

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 78 0 P 019412 20 Rev 3  
Banjaluka, 06.05.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca „P.“ a.d. P., ..., kojeg zastupa punomoćnik R.B., advokat iz P., protiv tuženih „M.“ d.o.o. P., kojeg zastupa punomoćnik M.B., advokat iz B., D.S. iz P., i V.S. iz B., koje zastupa punomoćnik B.K., advokat iz B., i D.S. iz P., radi utvrđivanja ništavosti ugovora o kupoprodaji i ugovora o poklonu, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 P 019412 19 Gž 3 od 23.12.2019. godine, na sjednici održanoj dana 06.05.2020. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 P 019412 17 P 3 od 28.08.2018. godine, utvrđeno je da je ništav i da ne proizvodi pravno dejstvo kupoprodajni ugovor zaključen dana 9.1.1991. godine u P. između tužioca „P.“ a.d. P., kao prodavca i prvotuženog „M.“ d.o.o. P., kao kupca, o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č.br. 1181/82 Mlin sa mlinskim dvorištem u pov. od 9307 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/233 Kuća sa kućištem i dvorištem u pov. od 225 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/83 Dvorište, mlin, oranica i zgrada u pov. od 1142 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/228 „Lug“ put u pov. od 258 m<sup>2</sup>, kao i objekata garaža zidana, garaža drvena, društvena prostorija, dva silosa, portirnica i željezna ograda, koji se nalaze na navedenim nekretninama sve upisane u zk.ul.br. 2823 k.o. P., te ugovor o poklonu zaključen dana 5.12.2000. godine između B.S. kao poklonodavca i tuženih D.S. i D.S.1, o poklonu nekretnina označenih kao k.č.br. 1181/83 Ekonomsko dvorište sa četiri privredne zgrade u pov. od 3098 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 2823 k.o. P., novi broj 79/5, pl.br. 406 k.o. V., zatim 1/3 dijela u k.č.br. 1181/228 put „Lug“ u pov. od 258 m<sup>2</sup>, novi broj 81/3 i u k.č.br. 1181/281 Prilazni put u pov. od 60 m<sup>2</sup>, novi broj 79/4, upisan u zk.ul.br. 2823 k.o. P., odnosno pl.br. 407 k.o. V., što su tuženi dužni priznati i trpjeti.

Obavezan je tuženi „M.“ d.o.o. P., da tužiocu „P.“ a.d. P., na ime restitucije zbog zaključenja ništavog ugovora, isplati iznos od 437.280,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate, i da ovaj tuženi tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 17.445,00 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbijen je dio zahtjeva tužioca za naknadu troškova postupka, preko dosuđenog iznosa, a do traženog iznosa kao neosnovan.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 P 019412 19 Gž 3 od 23.12.2019. godine žalbe tuženog „M.“ d.o.o. P. i žalba tuženih D.S. i V.S., su uvažene, presuda Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 P 019412 17 P 3 od 28.08.2018. godine, u dijelu odluke o glavnoj stvari i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima parničnog postupka (stav 1 i 2 izreke), preinačena i suđeno tako što je:

Odbijen tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je ništav i da ne proizvodi pravno dejstvo kupoprodajni ugovor zaključen dana 09.01.1991. godine u P., između tužioca „P.“ a.d. P. kao prodavca i tuženog „M.“ d.o.o. P., kao kupca, o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č.br. 1181/82 Mlin sa mlinskim dvorištem u površini od 9307 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/233 Kuća sa kućištem i dvorištem u površini od 225 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/83 Dvorište, mlin, oranica i zgrada u površini od 1142 m<sup>2</sup>, k.č.br. 1181/228 „Lug“ put u površini od 258 m<sup>2</sup>, kao i objekata garaža zidana, garaža drvena, društvena prostorija, dva silosa, portirnica i željezna ograda, koji se nalaze na navedenim nekretninama sve upisane u zk. ul. br. 2823 k.o. P. i ugovor o poklonu zaključen dana 05.12.2000. godine između B.S. kao poklonodavca i tuženih D.S. i D.S.1, o poklonu nekretnina označenih kao k.č. br. 1181/83 Ekonomsko dvorište sa četiri privredne zgrade u površini od 3098 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul.br. 2823 k.o. P., novi broj 79/5, pl.br. 406 k.o. V., zatim 1/3 dijela u k.č. br. 1181/228 put „Lug“ u površini od 258 m<sup>2</sup>, novi broj 81/3 i u k.č.br. 1181/281 Prilazni put u površini od 60 m<sup>2</sup>, novi broj 79/4, upisane u zk.ul.br. 2823 k.o. P., odnosno pl.br. 407 k.o. V., te zahtjev da su tuženi dužni to priznati i trpjeti, te se odbija i tužbeni zahtjev tužioca da se tuženi „M.“ d.o.o. P. obaveže da tužiocu „P.“ a.d. P. na ime restitucije zbog zaključenja ništavog ugovora, isplati iznos od 437.280,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate.

Tužilac je obavezan da tuženom „M.“ d.o.o. P. nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 11.952,37 KM, a tuženom D.S. u iznosu od 10.266,75 KM, a sve to sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja pa do isplate, i to u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude tužiocu, a u preostalom dijelu preko dosuđenog iznosa odbijen je zahtjev ovih tuženih kojim traže naknadu troškova parničnog postupka.

Obavezan je tužilac da tuženom „M.“ d.o.o. P. isplati na ime troškova sastava žalbe iznos od 1.228,50 KM, a tuženom D.S. i tuženoj V.S. na ime troškova sastava žalbe isplati iznos od 2.300,00 KM, a sve to u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude tužiocu, dok je u preostalom dijelu preko dosuđenog iznosa odbijen zahtjev tuženih D.S. i V.S..

Odbijen je zahtjev tužioca kojim traži da se tuženi obavežu da mu nadoknade troškove sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.050,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači.

Odgovori na reviziju nisu podneseni.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je ništav kupoprodajni ugovor zaključen 09.01.1991. godine u P. između DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. kao prodavca i tuženog „M.“ d.o.o. P. kao kupca, te ugovor o poklonu zaključen dana 05.12.2000. godine između B.S. kao poklonodavca i tuženih D.S. i D.S., čiji su predmet nekretnine pobliže opisane u izreci prvostepene presude, te zahtjev da mu tuženi „M.“ d.o.o. P. na ime restitucije zbog zaključenja ništavog ugovora isplati na ime novčane naknade iznos od 437.280,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je između DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. kao prodavca i Trgovinskog preduzeća „M.“ P., kao kupca, zaključen kupoprodajni ugovor dana 09.01.1991. godine, pod brojem 320/92 od 09.04.1992. godine, kojim je ugovoreno da prodavac prodaje, a kupac kupuje nekretnine – prenosi pravo korištenja na nekretninama i to: parcelu broj 1181/82 Mlin sa mlinskim dvorištem u površini od 9.307 m<sup>2</sup>, k.č. broj 1181/233 kuća sa kućištem i dvorištem u površini od 225 m<sup>2</sup>, parcelu k.č. broj 1181/83 dvorište mlina i oranica sa zgradom u površini od 1142 m<sup>2</sup>, parcelu broj 1181/228 put „Lug“ u površini od 258 m<sup>2</sup>, kao i objekte: garaža zidana, garaža drvena društvena prostorija, dva silosa, portirnica i željezna ograda koji se objekti nalaze na naprijed pomenutom zemljištu, sve upisano u zk. ul. broj 2823 k.o. P., za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 800.000,00 dinara, a da će kupac prodavcu isplatiti ugovorenu cijenu u pet rata s tim da svaka rata iznosi 160.000,00 dinara i određen vremenski period uplata rata i to prve rate do 31.03.1991. godine, druge rate do 13.06.1991. godine, treće rate do 30.09.1991. godine, četvrte rate do 31.12.1991. godine i pete rate do 31.03.1992. godine; da su danom potpisa predmetnog ugovora o kupoprodaji ugovarači izvršili primopredaju nekretnina odnosno da je kupac preuzeo u posjed predmetne nekretnine; da je ugovor prijavljen Međuopštinskom javnom pravobranilaštvu dana 27.01.1992. godine; da je odluku o prodaji nekretnina donio Radnički savjet preduzeća; da postupak javne licitacije nije sproveden u skladu sa Pravilnikom o postupku javnog nadmetanja za prodaju nepokretnosti u društvenoj svojini (Službeni list SR BiH broj 28/79, dalje: Pravilnik); da je prodaja izvršena neposrednom pogodbom tuženom Trgovinskom privatnom preduzeću „M.“ iz Prnjavora; da je u vrijeme zaključivanja ugovora preduzeće „P.“ P. bilo u društvenoj svojini, a da je u vrijeme podnošenja tužbe u procesu privatizacije došlo do strukturalne promjene i ODP „P.“ P., prodajom dijela državnog kapitala transformisano u fabriku kože i obuće „P.“, akcionarsko društvo Prnjavor i tako organizovano kao akcionarsko društvo u skladu sa Zakonom o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima (“Službeni glasnik RS” broj 24/98, 62/02, 38/03 i 65/03, dalje: ZPDKP); da je B.S., kao jedan od osnivača privatnog preduzeća „M.“, istupio iz preduzeća i povukao svoj osnivački ulog, a da su mu na osnovu Ugovora o diobi sa ostalim osnivačima pripale u dio parcele k.č. br. 1151/83, upisana u zk. ul. br. 2823 k.o. P., što se po novom premjeru odnosi na k.č. br. 79/5, upisana u pl. br. 291 k.o. V., u ukupnoj površini od 3098 m<sup>2</sup>, 1/3 dijela k.č. br. 1181/228 put „Lug“ u površini od 258 m<sup>2</sup> (n. premjer 81/3) i k.č. br. 1181/281 prilazni put“ Lug“ u površini 60 m<sup>2</sup> (novi broj 79/4), upisane u zk. ul. br. 2823 k.o. P. i pl. br. 291 k.o. V.; da je B.S. ugovorom o poklonu od 05.02.2000. godine, predmetne nekretnine poklonio sinovima D. i D.1 na jednake dijelove, a da je D.S.1 svoj suvlasnički dio prenio na brata D.S.; da su na parcelama koje su bile predmet kupoprodajnog ugovora izgrađeni novi građevinski objekti; da je u predmetu toga suda R 499/90 vještak građevinske struke M.Đ. iz P. izvršio procjenu građevinskih objekata koji se nalaze na lokaciji „Stari mlin“, koji su predmet kupoprodaje od 09.01.1991. godine i to portirnice, garaže, nadstrešnice, zgrade (pekara), zgrade (uprava i skladište), zgrade (kupati), zgrada (mlin), dva poljska wc-a i ograde i utvrdio da na dan 24.12.1990. godine ukupna vrijednost procjenjenih nekretnina iznosi 847.950,60 dinara i da predmet procjene nije bila vrijednost zemljišta na kojima

se nalaze građevinski objekti i drugo zemljište; da iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke M.V. proizlazi da je tuženi „M.“ d.o.o. P. isplatio prodavcu DP „P.“ za predmetne nekretnine iznos od 800.000,00 dinara, što preračunato u KM sa danom 14.07.2015. godine iznosi 88.888,88 KM, a pošto je kupoprodajna cijena isplaćivana u pet rata da je isplaćeni iznos u ratama na dan 31.03.1992. godine ekvivalentan iznosu od 56.583,19 KM; da prema nalazu i mišljenju vještaka arhitektonsko građevinske struke L.B. tržišna vrijednost građevinskog zemljišta navedenog u ugovoru o kupoprodaji površine 10.932 m<sup>2</sup> iznosi 437.280,00 KM, a da tržišna vrijednost objekata koji su bili predmet kupoprodajnog ugovora iznosi 15.710,01 KM; da je u z.k. ulošku broj 2823 k.o. P. kao vlasnik nekretnina uknjižena društvena svojina sa 1/1 i uknjiženo pravo korištenja u korist SOUR KP „K.“ B., RO Tvornica koža P.; da su sa danom 13.05.1992. godine parcele koje su predmet kupoprodajnog ugovora upisane kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove u posjedovni list na ime posjednika Trgovinsko privatno preduzeće „M.“ d.o.o. P. sa 1/1 dijela.

Imajući u vidu navedena činjenična utvrđenja, prvostepeni sud je zaključio da je tužilac aktivno legitimisan u ovom postupku, kao pravni sljedbenik ugovarača DP „P.“ i da ima pravni interes da traži utvrđivanje ništavosti ugovora koji je zaključen dana 09.01.1991. godine između DP „P.“ (koji nakon privatizacije više ne egzistira kao pravni subjekat pod tim nazivom, već pod nazivom „P.“ a.d. P.) i TP „M.“, da je tužena V.S. pasivno legitimisana jer u toku postupka nije dokazala svoje tvrdnje da nije nasljednik iza oca pokojnog B.S., da nije osnovan prigovor zastarjelosti potraživanja, jer je potraživanje nastalo kao posljedica zaključenja ništavog ugovora, te da se shodno odredbi člana 110. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO) pravo na isticanje ništavosti ne gasi; da je zemljište koje je bilo predmet kupoprodajnog ugovora neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem se u vrijeme kupoprodaje nalazilo nekoliko manjih objekata, a na kojem nije bilo izgrađenih objekata trajnog karaktera, pa da je ugovor protivan odredbi člana 10. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj: 38/78, 4/89, 29/90, i 22/91 i „Službeni glasnik RS“ broj: 21/92, 29/94 – u daljem tekstu: ZPN) iz razloga što je društveno pravno lice raspolagalo sa neizgrađenim građevinskim zemljištem na način da je isto prenijeto na korištenje privatnom pravnom licu iako je prema navedenoj zakonskoj normi društveno pravno lice moglo pravo raspolaganja na neizgrađenom građevinskom zemljištu prenijeti samo na Opštinu.

Nadalje, prvostepeni sud je zaključio da je kupoprodajni ugovor protivan i odredbi člana 19. ZPN, jer prodaja nepokretnosti iz društvene svojine nije izvršena javnim nadmetanjem, a da je i protivan i podzakonskim normama koje su sadržane u Pravilniku, jer je samo jednom vršeno javno oglašavanje prodaje nakon čega se išlo na neposrednu pogodbu, kao i da je protivan članu 9. stav 2. ZPN jer nije ovjeren u nadležnom sudu, ali da, s obzirom da su ugovorne strane izvršile ugovor u cijelosti i da je isti zaključen u pismenom obliku, da ta manjkavost ne čini ugovor ništavim.

Nalazeći da je ništavim ugovorom o kupoprodaji koji je zaključen dana 09.01.1991. godine, omogućeno raspolaganje sa dijelom predmetnih nekretnina ugovorom o prodaji od 05.12.2000. godine, prvostepeni sud je zaključio da ništavost ugovora o kupoprodaji uzročno posljedično čini ništavim i označeni ugovor o poklonu.

Polazeći od toga da je u toku postupka utvrđeno da je na predmetnim parcelama sagrađeno više novih zgrada i da nije moguće vraćanje tih nekretnina tužiocu kao pravnom sljedniku prodavca tih nekretnina, ali da je moguća naknada u novcu, prvostepeni sud je, prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka arhitektonsko građevinske struke o tržišnoj cijeni građevinskog zemljišta koje je preneseno na tuženog „M.“ d.o.o. P., obavezo ovog tuženog da tužiocu kao pravnom sljedniku prodavca isplati naknadu u novcu u iznosu od 437.280,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate.

Drugostepeni sud je zaključio da je prvostepena presuda donesena pogrešnom primjenom materijalnog prava, te je uvažao žalbe tuženog „M.“ d.o.o. P. i tuženih D.S. i V.S. i presudu Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 P 019412 17 P 3 od 28.08.2018. godine, u dijelu odluke o glavnoj stvari i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima parničnog postupka (stav 1 i 2 izreke), temeljem odredbe člana 229. stav 4. i člana 235. stav 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), preinačio tako što je odbio tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je ništav i da ne proizvodi pravno dejstvo, kupoprodajni ugovor zaključen dana 09.01.1991. godine u Prnjavoru između tužioca „P.“ a.d. P. kao prodavca i tuženog „M.“ d.o.o. P., kao kupca o kupoprodaji nekretnina (označene u izreci) i ugovor o poklonu zaključen dana 05.12.2000. godine između B.S. kao poklonodavca i tuženih D.S. i D.S., o poklonu nekretnina (označene u izreci), zahtjev da to tuženi priznaju i trpe, te je odbio i tužbeni zahtjev tužioca da se tuženi „M.“ d.o.o. P. obaveže da tužiocu na ime restitucije zbog zaključenja ništavog ugovora isplati iznos od 437.280,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate.

Tužilac je obavezan da tuženom „M.“ d.o.o. P. nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 11.952,37 KM, a tuženom D.S. u iznosu od 10.266,75 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja pa do isplate, i to u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude tužiocu, a u preostalom dijelu preko dosuđenog iznosa odbijen je zahtjev ovih tuženih za naknadu troškova parničnog postupka.

Obavezan je tužilac da tuženom „M.“ d.o.o. P. isplati na ime troškova sastava žalbe iznos od 1.228,50 KM, a tuženom D.S. i tuženoj V.S. na ime troškova sastava žalbe isplati iznos od 2.300,00 KM, dok se u preostalom dijelu preko dosuđenog iznosa odbijen zahtjev tuženih D.S. i V.S..

Odbijen je zahtjev tužioca da se tuženi obavežu da mu nadoknade troškove sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.050,00 KM.

Po ocjeni drugostepenog suda predmetni ugovor kojim se otuđuje nepokretnost iz društvene svojine zaključen je u pismenom (pisanom) obliku, pa stoga nije zaključen protivno odredbi člana 9. stav 1. ZPN. Ugovor je u cijelosti i izvršen, pa shodno odredbi člana 9. stav 4. ZPN, proizvodi pravno dejstvo iako potpisi ugovarača nisu ovjereni u sudu.

Pored toga, cijeneći da su predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 09.01.1991. godine nekretnine i to: parcela broj 1181/82 Mlin sa mlinskim dvorištem u površini od 9307 m<sup>2</sup>, parcelu broj 1181/233 Kuća sa kućištem i dvorištem u površini od 225 m<sup>2</sup>, parcela broj 1181/83 dvorište mlina i oranica sa zgradom u površini od 1142 m<sup>2</sup>, parcela broj 1181/228 put „Lug“ u površini od 258 m<sup>2</sup>, kao i objekti: garaža zidana, garaža drvena, društvena prostorija, dva silosa, portirnica, željezna ograda, koji objekti se nalaze na predmetnom zemljištu, sve upisano u z.k. ul. br. 2823 k.o. P., da je vještak geodetske struke R.J. identifikovao i prikazao na skici lica mjesta objekte koji su postojali na označenim katastarskim česticama prije zaključivanja kupoprodajnog

ugovora (objekat dimenzija 9,50 m x 6,55 m koji se nalazi na k.č. br. 1181/521 - novi broj k.č. br. 79/7, objekat dimenzija 21,80 m x 6,90 m koji se nalazi na k.č. br. 1181/417 - novi broj k.č. br. 80, objekat dimenzija 15,50 m x 11 m nalazi se na k.č. br. 1181/233 - novi broj k.č. br. 81/2, objekat dimenzija 16,20 m x 6,80 m nalazi se na k.č. br. 1181/83 - novi broj k.č. br. 79/5), kao i objekte koji sada postoje na terenu, te nove objekte sagrađene nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, da je iz nalaza i mišljenja vještaka arhitektonsko građevinske struke L.B., utvrđeno da na terenu postoje tri stare zgrade i to neke od njih stare i preko 100 godina i to objekat smješten na samom ulazu kod mosta dimenzija 11,00 m x 15,50 m, a spratnosti P+1+poktrovlje (tavan) rađen prije više od 100 godina, dva spojena objekta u obliku slova L jedan dimenzija 21,80 m x 6,90 m, a drugi 16,20 m x 6,80 m, da su građeni prije više od 90 godina i da su prizemni objekti, te garaže sa dva ulaza na kojima se nalaze garažna limena vrata dimenzija 6,55 m x 9,50 m, a procjena vještaka je da je ista stara 50 godina a da je kvalitetno adaptirana, te da postoje izgrađeni i značajni novi objekti, drugostepeni sud zaključuje da je pogrešan zaključak prvostepenog suda da je predmet spornog kupoprodajnog ugovora bilo neizgrađeno zemljište i da je zbog toga kupoprodajni ugovor zaključen protivno odredbama člana 10. stav 2. ZPN, pa da je ništav.

Obrazlaže da je u smislu člana 16. stav 3. ZPN društveno pravno lice moglo zgrade, stanove i poslovne prostorije kao posebne dijelove zgrade otuđivati iz društvene svojine, uz naknadu u visini prometne vrijednosti nepokretnosti, s tim da je u smislu člana 22. ZPN u vezi sa članom 23, članom 24. i članom 25. ZPN, Društveni pravobranilac mogao u roku od 6 mjeseci od dana dostavljanja ugovora, ako nađe da je ugovor zaključen na štetu društvene svojine, podnijeti tužbu za poništaj toga ugovora, a uz koji zahtjev se trebao tražiti i povraćaj nepokretnosti od kupca, ali da u predmetnom slučaju Međuopštinsko javno pravobranilaštvo u Banjaluci, koje je dana 27.01.1992. godine zaprimilo ugovor o kupoprodaji koji je zaključen 09.01.1991. godine između Tvornice koža i obuće „P.“ P. kao prodavca i TP „M.“ P. kao kupca, nije podnijelo tužbu za poništaj ugovora.

Takođe, drugostepeni sud nalazi da su predmetne nepokretnosti otuđene iz društvene svojine neposrednom pogodbom, zato što je otuđenje istih putem javnog nadmetanja bilo bezuspješno, pa da prodaja istih nije izvršena suprotno odredbi člana 19. stav 1. ZPN, slijedom čega predmetni kupoprodajni ugovor nije protivan prinudnim propisima, a kao takav nije ništav u smislu člana 103 ZOO. Dokaz o tome da je prodaja predmetnih nepokretnosti iz društvene svojine javnim nadmetanjem bila bezuspješna je Odluka radničkog savjeta prodavca donesena 27.12.1990. godine, kojom je odlučeno da se prodaju nekretnine „Stari mlin“ i da se ovlašćuje M.K., direktor preduzeća da može da izvrši prodaju nekretnina koje su upisane u z.k. uložak 2823 k.o. P. i to jeftinije od procjene sudskog vještaka, a da je odluka donesena zato što se na javnoj licitaciji za prodaju nekretnina nije javio niko, koje činjenice je potvrdio i svjedok M.K. (čiji iskaz je pročitao na glavnoj raspravi), koji je tvrdio da je do prodaje predmetnih nepokretnosti DP „P.“ objavio dva ili tri oglasa za prodaju javnim nadmetanjem.

Nadalje, drugostepeni sud nalazi neosnovanim tvrdnje tužioca da je otuđenje predmetnih nekretnina bilo zabranjeno u smislu odredbe člana 16a. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list BiH“, broj 22/91) i da je stoga i ugovor ništav, jer je navedeni Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti stupio na snagu danom objavljivanja u Službenom glasniku 02.07.1991. godine a primjenjuje se od 31.12.1991. godine, tj. stupio na snagu nakon zaključivanja spornog ugovora o kupoprodaji, zbog čega su navedene odredbe zakona na koje se poziva tužilac su neprimjenjive u ovom slučaju. Međutim, čak i u

situaciji da je navedeni zakon i bio na snazi u vrijeme zaključivanja ugovora o kupoprodaji, predmetni kupoprodajni ugovor iz toga razloga ne bi bio ništav, jer se radi o nekretninama na koje se nije odnosila zabrana prometa nekretnina iz člana 16a, člana 16b. i člana 16c, s obzirom na odredbu člana 16d. u vezi sa članom 16. stav 3. ZPN, jer je DP „P.“ navedene nekretnine stekao kupoprodajom od „Ž.“ B. JUR P., a kako to proizlazi iz sadržine z.k. uložka 857 k.o. P. i pročitano iskaza svjedoka M.K. (koji je bio direktor prodavca u vrijeme zaključivanja kupoprodajnog ugovora) o tome da je navedene nekretnine DP „P.“ P. stekao kupovinom.

Konačno, drugostepeni sud zaključuje da na dan stupanja na snagu Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 24/98), nepokretnosti koje su bile predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog 09.01.1991. godine između prodavca DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. i kupca Trgovinskog preduzeća „M.“ P., nisu bile imovina preduzeća DP „P.“ u smislu odredbe člana 4. ZPDKP iz razloga što je promet označenih nepokretnosti iz društvene svojine izvršen prije stupanja na snagu ZPDKP, tako da iste nisu bile obuhvaćene Programom privatizacije državnog kapitala Osnovnog državnog preduzeća DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. koje preduzeće je bilo organizovano kao državno preduzeće, čiji oblik svojine je bila državna svojina. Slijedom toga, nepokretnosti koje su bile predmet zaključenog kupoprodajnog ugovora, u vrijeme stupanja na snagu ZPDKP nisu predstavljale državni kapital u preduzeću DP Tvornica kože i obuće „P.“ P., pa stoga nisu mogle biti predmet privatizacije. Iako se preduzeće DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. u kojem je izvršena privatizacija dijela državnog kapitala transformisalo u procesu privatizacije u akcionarsko društvo „P.“ P., ono shodno odredbi člana 47. ZPDKP u vezi sa članom 3. i 4. ZPDKP nije pravni sljedbenik preduzeća DP Tvornica kože i obuće „P.“ P. u odnosu na nepokretnosti koje su predmet spora, pa nije aktivno legitimisan da vodi predmetnu parnicu i da traži utvrđivanje ništavosti predmetnih ugovora, a zbog toga nema ni svojstvo zainteresovanog lica u smislu člana 109. stav 1. ZOO da se poziva na ništavost predmetnog ugovora o kupoprodaji.

Pobijana presuda je pravilna i revizijom tužioca se ne dovodi u pitanje.

Prema činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 09.01.1991. godine su nekretnine i to: parcela broj 1181/82 Mlin sa mlinskim dvorištem u površini od 9307 m<sup>2</sup>, parcela broj 1181/233 Kuća sa kućištem i dvorištem u površini od 225 m<sup>2</sup>, parcela broj 1181/83 dvorište mlina i oranica sa zgradom u površini od 1142 m<sup>2</sup>, parcela broj 1181/228 put „Lug“ u površini od 258 m<sup>2</sup>, kao i objekti: garaža zidana, garaža drvena, društvena prostorija, dva silosa, portirnica, željezna ograda, koji objekti se nalaze na predmetnom zemljištu, sve upisano u z.k. ul. br. 2823 k.o. P.. Radi se o nekretninama „...“.

Odredba člana 9. ZPN propisuje uslove za punovažnost sporazuma o prenosu nepokretnosti sa jednog na drugo društveno pravno lice tako što predviđa obaveznu pismenu formu, a kod ugovora o prometu nekretnina na kojima postoji pravo svojine i da su potpisi ugovarača ovjereni kod suda. To znači da u slučaju da je jedna od stranaka društveno pravno lice a druga nosilac prava svojine, ovjeru potpisa izvršiće samo nosioci prava svojine, a ne i ovlašteni zastupnici društvenih pravnih lica.

Nije sporno da su nekretnine iz kupoprodajnog ugovora predate kupcu a da je prodavcu isplaćena kupoprodajna cijena. Predmetni ugovor zaključen je u pismenom (pisanom) obliku, pa stoga nije zaključen protivno odredbi člana 9. ZPN. Iako potpisi ugovarača nisu ovjereni kod suda, ugovor je u cijelosti i izvršen, pa shodno odredbi člana 9. stav 4. ZPN, proizvodi pravno dejstvo.

Revizijom se neosnovano ukazuje da nije pravilan zaključak drugostepenog suda da se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu. Predmetne nekretnine “...” (objekti i zemljište) upisane su u z.k. ul. br. 2823 k.o. P., kasnije u z.k. ul. broj 857 k.o. P., na kojima je kao titular upisana državna svojina 1/1 dijela, pravo korištenja SOUR KPK „K.“ B., RO Tvornica kože P. sa 1/1 dijela.

Vještak geodetske struke je identifikovao i prikazao na skici lica mjesta zemljište i objekte koji su postojali na označenim katastarskim česticama prije zaključivanja kupoprodajnog ugovora i objekte koji i sada postoje na terenu (te nove objekte sagrađene nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora), a takođe je iz nalaza i mišljenja vještaka arhitektonsko građevinske struke utvrđeno je da na terenu i sada postoje tri stare zgrade i to neke od njih stare i preko 100 godina (objekat smješten na samom ulazu kod mosta dimenzija 11,00 m x 15,50 m, spratnosti P+1+potkrovlje (tavan) rađen prije više od 100 godina, dva spojena prizemna objekta u obliku slova L jedan dimenzija 21,80 m x 6,90 m, a drugi 16,20 m x 6,80 m, koji su građeni prije više od 90 godina i garaže sa dva ulaza stare 50 godina).

Prema tome, pravilno drugostepeni sud zaključuje da predmetni ugovor o kupoprodaji nije ništav u smislu odredbe člana 10. stav 2. ZPN, kako pogrešno smatra revident, jer se radi o prometu izgrađenog građevinskog zemljišta.

Pored toga, pravilno drugostepeni sud zaključuje da prodaja predmetnih nekretnina nije izvršena suprotno odredbi člana 19. ZPN, te da zaključeni kupoprodajni ugovor nije protivan prinudnim propisima, pa ni ništav u smislu člana 103. ZOO.

Iz izvedenih dokaza proizlazi da je prije zaključenja navedenog ugovora, Tvornica kože i obuće „P.“ P. podnijela 06.12.1990. godine prvostepenom sudu prijedlog radi obezbjeđenja dokaza, navodeći da je odlučila da proda nekretnine “...” koje nisu u funkciji, te da, kako nije došlo do prodaje istih ni nakon dvije sprovedene licitacije, shodno odluci Radničkog savjeta traži da se utvrdi stvarna vrijednost objekata i zemljišta radi njihove prodaje, slijedom čega je prvostepeni sud u predmetu broj R 499/90 odredio da vještak građevinske struke M.Đ. iz P. na osnovu uviđaja na licu mjesta izvrši procjenu svih građevinskih objekata koji su se nalazili na lokaciji „Stari mlin“, te je vještak sačinio Izvještaj i objekti: portirnicu, garažu, nastrešnicu, zgradu (pekara), zgradu-uprava i skladište, zgradu (kupati), zgradu (mlin), dva poljska wc i ogradu, procijenjenio na iznos od 847.950,60 dinara, s tim da predmet procjene nije bilo zemljište na kome se nalaze objekti i drugo zemljište, kao ni silosi.

Da je prodaja predmetnih nepokretnosti iz društvene svojine javnim nadmetanjem bila bezuspješna proizlazi i iz Odluke Radničkog savjeta prodavca od 27.12.1990. godine, koja je donesena zato što se na javnoj licitaciji za prodaju nekretnina nije javio niko, pa je Radnički savjet odlučio da se prodaju nekretnine „S. m.“ i da se ovlašćuje M.K., direktor preduzeća da može da izvrši prodaju nekretnina koje su upisane u z.k. uložak 2823 k.o. P. i to jeftinije od procjene sudskog vještaka. Takođe, činjenice da je do prodaje predmetnih nepokretnosti DP „P.“ objavio dva ili tri



oglasa za prodaju javnim nadmetanjem, je potvrdio i svjedok M.K., koji je na osnovu Odluke Radničkog savjeta i kao direktor Tvornica kože i obuće „P.“ P. i potpisao predmetni ugovor.

SOUR KPK „K.“ B., RO Tvornica koža P. je pravo korištenja navedenih nekretnina stekao kupoprodajom 03.02.1984. godine od „Ž.“ B. JUR P., a kako to proizlazi iz sadržine z.k. uloška 857 k.o. P. i iskaza svjedoka M.K., pa je u smislu člana 16d. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list BIH“, broj 22/91) raspolaganje predmetnim nekretninama bilo izuzeto od zabrane propisane odredbama člana 16a, 16b. i 16c. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti koja bi vodila ništavosti ugovora o prometu (član 16e.).

Tačno je da je izvan roka propisanog odredbom člana 23. stav 1. ZPN (15 dana od zaključenja ugovora) Međuopštinskom javnom pravobranilaštvu u Banjaluci dana 27.01.1992. godine dostavljen ugovor o kupoprodaji koji je zaključen 09.01.1991. godine između Tvornice koža i obuće „P.“ P. kao prodavca i TP „M.“ P. kao kupca, ali za tužioca to nije od značaja, jer pravo na zaštitu društvene svojine u prometu nepokretnosti koje sadrži ovlaštenje društvenog pravobranioca da podnese tužbu za poništenje ugovora u roku od 6 mjeseci od dana dostavljanja ugovora, ukoliko smatra da je zaključen na štetu društvene svojine, predviđeno u odredbama člana 22-25. ZPN, nije ustanovljeno u njegovu korist, niti je takva tužba za poništenje ugovora podnesena.

Istina, pravo da traže poništenje ugovora (ne i ništavost) po drugom osnovu (član 24. stav 3. ZPN) dato je i ugovaračima, ali nema dokaza da je prodavac Tvornice koža i obuće „P.“ P. tražio poništenje kupoprodajnog ugovora.

Drugostepeni sud je dao ocjenu izvedenih dokaza i za svoju odluku dao valjano obrazloženje, koje prihvata i ovaj sud, pa nisu osnovani prigovori revidenta o povredi odredaba parničnog postupka iz člana 209, u vezi sa članom 8. i 191. stav 4. ZPP, niti o pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podraščić