М.П.), по којој је предметну некретнину, купопродајним уговором од 09.05.1962. године, који је проведен у јавној евиденцији, првотужена купила од В.П.

Тужитељ, даље, тврди да је предметна некретнина, од стране првотужене, као оснивача, додијељена као основно средство правном преднику тужитеља ОДП П.Ј., те да је иста унесена у Програм приватизације државног капитала правног предника тужитеља.

Током поступка пред првостепеним судом, у доказном поступку су презентиране двије одлуке првотужене број ... од 03.11.1997. године о оснивању ОДП П.Ј., које нису идентичног садржаја. Према одлуци коју је презентирао тужитељ, СО Ш. додијељује средства потребна за рад у виду основних и обртних средстава, процјењених на износ од 6.000.000,00 нових динара, која између осталог, чини и „ресторан Р. са управним просторијама“, као и новчана средства у износу од 300,00 нд. Према одлуци коју је презентирала првотужена, која је прошла скупштинску процедуру и која је објављена у „Службеном гласнику Општине Ш.“ број 02/97, државно предузеће настаје повратом дијела имовине ХУТРО С. Ш., дате на чување ШГ Г.Ш. и новчаних средстава у износу од 300,00 динара, што значи да ова одлука не садржи попис нити назив основних средстава унесених при оснивању правног предника тужитеља. Како се као релевантна има узети одлука која је објављена, те како је у судском регистру уписано да оснивачки улог чине основна средства у висини 6.000.000,00 динара и новчани износ од 300,00 динара, док у доказном поступку нису презентиране исправе на темељу којих је извршена регистрација код суда, има се узети, како је то правилно закључио и другостепени суд, да нису доказани наводи тужитеља да је приликом оснивања правног предника тужитеља као основно средство унесена и предметна некретнина.

Према подацима из налаза вјештака геодетске струке (допуна налаза од 27.02.2020. године), предметна некретнина никада није била уписана као власништво или посјед правног предника тужитеља, док је иста још од 1953. године уписана у посједовном листу 110 к.о. В. као општенародна имовина, орган управљања Народни одбор, Срез Ј., мјесто становања Ш., са 1/1 дијела. У земљишним књигама (Дн-477/69) је уписана као друштвена својина са 1/1 дијела, са правом кориштења у корист првотужене (означена као к.ч. 1815/24, уписана у зк.ул. 1946 к.о. Ш.).

Како, дакле, предметна некретнина у катастарској евиденцији и земљишној књизи никада није била уписана у корист правног предника тужитеља ХУТРО С. Ш., те како се право које није утврђено у корист правног предника тужитеља не може ни пренијети на тужитеља, то и када би се извео супротан чињенични закључак – да је предметна некретнина кориштена од стране ХУТРО С. Ш. и да је приликом оснивања ОДП П. Ј. дата том предузећу на кориштење, наведено не може довести до заснивања права у корист тужитеља.

Стога, чињеница да је предметна некретнина унесена у Програм приватизације државног капитала правног предника тужитеља, који је одобрен од стране Дирекције за приватизацију, код тога да са правом власништва нити кориштења никада није била уписана у корист правног предника тужитеља, није релевантна. Наведено, поготово кад се има у виду да тужитељ, без обзира што се позива на наведени Програм приватизације, никада није (тужитељ не тврди супротно) у управном поступку, прописаном одредбом члана 8А Закона о приватизацији државног капитала у предузећима ("Службени гласник Републике Српске", бр. 51/06 до 28/13), на темељу Програма за приватизацију као полазне

основе, затражио да се донесе рјешење којим би се на предметној некретнини утврдило право власништва у његову корист и које би било основ за укњижбу тог права. Другачији закључак не може исходити ни чињеница кориштења предметне некретнине од стране правног предника тужитеља ХУТРО С., која сама за себе није довољна за заснивање права, док се ревизионим наводима не спори закључак другостепеног суда, да предметна некретнина након оснивања ОДП П.Ј. није предата у посјед том предузећу. Из ових разлога, нису основани ревизиони наводи да након прихватања Програма приватизације правног предника тужитеља, првотужена није могла располагати предметном некретнином.

Произлази да тужитељ није доказао ни наводе тужбе, да је у поступку приватизације правног предника тужитеља стекао право својине на предметној некретнини.

Како тужитељ није доказао да му припада право на предметној некретнини, док је насупрот томе првотужена то доказала, то исти није активно легитимисан да тражи утврђење ништавости уговора који је закључен између друга два лица, нити је легитимисан у преосталом дијелу захтјева, па је његов тужбени захтјев правилно одбијен.

Како је, дакле, побијаном пресудом захтјев тужитеља правилно одбијен, то је изјављена ревизија 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, даље: ЗПП).

Захтјеви тужених за накнаду трошкова ревизионог поступка у износима од по 1.312,50 КМ, су одбијени, јер се не ради о нужним трошковима у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић