

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 72 0 П 000743 17 Рев 2
Бања Лука, 25.5.2017. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља - противтуженог С.Г. из К., заступан по пуномоћнику Р.М., адвокату из Б.Л., против тужених - противтужитеља Н.К. и Г.Г. из Б.Л., оба заступана по пуномоћнику Р.Д., адвокату из Б.Л., те туженог К. а.д. Б.Л., заступан по пуномоћнику М.М., адвокату из Б.Л., ради утврђења, предаје у посјед и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужитеља - противтуженог против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 000743 16 Гж 4 од 21.9.2016. године, на сједници одржаној 25.5.2017. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се усваја, укида се пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 000743 16 Гж 4 од 21.9.2016. године у дијелу одлуке о тужбеном захтјеву и усвајајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву као и у погледу одлуке о трошковима поступка те се у том дијелу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 000743 15 П 3 од 20.11.2015. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља -противтуженог (даље: тужитељ) којим је тражено да се утврди да је правно ваљан уговор о купопродаји пословног простора у Г. у Улици ..., бруто површине 105 м², а корисне површине 83 м², уписан у пл. 732 к.о. Г., као и анекс тог уговора, које су закључили 17.7.2002. године тужитељ као купац и тужени К. а.д. Бања Лука (даље: трећетужени) као продавац, те да се тужени обавезу да трпе укњижбу тужитеља као власника и посједника спорне некретнине. Такође је одбијен и захтјев тужитеља да се утврди ништавост купопродајног уговора закљученог дана 09.11.2007. године између туженог-противтужитеља Н.К. (даље: првотужени) као купца и М.с. д.д. З. у стечају као продавца као и уговора о поклону закљученог дана 05.01.2015. године између првотуженог као поклонодавца и туженог-противтужитеља Г.Г. (даље: друготужени) као поклонопримца, а којим уговорима је прометован напријед наведени пословни простор, те да се брише укњижба друготуженог у земљишним књигама. Истом пресудом одбијен је и противтужбени захтјев којим је тражено да се тужитељ обавезе да предметни пословни простор преда у посјед првотуженом и да му накнади штету због некориштења тог простора. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 000743 16 Гж 4 од 21.9.2016. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена у дијелу одлуке о тужбеном захтјеву, а жалба првотуженог и друготуженог је дјелимично уважена те првостепена пресуда преиначена у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву за предају пословног простора тако што је тужитељу наложено да тај простор преда у посјед друготуженом, док је првостепена пресуда потврђена у дијелу којим је одбијен противтужбени захтјев за накнаду штете. Истовремено је преиначена и одлука о трошковима спора тако што је тужитељ обавезан да првотуженом и друготуженом накнади парничне трошкове у износу од 23.995,75 КМ, а друготуженом и трошкове жалбеног поступка у износу од 767,81 КМ.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду у дијелу којим је његова жалба одбијена те дијелу којим је уважена жалба првотуженог и друготуженог и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда у оспореном дијелу преиначи тако што ће се усвојити тужбени захтјев, а противтужбени захтјев у цијелости одбити, или да се иста у том дијелу укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију друготужени предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља којим тражи да се утврди да је правно ваљан купопродајни уговор закључен између њега и трећетуженог 17.7.2002. године, чији је предмет пословни простор у Г., Улица ..., бруто површине 105 м², а корисне површине 83 м², уписан у пл. 732. к.о. Г., да се утврди ништавост купопродајног уговора закљученог 2007. године између првотуженог и М.с. д.д. З. у стечају као и уговора о поклону закљученог 2015. године између првотуженог и друготуженог, чији предмет је био наведени пословни простор, те да се одреди укњижба његовог права власништва и посједа на тој некретнини уз истовремено брисање укњижбе извршене у корист друготуженог. Предмет спора је и противтужбени захтјев да се тужитељу наметне обавеза да првотуженом преда у посјед спорни пословни простор и накнади му штету коју је претрпио због некориштења истог.

Одлучујући о основаности наведених захтјева странака првостепени суд је, позивајући се на резултате расправе, узео утврђеним: да су трећетужени и М.с. З. дана 25.3.1992. године закључили уговор о замјени основних средстава, инвентара и залиха трговачке робе који се налазе у продавницама трећетуженог у П. и Д. и продавницама М.С. З. у Г. и П., те о преузимању радника из тих продавница; да је на основу овог уговора трећетужени ступио у посјед спорног пословног простора у Г., евидентирао га као своју имовину и у њему обављао пословну дјелатност; да је 09.5.2002. године трећетужени донио одлуку о продаји дијела своје имовине, а између осталог и спорног пословног простора; да је овај простор продат тужитељу на лицитацији, након чега су тужитељ и трећетужени 17.7.2002. године закључили купопродајни уговор, на основу кога је тужитељ преузео посјед предметног простора и од тада га непрекидно користи; да М.С. З. никад није тражио од трећетуженог враћање спорног простора; да је над М.С. З. у децембру

2000. године отворен стечајни поступак, који је закључен 27.11.2007. године, након чега је исти брисан из судског регистра; да су М.С. д.д. З. у стечају као продавац и првотужени као купац 09.11.2007. године закључили уговор о купопродаји предметног пословног простора; да се првотужени на основу овог уговора укњижио као власник спорног простора; да је у току ове парнице првотужени поклатио друготуженом предметни пословни простор, о чему је код нотара сачињен уговор дана 05.01.2015. године, који је проведен у земљишним књигама.

Полазећи од овог утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио захтјеве тужбе и противтужбе с образложењем да су као нужни јединствени супарничари тужбом морали бити обухваћени М.С. д.д. З. у стечају и супруга првотуженог која је била уговорна страна у побијаном уговору о поклону, да предмет уговора о замјени из 1992. године није био спорни пословни простор већ само опрема која се у њему налазила, те да тужитељ није савјестан купац јер је знао да је као посједник тог простора у катастру некретнина уписан М.С. З., али да ни првотужени није био савјестан јер је знао да продавац М.С. д.д. З. у стечају нема фактичку власт над предметом продаје.

Одлучујући о жалбама странака другостепени суд прихвата чињенична утврђења и претежан дио правних закључака првостепеног суда па потврђује првостепену пресуду, осим у дијелу којим је одлучено о захтјеву противтужбе за предају предметног пословног простора.

По схватању другостепеног суда, М.С. д.д. З. у стечају не може бити странка у поступку јер је брисањем из судског регистра престао егзистирати као правно лице, а ни супруга првотуженог није требала бити обухваћена тужбом јер није била уговорна странка у уговору о поклону. Овај суд подржава став првостепеног суда да предмет уговора о замјени из 1992. године није био спорни пословни простор већ само опрема, средства, залихе робе и радници, па трећетужени није могао стећи било какво право на том простору, а околност што је он ову некретнину у програму приватизације приказао као своју имовину није од значаја јер се по том основу не може стећи право својине. Надаље, другостепени суд закључује да тужитељ није активно легитимисан у погледу захтјева за утврђење ништавости купопродајног уговора из 2007. године и уговора о поклону из 2015. године. Напослијетку, овај суд сматра да је захтјев друготуженог да му се спорни пословни простор преда у посјед основан јер је он у земљишним књигама уписан као власник истога.

Другостепена одлука (у побијаном дијелу) није правилна.

Стоји констатација другостепеног суда да се право власништва на непокретности на основу правног посла стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом (чл. 33. Закона о основним својинско - правним односима - „Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО). Међутим, за разлику од стицања права својине на покретним стварима, када је више лица закључило правне послове ради стицања права својине на исту покретну ствар, ЗОСПО није посебно регулисао ко стиче право својине на некретности када је иста непокретна ствар правним пословима продата у корист два и више купаца. У оваквом случају релевантна је савјесност купаца. Наиме, несавјестан купац у

доцнијем правном послу не може имати јачи правни основ од купца из ранијег правног посла. Судска пракса је у примјени чл. 41. ЗОСПО заузела јединствен став да јаче право на непокретностима, које су биле предмет два посебна уговора о купопродаји, има савјесни ранији купац у односу на каснијег несавјесног купца и то и онда када је несавјестан купац исходно упис права својине у земљишним књигама.

Првостепени суд сматра да су и тужитељ и првотужени, као купци исте некретнине, били несавјесни, а другостепени суд подржава став о несавјесности тужитеља, док се о савјесности првотуженог и друготуженог не изјашњава.

Надаље, чињеница да је неко уписан у земљишним књигама је само претпоставка својине (оборива претпоставка), која отпада ако други, чије стицање није уписано у земљишним књигама, докаже да има ваљан наслов и истинит начин стицања тог права. Тужитељ је тврдио да се првотужени укњижио у јавним књигама на темељу ништавог уговора, а нижестепени судови нису дали разлоге о томе да ли је правни посао закључен између првотуженог и М.С. д.д. З. у стечају представљао ваљан правни основ стицања својине с тим што је, за разлику од првостепеног суда, другостепени суд сматрао да тужитељ нема активну легитимацију да побија тај уговор и накнадно закључени уговор о поклону, ради чега је изостала оцјена тог суда о ваљаности ових правних послова.

Нижестепени судови нису правилно тумачили одредбе уговора о замјени закљученог у марту 1992. године између трећетуженог и М.С. З.. Према одредбама члана 99. став 2. 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), при тумачењу спорних одредаба уговора не треба се држати дословног значења употријебљених израза, већ треба истраживати заједничку намјеру уговарача. У тачки 1. уговора од 25.3.1992. године стоји да је предмет тог уговора међусобна замјена основних средстава, инвентара и залиха трговачке робе који се налазе у продавницама трећетуженог у П. и Д. те продавницама М.С. З. у Г. и П., као и преузимање радника из тих продавница. Неспорно је да је у извршењу овог уговора М.С. З. уступио трећетуженом спорни пословни простор заједно са свом робом и инвентаром који су се у њему налазили, као и запосленим радницима, па се не може прихватити схватање нижестепених судова да су предмет замјене биле само покретне ствари које су се налазиле у предметном пословном простору (да је то тако, онда би М.С. З. задржао посјед тог простора). Тачно је да се овдје не ради о класичном уговору о размјени којим се преноси право својине, а који има у виду одредба члана 552. ЗОО, али се ради о размјени основних средстава предузећа, што није било противно принудним прописима, а у основна средства предузећа спадају и просторије у којим оно обавља своју дјелатност.

За одлуку у овом спору је битно и да ли су трећетужени и М.С. З. у моменту закључења уговора о замјени били друштвено -правна лица или не. Уколико јесу, тада је и спорни пословни простор био друштвена својина и то до ступања на снагу Закона о преносу средстава друштвене у државну својину („Службени гласник Републике Српске“ број 4/93 до 8/96), након чега су средства у друштвеној својини прешла у државну својину. Овдје треба указати да је у вријеме закључења наведеног уговора М.С. З. био уписан у катастру (који је тада

био једина јавна евиденција о некретнинама на подручју Општине Г.) као корисник наведеног пословног простора, а не као власник, како то погрешно интерпретирају нижестепени судови, док је сам простор био евидентиран као друштвена својина (ДС). Након што је 2007. године првотужени купио спорну некретнину од М.С. д.д. З.у стечају, он се такође укњижио као корисник предметног простора, а као власник се уписао тек по формирању земљишних књига.

Нижестепени судови нису провјерили да ли је спорни пословни простор ушао у имовину трећетуженог у смислу члана 9. Одлуке о организовању и раду предузећа, установа и других правних лица (“Службени гласник српског народа у БиХ” број 10/92), а другостепени суд је само констатовао да је овај пословни простор ушао у приватизациони програм трећетуженог, али да тужитељ није доказао да је исти био исказан у његовом пасивном подбилансу, па да стога није могао бити прометован, сходно члану 19. Оквирног закона о приватизацији предузећа и банака у БиХ (“Службени гласник БиХ” број 14/98). Међутим, тај суд није имао у виду члан 2. овог закона, по коме се ентитетима признаје изричито право да приватизују предузећа и банке смјештене на њиховој територији, а који нису у приватној својини, те члан 3. истог закона, којим је прописано да ће се законима које доносе ентитети ради спровођења приватизације обухватити само она имовина која се налази на територији тог ентитета. Законом о приватизацији државног капитала у предузећима („Службени гласник Републике Српске“ број 24/98 до 109/05) су уређени услови и поступак за продају и преношење државног капитала у предузећима Републике Српске у својину домаћих и страних физичких и правних лица. Овим одредбама нижестепени судови нису дали никакав значај иако су оне, по оцјени овог ревизионог суда, од утицаја на одлуку о спору.

Нижестепени судови су занемарили и чињеницу да М.С. д.д. З. у стечају нема сједиште у БиХ већ у другој држави па да се ради о страном правном лицу, што значи да се приликом рјешавања овог спора морао узети у обзир и Споразум о питањима сукцесије, којим је регулисано питање насљедства имовине бивше СФРЈ (БиХ је једна од насљедница бивше СФРЈ). Анексом „А“ наведеног Споразума је прописано да покретна и непокретна имовина која се на дан 31.12.1990. године налазила у друштвеној одн. државној својини припада оној држави насљедници на чијој се територији налази. Сходно томе, уколико је спорни пословни простор наведеног датума био у друштвеној својини, он није могао припасти М.С. д.д. З. у стечају као предузећу са сједиштем у РХ., већ БиХ одн. РС на чијој се територији налази. У случају да је предметни пословни простор цитираног датума био у приватној својини наведеног предузећа, на њега би се односио Анекс „Г“ Споразума о питањима сукцесије, којим се гарантује заштита приватне својине грађана и правних лица бивше СФРЈ од стране државе насљеднице (члан 1.). Тим Анексом се гарантују права на покретној и непокретној имовини која се налази у држави насљедници, а коју су грађани или правна лица имали у својој приватној својини на дан 31.12.1990. године. Савјет министара БиХ је одлуком број 268/03 од 15.12.2003. године прописао начин, поступак и органе којима се подносе захтјеви за враћање у првобитно стање права на покретној и непокретној имовини која се налази на територији БиХ. Та одлука предвиђа да се постојање права на имовину или права на обештећење (члан 2. Анекса „Г“ цитираног Споразума) утврђује у управном поступку. О свему горе наведеном нижестепени судови нису водили рачуна па њихове пресуде не садрже разлоге у вези битног питања које се

односи на права М.С. д.д. З. у стечају у погледу спорног пословног простора у моменту када је исти отуђен првотуженом.

Осим тога, потребно је имати у виду реципроцитет у односу на спровођење цитираног Споразума, будући да судови по службеној дужности као фактичко питање требају провјерити да ли је задовољен услов реципроцитета у односу на конкретну државу наслједницу СФРЈ (овдје: Х.). То нижестепени судови у конкретној ствари нису провјерили тј. нису провјерили да ли судови и други надлежни органи у Хрватској удовољавају захтјевима за поврат имовине правних лица чије је сједиште у БиХ, а која имовина се налази на територији Х.

Није правилан закључак другостепеног суда да тужитељ нема активну легитимацију у погледу захтјева за утврђење ништавости уговора закључених 2007. и 2015. године, којима је прометован исти пословни простор који је он купио још 2002. године. Његова активна легитимације проистиче из чињенице да је он посједник тог пословног простора и то на основу купопродајног уговора сачињеног у законом прописаној форми. Стога он у смислу члана 54. ст. 2. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП) има и правни интерес за утврђење ништавости касније закључених уговора којим је прометован исти пословни простор.

Због погрешног правног закључка о непостојању активне легитимације тужитеља, другостепени суд се није бавио питањем ваљаности одн. ништавости купопродајног уговора закљученог између М.С. д.д. З. у стечају и првотуженог као и уговора о поклону закљученог између првотуженог и друготуженог, чиме је пропустио да утврди и испита све чињенице и околности битне за одлуку о овом дијелу тужбеног захтјева.

Због свега реченог ваљало је уважавањем ревизије другостепену пресуду укинути у побијаном дијелу и у том дијелу предмет вратити другостепеном суду на поновно суђење (члан 250. ст. 2. ЗПП).

У наставку поступка другостепени суд ће отклонити недостатке на које је указао овај суд.

Предсједник вијећа
Стака Гојковић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић