

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 000638 21 Рев
Бања Лука, 13.12.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, против тужених 1. Н.б.б а.д. Б.Л. (сада У.б.а.д. Б.Л.), коју заступа пуномоћник А.С., адвокат из Б.Л. и 2. Н. д.о.о. Л., кога заступа пуномоћник А.Т., адвокат из Б.Л., ради утврђења ништавости, вриједност предмета спора 7.000.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 000638 20 Пж 4 од 25.08.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 13.12.2021. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 000638 17 Пс 2 од 20.11.2019. године одбијен је као неоснован захтјев тужитеља да суд утврди право својине на земљишту означеном као кч. бр. 524/420 и 524/421 к.о. Б.Л. у корист Града Б.Л. са 1/1 дијела, те да се утврди ништавост члана 3. уговора о уступању потраживања закљученог између правног предника туженог Н.б.б. а.д. Б.Л. (у даљем тексту: првотужени) и туженог Н. д.о.о. Л. (у даљем тексту: друготужени), који је закључен 26.10.2005. године и овјерен код Основног суда под бројем ОВ-...од 26.10.2005. године, ништавост укњиженог заложног права у корист предника првотуженог на некретнинама уписаним у зк.ул. број 4592 к.о. Б.Л. на основу рјешења Основног суда Бања Лука број И-1730/99 од 10.11.1999. године у корист друготуженог, те захтјев да су тужени обавезу да признају и трпе да се у јавним евиденцијама некретнина изврши брисање заложног права на предметним некретнинама. Обавезан је тужитељ да првотуженом надокнади трошкове поступка у износу од 26.828,10 КМ, као и да друготуженом надокнади трошкове поступка у износу од 31.256,55 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 000638 20 Пж 4 од 25.08.2021. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда је потврђена. Жалба друготуженог је одбијена и потврђено допунско рјешење о трошковима поступка првостепеног суда број 57 0 Пс 000638 17 Пс 2 од 21.05.2020. године којим је одбијен захтјев друготуженог да суд обавезе тужитеља на плаћање трошкова поступка преко досуђеног износа од 31.256,55 КМ. Одбијен је захтјев првотуженог за трошкове састава одговора на жалбу у износу од 5.923,12 КМ, као и захтјев друготуженог за трошкове састава жалбе у износу од 1.335,63 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, 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 другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да му припада право својине на земљишту означеном као к.ч. број 524/420 и к.ч. број 524/421 к.о. Б. Л. са дијелом 1/1; да се утврди да је ништав члан 3. уговора о уступању потраживања закљученог између правног предника првотуженог и друготуженог, који је закључен дана 26.10.2005. године, те овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... од 26.10.2015. године; да се утврди да је ништава укњижба заложног права у корист предника првотуженог на некретнинама уписаним у зк. ул. 4592 к.о. Б.Л., на основу рјешења Основног суда у Бањој Луци број И-1730/99 од 10.11.1999. године у корист друготуженог; да се тужени обавезу да признају и да трпе да се у јавним евиденцијама некретнина изврши брисање заложног права на предметним некретнинама.

Тужитељ свој тужбени захтјев темељи на наводима: да је у вријеме подношења тужбе земљиште које је предмет спора било грађевински неизграђено, да није било приведено намјени и да је исто уписано као општенародна имовина; да предметно земљиште није могло бити уписано као својина ДИ В., нити је могло бити предмет обезбјеђења уговора о кредиту који је ДИ В. закључила. Тужитељ свој захтјев, поред наведеног, темељи на одредбама Закона о приватизацији државног капитала у предузећима („Службени гласник Републике Српске“ број 24/98 до 109/05, даље: ЗПДК) истичући да неизграђено грађевинско земљиште не улази у имовину предузећа и да не може бити предмет приватизације.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број И-1739/99 од 10.11.1999. године одређена укњижба заложног права у корист повјериоца Б.б. а.д. Б. Л. на некретнинама дужника МДП ДИ В. Б.Л. уписаним у зк. ул. бр. 4592 к.о. Б.Л. ради обезбјеђења новчаног потраживања по основу уговора о кредиту које је повјерилац имао према дужнику; да је дана 26.10.2005. године закључен уговор о уступању потраживања број ОВ-... између Н.б.б. а.д. Б.Л. и Н. д.о.о. Л., а предмет преноса је доспјело потраживање по основу дугорочног и два краткорочна уговора о кредиту од дужника ДИ В.; да је уговором извршен пренос потраживања али и заложног права као средства за обезбјеђење тог потраживања и то на некретнинама уписаним у з.к. ул. бр. 4592 к.о. Б. Л.; да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број Ип-1152/05 од 27.10.2005. године измијењено претходно донесено рјешење о упису заложног права тако да умјесто претходног повјериоца Н.б.б. на основу заједничког споразума треба да се упише Н. д.о.о. Л.; да је дана 03.01.2008. године између А.Д. ДИ В. Б.Л. у стечају и Н. д.о.о. Л. закључен уговор о купопродаји, овјерен код Основног суда у Бањој Луци број ОВ-... од 04.01.2008. године; да су предмет продаје по том уговору и некретнине означене као к.ч. 524/420 и к.ч 524/421, обе уписане у зк. ул. 4592 к.о. Б.Л.; да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број Ст-27/05 од 25.2.2010. године закључен стечајни поступак над ДИ В. и у истом рјешењу констатовано да је имовина стечајног дужника продата купцу Н. д.о.о. Л.; да у самом рјешењу нису означене некретнине које су биле предмет продаје али из

садржаја самог рјешења и прочитаног уговора може се закључити да је уговор закључен 03.01.2008. године, између а.д. ДИ В. Б.Л. у стечају и Н. д.о.о. Л.; да су према извјештају број 3. стечајног управника ДИ В. у стечају од 23.01.2008. године приликом објаве лицитације грешком испуштене двије парцеле и то к.ч. број 1459/1 и к.ч. број 1459/3 (које одговарају парцелама к.ч. бр. 524/420 и 524/421), те је дата сагласност на уговор о купопродаји који је закључен и сагласност стечајног управника да распише лицитацију о продаји ове двије катастарске честице које су претходно испуштене; да је из извјештаја бр. 4. стечајног управника ДИ В. у стечају од 10.04.2008. године видљиво да је најповољнију понуду на лицитацији о продаји имовине дала Н. д.о.о. Л., те је усвојен записник о примопредаји некретнина и покретне имовине између купца Н. д.о.о. Л. и ДИ В. а.д. у стечају и поново донесен закључак да се објави лицитација за продају земљишта к.ч. бр. 1459/1 и к.ч. бр. 1459/3; да су закључком о продаји имовине ДИ В. а.д. у стечају од 22.04.2008. године у цјелини продате некретнине ДИ В. а.д. у стечају које су биле предмет вјештачења д.о.о. ГО А. Б.Л. односно к.ч. бр. 1459/1, што одговара к.ч. 524/420 и к.ч. бр. 1459/3, што одговара к.ч. 524/421, које су по старом премјеру уписане у зк. ул. 4592; да је из извјештаја бр. 5. стечајног управника ДИ В. а.д. у стечају од 18.07.2008. године видљиво да је дошло до продаје осталих испуштених парцела за 92.000,00 КМ; да се према налазу и мишљењу вјештака геодетске струке ДОО Г. Б.Л. од 05.06.2013. године, који је прочитан као приватна исправа на главној расправи, ради о неизграђеној парцели која није формирана у складу са важећим регулационим планом, и да је у вријеме издавања документације, посједовног листа и земљишнокњижног изватка и копије катастарског плана као орган управљања била уписана ДИ В. Б.Л., као посједник Н. д.о.о. Л., а све некретнине су укњижене као општенародна имовина.

На темељу тих чињеница, те утврђујући да је суд дозволио упис заложног права на предметним некретнинама у корист Б.б., а касније је дошло до преноса тог уписаног заложног права на друготуженог, као и да ДИ В. није стекла право својине на предметним некретнинама у поступку приватизације, нити су тужени право власништва на тим некретнинама стекли у току поступка приватизације, који нису ни уписани као власници предметних некретнина, а да тужитељ није током овог поступка предложио или извео доказе о томе какво је тренутно стање на некретнинама које су предмет тужбеног захтјева па чак нити доказе какво је стање уписа на тим некретнинама било у вријеме подношења тужбе којом се тражи утврђење права власништва у корист тужитеља нити је образложио или поткријепио своје тврдње да на означеним некретнинама има право својине, првостепени суд закључује да је одредбом члана 325. Закона о стварним правима („Службени гласник РС“ бр. 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), ријешено питање правног статуса неизграђеног грађевинског земљишта у друштвеној својини на којем је уписано право кориштења, што није у супротности са одредбама ЗПДК, које прописују начин стицања права власништва на изграђеном грађевинском земљишту у поступку приватизације државног капитала у предузећима у државној и мјешовитој својини. Надаље, првостепени суд образлаже да тужитељ није извео нити један доказ, нити се позвао на било који акт на основу ког би суд могао утврдити да је основан његов захтјев за утврђење права својине на означеним некретнинама, имајући у виду да нити једним посебним законом није прописано стицање права својине у корист Републике Српске на неизграђеном грађевинском земљишту на којем је друго правно лице уписано са правом кориштења, а да према одредби члана 23. ЗСП такође нису испуњени услови да суд утврди да је тужитељ стекао право својине на наведеним некретнинама. Код чињенице да је тужба у овој правној ствари поднесена прије ступања на снагу ЗСП, првостепени суд наводи да ни према Закону о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90, те „Службени гласник РС“ бр. 38/03) нити према Закону о

укњижењу непокретности у друштвеној својини („Службени лист СР БиХ“ бр. 28/77), суд није могао утврдити да је захтјев тужитеља за утврђење права власништва на означеним некретнинама основан. Првостепени суд закључује да право својине Града Б.Л. на некретнинама које су предмет тужбеног захтјева не може проистећи само из чињенице да су предметне некретнине уписане као општенародна имовина јер је на истим некретнинама, бар према изводима које је суд имао прилике видјети током првостепеног поступка уписано право управљања у корист ДИ В. Б.Л., па из наведених разлога, примјеном правила о терету доказивања, одбија захтјев тужитеља за утврђење да му на предметном земљишту припада право својине. Првостепени суд је одбио и захтјев тужитеља за утврђење ништавости чл. 3. Уговора о уступању потраживања закљученог између правног предника првотуженог и друготуженог дана 26.10.2005. године, те овјереног код Основног суда Бања Лука број ОВ-... од 26.10.2005. године, као и захтјев за утврђење ништавости укњижења zaloжног права у корист предника првотуженог на некретнинама уписаним у зк. ул. бр. 4592 к.о. Б.Л. на основу рјешења Основног суда Бања Лука број И-1730/99 од 10.11.1999. године у корист друготуженог и захтјев којим се тражи да се тужени обавезу да трпе да се у јавним евиденцијама некретнина изврши брисање zaloжно право на предметним некретнинама. Првостепени суд се при томе позвао на одредбу чл. 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04), наводећи да одредба члана 3. уговора није противна принудним прописима, нити јавном поретку нити добрим обичајима, јер је њоме само извршен пренос zaloжног права које већ у земљишно-књижној евиденцији уписано и то на темељу судског рјешења. Самим тим, по оцјени првостепеног суда, је неоснован и захтјев за утврђење ништавости укњиженог zaloжног права, поготово имајући у виду да је zaloжно право уписано на темељу рјешења суда које није оспорено нити на било који начин стављено ван снаге. По оцјени првостепеног суда одлучна чињеница, за одлуку у овом дијелу захтјева, је та што је управо суд дозволио упис zaloжног права на означеним некретнинама на којима је ДИ В. имао право управљања, да тај упис није извршен на темељу приватне исправе чију ништавост би могао испитивати суд и евентуално утврдити да такав упис није био дозвољен.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, слиједом чега је жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио.

Нижестепеним пресудама захтјев тужитеља је правилно одбијен, а супротно ревизионим наводима за такве одлуке нижестепени судови су дали ваљане разлоге.

Чињеница, да предметно земљиште, према подацима из налаза ДОО Г. Б.Л. од 05.06.2013. године (од стране тужитеља није предочена новија земљишно књижна документација), представља неизграђено грађевинско земљиште, које је уписано као општенародна имовина, а као орган управљања је уписана ДИ В. Б.Л., сама за себе, како су то закључили и нижестепени судови, није довољна за закључак да тужитељу на том земљишту припада право својине. Наведено, поготово имајући у виду одредбу члана 325. ЗСП, која прописује да се ступањем на снагу тог закона привремено право кориштења до преузимања, право кориштења ради грађења и трајно право кориштења на градском грађевинском земљишту у друштвеној, односно државној својини, које до ступања на снагу тог закона није постало својина другог лица, претвара у право својине његовог досадашњег носиоца, као и одредбу члана 324. истог закона која прописује трансформацију права управљања у право својине. Неосновано је позивање тужитеља на

одредбе ЗПДК, јер нижестепени судови правилно образлажу да предметно земљиште није ни било предмет приватизације.

Надаље, према утврђењу нижестепених судова, предметно земљиште је у поступку уновчења стечајне масе стечајног дужника ДИ В. Б.Л., на темељу купопродајног уговора који је закључен дана 03.01.2008. године, те овјерен код суда дана 04.01.2008. године под бројем ОВ-..., купио друготужени и исто му је предато у посјед (констатовано у рјешењу о број СТ-27705 од 25.02.2010. године, којим је закључен стечајни поступак), што значи да је друготужени има ваљан правни основ (није доказано да су одлуке донесене у стечајном поступку оспорене) за стицање права својине на том земљишту. У том стечајном поступку тужитељ није пријавио никакво потраживање према стечајном дужнику, нити се позивао на евентуално излучно право (тужитељ у наводима тужбе другачије ни не тврди).

Код таквог стања ствари, те код тога да се тужитељ у тужби не позива ни на један од законских основа за стицање права својине, нити исти суду документује, произлази да је примјеном правила о терету доказивања, правилно одбијен захтјев тужитеља да се у његову корист утврди право својине на наведеном земљишту, па нема мјеста ревизионим наводима да је тужитељу морало бити признато право својине. Из тог разлога (одбијања тужбеног захтјева), није од значаја то што као тужени у овој парници није означен правни сљедник ДИ В. Б.Л., у чију корист је уписано право управљања.

Усљед наведеног, тужитељ усљед недостатка правног интереса није активно легитимисан да тражи утврђење ништавости одредбе члана 3. Уговора о уступању потраживања и преносу заложног права, који уговор је закључен између друга два правна субјекта, при чему се ревизионим наводима неосновано истиче да се према овом уговору ради о преносу неизграђеног грађевинског земљишта.

Осим тога, упитно је постојање правног интереса са побијање наведене одредбе уговора, те уписаног заложног права, као и налагање брисања извршеног уписа, и код тога да из утврђења нижестепених судова произлази да заложно право које је предмет преноса по наведеном уговору (које је на основу споразума странака установљено и пренесено одговарајућим рјешењима првостепеног суда која нису побијана) није реализовано, нити ће бити реализовано на заложеној некретнини, с обзиром да је по другом правном основу (куповином у поступку уновчења стечајне масе стечајног дужника ДИ В. Б.Л.) друготужени стекао предметно земљиште.

Сагласно датим разлозима, ревизија тужитеља је 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
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић