

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 101475 22 Рев 3
Бања Лука, 19.4.2022. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Б.Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске, против тужених Ц. а.д. Б.Л. у стечају, заступан по пуномоћнику Д.М., адвокату из Б.Л., те Ј.В., Н.В. и С.В. из Б.Л., сви заступани по пуномоћнику А.П., адвокату из Б.Л., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужених Ј.В., Н.В. и С.В. против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 21 Пж 4 од 25.11.2021. године, на сједници одржаној 19.4.2022. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Одбија се захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 18 Пс 2 од 13.11.2020. године утврђено је да су ништави уговори о купопродаји некретнина у В., закључени између тужених Ц. а.д. Б.Л. у стечају (у даљем тексту: првотужени) и Ј.В. (у даљем тексту: друготужени) 19.12.2007, 26.12.2007, 16.01.2009. и 25.3.2009. године, те уговори о поклону истих некретнина закључени дана 02.12.2014. године између друготуженог као поклонодавца те тужених Н.В. (у даљем тексту: трећетужени) и С.В. (у даљем тексту: четвртотужени) као поклонопримаца, слиједом чега су тужени обавезани да трпе успостављање ранијег земљишно - књижног стања на некретнинама које су биле предмет наведених уговора и да тужитељу надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 22.025,50 КМ, а преостали дио тужбеног захтјева је одбијен.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 21 Пж 4 од 25.11.2021. године жалбе тужених су одбијене и првостепена одлука потврђена у досуђујућем дијелу.

Благовременом ревизијом друготужени, трећетужени и четвртотужени побијају другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и

погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи тако да се тужбени захтјев у цијелости одбије или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитељ предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је, између осталог, захтјев тужитеља: да се утврди да су ништави уговори закључени између тужених, ближе означени у изреци првостепене пресуде, да се наложи брисање уписа у земљишној књизи, извршених на основу наведених уговора, те да се успостави пређашње стање на предметним некретнинама.

Одлучујући о овом захтјеву тужитеља, а на темељу резултата доказног поступка, нижестепени судови су утврдили: да је рјешењем СО Б.Л. (правна предница тужитеља) од 05.3.1974. године извршена експропријација предметних некретнина, након чега су исте додијељене првотуженом на кориштење; да је на тим некретнинама првотужени обављао своју дјелатност и на њима изградио постројења и пословне зграде (расадник и стакленик); да је првотужени био предузеће у друштвеној, а касније у државној, својини те да је у току 2002. године извршена његова приватизација; да су спорне некретнине, чија је укупна површина 112302 м², у земљишним књигама биле евидентиране као друштвена својина и да је тужитељ на њима био уписан као носилац права располагања са 1/1 дијела, а првотужени као носилац права кориштења са 1/1 дијела; да су у катастарском оперативном документу до 2007. године као посједници ових некретнина били уписани тужитељ и првотужени, да би након цијепања парцела, које је извршено на захтјев првотуженог, тужитељ био избрисан из катастра; да су првотужени као продавац и друготужени као купац 19.12.2007. године закључили уговор о продаји дијела предметних некретнина (оних уписаних у зк.ул. 248 и 1056 односно пл. 276 и 412 к.о. В. 2) за цијену од 380.000,00 КМ, који уговор је овјерен у суду дана 20.12.2007. године; да су првотужени као продавац и друготужени као купац дана 26.12.2007. године закључили уговор о продаји некретнина (у нарави земљиште, пословне зграде и производни погони) за цијену од 440.000,00 КМ, који уговор је овјерен у суду 21.01.2008. године; да су првотужени као продавац и друготужени као купац код нотара дана 16.01.2009. године путем непосредне погодбе закључили уговор о продаји неизграђеног грађевинског земљишта за цијену од 50.000,00 КМ (ради се о некретнинама уписаним у зк.ул. 388 к.о. В. 2); да су првотужени као продавац и друготужени као купац код нотара дана 25.3.2009. године закључили уговор о продаји некретнина уписаних у зк.ул. 248 одн. лист непокретности 276 к.о. В. 1 за цијену од 250.000,00 КМ; да се на основу ових купопродајних уговора друготужени у земљишним књигама уписао као власник спорних некретнина са 1/1 дијела, а у катастру као њихов посједник; да је дана 14.9.2012. године над првотуженим отворен стечајни поступак у коме је тужитељ пријавио своје излучно право на предметним некретнинама, које је стечајни управник првотуженог оспорио; да је друготужени уговорима о поклону закљученим дана 02.12.2014. године са својим синовима тј. трећетуженим и четвртотуженим, пренио предметне некретнине на синове; да се на основу наведених уговора о поклону трећетужени укњижио као власник некретнина уписаних у зк.ул. 248 и

625 к.о. В. 1, а четвртотужени као власник некретнина уписаних у зк.ул. 388 и 1068 к.о. В. 2; да је у току 2019. године успостављена јединствена евиденција некретнина у којој је као власник предметних некретнина уписан четвртотужени.

На основу тих чињеница нижестепени судови су нашли да тужени нису доказали да је право кориштења, уписано у корист првотуженог, претворено у право својине, па првотужени није могао располагати спорним некретнинама које у претежном дијелу представљају неизграђено грађевинско земљиште, због чега исте нису могле ни бити предмет приватизације. Осим тога, првотужени није могао продати друготуженом, који је његов већински акционар и као такав у сукобу интереса, своју цјелокупну непокретну имовину, ради чега су побијани уговори о продаји и поклону ништави јер су противни принудним прописима.

Нижестепене пресуде су правилне.

Постављеним тужбеним захтјевом се не тражи утврђење ништавости аката донесених у поступку приватизације државног капитала првотуженог нити аката управних органа, већ утврђење ништавости правних послова о прометовању великог комплекса земљишта, које је претходно имало статус пољопривредног земљишта, а сада је у претежном дијелу неизграђено градско грађевинско земљиште. Утврђење ваљаности одн. ништавости таквих уговора је у надлежности парничног суда, па није основан ревизиони приговор да су нижестепени судови одлучивали о спору који је у надлежности органа управе. Овдје се не ради о брисовној тужби већ тужби за утврђење ништавости уговора, која се у смислу члана 110 Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) може поднијети у свако доба јер није ограничена роковима, па су неосновани ревизиони приговори да је предметна тужба поднесена по протеклу законског рока од 3 године.

Ревиденти изједначавају термин „капитал“ са термином „имовина“ иако су то два различита правна појма. Предмет приватизације није цјелокупна имовина предузећа које се приватизује већ само државни капитал тог предузећа (члан 3. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима – „Службени гласник Републике Српске“ број 24/98 до 109/05). У смислу члана 4. овог закона, градско грађевинско земљиште не улази у имовину предузећа које се приватизује и не постаје његова својина већ се на таквом земљишту може стећи трајно право кориштења, док по члану 8. истог закона, неизграђено грађевинско земљиште не може ни бити предмет приватизације већ то може бити само изграђено земљиште које предузеће користи.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, предметне некретнине су прије спорних располагања у земљишној књизи биле уписане као друштвена, а касније као државна, својина, са правом располагања у корист правне преднице тужитеља Општине Б.Л. и правом кориштења у корист првотуженог. Претежан дио ових некретнина има статус неизграђеног градског грађевинског земљишта. Закон о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06, даље: ЗГЗ) прописује претварање права кориштења на неизграђеном грађевинском земљишту у

друштвеној односно државној својини у право располагања, али под условом да се тиме не дира у права других лица (члан 45. ЗГЗ). Из проведених доказа произлази да није вођен управни поступак успоставе ранијег својинског режима на спорном земљишту. Неприхватљив је навод ревизије да је ступањем на снагу ЗГЗ првотужени стекао право својине на спорном земљишту и да је са истим могао слободно да располаже. У списима нема доказа да је вођен поступак ради претварања права кориштења у право располагања одн. поступак претварања друштвене својине у приватну, што је неопходан услов да се у земљишним књигама изврши брисање друштвене (државне) својине. Независно од стања приказаног у земљишној књизи, предметне некретнине су биле неизграђено грађевинско земљиште (у претежном дијелу) јер су само на мањем дијелу саграђене пословне зграде и производни погони првотуженог. Такво стање је било и у вријеме закључења купопродајних уговора између првотуженог и друготуженог, што произилази из бројних доказа, међу којима је и одлука првотуженог о продаји земљишта од 13.6.2007. године. У купопродајном уговору од 16.01.2009. године, који је сачињен код нотара И.М., је јасно наведено да је предмет купопродаје неизграђено грађевинско земљиште на којем право располагања, поред првотуженог, има и тужитељ, док приликом закључења купопродајног уговора од 25.3.2009. године, сачињеног код нотара М.Д., није ни провјеравано земљишно-књижно и катастарско стање некретнина који су предмет уговора будући да су уговорне стране (првотужени и друготужени) изричито одбиле да се то провјери. Без основа су наводи ревидената да није утврђен карактер тог земљишта у вријеме приватизације, јер на ту околност они нису провели одговарајуће доказе, а из проведених доказа произлази да се у периоду од извршене приватизације па до закључења спорних уговора карактер предметног земљишта није мијењао. Нижестепени судови су правилно оцијенили чињеницу да је тужитељ (односно његова правна предница) имао право располагања на спорном неизграђеном грађевинском земљишту и да је то његово право без правног основа избрисано, што произлази и из налаза и мишљења вјештака геометра у коме је наведено да се не може утврдити када је и по ком основу брисана државна својина на том земљишту. Околност да је правна предница тужитеља у јавним књигама била уписана као носилац права располагања на спорним некретнинама (које право је без правног основа касније избрисано) даје тужитељу активну легитимацију у овом спору.

Чланом 103. став 1. ЗОО је дефинисано да су ништави они уговори који су противни јавном поретку, принудним прописима или друштвеном моралу, ако циљ повријеђеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује нешто друго. Дакле, повреда императивних законских норми има за посљедицу ништавост уговора. И због недопуштености предмета (чл. 47. и 49. ЗОО) уговор може бити оглашен ништавним јер је противан јавном поретку. Најзад, ништав је и уговор који је противан моралним схватањима друштва одн. добрим обичајима (тзв. неморални уговор). Додуше, појам „добрих обичаја“ односно друштвеног морала је флексибилан и релативан па се као такав мијења (уговорима, који су се некада сматрали неморалним, данас се признаје пуноважност). У члану 47. ЗОО је прописано да је уговор ништав када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен и неодредив, а у члану 52. ЗОО је прописано да је уговор ништав ако не постоји основ или је основ недопуштен.

Из предњег произлази да је правни посао недопуштен када правни поредак забрањује закључење посла законском нормом као и када је закључење посла у супротности са основним начелима правног поретка и са начелима морала. Недопуштеност се може односити на само испуњење (предмет обавезе) или на друге елементе правног посла, може се односити и на разлог (кауза) правног посла или на његов мотив. Примјерице, предмет је недопуштен ако је прометована ствар која је ван правног промета, као што су добра од општег интереса, па нико на таквој ствари не може стећи никакво право трајног карактера. Посао је недопуштен и ако је његова кауза недопуштена, а у неким случајевима закон одређује да код правног посла треба водити рачуна и о мотиву, када се овај има сматрати недопуштеним. Недопуштене су нпр. побуде ако неко правним послом жели изиграти закон. Треба имати у виду и да су неки послови резервисани само за одређена лица, а да одређене послове појединци нису овлаштени закључивати.

ЗОО у члану 51. одређује да обавезе морају имати своју каузу (основ). Да би обавеза настала, она мора имати каузу која се може састојати не само од једног већ и од низа разлога и циљева. Каузу треба разликовати од предмета уговора иако се она понекад сматра недопуштеном управо због тога јер је забрањено да предмет буде у правном промету. Дакле, у односу на предмет кауза може бити недопуштена (ако се предмет не смије пустити у промет у супротности са његовом сврхом). Каузу треба утврдити да би се установила права садржина и пуноважност правног посла.

У смислу одредбе члана 53. ЗОО, побуда се разликује од каузе по томе што она не улази у правни основ, ако то није правом или уговором посебно одређено. Међутим, недозвољени мотив се увијек сматра каузом односа јер недопуштену побуду закон издиже у каузу, а недопуштеност побуде повлачи и недопуштеност каузе па је без дејства уговор закључен из недопуштене побуде обзиром да су недопуштеном побудом повријеђени општи интереси. У питању је законом забрањена побуда када неко закључивањем уговора жели да изигра закон.

С обзиром да су у питању јавни интереси, ЗОО у члану 109. ставља у дужност суду да пази на ништавост по службеној дужности, па су нижестепени судови у овом случају ваљаност предметних уговора правилно цијенили и са аспекта напријед наведених прописа, а не само оних на које је у тужби указао тужитељ. Они су имали у виду и релевантне одредбе Закона о предузећима („Службени гласник Републике Српске” број 24/98 до 34/06, даље: ЗОП), а посебно оне које регулишу тзв. сукоб интереса. Наиме, друготужени је у поступку приватизације купио акције првотуженог и постао његов већински власник одн. акционар. Одредбом члана 89. ЗОП је прописано да одређена лица (чланови друштва, чланови управног и надзорног одбора и прокуристи) могу са предузећем у којем имају то својство закључити уговор о кредиту, кауцији, гаранцији, авалу и јемству као и други правни посао утврђен оснивачким актом одн. статутом, али само по одобрењу осталих чланова друштва одн. управног и надзорног одбора, с тим да то лице нема право гласа приликом одлучивања да ли ће се одобрити напријед наведени правни послови. Међутим, физичко лице као акционар (овдје: друготужени) не може са својим предузећем (друштвом) закључити горе наведене уговоре (став б. цитираног члана), па тим прије не

може купити некретнине предузећа у коме је већински акционар. Стога одлуке Скупштине акционара првотуженог о продаји спорних некретнина (постоје 2 одлуке ове Скупштине које су донесене истог дана тј. 13.6.2007. године под истим бројем, али са различитом садржином јер је по једној одлуци одобрена продаја само двије парцеле, а по другој продаја свих парцела) немају правно дејство јер су противне императивним одредбама ЗОП. Предмет купопродајних уговора закључених између првотуженог и друготуженог је била цјелокупна непокретна имовина коју је користио првотужени за обављање своје дјелатности (земљиште, пословне зграде и производни погони), па овакво располагање имовином предузећа није у складу са ЗОП, а посебно одредбама чланова 61. и 245. тог закона. Обзиром да је овим располагањима првотужени фактички остао без својих основних средстава, свим запосленим радницима (осим директора) је престао радни однос, а над првотуженим је 14.9.2012. године отворен стечајни поступак.

Тачно је да је првотужени предметне некретнине унио у свој Програм приватизације државног капитала, али ревиденти нису доказали да је тај Програм у цјелости прихваћен од стране Дирекције за приватизацију. Међутим, чак и под претпоставком да је првотужени био власник спорних некретнина (а није) и да је са истима могао слободно располагати, побијани купопродајни уговори би свеједно били ништави обзиром да су противни напријед наведеним принудним прописима, а околност да је прије закључења спорних уговора тужитељу достављена понуда по праву прече куповине није од утицаја на питање ваљаности тих уговора.

Питање савјесности уговарача није од значаја приликом оцјене правне ваљаности одн ништавости неког уговора, па уговор може бити ништав и када су уговарачи били савјесни као и што уговор може бити ваљан и онда када су оба уговарача или један од њих били несавјесни. Стога је беспредметно позивање ревидената на њихову наводну савјесност код закључења побијаних уговора. Међутим, утврђено чињенично стање указује да је друготуженом, као већинском акционару првотуженог, било познато да куповином свеукупних некретнина од првотуженог, истога оставља без основних средстава за рад, што озбиљно доводи у сумњу његову савјесност.

Ирелевантно је позивање ревидената на Закон о стварним правима („Службени гласник Републике Српске” број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП) јер се предметни спор не може ријешити у свјетлу тих одредби већ примјеном прописа који су били на снази у вријеме закључења купопродајних уговора (члан 344. став 2. ЗСП). Уговори о поклону су, додуше, закључени у вријеме важења ЗСП, али се трећетужени и четвртотужени као стицаоци некретнина не могу позивати на начело повјерења у земљишне књиге (члан 56. ЗСП) јер су знали да се води спор о својини на тим некретнинама, о чему је у земљишним књигама постојала забиљешка, а нотар који је сачинио те уговоре је упозорио уговараче (отац и синови) да постоји могућност да се купопродајни уговори, на основу којих је друготужени стекао право својине на некретнинама које су предмет поклона, утврде ништавим.

Изјављеном ревизијом се у значајном дијелу побија и правилност утврђеног чињеничног стања, а такви ревизиони приговори су ирелевантни

обзиром да се ревизија не може изјавити због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања (члан 240. став 2. Закона о парничном поступку - „Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП).

Обзиром да су нижестепене пресуде засноване на правилној примјени материјалног права и да приликом њиховог доношења нису почињене повреде парничног поступка, ваљало је на основу члана 248. ЗПП одлучити као у изреци.

На основу члана 397. ст. 1. у вези са чланом 387. ЗПП, суд је одбио захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизијског поступка на име састава одговора на ревизију, налазећи да ови трошкови нису били потребни за вођење парнице.

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић