

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 85 0 П 000572 17 Рев
Бања Лука, 26.10.2017. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тађе Бундало и Сенада Тица, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља 1. Ј.Б., 2. М.В. и 3. Т. млљ. В., коју заступа мајка и законска заступница Ј.В., а које све заступа пуномоћник С.Д., адвокат из Б.Л., против тужених 1. М.П. из М., општина Д., коју заступа пуномоћник С.М., адвокат из Д., и 2. „А.“ ДД С. у стечају, кога заступа стечајни управник З.Ф., ради утврђења, вриједност спора 42.328,00 КМ, одлучујући о ревизији тужене М.П. против пресуде Окружног суда у Добоју број 85 0 П 000572 17 Гж 2 од 13.06.2017. године, на сједници одржаној дана 26.10.2017. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Добоју број 85 0 П 00572 15 П 3 од 29.12.2016. године утврђено је да је апсолутно ништав уговор о купопродаји пословног простора који се налази у Д., у Улици ..., у површини од 40,15 м², који уговор је закључен дана 02.04.2001. године између тужене М.П. (у даљем тексту: првотужена), као купца, и друштва „А.“ ДД С., правног предника туженог „А.“ ДД С. у стечају (у даљем тексту: друготужени), те овјерен од стране Основног суда у Добоју дана 26.04.2001. године под бројем Ов-751/01. Утврђено је да је ништав упис права власништва и посједа у корист првотужене, извршен рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове – Подручна јединица Добој број 20-952-П-8/06 од 29.03.2006. године, на темељу којег је првотужена уписана у лист број 26 Извода из Књиге уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража у КО Д., на предметном пословном простору који је саграђен и налази се у згради на парцели к.ч. број 6768, уписаној у п.л. 737 к.о. Д., слиједом чега је првотуженој наложено да трпи посљедице ништавости и да дозволи да се у наведеној земљишно-књижној евиденцији врши брисање њеног имена, које ће у противном бити извршено на основу судске пресуде. Утврђено је да су тужитељи, као правни сљедници покојног М.В., на основу јачег права у односу на првотужену, постали сувласници у дијелу од по 1/3 пословног простора, а на којем је власништво стекао М.В. уговором о купопродаји пословног простора, који је закључен између њега (као купца) и туженог (као продавца) и који је потписан и овјерен код Опћинског суда у Сарајеву под бројем Ов-993/06 и анекса тог уговора, који је потписан и овјерен код истог суда под бројем Ов-1001/06 од 15.02.2006. године,

слиједом чега је наложено Републичкој управи за геодетске и имовинско правне послове - Подручна јединица Добој, да након брисања права првотужене на истом пословном простору као сувласнике упише тужитеље са по 1/3 дијела. Првотужена је обавезана да тужитељима, слободан од лица и ствари, предметни пословни простор преда у посјед, као и да им надокнади трошкове парничног поступка у износу од 5.867,125 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 85 0 П 000572 17 Гж 2 од 13.06.2017. године жалба првотужене је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија првотужена, 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 поново суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав купопродајни уговор, закључен дана 02.04.2001. године између првотужене и правног предника друготуженог о куповини предметног пословног простора; да се утврди да је ништав упис права посједа и права власништва извршен на темељу наведеног уговора у корист првотужене и да се иста обавезе да трпи брисање тог права; да се утврди да су тужитељи, на темељу купопродајног уговора од 02.02.2006. године и анекса тог уговора, који је њихов правни предник закључио са друготуженим, на предметном пословном простору стекли право сувласништва од по 1/3 дијела, те да се наложи упис тог права у њихову корист и да се првотужена обавезе да предметни пословни простор преда у посјед тужитељима.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је Раднички савјет предника друготуженог, на сједници одржаној дана 15.06.1988. године, одобрио куповину пословног простора у Д., у стамбено-пословној згради СП-36-13, у Улици ... површине 40,15 м², за купопродајну цијену од 752.100,00 динара (тадашњих) по м², што укупно износи 30.197.000,00 динара (тадашњих); да је на основу те одлуке дана 14.06.1988. године закључен уговор о удруживању средстава за изградњу пословног простора, између Самоуправне интересне заједнице, стамбено-комуналне дјелатности-Основна заједница становања и уређења грађевинског земљишта Добој и "А." РО "С." ООУР-а "М." С., који је као инвеститор удружио своја финансијска средства у износу од 30.197.000,00 тадашњих динара за изградњу пословног простора у стамбено-пословној згради СП-36-13 у Улици ... и на темељу тог уговора постао власник предметног пословног простора; да је дана 16.02.2001. године закључен Уговор о купопродаји државног капитала у предузећу "А." ДД С., између Кантоналне агенције за приватизацију Сарајево (као продавца) и Namada Kiani, са пребивалиштем у Пакистану, са учешћем у приватизацији од 25%, Насира Зечевића, са пребивалиштем у Високом, са учешћем у приватизацији од 25%, Sohail A. Siddiqi, са пребивалиштем у

Пакистану, са учешћем у приватизацији од 25% и World trade net inc empire state building 350, New York, са учешћем у приватизацији од 25% (као купаца); да је чланом 10. став 1. и 2. тог уговора регулисано да, у периоду од 30 мјесеци од дана потписивања истог, купац не може продавати и поклањати некретнине купљеног предузећа и да је продавац овлаштен да у земљишним књигама упише наведену забрану; да је означени уговор о купопродаји државног капитала раскинут пресудом Кантоналног суда у Сарајеву број: Пс-223/02 од 17.02.2003. године, која је потврђена пресудом Врховног суда Федерације БиХ број: Пж-82/03 од 29.05.2003. године; да је рјешењем Кантоналног суда у Сарајеву број УФ/І-368/01 од 13.04.2001. године, у судски регистар уписана промјена овлаштеног лица за заступање у унутрашњем и вањскотрговинском промету предузећа "А." ДД С., тако што је уписан Н.З. из В. као в.д. директор без ограничења, док је престало овлаштење К.Х.; да је дана 02.04.2001. године, између "А." ДД С. (као продавца) и првотужене (као купца), закључен купопродајни уговор предмет којег је пословни простор који се налази у Д., у Улици ..., пословни простор бр. 4., у површини од 40,15 м², те је уговорена купопродајна цијена по 1 м² 630,00 КМ, односно укупна цијена пословног простора од 25.295,00 КМ; да је означени уговор овјерен од стране Републичког јавног правобранилаштва Републике Српске, Сједиште замјеника у Добоју, под бројем М-72/01 од 26.04.2001. године и да је потписан од стране в.д. директора Н.З. под бројем Ов-751/01 дана 26.04.2001. године; да је рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Добој, број: 20-952-П-8/06 од 29.03.2006. године, дозвољен упис права својине у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража са 1/1 дијела у корист првотужене у лист уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража бр. 26 К.О. Добој; да није извршена приватизација "А." ДД Сарајево и да је, рјешењем Опћинског суда у Сарајеву број Ст-27/04 од 03.11.2004. године, отворен стечајни поступак над друготуженим; да је у поступку уновчења стечајне масе, дана 06.01.2006. године стечајни управник друготуженог огласио продају непокретне имовине која се налази на територији Републике Српске, између осталог предметног пословног простора; да је у том поступку, на темељу купопродајног уговора од 02.02.2006. године који је код суда овјерен под бројем Ов-993/06 дана 15.02.2006. године и анекса уговора од 02.02.2006. године, који је овјерен под бројем Ов-1001/06 дана 15.02.2006. године, правни предник тужитеља М.В. купио предметни пословни простор за купопродајну цијену од 300.000,00 КМ.

На темељу тих чињеница, те уврђујући да је купопродајни уговор са првотуженом од 02.04.2001. године закључен два мјесеца након закључења уговора о купопродаји државног капитала од 16.02.2001. године, што је супротно члану 10. уговора од 16.02.2001. године, првостепени суд закључује да извршена купопродаја није учињена на законит начин. Налазећи да код закључења купопродајног уговора са првотуженом нису испоштоване ни одредбе 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), позивом на одредбу члана 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број: 29/78, 39/85, 45/86 и 57/89, и "Службени гласник Републике Српске", број: 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) првостепени суд је утврдио да је ништав купопродајни уговор закључен са првотуженом, а слиједом тога да је ништав и упис права власништва и посједа извршен у њену корист на темељу наведеног

уговора. Налазећи, даље, да је правни предник тужитеља на темељу уговора о купопродаји пословног простора од 02.02.2006. године и анекса тог уговора од 02.02.2006. године, закљученог са друготуженим на основу јавног надметања, стекао право власништва на спорном пословном простору, позивом на одредбе члана 33. и 37. Закона о својинско правним односима ("Службени лист СФРЈ", број: 6/80, 36/90 и "Службени гласник Републике Српске", број 38/03), првостепени суд је наложио да се у корист тужитеља упише право сувласништва на предметном пословном простору, те је првотужену обавезао да исти преда у посјед тужитељима.

Одлучујући о жалби првотужене, другостепени суд је у свему прихватио чињенична утврђења првостепеног суда, уз допуну да је правни предник тужитеља на законит начин стекао право власништва на предметном пословном простору, за разлику од првотужене, налазећи да је њен уговор супротан одредби члана 19. став 1. и 2. ЗПН. Сагласно томе, изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Правилност и законитост нижестепених пресуда, ревизионим наводима првотужене, није доведена у озбиљну сумњу.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, дана 16.02.2001. године је закључен уговор о купопродаји државног капитала у предузећу "А." ДД С. По закључењу тог уговора, код регистарског суда је уписана промјена лица овлаштеног за заступање, тако што је као в.д. директор без ограничења уписан Н.З. (један од купаца државног капитала), који је и потписао купопродајни уговор од 02.04.2001. године (овјерен код суда дана 26.04.2006. године под бројем Ов-751/01) о куповини предметног пословног простора у Д., закључен са првотуженом. По закључењу купопродајног уговора првотужена је ушла у посјед спорног пословног простора, у посједу истога се и сада налази, а као власник истога се уписала на темељу рјешења Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Добој, број: 20-952-П-8/06 од 29.03.2006. године.

Означени уговор о купопродаји државног капитала је раскинут одлуком суда (правоснажна дана 29.05.2003. године), тако да друготужени, који је био организован као ДД у мјешовитој својини, није ни приватизован. Ако се узме да дејство раскида уговора о куповини државног капитала дјелује између уговарача и да не може утицати на права трећих лица (првотужену, у погледу уговора о купопродаји пословног простора), могли би се прихватити ревизиони наводи да у конкретном случају није релевантна чињеница да је дошло до раскида уговора о купопродаји државног капитала.

Међутим, закључење означеног уговора о купопродаји државног капитала, у дијелу који се тиче спорног пословног простора који се налази у Добоју, је у супротности са одредбом члана 2. став 1. Оквирног закона о приватизацији предузећа и банака у Босни и Херцеговини. Да је означени пословни простор био предмет уговора о куповини државног капитала (у доказном поступку није читан Програм приватизације) произлази из поступања након закључења уговора о приватизацији – продаје предметног пословног простора првотуженој од стране купаца државног капитала, који из наведеног разлога нису ни имали ваљан основ (право) за продају означеног пословног простора. Слиједом тога, ни новоуписани

в.д. директор није имао ваљано овлаштење за закључење купопродајног уговора с првотуженом. При томе је до закључења купопродајног уговора за предметни пословни простор дошло прије рока утврђеног чланом 10. уговора о купопродаји државног капитала. Поред тога, купопродајни уговор закључен са првотуженом је супротан и одредби члана 19. став 1. и 2. ЗПН, који закон је био на снази у вријеме његовог закључења, а имајући у виду одредбу члана 324. став 2. Закона о стварним правима („Службени гласник РС“ број 124/08 до 60/15). Наведено, с обзиром да означена законска одредба, прописивањем обавезе јавног надметања код продаје непокретности у друштвеној (државној својини), штити (прописивањем начина продаје) не само те непокретности, већ и непокретности које су у сувласништву (у приватној и државној својини). Тиме су без утицаја ревизиони наводи да је овом купопродајном уговору претходила одлука Пословног одбора о закључењу уговора и да је испоштовано право прече купње. Ревизиони наводи да је првотужена исплатила купопродајну цијену по овом уговору такође нису од утицаја на одлуку о истакнутим захтјевима у овој парници.

Стога нижестепени судови нису погријешили када су усвојили захтјев за утврђење ништавости уговора о купопродаји предметног пословног простора, који је првотужена закључила, те слиједом тога и за утврђење ништавости уписа права власништва и посједа које је у њену корист било уписано на темељу тог уговора (члан 103. и 104. ЗОО).

Насупрот томе, правни предник тужитеља је купопродајни уговор о куповини истог пословног простора дана 02.02.2006. године закључио у складу са законом. Наиме, исти је предметни пословни простор купио у поступку уновчења стечајне масе друготуженог, сагласно одредбама члана 101. и 102. Закона о стечајном поступку ФБиХ („Службене новине Федерације БиХ“ број 29/03, 33/04 и 47/06), по проведеном јавном надметању односно по правилима извршног поступка, прописаним одредбама члана 84, 93. и 94. Закона о извршном поступку ФБиХ („Службене новине Федерације БиХ“ број 32/03 до 46/16), у складу са којим одредбама, као купац, ужива правну заштиту. Тиме су без утицаја ревизиони наводи да тужитељи нису поднијели пријаву у стечајном поступку, јер се не ради о потраживању које је постојало прије отварања стечајног поступка, већ је правни предник тужитеља предметни пословни простор стекао током стечајног поступка над друготуженим.

Сагласно томе, те с обзиром да је првотужена као власник предметног пословног простора уписана тек 29.03.2006. године (након што је друготужени закључио купопродајни уговор са правним предником тужитеља), правилно је утврђено и да су тужитељи (као правни сљедници сада покојног М.В), на описани начин, стекли право сувласништва на предметном пословном простору. Како је првотужена још увијек у посједу предметног пословног простора, сагласно одредби члана 127. ЗСП, у вези са чланом 324. став 1. истог закона, правилно јој је наложено да предметни пословни простор преда у посјед тужитељима.

Према томе, побијана пресуда је правилна и законита. Стога 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).

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић