

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 60 0 Пс 016316 17 Рев  
Бања Лука, 03.05.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тица, као чланова вијећа, у правној ствари по тужби тужитеља АД М. у стечају Ш., кога заступа пуномоћник Ж.Б., адвокат из Ш., против тужених 1. Н.Г. д.о.о. Д., 2. Б.П. д.о.о. Д., кога заступа пуномоћник С.Л., адвокат из Д. и 3. А. БХ. д.о.о. Б., кога заступа пуномоћник Х.В., адвокат из Б., ради утврђења, вриједност спора 368.000,00 КМ, и по противтужби туженог-противтужитеља А. БХ д.о.о. Б., против тужитеља-противтуженог АД М. у стечају Ш., ради утврђења, вриједност спора 11.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 016316 17 Пж 3 од 17.05.2017. године, на сједници одржаној дана 03.05.2018. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Добоју број 60 0 Пс 016316 14 Пс 2 од 30.11.2015. године одбијен је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав уговор о купопродаји закључен између туженог Н.Г. д.о.о. Д. (у даљем тексту: првотужени) и туженог Б.П. д.о.о. Д. (у даљем тексту: друготужени) закључен дана 13.11.2009. године, нотарски обрађен код нотара Н.А., са службеним сједиштем у М. под бројем ОПУ-1705/2009; да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен дана 23.12.2011. године између друготуженог, као продавца, и А. БХ д.о.о. Б. (у даљем тексту: трећетужени), као купца, нотарски обрађен код нотара А.Ј., са службеним сједиштем у Б., под бројем ОПУ ИП-738/2011, па да се трећетужени обавезе да трпи да се у земљишним књигама као власник некретнина к.ч. број ..., ораница С II, зграда пословни објекат на к.ч. 220/19, економско двориште 319 м<sup>2</sup>, парцеле број ..., кућиште са двориштем површине 84 м<sup>2</sup> и парцеле број 220/05, пут, површине 8 м<sup>2</sup>, све из зк. ул. бр. ... к.о. Ш., које парцеле одговарају парцелама новог премјера број ... и ... из пл. број ... к.о. Ш., упишу као власништво и посјед тужитеља; да се трећетужени обавезе да тужитељу преда у посјед и слободно располагање означене некретнине; да се друготужени обавезе да тужитељу исплати износ од 150.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 23.12.2011. године па до исплате, те да се трећетужени обавезе да тужитељу, на име неоснованог кориштења некретнина тужитеља, плаћа мјесечно по 6.000,00 КМ, почев од 23.12.2011. године па до предаје у посјед или до исплате новчане

протувриједности некретнина, са законском затезном каматом почев од првог у мјесецу за дуг из претходног мјесеца, као и захтјев за накнаду трошкова поступка у износу од 36.543,12 КМ. Истовремено, одбијен је противтужбени захтјев туженог-противтужитеља А. БХ д.о.о. Б. (у даљем тексту: трећетужени): да се утврди да је његов правни предник - првотужени изградио пословне објекте приказане на скици лица мјеста, те означене бројем 2, 4 и 5 на парцелама к.ч. ... и ... по подацима новог премјера, што одговара парцелама к.ч. ..., ..., ..., ... и ... према подацима старог операта, коју скицу је сачинио вјештак геометар Н.Б. у јулу 2014. године, те да та скица буде саставни дио пресуде; да се утврди да је трећетужени стекао правни основ за стицање права власништва на предметним објектима темељем купопродајних уговора ОПУ-1705/2009 од 13.11.2009. године закљученог између првотуженог и друготуженог, те уговора број ОПУ ИП-739/2011 од 23.12.2011. године закљученог између друготуженог и трећетуженог; да се утврди да је трећетужени грађењем стекао право власништва на објекту означеном на скици лица мјеста са бројем 3, изграђеног на парцели к.ч. ... и к.ч. ... према подацима новог операта, коју скицу је сачинио вјештак геодетске струке, Н.Б. у јулу 2014. године, те да иста буде саставни дио пресуде, те да се тужитељ-противтужени АД М. у стечају Ш. (у даљем тексту: тужитељ) обавезе да му надокнади трошкове поступка у износу од 34.197,00 КМ. Тужитељ је обавезан да друготуженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 24.470,00 КМ.

Допунском пресудом Окружног привредног суда у Добоју број 60 0 Пс 016316 14 Пс 2 од 05.12.2016. године дјелимично је усвојен евентуални тужбени захтјев тужитеља, те је трећетужени обавезан да тужитељу исплати износ од 1.241.147,42 КМ, на име вриједности хале 1 изграђене на працели к.ч. ... к.о. Ш., са законском затезном каматом почев од 05.12.2016. године па до исплате, док је одбијен евентуални захтјев тужитеља у дијелу којим је тражио да се трећетужени обавезе да му исплати износ од 424.277,50 КМ, на име вриједности земљишта које се налази испод објеката 2 и 5 изграђених на парцели ... к.о. Ш., објеката 3 и 4 изграђених на парцелама ... и ... к.о. Ш. и дограђеног објекта уз халу 1, изграђеном на парцели к.ч. ... к.о. Ш. које служе за њихову редовну употребу, као и захтјев за плаћање законске камате преко досуђеног износа. Одбијен је приговор истовременог испуњења поднесен од стране тужитеља.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 60 0 Пс 016316 17 Пж 3 од 17.05.2017. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда, у побијаном одбијајућем дијелу одлуке о примарном тужбеном захтјеву и у дијелу одлуке о трошковима поступка, је потврђена. Жалба трећетуженог против допунске пресуде првостепеног суда, у побијаном досуђујућем дијелу, је усвојена и првостепена пресуда у том дијелу преиначена тако што је одбијен као неоснован захтјев тужитеља за исплату вриједности хале 1 у износу од 1.241.147,42 КМ, са законским каматама почев од 05.12.2016. године па до исплате. Тужитељ је обавезан да трећетуженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 4.000,00 КМ, док је преко овог износа захтјев трећетуженог за накнаду трошкова поступка одбијен. Жалба тужитеља против допунске пресуде првостепеног суда (којом је побијан само период досуђене затезне камате на износ протувриједности хале) је одбијена као неоснована.

Одбијени су захтјеви тужитеља, друготуженог и трећетуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

У одговору на ревизију трећетужени предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована, док остали тужени нису дали одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је примарни тужбени захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између прво и друготуженог дана 13.11.2009. године; да се утврди да је ништав купопродајни уговор закључен између друготуженог и трећетуженог дана 23.12.2011. године; да се трећетужени обавезе да трпи да се у земљишној књизи као власник некретнина к.ч. ..., ораница С II, зграда пословни објекат на к.ч. ... економско двориште површине 319 м<sup>2</sup>, парцеле број ... кућиште са двориштем површине 84 м<sup>2</sup> и парцеле број к.ч. ... пут површине 8 м<sup>2</sup>, све уписане у зк. ул. ... к.о. Ш., упише као власник тужитељ; да се трећетужени обавезе да означене некретнине преда у посјед тужитељу; да се друготужени обавезе да тужитељу на име накнаде постигнуте користи кориштењем наведених некретнина исплати износ од 150.000,00 КМ, са законском затезном каматом; да се трећетужени обавезе да, по истом основу, тужитељу мјесечно плаћа износ од 6.000,00 КМ, почев од 23.12.2011. године па до предаје у посјед предметних некретнина. Предмет спора је и евентуални тужбени захтјев, уколико суд одбије захтјев за налагање предаје у посјед предметних некретнина, да се трећетужени обавезе да тужитељу, на име вриједности хале 1 на к.ч. ... исплати износ од 1.241.147,42 КМ и да му на име вриједности земљишта испод објеката 2 и 4 на к.ч. ... и објеката 3 и 4 на к.ч. ... и к.ч. ... исплати износ од 424.277,50 КМ.

Предмет спора је и противтужбени захтјев трећетуженог: да се утврди да је предник противтужитеља-првотужени из ове парнице изградио пословне објекте који су на скици лица мјеста означени под бројем 2, 4 и 5 на парцелама к.ч. ... и к.ч. ... по подацима новог премјера, те да је трећетужени стекао правни основ за стицање права власништва на предметним објектима на темељу купопродајних уговора број ОПУ-1705/2009 од 13.11.2009. године и ОПУ ИП-739/2011 од 23.12.2011. године; да се утврди да је трећетужени грађењем стекао право власништва на објекту означеном на скици лица мјеста са бројем 3 изграђеном на парцели к.ч. ... и дијелом на парцели к.ч. ....

Одлучујући о захтјевима странака, поведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 66 0 Пс 000019 10 Пж од 01.03.2011. године, у другом поступку по тужби истог тужитеља - АД М. у стечају Ш., преиначена првостепена пресуда Основног суда у Добоју број Пс-272/05 од 26.02.2007. године тако што је утврђено да је ништав уговор о купопродаји закључен дана 02.03.2005. године између АД У. Ш., као продавца, с једне стране и Н.Г. д.о.о. Д., као купца, са друге стране, овјерен код суда под бројем Ов-148/2005, те су тужени у тој парници (У. Ш. и Н.Г. д.о.о.

Д.) обавезани да трпе брисање уписа права у зк. ул. бр. ... к.о. Ш. и посједа у пл. број ... к.о. Ш. извршених на основу тог уговора; да је истовремено утврђено да је тужитељ грађењем и улагањем сопствених средстава на основу Самоуправног споразума о удруживању рада и средстава и дугорочној пословно-техничкој сарадњи, закљученог 1987. године између РО М. ООУР Т., РО М. ООУР Л и РО М. ООУР С. Б.Ш. који је ступио на снагу 01.01.1978. године, постао власник привредне зграде за производњу стиропора и полиуретана изграђена на к.ч. бр. 1221, уписаној у пл. број ... к.о. Ш., које по старом премјеру одговарају парцелама к.ч. број ..., ... и ..., уписаним у зк. ул. број ... к.о. Ш., те власник предмета опреме, ближе означених у изреци те пресуде, те су тужени обавезани да тужитељу наведене некретнине и опрему предају у посјед и да трпе да се у земљишним књигама и катастарском оператату тужитељ упише као власник и посједник тих непокретности; да је против означене пресуде одбијена ревизија туженог У Ш., одлуком овога суда број 118 0 Пс 000756 11 Рев од 27.12.2013. године; да је против ревизионе одлуке одлуком Уставног суда БиХ изјављена апелација одбијена; да је по означеном купопродајном уговору од 02.03.2005. године првотужени из предметне парнице у своју корист исходио упис у земљишној књизи; да по означеној пресуди тужитељ није успио исходити упис у земљишној књизи; да је дана 13.11.2009. године под бројем ОПУ-1705/2009 између првотуженог (као продавца) и друготуженог (као купца) закључен купопродајни уговор, предмет којег су некретнине уписане у зк.ул. 390 к.о. Ш. и то парцела к.ч. број ..., I ораница С II зграда пословни објекат на к.ч. бр. ... економско двориште површине 3196 м<sup>2</sup>, парцела к.ч. 219/2 кућиште са двориштем, воћњак површине 84 м<sup>2</sup>, к.ч. ..., пут површине 8 м<sup>2</sup>, к.ч. 218/16 К. зграда и двориште, пословни објекат на к.ч. ..., економско двориште површине 3702 м<sup>2</sup>, к.ч. 218/17 К. зграда са двориштем површине 220 м<sup>2</sup>, к.ч. ... 3. ораница површине 863 м<sup>2</sup>; да је дана 23.11.2011. године под бројем ОПУ ИП 738/2011 закључен купопродајни уговор између друготуженог (као продавца) и трећетуженог (као купца) предмет којег су исте некретнине, које по новом оператату одговарају парцелама к.ч. ..., ..., ..., ..., ..., ..., уписаним у Пл-... к.о. Ш.; да према налазу вјештака геометра Н. Б. на парцели к.ч. број ... постоје изграђени објекти, на скици лица мјеста означени бројевима 1, 3 и 4, с тим да је објекат број 1 уплаћен у катастарском оператату, док објекти 3 и 4 нису уплаћени и захватају дио парцеле к.ч. ...; да на парцели к.ч. ... постоје изграђени објекти означени бројевима 2 и 5, с тим да је објекат 2 уплаћен, док објекат 5 није уплаћен; да су парцеле к.ч. ...и ... уписане у Пл. број ... к.о. Ш. у корист трећетуженог са 1/1 дијела; да ове парцеле одговарају парцелама по старом катастарском оператату број ..., ..., ..., ... и ..., уписаним у зк.ул. ... к.о. Ш., као власништво трећетуженог; да цјелокупна површина парцела к.ч. ... и ... одговара земљишту за редовну употребу изграђених објеката; да је према налазу вјештака грађевинске струке Б.К., те његовом усменом изјашњењу, првобитни објекат број 1, габаритних димензија 70,87x15,50, грађен око 1978. године, док је објекат иновирани у периоду 2007. до 2009. године тако што је дограђен нови објекат који у свом саставу има улазни простор, гардеробу, чајну кухињу, санитарне просторије, канцеларије, складиште и надстрешницу; да су сви објекти укомпоновани и повезани тако да практично чине једну цјелину и да процентуално учешће старог објекта у укупној вриједности објеката износи 31,57%; да је приликом прављења објекта 2 адаптиран и објекат 1, тако да у цјелокупном архитектонско грађевинском рјешењу објекти 1 и 2 чине једну цјелину; да је првотужени градио објекте број 2, 4 и 5, а трећетужени објекат број 3; да у земљишној књизи у односу на предметне

некретнине није било никаквих уписаних терета ни забиљежби спора; да је трећетужени у управном поступку исходио рјешење број 21.527476-33/2012 од 04.02.2013. године на темељу којег је у земљишној књизи (сада зк.ул. 390 к.о. Шамац) уписан као власник предметних некретнина (земљишта и пословних објеката).

На темељу тих чињеница, првостепени суд је, налазећи да одлука о тужбеном захтјеву зависи од одлуке о противтужбеном захтјеву, првенствено одлучивао о основаности противтужбеног захтјева. Како тужитељ није спорио да су објекти означени под бројем 2, 4 и 5 грађени од стране предника противтужитеља (првотуженог из ове парнице), нити да је трећетужени саградио објекат број 3, код утврђења да је трећетужени уписан као власник предметних некретнина, првостепени суд је закључио да трећетужени нема правног интереса за подношење предметне противтужбе, па је из ових разлога, позивом на одредбу члана 54. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), противтужбени захтјев трећетуженог одбио. Одлучујући о тужбеном захтјеву, имајући у виду податке из налаза вјештака геодетске струке и вјештака грађевинске струке, по којима предметни објекти на парцели к.ч. ... представљају једну цјелину, а цјелокупне површине парцела к.ч. ... и ... одговарају земљишту за редовну употребу објеката, утврђујући да се тужитељ није противио градњи, првостепени суд је закључио да је дошло до прираштаја објекта број 1, објекту број 2, у смислу одредбе члана 135. Закона о стварним правима "Службени гласник Републике Српске" бр. 124/08 до 60/15), те да је на тај начин престало право својине тужитеља на објекту број 1 (утврђено пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 66 0 Пс 000019 10 Пж од 01.03.2011. године), па да из тог разлога, те због непостојања идентитета предмета промета по уговору од 02.03.2005. године и по спорним уговорима, није основан захтјев тужитеља за утврђење ништавости оспорених купопродајних уговора, у смислу одредбе члана 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- даље: ЗОО). Утврђујући да су у конкретном случају друготужени и трећетужени били савјесни, јер је првотужени био уписан као власник предметних некретнина, те због тога што нису били упознати са тиме да је вођен поступак у поменутој другој парници, првостепени суд је закључио да није основан ни захтјев тужитеља да се друготужени и трећетужени обавезу на накнаду постигнуте користе због употребе предметних некретнина у смислу одредбе члана 219. ЗОО. Налазећи да тужитељу, којем је усљед прираштаја престало право својине на објекту број 1, припада право на накнаду противриједности тог објекта, на темељу података из налаза вјештака грађевинске струке (којем парничне странке нису приговарале), утврђујући да је трећетужени стекао туђу ствар, истога је обавезао на исплату износа од 1.241.147,42 КМ, док је одбио захтјев тужитеља за исплату вриједности земљишта на којима се налазе остали објекти, јер није утврђено постојање права тужитеља на земљишту. Одбио је и приговор истовременог испуњења, налазећи да не постоји утврђена обавеза тужитеља и трећетуженог која би се требала истовремено испунити.

Одлучујући о жалби тужитеља (којом није побијан одбијајући дио допунске пресуде у односу на захтјев за исплату протувриједности земљишта на којем су објекти), другостепени суд је прихватио чињенична утврђења првостепеног суда, као и правно схватање да захтјев тужитеља за утврђење

ништавости оспорених уговора није основан, с тим што је становишта да су друготужени и трећетужени право власништва на предметним некретнинама стекли не само на темељу ваљаног правног посла, већ и на темељу закона, у складу са одредбом члана 52. став 2. ЗСП, која законска одредба је нормативно оживотворила начело повјерења у земљишне књиге. Код одбијања захтјева за утврђење ништавости уговора, те налазећи да власничка права дају и право на кориштење ствари, закључио је да је правилно добијен и захтјев за исплату захтјеване користи. За разлику од првостепеног суда, другостепени суд је становишта да би захтјев тужитеља за накнаду штете, исплату протувриједности објекта број 1, био основан само према лицу које га је довело у такву ситуацију (да остане без објекта број 1), а да није основан према друготуженом и трећетуженом као савјесним лицима, те налазећи да су примарни и евентуални тужбени захтјеви компатибилни и да одбијање примарног захтјева води одбијању и евентуалног захтјев, те код тога да је трећетужени по купопродајном уговору од 23.12.2011. године платио и објекат број 1, другостепени суд је усвојио жалбу трећетуженог и првостепену пресуду преиначио тако што је одбио захтјев тужитеља за исплату износа од 1.241.147,42 КМ.

Побијана пресуда, у оспореном дијелу којим је одбијен примарни захтјев тужитеља за утврђење ништавости спорних уговора, налагање предаје у посјед и исплату постигнуте користи, те којом је одбијен евентуални тужбени захтјев за исплату вриједности хале број 1, је правилна и законита.

Тужитељ захтјев у предметној парници темељи на пресуди Вишег привредног суда у Бањој Луци број 66 0 Пс 000019 10 Пж од 01.03.2011. године којом је утврђено да је тужитељ грађењем и улагањем сопствених средстава на основу Самоуправног споразума о удруживању рада и средстава и дугорочној пословно-техничкој сарадњи, закљученог 1987. године постао власник привредне зграде за производњу стиропора и полиуретана изграђеној на к.ч. бр. ..., а уписаној у пл. број ... к.о. Ш., која по старом премјеру одговара парцелама к.ч. број ..., ... и ..., уписаним у зк. ул. број ... к.о. Ш., те да је ништав уговор о купопродаји закључен дана 02.03.2005. године између АД У. Ш., као продавца, с једне стране и Н.Г. д.о.о. Д., као купца, са друге стране, о промету те некретнине те су тужени из те парнице (У. Ш. и Н.Г. д.о.о. Д.) обавезани да трпе брисање уписа права у зк. ул. бр. ... к.о. Ш. и посједа у пл. број ... к.о. Ш. извршених на основу тог уговора.

Наведеном пресудом је, дакле, утврђено да је тужитељ власник привредне зграде, која сада лежи на парцели к.ч. број ... и која је на скици вјештака геометра означена као објекат број 1. На парцели к.ч. ... (обе парцеле су настале цијепањем раније парцеле к.ч. бр. ...) првотужени (који је у земљишној књизи исходио упис по уговору од 02.03.2005. године) је саградио објекат 2 и то тако да у цјелокупном архитектонско грађевинском рјешењу објекти 1 и 2 чине једну цјелину.

На описани начин по основу прираштаја, који се се у конкретном случају јавио у форми стварања нове ствари (новог објекта), тако да повраћај у пређашње стање није могућ, то право тужитеља (право власништва на привредној згради сада означеној као објекат број 1) је престало. Наиме, првотужени, који је градио објекте број 2, 4 и 5, је стекао право својине на новом објекту (који чини цјелину са старим објектом), имајући у виду и обим учешћа вриједности ранијег објекта у укупној вриједности новог објекта, док је тужитељу престало право својине на

првобитном објекту број 1, али уз право на исплату протувриједности тог објекта. Наведено је сагласно принципима оригинарног стицања права својине, садржаним у одредбама члана 22. до 26. Закона о својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03), док се са правом у ревизији указује да нема мјеста примјени одредаба ЗСП, на које су се у овом дијелу позвали нижестепени судови, имајући у виду да је тај закон у примјени од 01.01.2010. године, те одредбу члана 347. истога. Стога се не могу прихватити ревизиони наводи да тужитељу није престало стварно право на објекту број 1.

Тиме тужитељ није легитимисан да захтјева утврђење ништавости оспорених уговора о купопродаји, нити предају у посјед (при чему у цјелости нема ни идентитета између некретнине за коју је било утврђено право власништва у корист тужитеља и некретнина које су биле предмет промета по спорним уговорима), а нити да захтјева исплату користи због употребе туђе ствари.

Међутим, како то правилно закључује другостепени суд, захтјев за исплату накнаде односно протувриједности објекта број 1, усљед губитка права на истом, тужитељ је са успјехом могао истакнути само у односу на првотуженог (који је градио објекте број 2, 4 и 5 на начин да је дошло до прираштаја, те с обзиром да превасходно објекти 1 и 2 чине једну цјелину, а коме се на терет може ставити несавјесност, јер је као учесник поменуте друге парнице био упознат са тим правом), али исплату наведеног износа не може тражити од трећетуженог, који је у конкретном случају поступао савјесно. Трећетужени је, наиме, поуздавши се у земљишне књиге (у којима није била уписана забрана промета, нити забиљежба спора, па је небитно подношење захтјева за забиљежбу спора на што се позива ревидент), ваљаним правним послом од друготуженог купио предметне некретнине (осим објекта 3 који је накнадно изградио), те је на законом прописан начин (члан 53. ЗСП) на тим некретнинама стекао право својине. При томе, тужитељ, како су то оцјеном изведених доказа (допис од 26.08.2011. године, повратница која се не може довести у несумњиву везу са тим дописом, позивање на упућени mail, у вези са исказом законског заступника трећетуженог) правилно закључили нижестепени судови, није доказао наводе тужбе, које понавља у ревизији, да је друготуженог и трећетуженог обавјестио о поменутој другој парници.

Према томе, захтјев тужитеља, у оспореном дијелу, је правилно одбијен.

Како ревизионим наводима побијана пресуда није доведена у озбиљну сумњу, то је изјављена ревизија одбијена, примјеном одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић