

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 57 0 Ps 108690 22 Rev
Dana, 18.10.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Senada Tice, kao članova vijeća, u pravnoj stvari stvari tužioca K. a.d. B., kojeg zastupaju punomoćnici O.P. i Z.D., koji su zaposleni kod tužioca, protiv tuženih I. d.d. Z., RH, kojeg zastupa punomoćnik D.S., advokat iz B., i I.z. BiH, M.i.z.P., koju zastupa punomoćnik G.H. – K., advokat iz S., uz učešće umješaka na strani tužioca, Republike Srpske, kojeg zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja ništavosti ugovora, vrijednost predmeta spora 110.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog I. d.d. Z. izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108690 21 Pž 2 od 09.09.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 18.10.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108690 19 Ps 2 od 05.03.2021. godine utvrđeno je da je ugovor o prodaji, zaključen između prodavca I.z. BiH, M.i.z. P. i kupca I. d.d. Z., notarski obrađen pod brojem: OPU... od 14.10.2008. godine, ništav.

Odbijen je zahtjev tužioca kojim je tražio da se naloži brisanje upisa u zemljišno-knjižnu evidenciju i uspostavljanje ranijeg zemljišnoknjižnog stanja koje je bilo prije zaključenja ugovora o prodaji.

Obavezani su tuženi da solidarno tužiocu naknade troškove postupka u iznosu od 1.600,00 KM, dok je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa odbijen.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 108690 21 Pž 2 od 09.09.2021. godine odbijene su žalbe tuženih i prvostepena presuda, u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev tužioca i zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka, potvrđena.

Odbijeni su zahtjevi tuženih naknadu troškova za sastavljanje žalbi u iznosu od po 1.053,00 KM, te zahtjev tuženog I. d.d. Z. za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na žalbu u iznosu od 1.053,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi I. d.d. Z. (u daljem tekstu: prvotuženi) zbog povreda odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se usvoji i osporena odluka preinači ili ukine.

Tužilac je dao odgovor na reviziju u kojem tvrdi da revizija nije osnovana i predlaže da se odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovom postupku je tužbeni zahtjev tužioca, kojim je tražio da se utvrdi da je ništav ugovor broj OPU-... od 14.10.2008. godine, koji je zaključen između I. z. BiH, M.i.z. P. (u daljem tekstu: drugotuženi), kao prodavca, i prvotuženog, kao kupca, koji je za predmet imao nepokretnosti označene kao k.č. broj 3/35, P., neplodno IV, zgrada neplodno sa kućom i kućištem, površine 1.011 m², upisane u zk. ul. broj 1469 k.o. P. i da se naloži brisanje upisa izvršenih temeljem tog ugovora.

Ocjenom provedenih dokaza nižestepeni sudovi su utvrdili da je industriji naftnih derivata I. Z. stovarište B. u periodu od 1966. do 1968. godine dodjeljeno nacionalizovano neizgrađeno građevinsko zemljište i odobrena izgradnja benzinske stanice i pratećih objekata na benzinskoj stanici u P.; da je nadležno ministarstvo tokom 1998. godine donijelo odluku o osnivanju MDP N.i.RS S.B. te konstatovalo da se MDP N.i.RS S.B., ZDP K. B. određuje za pravnog sljedbenika preduzeća I.t. Z., P. j. N.d. B., a čiju imovinu čine upravna zgrada i skladište u B. sa benzinskim stanicama pored ostalih i u P.; da je 2002. i 2003. godine izvršena privatizacija ZD K. B. i u programu privatizacije državnog kapitala iskazane sporne nekretnine pod brojem 29 i građevinski objekat broj 17 nakon čega je izvršena promjena oblika organizovanja u K. a.d. B. i da se ta imovina u 2013. godini vodila u registru nekretnina tužioca; da su I.z. BiH, M.I.z. P. kao prodavac i I. d.d. Z. kao kupac zaključili ugovor o prodaji nekretnina dana 14.10.2008. godine čiji predmet je bila nekretnina k.č. broj 3/35 P., neplodno IV, zgrada sa kućom i kućištem u površini od 1.011 m² upisana u zk. ul. broj 1469 k.o. P., kao društvena svojina sa pravom korištenja u korist V. p. džamije sa 1/1 dijela (s.p.), odnosno dio k.č. broj 643 P. u površini od 483 m², benzinska stanica u površini 36 m² i ostalo neplodno zemljište u površini od 974 m² upisane u pl. broj 249 k.o. P. na ime posjednika I. n. I. Z. (n.p.), uz načelnu saglasnost vakufske direkcije S. broj ... od 03.7.2008. godine, za kupoprodajnu cijenu od 110.000,00 KM (član 1. 2. i 3. ugovora broj OPU-... od 14.10.2008. godine sa priložima); da je zemljišno knjižna kancelarija Osnovnog suda u Prnjavoru, u decembru 2008. odnosno 2009. godine, donijela rješenje kojim određuje otpis k.č. broj 3/35 iz „A“ lista z.k. ul. broj 1469 k.o. P. i upis iste u „A“ list zk. ul. broj 2245 k.o. P., izmjenu statusa te čestice, brisanje društvene svojine i prava korištenja uz uknjižbu prava svojine na nepokretnostima u korist I. In. d.d. Z., koja rješenja je tužilac osporavao i povodom čega je prekinut postupak pred nadležnim upravnim organom do donošenja pravosnažne odluke u predmetnom parničnom postupku; da je tužilac pred nadležnim upravnim organom pokrenuo postupak za utvrđenje prava svojine i da je tuženi I. d.o.o. Z. podnio zahtjev za uspostavu ranijeg svojinskopravnog odnosa, koji su spojeni i u odnosu na koje su donesene odluke o prekidu postupka zbog rješenja prethodnog pitanja upisa prava svojine na spornim nepokretnostima; da je u upravnom postupku vještak geodetske struke V.T. sačinio nalaz i mišljenje od 11.04.2014. godine prema kojem se objekti benzinske stanice nalaze na parceli k.č. broj 643 P., ostalo neplodno zemljište u površini od 974 m², benzinska stanica u površini od 36 m², park u površini od 483 m², koja daje ukupnu površinu od 1.493 m², upisana u pl. broj 249 k.o. P. na ime posjednika I.n. I.Z. sa 1/1 dijela, da navedenu parcelu sačinjavaju dvije gruntovne parcele i to k.č. broj 3/35, P. kuća sa kućištem i zgradom neplodno u površini od 1.011 m², upisana u zk. ul. broj 2245 k.o. P. kao svojina I. i.n. d.d. Z. sa 1/1 dijela i k.č. broj 3/45 P. park u površini od 482 m², upisana u zk. ul. broj 1180 k.o. P. kao državna svojina sa 1/1 dijela, da su navedeni objekti i zemljište u katastarskom operat upisani prijavnim listom broj 54/68, kojim je upisan novi posjednik I.n.Z.

i uplanjena benzinska stanica, sa pratećim objektima, da u prijavnom listu nema rješenja ili drugog dokumenta kao osnova za promjenu posjednika, a prethodni posjednik je opštenarodna imovina, Narodni odbor opštine P., da prilikom uspostave na parceli 643 nisu postjali objekti i po kulturi je bila pašnjak, da se objekat evidentiran u zemljišnoj knjizi ne odnosi na objekat benzinske stanice (radi se objektu nepostojećem na terenu, koji je ostao u zvaničnoj evidenciji), koji je evidentiran prije 119 godina u starom zk. ul. broj 48, a DN-om broj 357/63 otpisan je u stari zk. ul. broj 2072 na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, iz kojeg je preuzet u elektronski zk. uložak.

Prihvatanjem nalaza i mišljena vještaka geodetske struke Z.G. od 29.10.2020. godine utvrđeno je da je parcela k.č. broj 3/35, P., kuća sa kućištem i zgradom, neplodno površine 1.011 m², upisana u zk. ul. broj 2245 k.o. P., pravo svojine uknjiženo na ime I. I.n. d.d. Z. sa 1/1 dijela. Ovoj parceli po katastarskom operatu odgovara dio parcele k.č. broj 643 k.o. Pr., koja je upisana u pl. broj 249 k.o. P. na ime I.n.I.Z. sa 1/1 dijela. Utvrđeno je da je zemljišna knjiga za predmetne nepokretnosti formirana 1885. godine i da je od tada do 1963. godine parcela k.č. broj 3/35 bila upisana u zk. ul. broj 48 k.o. P., sa pravom svojine V. p.džamije sa 1/1 dijela. Na osnovu rješenja Odjeljenja za finansije Narodnog odbora opštine P. od 14.11.1960 godine iz zk. ul. broj 48 otpisana je parcela broj 3/35 i upisana u novi zk. ul. broj 2072 k.o. P., zemljište je upisano kao društvena svojina, te upisana zgrada bez zemljišta u svojini V. p. džamije sa 1/1 dijela, te je vlasnik zgrade upisan sa pravom korištenja zemljišta dok nadležan organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed opštini ili drugom licu. Na osnovu prijavnog lista „A“ 2004. godine izvršeno je usaglašavanje površina parcela starog i novog premjera, pa su tako nastale nastale parcele k.č. broj 3/34 površine 32 m², k.č. broj 3/35 površine 1.011 m² i k.č. broj 3/101 površine 207 m² upisane u z.k. ul. broj 2072 k.o. P.. Prilikom formiranja elektronskog z.k. ul. dana 01.02.2008. godine nepokretnosti su upisane u zk. ul. broj 1469 k.o. P., preuzimanjem iz zk. ul. broj 2072. Na osnovu spornog ugovora od 14.10.2008. godine parcela broj 3/35, otpisana je iz zk. ul. broj 1469 k.o. P. i upisana u zk. ul. broj 2245 k.o. P. te upisano pravo svojine I.i.n. d.d. Z. na objektu i pravo korištenja na zemljištu, te je 2009. godine, na osnovu člana 42 Zakona o građevinskom zemljištu, na nepokretnostima u „A“ listu zk. ul. broj 2245 k.o. P. uknjiženo pravo svojine u korist I.i.n. d.d. Z.

Kod takvog stanja stvari prvostepeni sud je našao da je prvotuženi strano pravno lice, da je ovaj spor obligaciono pravni spor sa elementom inostranosti i da je u smislu odredbe člana 21 Zakona o rješavanju sukoba zakona sa propisima drugim zemalja u određenim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 43/82 i 72/82), za ugovore koji se odnose na nekretnine isključivo mjerodavno pravo države na čijoj teritoriji se nalazi nekretnina, pa da se shodno tome u konkretnom slučaju primjenjuje domaće pravo.

Prvostepeni sud je odbio prijedlog tuženih za prekid postupka zbog rješavanja prethodnog pitanja u pogledu prava svojine prvotuženog na predmetnim nepokretnostima i našao da se Aneks „G“ Sporazuma o pitanjima sukcesije („Službeni glasnik BiH“ i „Međunarodni ugovor“ br. 10/01 i 8/09) odnosi na privatnu svojinu i stečena prava građana i pravnih lica i da pitanje koja reguliše Aneks G nije predhodno pitanje za odluku o predmetnom obligacionio pravnom zahtjevu.

Nadalje je prvostepeni sud zaključio da je zemljište koje je predmet ugovora nacionalizacijom prešlo u društvenu svojinu po Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list“ FNRJ broj 52/58), i na osnovu rješenja Odjeljenja za finansije Narodnog odbora opštine P. od 14.11.1960 godine. Prvostepeni sud je našao da u vrijeme nacionalizacije na predmetnoj parceli faktički nije bilo nikakvog objekta u vlasništvu V.p. džamije, što znači da je isto imalo status neizgrađenog građevinskog zemljišta i kako je

doneseno rješenje broj: ... od 02.2.1966. godine, kojim je pravo korištenja zemljišta radi građenja preneseno na I.n.d.I.Z. da su tim momentom prestala bilo kakva prava V.p. džamije na predmetnim nekretninama tako da ovaj subjekt nije mogao dalje ni raspolagati istim. Benziska stanica je sagrađena, te je I.Z. u katastarskom operatu upisna kao posjednik zemljišta, dok je u zemljišnoj knjizi zemljište sve do zaključenja spornog ugovora bilo upisano kao društvena svojina. Ovo zemljište je na osnovu Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 4/93, 28/94, 91/94 i 8/96) i Zakona o autentičnom tumačenju ovog zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 74/07), prešlo u državnu svojinu. Osnivanjem MDP NIRS DP K. B. je Odlukom Vlade Republike Srpske odnosno Ministarstva broj ... od 27.5.1998. godine određena za pravnog sljedbenika državnog preduzeća I.Z., Poslovna jedinica OOUR N.d.B.. Na osnovu Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 24/98, 62/02, 38/03, 65/03 i 109/05) izvršena promjena oblika organizovanja ZDP K.B. koji je počeo poslovati kao K. a.d. B., te je u programu privatizacije državnog kapitala iskazao sporne nekretnine pod brojem 29 i građevinski objekat pod brojem 17, a kasnije na snagu stupio Zakon privatizacije državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 51/06, 1/07, 53/07, 41/08, 57/09, 79/11 i 28/13) koji je čl. 8a. regulisao status evidencije o izvršenoj privatizaciji državnog kapitala prema odredbama prethodno važećeg zakona. Slijedom navedenog prvostepeni sud je zauzeo stanovište da je drugotuženi nije mogao 2008. godine raspolagati predmetnim nepokretnostima, da je spornim ugovorom na prvotuženog prenio više prava nego što ga je sam imao, i da je slijedom toga ugovor ništav na osnovu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04-u daljem tekstu: ZOO) u vezi sa članom 3. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 6/80 i 30/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 38/03-u daljem tekstu: ZOSPO).

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda i naveo da je drugotuženi predmetnim ugovorom raspolagao pravom korištenja na gradskom građevinskom zemljištu i da od 1966. godine nije bio stvarni titular tog prava jer je zemljište odlukom nadležnog organa uprave dodjeljeno I.Z. za izgradnju benzinske stanice u P., da je zemljište privedeno namjeni izgradnjom benzinske stanice i da je na osnovu člana 3. Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu kojim je propisano je da sredstva u društvenoj svojini kao i sredstva koja su postala privatno vlasništvo internim dionicama svih pravnih lica čija su sjedišta na teritoriji Republike Srpske, postaju državna svojina. Prema čl. 1. stav 1. Autentičnog tumačenja člana 3. Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu svojina koja je postala državna na osnovu člana 3. Zakona o prenosu sredstava upisaće se u zemljišnim knjigama kao svojina Republike Srpske. Zemljišnoknjižne kancelarije će po službenoj dužnosti nekretnini iz prethodnog stava knjižiti u korist Republike Srpske (stav 3. istog člana). Predmetno zemljište je imajući u vidu navedene odredbe po sili zakona postalo državna svojina i u postupku privatizacije u skladu sa Zakonom o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 24/98, 62/02, 38/03, 65/03 i 109/05) te su nepokretnosti zemljište i objekat iskazane u programu privatizacije državnog kapitala kao imovina tužioca i u posjedu su tužioca. Shodno navedenom drugostepeni sud je zaključio da je sporni ugovor ništav shodno odredbama člana 20. i 33. ZOSPO, člana 46. i 51. ZOO, člana 3. i 40. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“ broj 38/78, 47/89, 29/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94) i člana 3. Zakona o prenosu sredstava iz društvene u državnu svojinu (koji su bili na snazi u vrijeme zaključivanja spornog ugovora) i na temelju odredbe člana 103. ZOO.

Drugostepeni sud je našao da je prijedlog za prekid ovog postupka pravilno odbijen i da ta odluka nije suprotna dosadašnjoj praksi sudova i odluci Ustavnog suda Bosne i Hercegovine AP-3153/15 od 31.01.2018. godine kojima se potvrđuju odluke o prekidima postupka do rješavanja prethodnog pitanja. Rješavanje prethodnog pitanja koje se tiče prava na povrat imovine regulisano je Aneksom „G“ Sporazuma o pitanju sukcesije, na koji se poziva tuženi, nije od značaja za utvrđivanje ništavosti predmetnog ugovora.

Nižestepene odluke su pravilne.

Prvotučeni u reviziji ukazuje da je postupak po protivtužbi prvotučenog kojom je tražio utvrđenje prava svojine na predmetnim nepokretnostima i predaju u posjed, koji postupak je prekinut zbog rješavanja predhodnog pitanja u vezi sa pravom zagwarantovanim Aneksom G Sporazuma o pitanjima sukcesije, da su prekinuti i postupci u drugim parnicama u kojima je prvotučeni tražio zaštitu prava na drugoj imovini koja se nalazi na području Republike Srpske, te tvrdi da su odluke nižestepeni sudova kojima je odbijen prijedlog za prekid postupka po predmetnoj protivtužbi nepravilne i nezakonite i da drugostepeni sud nije u pobijanoj odluci dao razloge u pogledu žalbenog prigovora prvotučenog na odluku prvostepenog suda o odbijanju prijedloga za prekid postupka.

Prema utvrđenju nižestepeni sudova koje ne može biti predmet ispitivanja u ovom revizionom postupku u smislu odredbe 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) predmetne nepokretnosti prešle su iz svojine drugotučenog u društvenu svojinu 1960. godine na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, te je u zemljišnoj knjizi 1963. godine na ime drugotučenog upisano pravo korištenja. Nepokretnosti su 1966. godine preuzete iz posjeda drugotučenog i odlukom nadležnog organa dodjeljene na korištenje radi građenja RO I.Z., Poslovna jedinica OOUR N.d.B. Zemljište je do 1968. godine privedeno namjeni tako što je na njemu sagrađena benzinska stanica. Nije sporno da su ove nepokretnosti do 31. decembra 1990. godine bile u posjedu OOUR N.d. B. Na osnovu člana 3. Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu ove nepokretnosti su prešle u državnu svojinu. Odlukom Vlade Republike Srpske pravni prednik tužioca je određen pravnim slijednikom RO I.Z., OOUR N.d.B., te su u postupku privatizacije nepokretnosti ušle u imovinu tužioca. Tužilac je u posjedu predmetnih nepokretnosti. Drugotučeni je spornim ugovorom, koji je zaključen 2008. godine, raspolagao predmetnim nepokretnostima tako što je iste prodao prvotučenom.

Države u sastavu bivše SFRJ, dana 29.06.2001. godine, zaključile su Sporazum o pitanjima sukcesije (Odluka o ratifikaciji Sporazuma o pitanjima sukcesije („Službeni glasnik BiH” – Međunarodni ugovori, broj 43/01 i 8/09). Sporazumom o pitanjima sukcesije (u daljem tekstu: Sporazum) pitanje prava svojine i stečenih prava rješeno je Aneksom G. Aneks G Sporazuma predstavlja normativno pravni okvir za zaštitu prava svojine i stečenih prava onako kako su postojala 31. decembra 1990. godine. Postupci u parnicama za zaštitu prava svojine i srodnih stečenih prava, prema odluci Ustavnog suda BiH AP-3153/15 od 31.01.2018. godine, se prekidaju zbog nepostojanja reciprociteta između Bosne i Hercegovine i Republike Hrvatske (kao potpisnica Sporazuma) u postupanju sudova prilikom rješavanja pitanja koja proizilaze iz Sporazuma o pitanjima sukcesije što je saglasno zahtjevu iz Aneksa G Sporazuma o pitanjima sukcesije. S obzirom da je predmet spora u ovoj parnici obligaciono pravni zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora reciprocitet u pogledu prava iz Aneksa G Sporazuma ne utiče na odluku o ovom zahtjevu. S obzirom da je sporni ugovor zaključen 2008. godine, predmetni obligaciono pravni zahtjev nije protivan smislu i svrsi Aneksa G

Sporazuma odnosno preuzetoj obavezi države na zaštitu prava onako kako su postojala na dan 31. decembra 1990. godine.

Drugostepena presuda sadrži činjenične i pravne razloge o žalbenom prigovoru protiv odluke prvostepenog suda o prijedlogu za prekid postupka u smislu odredbe člana 194. stav 4. ZPP, pa nije osnovan revizijski prigovor kojim se ukazuje na povredu navedene odredbe.

U vrijeme zaključenja spornog ugovorom o prodaji drugotuženi je raspolagao nepokretnostima za koje u vrijeme zaključenja ugovora, smislu člana 3. Zakona o prenosu sredstava društvene u državnu svojinu i člana 3. Zakona o prometu nepokretnosti, nisu postojale kako materijalna (faktička) mogućnost tako i pravna mogućnost za izvršenje obaveze prodavca (član 46. ZOO), radi se o ugovoru sa nedozvoljenim osnovom obavezivanja (član 51. ZOO), prodavac nije bio titular prava na zemljištu niti vlasnik objekta sagrađenog na tom zemljištu te je na drugog prenio više prava nego što ga je sam imao (član 3. ZOSPO), pa je predmetni ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. ZOO kako je to pravilno zaključio drugostepeni sud.

Iz navedenih razloga revizija prvotuženog je odbijena i osporena odluka potvrđena na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić