

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 П 044082 15 Рев  
Бања Лука, 26.01.2017. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Б. а.д. Б.Л. заступан по Д.К., адвокату из Б.Л., те П.Б., адвокату из Б., против тужених Б.1 д.д. В., заступан по З.Г., адвокату из Т., као и М.Ц., адвокату из Ј., те Д.С. из Б. и В.Д. из Д.Б., оба заступана по Р.К., адвокату из Б.1, ради утврђења, брисања права и предаје у посјед, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 044082 14 Гж од 10.12.2014. године, на сједници одржаној 26.01.2017. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја и обје нижестепене пресуде преиначују у дијелу којим је одлучено о ништавости уговора и реституцији те у погледу одлуке о трошковима поступка тако што се утврђује да је ништав купопродајни уговор закључен између тужених 18.4.2000. године у Вуковару, чији предмет је био пословни простор површине 115 м<sup>2</sup> који се налази у стамбено - пословној згради у Улици ... у Б., изграђеној на парцели кч. бр. 2409 уписана у ккњ. 6068 к.о. Б. 1, што су тужени дужни признати и трпјети успоставу ранијег земљишно - књижног стања брисањем уписа тужених Д.С. и В.Д. извршених на основу наведеног уговора у листу непокретности број 6068 те у зк.ул. 14073, 14074, 14020 и 14072, све к.о. Б. 1, а тужени Д.С. се обавезује и да тужитељу преда у посјед два пословна простора у површини од по 27 м<sup>2</sup>, уписана у зк.ул. 14073 и 14074 к.о. Б. 1, док се тужени В.Д. обавезује да тужитељу преда у посјед два пословна простора у површини од по 27 м<sup>2</sup>, уписана у зк.ул. 14020 и 14072 к.о. Б. 1.

Тужени се обавезују да солидарно накнаде тужитељу трошкове поступка у износу од 52.487,50 КМ.

У осталом дијелу ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 044082 12 П од 26.3.2014. године одбијен је у цијелости тужбени захтјев тужитеља којим је тражено да се утврди ништавост уписа туженог Б.1 д.д. В. (даље: првотужени) као носиоца права располагања на пословном простору површине 115 м<sup>2</sup>, који се налази у Улици ... у Б., а лежи на парцели кч.бр. 2409 уписана у ккњ. 6068 к.о. Б. 1, као и ништавост купопродајног уговора од 18.4.2000. године, овјереног код суда 30.11.2000. године под бројем Ов-9192/2000, којим је првотужени тај простор продао

туженима Д.С. (даље: друготужени) и В.Д. (даље: трећетужени), да се наложи брисање свих уписа извршених на основу овог уговора и накнадно уписаних терета те предаја предметних некретнина у посјед тужитељу и да се утврди да је тужитељ у поступку приватизације стекао право својине на спорном пословном простору. Тужитељ је обавезан да туженима накнади трошкове поступка и то првотуженом у износу од 13.304,00 КМ, а друготуженом и трећетуженом у износу од 10.800,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 044082 14 Гж од 10.12.2014. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и прекорачења тужбеног захтјева с приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе и његов тужбени захтјев усвоји у цијелости.

У одговору на ревизију првотужени истиче да су наводи ревизије неосновани и предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет спора је захтјев тужитеља да се утврди ништавост уговора о продаји пословног простора, закљученог 18.4.2000. године између првотуженог као продавца те друготуженог и трећетуженог као купаца, овјереног код суда под бројем Ов-9192/2000 од 30.11.2000. године, да се утврди да је предметни пословни простор његова својина, да се друготужени и трећетужени обавежу да му ове некретнине предају у посјед те да се бришу сви уписи извршени у корист тужених у јавним евиденцијама о некретнинама као и уписани терети.

Ове захтјеве тужитељ темељи на тврдњи да је спорни пословни простор у поступку приватизације постао његова имовина и да првотужени није био власник истог па да га није могао пренијети у својину друготуженом и трећетуженом, ради чега је предметни купопродајни уговор ништав.

У битном се утврђење чињеничног стања из нижестепених пресуда састоји у слиједећем: да је тужитељ основан 1991. године под именом Б.-Б. д.о.о. Б.Л. и уписан у судски регистар на основу рјешења Основног суда удруженог рада Бања Лука број У/І-2583/91 од 13.11.1991. године; да је у састав имовине тужитеља приликом оснивања ушао и предметни пословни простор у Б.; да је од оснивања тј. од 1991. године тужитељ држао у посједу предметни пословни простор; да је тај пословни простор био обухваћен програмом приватизације тужитеља из децембра 1999. године, који је одобрен рјешењем Дирекције за ... РС број 01-949-4-1/05 од 22.12.2005. године; да је у јавним регистрима о некретнинама предметни пословни простор био уписан као државна (раније друштвена) својина; да се на основу записника Комисије за ... Б. (даље: Комисија) из 1999. године првотужени уписао као носилац права располагања на спорном пословном простору; да су тужени 18.4.2000. године закључили уговор о купопродаји наведеног пословног простора; да је потпис првотуженог као продавца на том уговору овјерен у Х. код нотара, док су потписи друготуженог и трећетуженог као купаца овјерени код суда у Републици Српској; да су друготужени и трећетужени покренули парнични поступак против тужитеља ради предаје у посјед предметног простора и да су ушли у посјед истога

2001. године у извршном поступку, након чега су извршили диобу простора тако што су формирали 4 пословна простора у површини од по 27 м<sup>2</sup>, од чега су свакоме од њих припала по два простора па су се као власници тих простора укњижили у земљишним књигама.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, а примјеном одредби члана 9. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94) и члана 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 вези са чланом 2. Анекса „Г“ Споразума о питањима сукцесије бивше СФРЈ („Службени гласник БиХ“ број 10/01), првостепени суд у цијелости одбија тужбени захтјев налазећи да је спорни купопродајни уговор правно ваљан јер је закључен у форми коју прописује закон, а тужитељ никада није био уписан као власник тог простора па исти није могао бити предмет приватизације.

Другостепени суд у цијелости прихвата чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда те налази да тужитељ нема активну легитимацију у овој парници јер није доказао да има основ за стицање права својине на предметним некретнинама, као и да акти донесени у поступку приватизације тужитеља немају правно дејство у односу на тужене.

Нижестепене одлуке нису правилне (у претежном дијелу).

У вријеме изградње спорног пословног простора првотужени је био комбинат у друштвеној својини па је у складу са тада важећим законским прописима и тај простор био у друштвеној својини (у јавним евиденцијама о некретнинама исти се водио као општенародна имовина). Друштвена својина на средствима предузећа је искључивала постојање правног субјекта својине и предузећа су са средствима располагала, користила их и са њима управљала као са друштвеном својином.

Наиме, чланом 16. став 3. Основног закона о предузећима („Службени лист СФРЈ“ број 17/65 и 20/65), који се примјењивао у вријеме изградње наведеног простора, било је прописано да су средства предузећа друштвена својина, а чланом 19. став 1. тог закона је било прописано да предузећа самостално одлучују о кориштењу и располагању средствима у друштвеној својини.

Према томе, предметни пословни простор је у смислу наведених законских одредби, које су релевантне за дефинисање правног режима својинских и посједовних овлаштења на том простору, улазио у основна средства комбината Б.1 (правни предник првотуженог) и био је у режиму друштвене својине. Првотужени је тај простор користио и њиме управљао до 1991. године, када га је пренио у средства предузећа „Б.-Б. д.о.о. Б.Л. (правни предник тужитеља).

Дакле, првотужени никада није био власник спорног пословног простора нити је то могао бити по напријед цитираном закону као и Закону о удруженом раду („Службени лист СФРЈ“ број 11/88 - Пречишћени текст) и Закону о предузећима („Службени лист СФРЈ“ број 77/88 до 61/90). И Закон о промету и располагању друштвеним капиталом („Службени лист СФРЈ“ број 84/89 и 46/90) је у члану 1. прописивао да су предузећа и даље у друштвеној својини с тим што им је дозвољено да прибављају додатни капитал. Такав карактер (друштвене) својине предметни

пословни простор је имао на дан 28.4.1993. године тј. у вријеме ступања на снагу Закона о преносу средстава друштвене у државну својину („Службени гласник Републике Српске” број 4/93 до 8/96, даље: Закон о преносу средстава). Према члану 3. тог закона, средства у друштвеној својини свих правних лица чија су сједишта на територији Републике Српске постају државна својина.

Према подацима у спису, првотужени је приватизован 2003. године, што значи да је у вријеме закључења спорног купопродајног уговора исти био предузеће у друштвеној својини, па предметни пословни простор није могао бити његова приватна својина (то није било могуће према тада важећим прописима). С друге стране, предник тужитеља „Б.-Б. д.о.о. Б.Л. је основан у новембру 1991. године, а његов оснивач је био „Борово-Комерц“, који је био регистрован као предузеће у друштвеној својини. Приликом оснивања у састав предника тужитеља је унесен и предметни пословни простор, а предник тужитеља је од оснивања био у посједу тог простора. Како је сједиште тужитеља односно његовог правног предника било на територији Републике Српске, у смислу одредбе члана 3. Закона о преносу средстава наведене некретнине су по сили закона прешле из друштвене у државну својину, што је евидентирано и у земљишним књигама.

Из документације у спису произилази да је носилац права располагања на спорном пословном простору била Општина Б., да би се на основу записника Комисије из 1999. године првотужени уписао као носилац права располагања. На тој чињеници нижестепени судови темеље своју одлуку односно закључују да је овај упис омогућио првотуженом да прода спорни простор. При томе ови судови су се позвали и на Анекс „Г“ Споразума о питањима сукцесије. Тим Споразумом је регулисано питање наслеђства имовине бивше СФРЈ (БиХ је једна од наслеђница бивше СФРЈ). 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. Ова одлука предвиђа да се постојање права на имовину или права на обештећење (члан 2. Анекса „Г“ цитираног Споразума) утврђује у управном поступку. Међутим, Анекс „Г“ овог Споразума гарантује заштиту приватне својине грађана и правних лица бивше СФРЈ од стране државе наслеђнице (члан 1.). Тим Анексом се гарантују права на покретној и непокретној имовини која се налази у држави наслеђници, а коју су грађани или правна лица имали у својој приватној својини на дан 31.12.1990. године. Како је спорни пословни простор тога датума био у друштвеној својини (општенародна имовина), неприхватљив је закључак нижестепених судова да исти у смислу Анекса „Г“ припада првотуженом. Стога је основана тврдња ревидента да се спор имао ријешити у свјетлу Анекса „А“ наведеног Споразума који прописује да покретна и непокретна имовина која се на дан 31.12.1990. године налазила у друштвеној односно државној својини припада оној држави наслеђници на чијој се територији налази. Сходно томе, предметни пословни простор, који је на дан 31.12.1990. године био у друштвеној (касније државној) својини, није могао припасти првотуженом као предузећу са сједиштем у Републици Х., већ БиХ одн. РС на чијој се територији налази.

Осим тога, потребно је имати у виду реципроцитет у односу на спровођење цитираног Споразума будући да судови по службеној дужности као фактичко питање морају провјерити да ли је задовољен услов реципроцитета у односу на конкретну државу наслеђницу СФРЈ (овдје: Хрватска). То нижестепени судови у конкретној ствари нису провјерили, а занемарили су и чињеницу да је до рата

предметни пословни простор био у друштвеној својини, да би од 1993. године постао државна својина. Првотужени, као фирма чије је сједиште на територији Републике Х., је тек 1999. године уписан као носилац права располагања на том простору, који је и након тога остао у државној својини. С друге стране, предник тужитеља је основан 11.11.1991. године и приликом његовог оснивања наведени пословни простор је ушао у састав истога. Испитујући по службеној дужности судску праксу у Републици Х., овај суд је дошао до сазнања да судови у тој републици одбијају захтјеве за поврат имовине правних лица чије је сједиште у БиХ, а која имовина се налази на територији Х. С тим у вези, а примјеном принципа реципроцитета, основани су наводи ревизије да првотужени није имао право на враћање спорног пословног простора (он то никада није ни тражио), сlijедом чега није имао ни право да тај простор прода трећим лицима (овдје: друготужени и трећетужени) односно није могао на њих да пренесе више права него што га сам има, што предметни купопродајни уговор чини ништавим у смислу одредбе члана 103. став 1. 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), будући да је супротан принудним прописима о којима је напријед било ријечи (ради се о незаконитом отуђењу државне својине).

Утврђењем ништавости уговора о купопродаји предметног пословног простора настају и правне посљедице те ништавости (члан 104. ЗОО). Наиме, посљедице су такве као да уговора и нема те се успоставља стање какво је било прије закључења уговора. Обзиром да је у моменту закључења уговора тужитељ био у посједу спорног простора (то међу странкама није било спорно), основан је његов захтјев за предају простора будући да друготужени и трећетужени више немају правни основ за држање спорног простора у свом посједу. Исто тако, посљедица ништавости је брисање свих уписа извршених на основу спорног уговора, ради чега је основан и захтјев за брисање уписа друготуженог и трећетуженог као власника простора створених након извршене диобе.

Није правилан закључак другостепеног суда да тужитељ нема активну легитимацију у овом спору јер никада није био уписан у јавне књиге као власник или носилац неког другог права на предметном простору. Његова активна легитимација проистиче из чињенице да је приликом оснивања тај простор пренесен у његова средства и од тада тј. од 1991. године је био у посједу истога (све до 2001. године када је у извршном поступку, који су против њега покренули друготужени и трећетужени, деложирани). Стога тужитељ има и правни интерес за утврђење ништавости уговора којим се располагало простором кога је он у то вријеме користио и њиме управљао.

Међутим, правилно су нижестепени судови одбили тужбени захтјев у дијелу којим се тражи утврђење да спорни пословни простор представља својину тужитеља стечену у поступку приватизације. У вези тога се води управни поступак пред Републичком управом за ... -Подручна јединица Б., у складу са одредбом из члана 8а. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима („Службени гласник Републике Српске” број 51/06 до 28/13). Исто тако, није било основа за усвајање тужбеног захтјева за утврђење ништавости уписа права располагања у корист првотуженог јер тај упис није извршен на темељу купопродајног уговора већ на основу записника Комисије, при чему треба узети у обзир да парнични судови нису надлежни за оцјену законитости аката те комисије, већ се о томе одлучује у управном поступку односно управном спору. И захтјев за утврђење ништавости и

брисање уписа терета установљених на предметним некретнинама је правилно одбијен будући да тај упис није извршен на основу предметног ништавог уговора о купопродаји већ на основу уговора о кредиту који су накнадно закључили друготужени и трећетужени.

С обзиром на наведено, ревизију је ваљало дјелимично усвојити и одлучити као у изреци, на основу чланова 250. став 1. и 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП).

Будући да су нижестепене пресуде у претежном дијелу преиначене, преиначена је и одлука о трошковима поступка (члан 397. став 2. ЗПП). Трошкови првостепеног поступка се односе на заступање тужитеља на два рочишта у износу од по 2.925,00 КМ и приступ на једно рочиште на коме се није расправљало о главној ствари у износу од 1.462,50 КМ (Тарифни бројеви 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката – „Службени гласник Републике Српске” број 68/05), таксу на тужбу и пресуду у износу од по 8.050,00 КМ те трошкове вјештачења у износу од 300,00 КМ. Овим трошковима треба додати трошкове састава жалбе и ревизије у износу од по 4.387,50 КМ те трошкове таксе на жалбу и ревизију у износу од по 10.000,00 КМ. Тужитељу су досуђени наведени трошкови у цјелокупном износу (члан 386. став 3. ЗПП) јер у парници није успио само у сразмјерно незнатном дијелу, имајући у виду да је његов основни захтјев био утврђење ништавости уговора и реституција тј. враћање у стање какво је постојало прије закључења уговора, а са тим захтјевом је тужитељ успио, док у погледу дијела тужбеног захтјева са којим тужитељ није успио нису настали посебни трошкови.

Предсједник вијећа  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић