

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 71 0 P 217458 22 Rev
Dana, 17.05.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Gorjane Popadić, kao predsjednika vijeća, Violande Šubarić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S. d.o.o. L., koga zastupa D.P., advokat iz B., protiv tuženog D. M. iz B., koga zastupaju Lj.D., advokat iz B., i M.B., advokat iz B., radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217458 21 Gž od 08.10.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 17.05.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217458 19 P 2 od 24.03.2021. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti ugovora o prodaji imovine Č.e. a.d. B.-u stečaju, zaključen između Č.e. a.d. B.-u stečaju i tuženog dana 30.12.2005. godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-..., u dijelu koji je definisan članom 1. tačka 2, a kojim Č.e. a.d. B.-u stečaju prodaje tuženom pripadajući idealni dio saobraćajnica sa kompletnom strukturom ispod njih, ukupne površine 7541,20 m², što je tuženi dužan da trpi.

Obavezan je tužitelj da nadoknadi tuženom troškove parničnog postupka u iznosu od 9.109,92 KM, a odbijen je zahtjev tuženog preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217458 21 Gž od 08.10.2021. godine žalba tužitelja je odbijena i potvrđena prvostepena presuda, te je odbijen i zahtjev tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 1.535,62 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu, zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda preinači ili ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti ugovora o prodaji imovine Č.e. a.d. B.-u stečaju zaključen sa tuženim dana 30.12.2005. godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-... u dijelu koji je definisan članom 1. tačka 2.

a kojim Č.e. a.d. B.-u stečaju prodaje tuženom pripadajući idealni dio saobraćajnica sa kompletnom strukturom ispod njih ukupne površine 7.541,20 m².

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je sljedeće činjenično stanje: da su Č.e. a.d. B.-u stečaju i tuženi zaključili ugovor o prodaji imovine 30.12.2005. godine nakon druge licitacije imovine stečajnog dužnika i da je predmet ugovora prodaja cjelokupne imovine tog preduzeća po početnom bilansu stanja iz 1998. godine i prilogu uz program privatizacije državnog kapitala NDP Č.H. B. matična lokacija i lokacija N. od septembra 2000. godine; da je članom 1. tačka 2. ugovora definisano da pripadajuće zemljište kao predmet ugovora se sastoji od zemljišta ispod objekta i oko objekata koji su naprijed navedeni, ukupne površine 4.573 m² čija površina za svaki objekat je utvrđena posebno i ukupna površina će biti utvrđena nakon izrade regulacionog plana za matičnu lokaciju zemljišta koje se vodi kao pripadajući dio zelenog pojasa, ukupne površine 245 m² i pripadajućeg idealnog dijela saobraćajnica sa kompletnom infrastrukturom ispod njih, ukupne površine 7.549,20 m²; da su Č.e.m. ad B.-u stečaju i tužitelj nakon obavljenog postupka javne prodaje zaključili ugovor 03.01.2006. godine, čiji je predmet poslovni objekat zv. H. C. i galvanizacije-privremeni objekat sa pripadajućim zemljištem ukupne površine 297 m², da je zemljište koje je predmet prodaje bruto površine 1.135 m² i sastoji se od zemljišta na kojem leži predmetni poslovni prostor i zemljište oko objekta površine 881 m², dio zelenog pojasa uz ogradu do ulice ... površine 40 m², čija ukupna površina za cijeli krug Č. iznosi 2.630 m², pa se iz tog posla utvrđuje idealni dio koji pripada prodavcu, a koji kupac kupuje što se odnosi na dio saobraćajnice bez trotoara površine 214 m², čija ukupna površina za krug Č. iznosi 14.160 m²; da su Č.e. a.d. B.-u stečaju i tuženi zaključili novi ugovor broj OPU-... od 21.05.2009. godine uz konstataciju da je prilikom zaključenja ugovora od 30.12.2005. godine isplaćena kupoprodajna cijena ali da je prilikom sačinjavanja navedenog ugovora došlo do niza tehničkih i pravnih grešaka zbog čega se ugovor nije mogao provesti, da je predmet tog ugovora definisan članom 1. (prema sadržaju toga člana predmet ugovora nije saobraćajnica) i da je tuženi stavkom promjena broj ... upisan na parcelama označenim kao k.č. broj 2113/8 i 2113/9 u pl. broj 2499 sa dijelom 1/1; da je zaključen sporazum broj OPU-... od 04.03.2013. godine između Č. a.d. B. kao ustupioca i tuženog kao primaoca, a predmet sporazuma je ustupanje nekretnine koju je tuženi kupio ugovorom o prodaji imovine Č.e. a.d.B.-u stečaju od 30.12.2005. godine i da je članom 3. ugovora definisano da ustupilac ustupa tuženom kao primaocu suposjednički dio od 527/1626 dijela na nekretninama upisanim u pl. broj 4411 k.o. B. 7 suvlasnički dio 2185000000/1567500000 upisanih u zk. ul. broj 12709 k.o. SP B. i prenosi pravo korištenja od 150/2520 dijela na nekretninama upisanim u zk. ul. 127... k.o. SP B.; da je ugovor o fizičkoj diobi o razdvajanju nekretnina iz suposjedničke zajednice broj OPU-... od 02.04.2014. godine zaključen između tužitelja i Č. a.d. B. i da je predmet tog ugovora fizička dioba i izdvajanje nekretnina iz suposjedničke zajednice nekretnine označene kao k.č. broj 2133/1 upisane u pl. broj 4411/5 k.o. B. 7; da je ugovor o diobi nekretnina sa ustupanjem broj OPU-... od 26.01.2017. godine zaključen između diobničara Č. a.d. B., tužitelja i Univerziteta ... B. i da su predmet diobe i ustupanja nekretnine opisane u članu 1., dok je članom 2. izvršena dioba sa ustupanjem, da tuženi nije ugovorna strana u tom ugovoru i da nekretnine koje su bile predmet toga ugovora nisu u vezi sa nekretninama koje su predmet ovoga spora; da je ugovor o fizičkoj diobi i uređenju korisničkih odnosa broj OPU-... od 04.04.2013. godine zaključen između Č. a.d. B. i tuženog. te da su tim ugovorom uređeni suvlasnički i suposjednički odnosi na nekretninama upisanim u pl. broj 4411/2 k.o. B. 7 na način bliže definisan članom 1. i 2. tog ugovora; da je ugovor o diobi nekretnina sa ustupanjem broj OPU-... od 26.01.2017. godine zaključen između Č. a.d. B., tužitelja i Univerziteta ... B.; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Z.G. proizlazi, da je identifikacijom nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje između tužitelja i Č.e.m. a.d. B.-u stečaju od 03.01.2006. i 16.04.2007. godine, te kupoprodajnih ugovora

zaključenih između tuženog i Č.e. a.d. B.-u stečaju dana 30.12.2005. i 21.05.2009. godine po starom i po novom premjeru, utvrdio da je karakteristika tih ugovora da nisu jasno sačinjeni i da nije jasno šta je predmet prodaje; da je vještak sačinio skicu lica mjesta uz zaključak da za navedeni lokalitet nije usvojen regulacioni plan; da su prema nalazu vještaka sve saobraćajnice na bivšem lokalitetu Č. upisane na tužitelju i da tuženi nije upisan u zvaničnoj evidenciji nekretnina na parcelama koje su saobraćajnice; da dio spornog ugovora od 30.12.2005. godine koji se odnosi na saobraćajnicu nije jasan i ne zna se gdje se ona nalazi, te da taj ugovor nije proveden u zemljišnoj knjizi; da okolnost da se između parničnih stranaka vodi više parničnih i upravnih sporova ne utiču na odluku suda u ovoj pravnoj stvari budući da je predmet spora u ovoj parnici zahtjev za utvrđivanje ništavosti samo dijela ugovora koji se odnosi na saobraćajnice, dok se ostali postupci tiču različitih promjena po osnovu zaključenih ugovora, a koji nisu predmet pobijanja u ovoj parnici i koji su zaključeni nakon spornog ugovora 30.12.2005. godine; da je tuženi upisan u zemljišno-knjižnoj evidenciji po osnovu ugovora OPU-... od 21.05.2009. godine u vezi sa sporazumom o utvrđivanju pravnog odnosa broj OPU-... od 04.03.2013. godine; da su parcele na kojima je tuženi upisan po novom premjeru sa dijelom 1/1 označene kao k.č. broj 841/13, k.č. broj 841/153, k.č. broj 841/161 i k.č. broj 841/162, u zk. ul. broj 13209, k.č. broj 841/26 upisana u zk. ul. 11202 i pravom korištenja na parceli k.č. broj 841/174 u zk. ul. 14247, sve k.o. SP B. i da parcele na kojima je tuženi upisan nisu u naravi saobraćajnica ni po starom premjeru.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da tužitelj nije ugovorna strana iz ugovora od 30.12.2005. godine, već treće lice koje u ovoj parnici nema zasnovan pravni interes za utvrđenje da je ništav dio navedenog ugovora koji nije proveden u zemljišno knjižnim evidencijama, budući da tužitelj nema osnova za sticanje prava svojine na svim saobraćajnicama do usvajanja regulacionog plana, slijedom čega je tužbeni zahtjev u cijelosti odbio, pozivom na odredbe članova 51., 52., 103. i 109. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 19/93, 3/96, 39/03 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO).

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tužitelja, prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja i pravni stav prvostepenog suda, pa je žalbu odbio i potvrdio prvostepenu presudu.

Osporena odluka je pravilna i zakonita.

Prema odredbi člana 103. stav 1. ZOO ništav je ugovor koji je protivan prinudnim propisima, javnom poretku ili dobrim običajima ako cilj povrijeđenog dobra ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo, a prema odredbi člana 109. stav 1. istog zakona na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti i na nju se može pozvati svako zainteresovano lice.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja u predmetnoj pravnoj stvari, koje ne može biti predmet pobijanja u revizionom postupku, prema izričitoj zabrani propisanoj odredbom člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), proizlazi da su „Čajavec-energetika“ a.d. Banjaluka-u stečaju i tuženi zaključili ugovor o prodaji imovine dana 30.12.2005. godine kojim su članom 1. tačka 2., za koji se predmetnom tužbom traži utvrđenje ništavosti, definisale da se pripadajuće zemljište kao predmet ugovora sastoji od zemljišta ispod objekta i oko objekata koji su naprijed navedeni, ukupne površine 4.573 m² čija površina za svaki objekat je utvrđena posebno i ukupna površina će biti utvrđena nakon izrade regulacionog plana za matičnu lokaciju zemljišta koje se vodi kao pripadajući dio zelenog pojasa, ukupne površine 245 m² i pripadajućeg

idealnog dijela saobraćajnica sa kompletnom infrastrukturom ispod njih, ukupne površine 7.549,20 m² i da taj ugovor nije proveden u zemljišnoj-knjižnim evidencijama. Iste ugovorne strane su zaključile novi ugovor broj OPU-... od 21.05.2009. godine, u kojem saobraćajnica nije navedena kao predmet ugovora, uz konstataciju da je prilikom zaključenja ugovora od 30.12.2005. godine isplaćena kupoprodajna cijena ali da je prilikom sačinjavanja navedenog ugovora došlo do niza tehničkih i pravnih grešaka zbog čega se ugovor nije mogao provesti i da je na temelju ugovora od 21.05.2009. godine izvršen upis tuženog kao posjednika sa 1/1 dijela. Prema nalazu vještaka geometra sve saobraćajnice na bivšem lokalitetu Č. upisane su na tužitelju, a tuženi nije upisan u zvaničnoj evidenciji na parcelama koje su u naravi saobraćajnice.

Kod takvog stanja stvari, da tuženi na temelju odredbe člana 1. tačka 2. ugovora od 30.12.2005. godine, čije se utvrđenje ništavosti traži u ovome postupku, nesumnjivo nije postao vlasnik ni posjednik sporne saobraćajnice, pravilan je stav nižestepenih sudova da je neosnovan zahtjev tužitelja, koji nije bio ugovorna strana prilikom zaključenja toga ugovora, za utvrđenje njegove ništavosti. Slijedom toga, suprotno tvrdnji revidenta, pravilno je u cjelini odbijen tužbeni zahtjev.

Imajući u vidu navedeno bez značaja su revizioni prigovori koji se odnose na pravilnost primjene odredbi članova 454. ZOO, jer ona nije bila od uticaja na pravilnost osporene presude, tim prije što revident u reviziji navodi da „to pravo svojine na osnovu zaključenog ugovora kupac, odnosno tuženi ni do danas nije stekao, a iz razloga što je ovaj ugovor potpuno neprovodiv u zemljišnim knjigama.“ Slijedom toga pravilan je i stav nižestepenih sudova da u konkretnom slučaju tužitelj, imajući u vidu sadržaj ugovora i da on nije proizveo pravno dejstvo, nema pravni interes za podnošenje predmetne tužbe, pogotovo imajući u vidu i nalaz vještaka geometra da su sve saobraćajnice na bivšem lokalitetu Č. upisane na tužitelju i da tuženi na tom lokalitetu nije upisan u zvaničnoj evidenciji na parcelama koje predstavljaju saobraćajnice.

I pod pretpostavkom da je tuženi u posjedu nekretnine koja je bila predmet spornoga člana 1. tačka 2. ugovora od 30.12.2005. godine, što tokom postupka nije utvrđeno (prema nalazu vještaka dio spornog ugovora koji se odnosi na saobraćajnicu nije jasan i ne zna se gdje se ona nalazi), neosnovan je revizioni prigovor da je tužbeni zahtjev trebalo usvojiti bez obzira što ugovor nije proveden u zemljišnim knjigama, budući da bi tužitelj u tom slučaju, pod uslovima propisanim zakonom, mogao ostvariti svoje pravo zahtjevom za njihovu predaju u posjed.

Kod takvog stanja stvari, drugostepeni sud je, suprotno tvrdnji revidenta, pravilno zaključio da tužitelj izvedenim dokazima nije dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva, pa su neosnovani svi revizioni navodi da je prilikom donošenja pobijane odluke pogrešno primijenjeno materijalno pravo.

Razloge drugostepenog suda za odluku o tužbenim zahtjevima, u potpunosti kao pravilne prihvata i ovaj sud, pa su neosnovani i ostali revizioni navodi kojima se osporava pravilnost drugostepene presude.

Imajući u vidu naprijed navedeno neosnovano je pozivanje revidenta da je pobijana odluka zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka iz članova 8., 191. stav 4. i 231. ZPP koje bi bile od uticaja na njenu pravilnost i zakonitost.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić