

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 101475 17 Рев 2
Бања Лука, 06.6.2018. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Б. Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске Б. Л., против тужених „Ц.“ а.д. Б. Л. у стечају, заступан по пуномоћнику Д. М., адвокату из Б. Л., те Ј. В., Н. В. и С. В. из Бања Луке, сви заступани по пуномоћнику А. П., адвокату из Б. Л., ради утврђења ништавости уговора, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 17 Пж 2 од 21.6.2017. године, на сједници одржаној 06.6.2018. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се усваја, укида се пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 17 Пж 2 од 21.6.2017. године и предмет се враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 12 Пс од 25.11.2016. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља којим тражи да се утврди да су ништави уговори о купопродаји некретнина у В., закључени између тужених „Ц.“ а.д. Б. Л. у стечају (даље: првотужени) и Ј. В. (даље: друготужени) 19.12.2007, 26.12.2007, 16.01.2009. и 25.3.2009. године, те уговори о поклону некретнина закључени дана 02.12.2014. године између друготуженог као поклонодавца те тужених Н. В. (даље: трећетужени) и С. В. (даље: четвртотужени) као поклонопримаца, да се успостави раније земљишно-књижно и катастарско стање на некретнинама које су биле предмет наведених уговора, да се утврди основаност његовог потраживања на тим некретнинама по основу излучног права те да се трећетужени и четвртотужени обавезу да му ове некретнине предају у посјед. Тужитељ је обавезан да туженима надокнади трошкове парничног поступка и то првотуженом у износу од 26.886,60 КМ са каматом од пресуђења до исплате, а друготуженом, трећетуженом и четвртотуженом у износу од 16.578,90 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 101475 17 Пж 2 од 21.6.2017. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена одлука потврђена.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи или укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију првотужени предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да су ништави уговори закључени између тужених, ближе означени у изреци првостепене пресуде; да се наложи брисање уписа у земљишној књизи и катастру некретнина, извршених на основу наведених уговора, те успостави пређашње стање на предметним некретнинама; да се наложи предаја у посјед предметних некретнина; да се утврди основаност његовог потраживања које је као излучни повјерилац пријавио у стечајном поступку над првотуженим.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, а на темељу резултата доказног поступка, нижестепени судови су утврдили: да је рјешењем СО Бања Лука (правна предница тужитеља) од 05.3.1974. године извршена експропријација предметних некретнина, након чега су исте додијелене првотуженом на кориштење; да је на тим некретнинама првотужени обављао своју дјелатност и на њима изградио постројења и пословне зграде (расадник и стакленик); да је првотужени био предузеће у друштвеној, а касније у државној, својини те да је у току 2002. године извршена његова приватизација; да су спорне некретнине, чија је укупна површина 112302 м², у земљишним књигама биле евидентирание као друштвена својина и да је тужитељ на њима био уписан као носилац права располагања са 1/1 дијела, а првотужени као носилац права кориштења са 1/1 дијела; да су у катастру некретнина до 2007. године као посједници ових некретнина били уписани тужитељ и првотужени, да би након цијепања парцела, које је извршено на захтјев првотуженог, тужитељ био избрисан из катастра; да су првотужени као продавац и друготужени као купац дана 19.12.2007. године закључили уговор о купопродаји дијела предметних некретнина (оних уписаних у зк.ул. ... и ... одн. пл. ... и ... к.о. В. 2) за цијену од 380.000,00 КМ, који уговор је овјерен у суду 20.12.2007. године; да су првотужени као продавац и друготужени као купац дана 26.12.2007. године закључили уговор о купопродаји некретнина (у нарави земљиште, пословне зграде и производни погони) за цијену од 440.000,00 КМ, који уговор је овјерен у суду 21.01.2008. године; да су првотужени као продавац и друготужени као купац код нотара дана 16.01.2009. године путем непосредне погодбе закључили уговор о купопродаји неизграђеног грађевинског земљишта за цијену од 50.000,00 КМ (ради се о некретнинама уписаним у зк.ул. ... к.о. В. 2); да су првотужени као продавац и друготужени као купац код нотара дана 25.3.2009. године закључили уговор о купопродаји некретнина уписаних у зк.ул. ... одн. лист непокретности ... к.о. В. 1 за цијену од 250.000,00 КМ; да се на основу наведених купопродајних уговора друготужени у земљишним књигама уписао као власник спорних некретнина са 1/1 дијела, а у катастру као њихов посједник; да је дана 14.9.2012. године над првотуженим отворен стечајни поступак у коме је тужитељ пријавио своје излучно право на предметним некретнинама, које је стечајни управник првотуженог оспорио; да је друготужени уговорима о поклону закљученим дана 02.12.2014. године са својим синовима тј. трећетуженим и четвртотуженим, пренио предметне некретнине на синове; да се на основу ових уговора трећетужени укњижио као власник некретнина

уписаних у зк.ул. ... и ... к.о. В. 1, а четвртотужени као власник некретнина уписаних у зк.ул. ... и ... к.о. В. 2.

На основу тих чињеница нижестепени судови су нашли да тужитељ није доказао да су уговори закључени између тужених ништави. Поред тога, парнични суд није надлежан да утврђује да ли су спорне некретнине приватизоване нити да одлучује о стицању својине на некретнинама које су предмет приватизације већ је то у надлежности органа управе, а у парничном поступку се не може испитивати законитост аката донесених у поступку приватизације. Ови судови указују и да право кориштења више не постоји и да је оно претворено у право својине те да тужитељ не може побијати законитост уписа извршених у јавне књиге. Како спорне некретнине нису ушле у стечајну масу првотуженог, обзиром да су отуђене неколико година прије отварања стечајног поступка, тужитељ не може имати статус излучног повјериоца и по том основу потраживати предметне некретнине. Из ових разлога је тужбени захтјев у цијелости одбијен као неоснован.

Нижестепене пресуде нису правилне.

С правом се указује ревизијом тужитеља да земљиште које је било предмет спорних уговора у претежном дијелу има карактер неизграђеног градског грађевинског земљишта које није било предмет приватизације и да у управном поступку није извршено претварање права кориштења тог земљишта у право својине. Осим тога, предмет ове парнице није било утврђење ваљаности аката донесених у поступку приватизације државног капитала првотуженог нити аката управних органа, већ утврђење ваљаности одн. ништавости правних послова о прометовању великог комплекса земљишта, које је раније имало статус пољопривредног, а сада је у претежном дијелу неизграђено градско грађевинско земљиште. Утврђење ваљаности одн. ништавости таквих уговора је у надлежности парничног суда, а нижестепени судови у овом поступку о томе готово да и нису расправљали већ су се бавили питањима која нису од битног утицаја на рјешење предметног спора.

Нижестепени судови изједначавају термин „капитал“ са термином „имовина“ иако су то два различита правна појма. Предмет приватизације није цијелокупна имовина предузећа које се приватизује већ само државни капитал тог предузећа (члан 3. Закона о приватизацији државног капитала у предузећима – „Службени гласник Републике Српске“ број 24/98 до 109/05). У смислу члана 4. овог закона, градско грађевинско земљиште не улази у имовину предузећа које се приватизује и не постаје његова својина већ се на таквом земљишту може стећи трајно право кориштења, док по члану 8. истог закона, неизграђено грађевинско земљиште не може ни бити предмет приватизације већ само изграђено земљиште које предузеће користи. Стога се не могу прихватити ставови нижестепених суда да је тужени имао овлаштење да друготуженом прода, осим изграђеног, и земљиште које има карактер неизграђеног грађевинског земљишта.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, предметне некретнине су прије спорних располагања у земљишној књизи биле уписане као друштвена, а касније као државна, својина, са правом располагања у корист тужитеља и правом кориштења у корист првотуженог. Претежан дио ових некретнина има статус неизграђеног грађевинског земљишта. Из проведених доказа не произлази да је вођен управни поступак успоставе ранијег својинског режима на спорном земљишту.

Нижестепени судови сматрају да након ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број 86/03) и Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број 112/06, даље: ЗГЗ) тужитељ нема више никаква права на предметном земљишту јер да је по сили закона престала државна својина на грађевинском земљишту. Тачно је да наведени закони прописују престанак државне својине на грађевинском земљишту које није приведено намјени у складу са регулационим планом, али истовремено прописују и успостављање права ранијег власника (члан 44. ЗГЗ). Како из утврђених чињеница произлази да првотужени није био власник спорног земљишта прије него што је исто подруштвљено, неприхватљив је закључак нижестепених судова да је ступањем на снагу ЗГЗ он стекао право својине на предметном земљишту и да је са истим могао слободно располагати. У списима нема доказа да је вођен поступак претварања друштвене својине у приватну, што је неопходан услов да се у земљишним књигама брише друштвена (државна) својина и успостави ранији својинско-правни однос (ст. 3, 4. и 5. цитираног члана). Независно од стања приказаног у земљишној књизи, спорне некретнине су биле неизграђено грађевинско земљиште (у претежном дијелу) јер су само на мањем дијелу саграђене пословне зграде и производни погони првотуженог. Такво стање је било у вријеме закључења купопродајних уговора између првотуженог и друготуженог, што су нижестепени судови пропустили да на одговарајући начин оцијене, као што нису оцијенили ни чињеницу да је тужитељ имао право располагања на неизграђеном грађевинском земљишту те да из налаза и мишљења вјештака геометра произлази да се не може утврдити када је и по ком основу брисана државна својина на том земљишту.

Чланом 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) је дефинисано да су ништави они уговори који су противни јавном поретку, принудним прописима или друштвеном моралу, ако циљ повријеђеног правила не упућује на неку другу санкцију или ако закон у одређеном случају не прописује нешто друго. Дакле, повреда императивних законских норми има за посљедицу ништавост уговора. И због недопуштености предмета (члан 49. у вези са чланом 47. ЗОО) уговор може бити оглашен ништавним јер је противан јавном поретку. Најзад, ништав је и уговор који је противан моралним схватањима друштва одн. добрим обичајима (тзв. неморални уговор). Додуше, појам „добрих обичаја“ односно друштвеног морала је флексибилан и релативан па се као такав мијења (уговорима, који су се некада сматрали неморалним, данас се признаје пуноважност).

У члану 47. ЗОО је прописано да је уговор ништав када је предмет обавезе немогућ, недопуштен, неодређен или неодредив, а у члану 52. ЗОО је прописано да је уговор ништав ако не постоји основ или је основ недопуштен.

Из предњег произлази да је правни посао недопуштен када правни поредак забрањује закључење посла законском нормом као и када је закључење посла у супротности са основним начелима правног поретка и са начелима морала. Недопуштеност се може односити на само испуњење (предмет обавезе) или на друге елементе правног посла, може се односити и на разлог (кауза) правног посла или на његов мотив. Примјерице, предмет је недопуштен ако је прометована ствар која је ван правног промета, као што су добра од општег интереса, па нико на таквој ствари не може стећи никакво право трајног карактера. Посао је недопуштен и ако је његова кауза недопуштена, а у неким случајевима закон одређује да код правног посла треба

водити рачуна и о мотиву, када се овај има сматрати недопуштеним. Недопуштене су нпр. побуде ако неко правним послом жели изиграти закон. Треба имати у виду и да су неки послови резервисани само за одређена лица, а да одређене послове појединци нису овлаштени закључивати.

ЗОО у члану 51. одређује да обавезе морају имати своју каузу (основ). Да би обавеза настала, она мора имати каузу која се може састојати не само од једног већ и од низа разлога и циљева. Каузу треба разликовати од предмета уговора иако се она понекад сматра недопуштеном управо због тога јер је забрањено да предмет буде у правном промету. Дакле, у односу на предмет кауза може бити недопуштена (ако се предмет не смије пустити у промет у супротности са његовом сврхом). Каузу треба утврдити да би се установила права садржина и пуноважност правног посла.

У смислу одредбе члана 53. ЗОО, побуда се разликује од каузе по томе што она не улази у правни основ, ако то није правом или уговором посебно одређено. Међутим, недозвољени мотив се увијек сматра каузом односа јер недопуштену побуду закон издиже у каузу, а недопуштеност побуде повлачи и недопуштеност каузе па је без дејства уговор закључен из недопуштене побуде обзиром да су недопуштеном побудом повријеђени општи интереси. У питању је законом забрањена побуда када неко закључивањем уговора жели да изигра закон.

С обзиром да су у питању јавни интереси, ЗОО у члану 109. ставља у дужност суду да пази на ништавост по службеној дужности, па су нижестепени судови у овом случају ваљаност предметних уговора требали цијенити и са аспекта напријед наведених прописа, а не само оних на које је у тужби указао тужитељ. Како они то нису учинили, њихове одлуке се темеље на погрешној примјени материјалног права.

У конкретном случају нижестепени судови су требали имати у виду и релевантне одредбе Закона о предузећима („Службени гласник Републике Српске” број 24/98 до 34/06), а посебно оне које регулишу тзв. сукоб интереса. Наиме, друготужени је у поступку приватизације купио акције првотуженог и тиме постао његов већински власник одн. акционар. Одредбом члана 89. Закона о предузећима је прописано да акционар може се предузећем у којем има то својство закључити уговор о кредиту, кауцији, гаранцији, авалу и јемству као и други правни посао утврђен оснивачким актом односно статутом, али само по одобрењу осталих чланова друштва одн. управног и надзорног одбора, с тим да тај акционар нема право гласа приликом одлучивања да ли ће се одобрити напријед наведени правни послови. Нижестепени судови нису цијенили ваљаност спорних купопродајних уговора са аспекта напријед наведених одредби већ су се задовољили тиме што је Скупштина акционара првотуженог донијела одлуку о продаји спорних некретнина. При томе су пропустили да оцијене чињеницу да постоје 2 одлуке ове Скупштине које су донесене истог дана (13.6.2007. године) под истим бројем, али са различитом садржином (по једној одлуци одобрена је продаја само двије парцеле, а по другој продаја свих парцела). У оваквој ситуацији нижестепени судови су били дужни утврдити која је од ове двије одлуке аутентична.

Надаље, из проведених доказа произлази да је предмет купопродајних уговора закључених између првотуженог и друготуженог била цјелокупна непокретна имовина коју је користио првотужени за обављање своје дјелатности (земљиште, пословне зграде и производни погони), па су нижестепени судови требали оцијенити да ли је овакво располагање имовином предузећа у складу са Законом о предузећима, а посебно

одредбама чланова 61. и 245. тог закона. Обзиром да је спорним располагањима првотужени фактички остао без основних средстава, свим запосленим радницима (осим директора) је престао радни однос, а над првотуженим је дана 14.9.2012. године отворен стечајни поступак. У рјешењу о отварању тог поступка је, између осталог, наведено да је у 2008. години првотужени остварио приходе у висини од 124.047,00 КМ, да су у 2009. години приходи били за 10,27 пута мањи (што значи да су износили око 10.000,00 КМ), а да у 2010. и 2011. години није било никаквих прихода, док су у истом периоду расходи знатно премашивали приходе. Наведени подаци упућују на закључак да у приходе првотуженог нису ушли новчани износи које му је друготужени требао исплатити на име купопродајне цијене предметних некретнина. Стога се поставља питање да ли је купопродајна цијена уопште и исплаћена првотуженом и да ли је првотужени икада тражио од друготуженог исплату те цијене, која по сва четири закључена уговора износи преко милион КМ. Код таквог стања ствари нижестепени судови су били дужни провјерити да ли се у конкретном случају евентуално ради о привидним уговорима у смислу члана 66. ЗОО одн. да ли су они само представљали форму, али да стварна воља уговорних страна није била да закључе купопродајни уговор већ уговор о преносу некретнина без накнаде одн. уговор о поклону.

Погрешно је позивање нижестепених судова на Закон о стварним правима („Службени гласник Републике Српске” број 124/08 до 60/15, даље: ЗСП) јер се предметни спор не може ријешити у свјетлу тих одредби већ примјеном прописа који су били на снази у вријеме закључења купопродајних уговора (члан 344. став 2. ЗСП). Уговори о поклону су, додуше, закључени у вријеме важења ЗСП, али се трећетужени и четвртотужени као стицаоци некретнина не могу позивати на начело повјерења у земљишне књиге (члан 56. ЗСП) јер су знали да се води спор о својини на тим некретнинама, о чему је у земљишним књигама постојала забиљешка.

Како због погрешне примјене материјалног права нису утврђене ни оцијењене све чињенице битне за правилну одлуку о захтјевима тужитеља, ваљало је побијану пресуду укинути на основу члана 250. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13) и предмет вратити другостепеном суду на поновно суђење.

Предсједник вијећа
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић