

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 78 0 П 019032 17 Рев  
Бања Лука, 05.04.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Росе Обрадовић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Општине П., коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, против тужених 1. ТП П. а.д. П. из П. и 2. М.С. из П., које заступа пуномоћник Ђ.Б. адвокат из П., ради утврђења ништавости уговора, вриједност спора 30.001,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 019032 15 Гж од 12.05.2017. године, на сједници одржаној дана 05.04.2018. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Прњавору број: 78 0 П 019032 14 П од 17.06.2015. године одбијен је захтјев тужитеља да се утврди да је ништав уговор о купопродаји бр. 142/05 од 08.09.2005. године, закључен између туженог ТП П. а.д. П. (у даљем тексту: првотужени), као продавца, с једне стране и туженог С.П. (у даљем тексту: друготужени), као купца, с друге стране, чији је предмет била продаја пословног простора продавнице бр. ..., површине 119 м<sup>2</sup>, изграђене на к.ч. бр. ..., уписана у пл бр. ... к.о. Д.М., те да се наложи друготуженом да наведену непокретност, слободну од лица и ствари, преда у посјед тужитељу. Тужитељ је обавезан да туженима надокнади трошкове парничног поступка у износу од 6.102,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 17.06.2015. године па до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 019032 15 Гж од 12.05.2017. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом парничном поступку је захтјев тужитеља да се утврди да је ништав уговор о купопродаји број 142/05 од 08.09.2005. године, закључен

између првотуженог (као продавца) и друготуженог (као купца), предмет којег је продаја пословног простора, продавнице бр. ..., у површини 119 м<sup>2</sup>, изграђеној на парцели означеној као к.ч. ..., уписана у пл. бр. ... к.о. Д.М., те да се друготужени обавезе да означену непокретност преда у посјед тужитељу.

Захтјев тужитеља је утемељен на тврдњи да је предметни пословни простор власништво тужитеља јер је изграђен на земљишту које је тужилац теретним уговором купио 1983. године од Н.Ђ., у сврху обезбјеђења изградње друштвеног дома и продавнице у селу О..

Одлучујући о захтјеву тужитеља, на темељу изведених доказа, првостепени суд је утврдио: да је купопродајним уговором закљученим дана 25.05.1983. године, који је овјерен код суда дана 31.08.1983. године под бр. ОВ-2204/83 М.З. О. купила од Н.Ђ. некретнине, у површини од 500 м<sup>2</sup>, означене као к.ч. бр... "Цер" Висови, уписане у пл. бр. ... к.о. Д.М.; да се означена М.З. захтјевом бр. 02/6-015-92/83 од 12.09.1983. године обратила РО П. (правни предник првотуженог) и затражила, на основу одлуке Скупштине Мјесне заједнице, да се врши удруживање средстава у циљу изградње продавнице у Мјесној заједници тако што ће правни предник првотуженог обезбједити грађевински материјал за изградњу продавнице, а да ће по завршетку изградње продавнице иста бити уступљена П. на коришћење; да је Скупштина М.З. О., Одлуком о изградњи продавнице у М.З. О. бр. 02/6-015-2/87. од 19.01.1987. године, утврдила да ће се изградити продавница мјешовите робе у сарадњи са РО П., да ће МЗ О. обезбједити плац, потребну документацију и радну снагу, а РО П. из П. потребан грађевински материјал и технички надзор, те да ће по завршетку радова МЗ О. пренијети пословни простор као етажну својину у власништво РО П. и 500 м<sup>2</sup> земљишта на коме је саграђена зграда; да је одлуком РО П. П. бр. 214-13787. од 13.02.1987. године прихваћена одлука М.З. О. о заједничкој изградњи продавнице у Мјесној заједници, с тим да РО обезбједи сав грађевински материјал и надзорни орган; да су првотужени, као продавац, и друготужени, као купац, дана 08.09.2005. године закључили уговор о купопродаји, а предмет продаје је пословни простор продавница бр. ... која се налази у к.о. Д.М., површине 119 м<sup>2</sup>, изграђена на к.ч. бр. ... из ПЛ бр. ... к.о. Д.М.; да је рјешењем Дирекције за приватизацију РС бр. 01-610-4/99. од 11.06.2001. године одобрен Програм приватизације првотуженог, те је под редним бројем 39 наведена продавница бр. ..., изграђена на к.ч. бр. ... к.о. Д.М., површине 119 м<sup>2</sup>; да је вјештак геометар Р.Ј. (налаз од 21.04.2015. године), идентификовао на лицу мјеста парцелу са објектом; да је предметни објекат изграђен од чврстог материјала у двије етажне тј. приземља и сутерена са истим вањским димензијама, саграђеним на к.ч. бр. ..., у површини од 526 м<sup>2</sup>, уписана у ПЛ бр. ... к.о. Д.М. у посједу МЗ 1/1; да су према стању земљишне књиге исте некретнине означене као дио к.ч. бр. ... у површини од 601 м<sup>2</sup>, уписана у зк. ул. бр. ... к.о. М.С., у власништву А.Б. сина Ђ. из П. са 1/1 дијела; да површина и облик некретнина у катастарском оперативном и земљишној књизи нису усклађене; да је, према исказу саслушаних свједока П.К., М.Д., Ј.Д., С.С. и Ђ. Ц., након завршене изградње објекта око 1988. године, сутурен користила М.З. О., а да је приземље објекта користио првотужени до продаје 2005. године друготуженом; да је прије закључења уговора о продаји (од 1993. године) друготужени у приземљу објекта држао продавницу по основу уговора о закупу.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је закључио да је првотужени ванкњижни власник предметног пословног простора (продавнице број 64), које власништво је стекао по основу градње, у смислу одредбе члана 21. 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), да је тим грађевинским објектом, а не и осталим дијелом објекта, ни земљиштем, првотужени располагао и да тиме не постоје разлози за примјену члана 103. и 109. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и („Службени гласник Републике Српске“ број: 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04 – у даљем тексту: ЗОО), односно за утврђивање ништавости уговора о продаји, па је из тог разлога захтјев тужитеља у цјелости одбио.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је у свему прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, уз допуну да је према налазу вјештака геометра предметни објекат димензија 11,88x8,88 метара и да је површина једне етажге 105,50 м<sup>2</sup>, што одговара површини из уговора, па да и из те чињенице произлази закључак да је спорним уговором првотужени продао само приземље објекта, док је дио објекта у сутерену и даље остао у власништву тужитеља. Слиједом тога изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Нижестепеним одлукама захтјев тужитеља је правилно одбијен.

У конкретном случају, према чињеничном утврђењу нижестепених судова, по захтјеву М.З. О. од 12.09.1983. године, постигнут је договор о заједничкој градњи између наведене Мјесне заједнице и правног предника првотуженог, у коју сврху су донесене одговарајуће одлуке. Према Одлуци Скупштине Мјесне заједнице о изградњи продавнице у МЗ О. од 19.01.1987. године, МЗ О. ће у сарадњи са правним предником првотуженог изградити продавницу мјешовите робе која ће се састојати од пословног простора и поткровља (према налазу вјештака геометра: сутерен), које би МЗ користила за своје активности. Мјесна Заједница ће обезбједити плац, потребну документацију и радну снагу, а правни предник првотуженог грађевински материјал и технички надзор (члан 1.). По завршетку радова МЗ ће пренијети пословни простор, као етажну својину, у власништво правног предника првотуженог и 500 м<sup>2</sup> земљишта на којем је саграђена зграда (члан 2.). Одлуком правног предника првотуженог од 13.02.1987. године прихваћена је одлука МЗ о заједничкој градњи продавнице. Предметни објекат (материјалом правног предника првотуженог) је саграђен 1988. године, исти је чврсте градње и састоји се од приземља и сутерена, са одвојеним улазима. Неспорно је да је приземље објекта, као продавницу, држао у посједу правни предник првотуженог, па првотужени, све до закључења спорног уговора, док сутерен објекта сво вријеме (и сада) за своје потребе користи Мјесна заједница. У поступку приватизације првотуженог приземље предметног објекта (означено као продавница број 64) је унесено у Програм приватизације, који је одобрен од стране Дирекције за приватизацију. Предметни објекат није уписан у јавним евиденцијама, а као посједник земљишта на којем се налази објекат је уписана МЗ са 1/1, док се у земљишној књизи земљиште уписано на трећем лицу, односно у корист Б.А..

Правилно нижестепени судови закључују да је, сагласно одредбама члана 21. и 24. ЗОСПО, грађевњем од свог материјала, те сагласно одлукама Мјесне заједнице и правног предника првотуженог о заједничкој градњи, правни предник првотуженог стекао право власништва дијела предметног објекта (продавнице број 64 у приземље објекта). Том некретнином (једна етажа објекта) првотужени је располагао оспореним уговором, док предмет располагања није друга етажа (сутерен објекта), нити земљиште, које је означено само у сврху ближег лоцирања објекта. Како се објекат налази на земљишту које је уписано као власништво трећег лица Б.А., те како исти није накнадно легализован, нити уписан у јавне евиденције, произлази да је правни предник првотуженог на предметном објекту (продавници) у вријеме закључења спорног купопродајног уговора, био

ванкњижни власник, које право је, на темељу закона, стекао грађењем од свог материјала, у складу са Одлуком МЗ о изградњи продавнице. Предметни објекат, без обзира што је саграђен од чврстог материјала, с обзиром да није легализован и уписан у земљишну књигу, има статус привременог објекта, односно покретне ствари. Међутим, исти као такав ужива правну заштиту и на таквом објекту право својине припада градитељу, односно његовим правним сљедницима, што подразумева и право располагања таквим објектом.

Према томе, супротно ревизионим наводима, предметним купопродајним уговором првотужени је располагао правом које му је и припадало на предметном грађевинском објекту, па нижестепеним одлукама правилно нису прихваћени наводи тужбе да је првотужени спорним уговором располагао са више права него што му је то припадало, па да се из тог разлога ради о ништавом уговору, у смислу одредбе члана 103. ЗОО. С обзиром да је, према већ реченом, првотужени ванкњижни власник прометованог објекта, то нису од утицаја ревизиони наводи којима се тужитељ позива на тачку 4. купопродајног уговора (којом је дата дозвола за упис права својине на прометованом објекту и земљишту које служи за редовну употребу објекта у корист друготуженог, што је у конкретном случају без значаја). Из истих разлога, односно код тога да је објекат саграђен на туђем земљишту (на којем право својине не припада ни тужитељу), те је прометован као покретна ствар, без утицаја на одлуку о тужбеном захтјеву је чињеница да је првостепени суд одбио приједлог тужитеља да се изврши допуна налаза по вјештаку геометру тако што би се прибавио историјат свих промјена у земљишно књижној евиденцији.

Према већ реченом предмет промета по оспореном уговору није било земљиште, већ само продавница број 64, која с обзиром да није легализована има карактер покретне ствари, па су без утицаја и даљи ревизиони наводи да се на предметном земљишту налази споменик палим борцима и да то потврђује „немогућност располагања предметним непокретностима“.

Сагласно датим разлозима, изјављена ревизија је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић



