

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
71 0 P 035837 16 Rev 2
Banja Luka, 23.11.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Rose Obradović kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Opština L., koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka, protiv tuženih TP K. AD B., Ulica ... koje zastupa B.S., direktor i R.V. iz L., Ulica ..., kojeg zastupa punomoćnik Z.B., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora i predaje u posjed nekretnina, v.s. 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog R.V. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 035837 16 Gž 2 od 26.4.2016. godine, na sjednici održanoj 23.11.2016. godine donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 035837 16 Gž 2 od 26.4.2016. godine se ukida i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostepenom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 035837 05 P od 27.10.2014. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca Opština L. kojim traži da sud utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji zaključen u Banjaluci dana 02.02.2004. godine između TP K. AD B., kao prodavca s jedne strane i R.V., kao kupca s druge strane, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-1221/4, dana 04.02.2004. godine i uspostavi ranije katastarsko stanja koje je postojalo prije zaključenja predmetnog ugovora na zemljištu upisanom u list nepokretnosti broj 1655 k.o. L. (ranije pl.br. 98 k.o. L.) da tuženi priznaju i trpe, a tuženi R.V. obaveže da tužiocu preda u posjed zemljište označeno kao k.č.br. 156/6, upisano u list nepokretnosti broj 1655 k.o. L., a što se po starom premjeru odnosi na zemljište označeno kao dio k.č.br. 397/1, upisano u zk.ul.br. 202 k.o. L., u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Obavezan je tužilac da tuženom R.V. naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.650,40 KM u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti, dok je odbijen zahtjev tuženog R.V., za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 035837 16 Gž 2 od 26.4.2016. godine žalba tužioca je uvažena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 035837 05 P od 27.10.2014. godine, u pobijanom dijelu odluke o glavnoj stvari i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka preinačena, tako što je utvrđeno da je ništav ugovor o kupoprodaji zaključen u Banjaluci dana 02.02.2004. godine između TP K. AD B., kao prodavca s jedne strane i R.V., kao kupca s druge strane, ovjeren kod

Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-1221/4 dana 04.02.2004. godine i uspostavljeno ranije katastarsko stanja koje je postojalo prije zaključenja predmetnog ugovora na zemljištu upisanom u list nepokretnosti broj 1655 k.o. L. (ranije pl.br. 98 k.o. L.) što su tuženi dužni priznati i trpjeti, a tuženi R.V. tužiocu predati u posjed zemljište označeno kao k.č.br. 156/6, upisano u List nepokretnosti broj 1655 k.o. L., a što se po starom premjeru odnosi na zemljište označeno kao dio k.č.br. 397/1, upisano u zk.ul.br. 202 k.o. L., u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Obavezani su tuženi da tužitelju solidarno nadoknade troškove postupka u iznosu od 5.092,50 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude, umjesto da tužilac tuženom R.V. nadoknadi troškove postupka u iznosu od 3.650,40 KM, dok je u preostalom dijelu zahtjev tužitelja za naknadu troškova odbijen.

Obavezani su tuženi da tužitelju solidarno nadoknade troškove sastava žalbe u iznosu od 750,00 KM.

Blagovremenom revizijom tuženi R.V. pobija drugostepenu presudu zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se odbije žalba tužitelja izjavljena protiv prvostepene presude i ta presuda potvrdi ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tužitelj nije podnio odgovor na reviziju.

Revizija je osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužioca za utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključen u B. dana 02.02.2004. godine između tuženih koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV -1221/4 dana 04.02.2004. godine; zahtjev za uspostavu ranijeg katastarskog stanja i zahtjev da se tuženi R.V. obaveže da tužiocu preda u posjed zemljište označeno kao k.č.br. 156/6 upisano u List nepokretnosti br. 1655 k.o. L..

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je Opština L. na zahtjev TP D. B. kao investitoru odobrila izgradnju predmetnog objekta-prodavnice rješenjem broj 03/3 UP.1044/1 od 18.08.1970. godine, da je objekat izgrađen na k.č.br. 397/1 k.o. L., veličine 8x7 po projektu broj 654, da je 08.02.1971. godine izvršen tehnički prijem objekta, da je predmetni objekat svojim sredstvima izgradio TP D. da je predmetni objekat bio u vlasništvu preduzeća D. B. od 1970. godine, da je TP K. B. od 2000. godine kao pravni sljednik preduzeća D. vlasnik predmetnog objekta, da je Skupština akcionara TP K. 2003. godine donijela odluku o prodaji objekta javnim nadmetanjem, da je oglas objavljen u listu G. S. dana 09.12.2003. godine, da je predmetni poslovni objekat-prodavnica prodana kupcu R.V., tuženom kao najpovoljnijem ponuđaču za kupoprodajnu cijenu od 7.000,00 KM, da su tuženi TP K. A.D. B., kao prodavac i R.V., kao kupac 02.02.2004. godine zaključili i ovjerali ugovor o kupoprodaji kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-1221/4 dana 04.02.2004. godine, da je predmet kupoprodaje poslovni prostor-prodavnica br. 38, površine 58 m2 izgrađen na k.č.br. 156/6 u popisnom listu br. 98 k.o. L., po starom premjeru odgovara k.č.br. 397/2 upisana u zk.ul. br. 203 k.o. L. sa pravom korištenja zemljišta koje služi za

redovnu upotrebu objekta koja se nalazi u Laktašima; da je uz postojeći objekat dograđen montažni objekat površine 34 m² na osnovu rješenja o privremeno urbanističkoj saglasnosti Opštine L. br. 02/1-364-38/79 od 04.06.1979. godine i dozvoljena njegova upotreba rješenjem br. 02/3-360-14/82 od 28.01.1983. godine, da sa dograđenim dijelom objekat čini ukupnu površinu 92 m², da je registrovan na skici dopunskog premjera br. 209 od 17.12.2006. godine koja je sačinjena za potrebe izlaganja na javni uvid podataka katastra zemljišta; da je zemljište na kojem je izgrađen objekat u grutovnici označeno kao parcela br. 397/2, neplodno, površine 5696 m² upisano u zk.ul br 203 k.o L. od 1958. godine kao opštenarodna imovina, a organ upravljanja NO Opštine L., da je tuženi R.V. u popisnom listu za zgrade i posebne dijelove zgrade br. 3570 k.o. L. od 18.07.2006. godine upisan kao posjednik sa 1/1 dijela na k.č.br. 156/6 označena kao poslovna zgrada površine 92 m², a u popisnom listu za zemljište br. 3570 k.o. L. od 18.07.2006. godine upisan kao posjednik sa 1/1 dijela na k.č.br. 156/6 označena kao poslovna zgrada površine 58 m², da se vještak geodetske struke M.P. u dopuni nalaza od 09.06.2014. godine izjasnio da je nedvojbeno predmetni objekat izgrađen na parceli br. 397/1 „kućište“ površine 2684 m² upisan u zk.ul.br. 202 k.o. L. u kojem je po Dn.br. 1259/58 parcela uknjižena kao opštenarodna imovina, a organ upravljanja NO Opštine L. sa 1/1 dijela, da je po regulacionom planu predviđeno uklanjanje predmetnog objekta i izgradnja saobraćajnice odnosno većeg parking prostora za planirani poslovno stambeni objekat; da je u listu nepokretnosti br. 1655 k.o. L. od 17.01.2014. godine tuženi R.V. upisan na parceli broj 156/6 u A listu kao korisnik na zemljištu površine 92 m² i A1 listu kao korisnik na poslovnoj zgradi-prodavnica kao posjednik sa 1/1 dijela; da nije sporno da je TP K. pravni sljednik OOUR-a D. B., jer je rješenjem U-I-47/77 od 05.01.1977. godine bivši OOUR Duvan promijenio naziv u OOUR K., a prema podacima RUGIP PJ L. od 01.09.2000. godine u postupku privatizacije predmetnog objekta TP K. DD bio posjednik i vlasnik objekta- prodavnice br. 38 izgrađene na k.č.br. 156/6 (s.p. k.č. br 397/2) upisana u pl.br. 98 i zk.ul.br. 203 k.o. L. kao i privremeni objekat koji je izgrađen uz postojeći objekat.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je pozivom na odredbe člana 12 stav 1 i 2 Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ br.6/80 i 36/90 te „Službeni glasnik RS br 38/03 u daljem tekstu: ZOSPO), člana 39 stav 1 Zakona o građevinskom zamljištu („Službeni glasnik RS“ br 86/03), člana 9 stav 2 Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“ br.38/78, 4/89, 29/90 i 22/91 Službeni glasnik RS br. 29/94 u daljem tekstu ZPN), zaključuje da nema razloga koji bi predmetni ugovor o kupoprodaji činili ništavim u smislu odredbe člana 103 Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj 29/78, 39/85 i 57/89 i "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), pa odbija tužbeni zahtjev tužioca, a slijedom toga i zahtjev kojim tužilac traži da tuženi R.V. preda u posjed zemljište na kojem je izgrađen objekat koji je bio predmet kupoprodajnog ugovora.

Odlučujući o žalbi tužitelja, drugostepeni sud nalazi da tuženi TP K. (u daljem tekstu: prvotuženi) sve do stupanja na snagu člana 8. a) Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Sl. glasnik RS“ 89/09 i 79/11) dana 13.8.2011. godine nije mogao steći pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru, da nije mogao u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima zaključiti predmetni ugovor, te da je iz tih razloga ugovor ništav po odredbi člana 103. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85 i 57/89, te “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem

tekstu: ZOO). Dakle, drugostepeni sud nalazi da je prvostepeni sud odlučujući o tužbenom zahtjevu pogrešno primijenio materijalno pravo, pa je temeljem odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 -u daljem tekstu: ZPP), prvostepenu odluku preinačio tako da je udovoljio tužbenom zahtjevu.

Odluka drugostepenog suda nije na zakonu zasnovana.

Pravilno se revizijom drugotuženog R.V. ukazuje da je iz obrazloženja drugostepene presude potpuno nejasno zbog čega se drugostepeni sud poziva na odredbu člana 8. a) Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima (u daljem tekstu: Zakon o privatizaciji), te zbog čega bi za odluku u ovoj parnici bila relevantna ta odredba. Nadalje, obrazloženjem drugostepene presude nisu dati konkretni razlozi zbog čega tuženi nisu mogli zaključiti predmetni ugovor, odnosno kojim konkretnim materijalnim propisima je suprotan predmetni ugovor i koji su konkretni razlozi ništavosti tog ugovora u smislu odredbe člana 103. ZOO, odakle proizlazi da je pobijana presuda nerazumljiva.

Naime, član 8. a) Zakona o privatizaciji, dodan je iza člana 8. Zakona o dopuni Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima objavljenom u „Službenim glasnicima Republike Srpske“ 51/06, 1/07, 53/07 i 41/08, koji zakon nije bio u primjeni u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora čija ništavost se traži. Prema utvrđenim činjenicama ugovor je zaključen dana 02.02.2004. godine, a Zakon o privatizaciji objavljen u „Sl. glasniku RS“ 1/06 stupio je na snagu dana 09.6.2006. godine prema odredbi člana 20. tog zakona.

Pravilno oba nižestepena suda nalaze da se valjanost ugovora ima cijeliti prema propisima i uslovima koji su postojali u vrijeme njegovog zaključenja. Na dan 02.02.2004. godine kad je predmetni ugovor zaključen, odnosno 04.02.2004. godine kad je ugovor ovjeren kod nadležnog suda, na snazi je bio Zakon o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima objavljen u „Sl. glasniku RS“ broj 24/98, 62/02, 38/03 i 65/03, koji je prestao važiti stupanjem na snagu Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima objavljenom u „Sl. glasniku RS“ 51/06.

Odredbom člana 6. tog zakona, koja je relevantna za utvrđenje prava prvotuženog na prodaju predmetnog poslovnog prostora, propisano je da preduzeće iz člana 3. istog zakona (preduzeća u državnoj i mješovitoj svojini) ne može prodavati ili na drugi način otuđiti stalna sredstva od dana stupanja na snagu ovog zakona, do dana registracije nastalih svojinskih promjena kod registarskog suda (stav I).

Preduzeća koja su provela promjenu svojinske transformacije upisom u sudski registar i u kojima je državni kapital izražen u akcijama, u slučaju otuđenja stalnih sredstava, obavezna su o otuđenju obavijestiti Direkciju za ..., odnosno A. fond u roku od 7 dana od dana izvršenog otuđenja, uz dostavljanje dokaza o otuđenju.

Dakle, kako to proizlazi iz naprijed citirane odredbe Zakona o privatizaciji, u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora nije postojala apsolutna zabrana prometovanja stalnim sredstvima (u koja svakako spada prometovani poslovni prostor), nego je ta zabrana postojala samo za državna preduzeća i preduzeća u mješovitoj svojini, koja su u postupku privatizacije, a koja svojinske promjene nisu registrovala kod nadležnog suda.

U konkretnoj situaciji, za pravilan zaključak o pravu otuđenja stalnih – osnovnih sredstava prodavca (prvotuzenog) bilo je potrebno utvrditi činjenice relevantne za njegovu eventualnu privatizaciju – da li ulazi u kategoriju preduzeća iz člana 3. Zakona o privatizaciji; da li je u vrijeme zaključenja ugovora dovršena privatizacija prvotuzenog preduzeća i shodno tome, da li su nastale svojinske promjene upisane u odgovarajući sudski registar. Tek nakon utvrđenja ovih činjenica bilo je moguće zaključiti da li je predmetni ugovor zaključen protivno prinudnim propisima o privatizaciji i zavisno od tog utvrđenja da li je ništav po odredbi člana 103. ZOO.

Kako navedene činjenice od kojih zavisi odluka u ovoj parnici nisu u prvostepenom postupku utvrđivane, niti ih je na odgovarajući način utvrdio drugostepeni sud, to zbog pogrešne primjene materijalnog prava, činjeničnog stanja nije potpuno utvrđeno, zbog čega nema uslova za preinačenje pobijane presude, pa je o reviziji drugotuzenog odlučeno kao u izreci ovog rješenja temeljem odredbe člana 250. stav 2. ZPP.

U nastavku postupka, drugostepeni sud će postupiti po uputama iz ovog rješenja i donijeti na zakonu zasnovanu odluku.

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić