

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI PRIVREDNI SUD U BANJOJ LUCI
Broj: 57 0 Ps 123461 23 Ps 2
Banja Luka, 20. 08. 2024. godine

Okružni privredni sud u Banjoj Luci, sudija Sandra Budiša, u pravnoj stvari tužioca Grada Banja Luka, koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske protiv tuženih „Građa“ a.d. u stečaju, ulica Vidovdanska broj 59, koga zastupa punomoćnik Milenko Sanković, advokat iz Banjaluke, tuženog S.G, K. bb, koga zastupa punomoćnik Milenko Sanković i protiv tuženog D.Đ, radi raskida ugovora, vrijednost spora 51.000,00 KM, nakon održane glavne i javne rasprave, koja je zaključena dana 05.07.2024. godine kojoj su prisustvovali zastupnik po zakonu tužioca, punomoćnik tuženog „Građa“ a.d. u stečaju i tuženog S.G. i D.Đ, lično, dana 20. 08. 2024. godine, donio je

P R E S U D U

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU..., zaključen dana 16.01.2013. godine između tuženog „Građa“ a.d. u stečaju i tuženog S.G, kao ugovarača, a kojim je tuženi „Građa“ a.d. u stečaju, kao prodavac prodao, a tuženi S.G, kao kupac kupio nekretnine označene kao k.č. broj 524/392, dvorište, površine 192 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 6057 k.o. B.L, a po novom premjeru k.č. broj 1337/15, plac dvorište, površine 192 m², upisana u posjedovni list broj 4 k.o. B.L. po cijeni od 9.000,00 KM.

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU..., zaključen dana 13.06.2016. godine između tuženog S.G, kao prodavca i tuženog D.Đ. kao kupca, a kojim je tuženi S.G. prodao, a tuženi D.Đ. kao kupac kupio nekretnine označene kao k.č. broj 524/392, dvorište površine 192 m², upisano u z.k. uložak broj 1320 k.o. SP B.L, a po novom premjeru k.č. broj 1337/15, plac, dvorište površine 192 m², upisane u posjedovni list broj 1705 k.o. B.L.

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca da su tuženi dužni priznati i trpjeti da se na osnovu ove presude izvrši brisanje upisa koje je u zemljišnoj knjizi u katatsarskom operatu, izvršeno na osnovu naprijed navedenih pravnih poslova i uspostavi pređašnje stanje u zk.ul. broj 13201 k.o SP B.L. (ranije zk.ul broj 6057 k.o. B.L.) odnosno u pl. broj 1705 k.o. B.L (ranije pl broj 4 k.o. B.L) u roku od 15 dana od dana prijema presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca da su tuženi dužni tužiocu predati u posjed sve ono što su primili u posjed temeljem zabranjenih (nedopuštenih) pravnih poslova, i to zemljište označeno kao k.č. broj 524/392 u površini od 192 m², upisano u zemljišnoknjižnoj evidenciji broj 13201 k.o. SP B.L, a po novom premjeru k.č. broj 1337/15, površine 192 m², upisano u pl. broj 1705 k.o. B.L. u roku od 15 dana od dana prijema presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tužilac da tuženom „Građa“ a.d. u stečaju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.485,00 KM, tuženom S.G. iznos od 1.742,50 KM i tuženom D.Đ. iznos od 217,

50 KM, sve u roku od 30 dana od dana prijema presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja, dok se zahtjevi tuženih koji predstavljaju razliku između traženih i dosuđenih iznosa odbijaju kao neosnovani.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je dana 04.06.2014. godine podnio tužbu protiv tuženih „Građa“ a.d. u stečaju i tuženog S.G. u kojoj se navodi da su tuženi dana 16.10.2013. godine zaključili ugovor o kupoprodaji, broj OPU... kojim je prvotuženi kao prodavac, a drugotuženi kao kupac, kupio nekretnine označene kao k.č. broj 524/392, dvorište, površine 192 m², upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 6057 k.o. B.L, odnosno po novom premjeru k.č. broj 1337/15, plac, dvorište, površine 192 m², upisane u posjedovni list broj 4 k.o. B.L, po cijeni od 9.000,00 KM, a radilo se o neizgrađenom zemljištu državne svojine, upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 6057 k.o. B.L, kao opštenarodna imovina sa 1/1 sa pravom korišćenja Preduzeća za trgovinu građevinskim materijalom i ogrevom „Građa“ a.d. Banja Luka sa 1/1 dijela, odnosno u posjedovni list broj 4 k.o. B.L. na ime „Građa“ a.d. Banja Luka. U momentu zaključenja navedenog ugovora prvotuženi je bio upisan kao organ korištenja i na predmetnim nekretninama nije imao pravo svojine niti pravo raspolaganja. Nadalje se navodi da je prvotuženi privredno društvo koje je nastalo u postupku privatizacije na osnovu Okvirnog zakona o privatizaciji preduzeća i banaka BiH i Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima. Zakonom o dopuni Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima data je mogućnost privatizovanim društvima da pred nadležnim organima nakon provedenog postupka ishode upis prava svojine samo na imovini koja je bila predmet privatizacije u skladu sa zakonom, a to su samo poslovni prostori, objekti i izgrađeno građevinsko zemljište u skladu sa članom 4. Zakona o privatizaciji. Prema navodima iz tužbe prvotuženi i da je podnio zahtjev, a što nije mogao učiniti, nije mogao ishodovati upis prava svojine na nekretninama koje su predmet ugovora, jer se radilo o neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Nadalje se navodi da prvotuženi nije mogao steći pravo svojine ni temeljem odredbi Zakona o stvarnim pravima, odnosno odredbe člana 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima.

Kako su predmetnim ugovorom obuhvaćene nekretnine koje u naravi čine neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, a koje nije moglo biti predmet privatizacije, a ni mogućnost sticanja prava svojine prvotuženom temeljem odredbi Zakona o stvarnim pravima proizlazi da je prvotuženi na drugotuženog prenio prava koja nije mogao prenijeti, odnosno da je istima raspolagao suprotno prinudnim propisima.

Nadalje, drugotuženi je nakon što je ishodovao upis prava korištenja na predmetnim nekretninama podnio zahtjev za brisanje društvene svojine i pretvaranje prava korištenja u pravo svojine temeljem odredbe člana 325. Zakon o stvarnim pravima.

Na navedeni način su prvotuženi i drugotuženi svjesno postupali suprotno odredbama prinudnih propisa, odnosno znali su da vrše protivpravno prenošenja prava korištenja na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, a zbog čega tužilac smatra da su isti nesavjesni.

U konačnici, tužilac traži da sud utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji broj OPU... koji je zaključen dana 16.10.2013. godine, te da su tuženi dužni priznati i trpjeti da se izvrši brisanje

upisa u javnim evidencijama koji su izvršeni na osnovu navedenog pravnog posla, kao i da predaju nekretninu u posjed tužiocu.

Postupajući po tužbi, Osnovni sud u Banjaluci je tužbu dostavio na odgovor tuženima, koji su dali odgovore na tužbu.

Prvotuženi u odgovoru na tužbu izjavljuje prigovor stvarne nenadležnosti Osnovnog suda u Banjaluci, budući da je nad prvotuženim otvoren stečajni postupak. Nadalje prvotuženi osporava tužbu i postavljeni tužbeni zahtjev kao neosnovan, te navodi da je tužilac trebao da izvrši uvid u Program privatizacije „Građa“ a.d. Banjaluka broj 53-01/99 od 17.02.2000. godine i Uvjerenje Investiciono razvojne banke broj 10/01-249-2/12 od 11.1.2012. godine kako bi se uvjerio da je neistinita tvrdnja tužioca da se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu. Prvotuženi nadalje navodi da je tačno da je prvotuženi bio upisan kao korisnik i da na predmetnoj nekretnini nije bio upisan kao vlasnik, te da je prvotuženi na odredbe člana 8 a Zakona o izmjeni i dopuni zakona o privatizaciji državnog kapitala tokom 2011. podnio zahtjev Republičkoj upravi za geodetske i imovinskopravne poslove, Područna jedinica Banja Luka za utvrđenje prava svojine na nepokretnostima koje su u programu privatizacije označene i iskazane u imovini „Građa“ a.d. Banjaluka, odnosno u početnom bilansu stanja. Međutim, ovakav zahtjev je odbijen, kao i žalba, a zbog čega je prvotuženi pokrenuo upravni spor pred Okružnim sudom u Banjaluci, koju tužbu je sud uvažio i presudom od dana 08.05.2014. godine osporeni akt poništio i predmet vratio na ponovno odlučivanje. Prvotuženi dalje navodi da je upravo Zakon o izmjeni i dopuni zakona o privatizaciji državnog kapitala i preduzećima lex specialis na osnovu kog se stiče pravo svojine imovine koja je bila sastavni dio programa privatizacije u preduzećima.

Nadalje se navodi da nije tačna tvrdnja tužioca da predmetna nekretnina koja je bila predmet kupoprodaje predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije moglo biti predmet privatizacije, te da je jasno da je prvotuženi prenio na drugotuženog prava koja nije mogao prenijeti, odnosno da je sa istima raspolagao suprotno prinudnim propisima. U programu privatizacije „Građa“ a.d. Banja Luka pod rednim brojem 3 utvrđena je parcela broj 1336/1, 1337/1, 1337/2 i 1337/3 ukupne površine 33 721 00 m², te da je pod rubrikom namjena navedeno izgrađeno građevinsko zemljište, a pod rubrikom status „trajno pravo korišćenja“.

Parcela koja je predmet ovog postupka predstavlja mali dio opisanog kompleksa, ukupne površine 192 m², koje se u poslovnim evidencijama vodilo kao skladište 1/1 i neprekidno više od 67 godina je prvotuženom služilo za prodaju ogrijevnog materijala.

Nadalje se navodi da je prilikom privatizacije preduzeća bila nesporna činjenica da se čitav prostor tretira kao jedinstvena i neophodno povezana cjelina i da kao takav uđe u program privatizacije kao „izgrađeno građevinsko zemljište“, iz čega proizlazi da je cijeli kompleks od 33 721 m² jedna cjelina.

Prvotuženi navodi da je nad njim otvoren stečajni postupak dana 17. 12. 2010. godine, te vezano za prodaju parcele koja je predmet postupka navodi da je održana sjednica odbora povjerenika uz prisustvo stečajnog sudije, dana 05.07.2013. godine. Odbor je na toj sjednici donio odluku da se između ostalih proda i „Skladište“ 1/1 i to po cjelinama „A“, „B“ i „C“. Javna prodaja je zakazana i održana dana 26. 09. 2013. godine u zgradi Okružnog privrednog suda, na kojoj su se kao kupci javili S.G. i D.Đ, kojom prilikom su se javili kao kupci nekretnina označenih kao k.č. broj 1137/15 i k.č. 1337/11, 1337/12, 1337/13 i 1337/14.

U konačnici prvotuženi predlaže da tužilac povuče tužbu, da se Osnovni sud oglasi nenadležnim i ustupi predmet Okružnom privrednom sudu, a u konačnici ako tužilac ne povuče tužbu da nadležni sud odbije tužbeni zahtjev.

Drugotuženi je dao odgovor na tužbu koji je istovjetan odgovoru na tužbu prvotuženog.

Osnovni sud u Banjaluci se svojim rješenjem od dana 15.06.2017. godine, broj 71 0 P 192844 14 P oglasio stvarno nenadležnim i predmet je ustupio Okružnom privrednom sudu u Banjaluci.

Okružni privredni sud u Banjaluci, je izazvao sukob nadležnosti, a Vrhovni sud Republike Srpske je donio rješenje broj 57 0 Ps 123461 18 R dana 10.05.2018. godine kojim je odlučio da je za suđenje u ovom predmetu nadležan Okružni privredni sud u Banjaluci.

Okružni privredni sud u Banjaluci je svojim rješenjem broj 57 0 Ps 123461 17 Ps od 29.10.2018. godine odredio prekid postupka do okončanja postupka koji se vodio pred Republičkom upravom za geodetske i imovinskopravne poslove Banja Luka, PJ Banja Luka pod brojem 21.11/476-126/15.

Sud je takođe svojim podneskom od dana 03.09.2018. godine pozvao D.Đ. da se umiješa u predmetnu parnicu.

Tužilac je dana 27.09.2023. godine podneskom uredio tužbu na način da je kao tuženog označio i D.Đ. s obzirom da je u međuvremenu došlo do prometovanja predmetnih nekretnina i da je tuženi D.Đ. postao vlasnik istih. Na ročištu koje je održano dana 27.11.2023. punomoćnik D.Đ. se izjasnio da se ne protivi da u ovoj parnici kao tuženi bude označen D.Đ.

Tužilac je nakon nastavka postupka ponovo stavio prijedlog za prekid ovog postupka do okončanja postupka u predmetu broj 11 0 U 33273 23 koji se vodi po zahtjevu za vanredno preispitivanje presude pred Vrhovnim sudom, međutim kako se u konkretnom slučaju ne radi o jednom od razloga koji su propisani odredbom člana 378. i 379. Zakona o parničnom postupku, sud je ovakav prijedlog tužioca odbio i nastavio je postupak.

Tužilac je podneskom od dana 29.05.2024. godine konačno uredio tužbu i označio sve tužene, te je istom tražio da se utvrdi da su ništavi ugovor o kupoprodaji broj OPU... od 16. 01. 2013. godine i ugovor o kupoprodaji broj OPU... koji je zaključen dana 13. 06. 2016. godine između S.G. i D.Đ, kao i da su tuženi dužni priznati i trpjeti da se na osnovu presude brišu upisi koji su izvršeni na osnovu navedenih pravnih poslova, kao i da se uspostavi pređašnje stanje u zemljišnoknjižnom ulošku broj 13201 i da tuženi tužiocu predaju u posjed predmetne nekretnine.

Na glavnoj raspravi izvedeni su sljedeći dokazi uvidom i čitanjem: ugovor o kupoprodaji nekretnina broj OPU... od 16.10.2013. godine, zemljišnoknjižni uložak broj 13201 k.o. SP B.L. od 18.02.2014. godine, zemljišnoknjižni uložak broj 6057 k.o. B.L. od 31.07.2013. godine, posjedovni list broj 1705 k.o. B.L. od 18.02.2014. godine, Kopija katastarskog plana od 19.02.2014. godine, zapisnik RUGIP PJ Banjaluka broj 21.11/476-188/14 od 03.04.2014. godine, istorijat zemljišnoknjižnog uloška broj 6057 k.o. B.L. sa ZK uloškom broj 15390 k.o. B.L, zemljišnoknjižni uložak 13201 k.o. SP B.L. od 12.04.2017. godine, posjedovni list broj 1706 k.o. B.L. od 12.04.2017. godine, izvod iz sudskog registra od 22.06.2023. godine, ugovor broj OPU... od 13.06.2016. godine, zemljišnoknjižni uložak broj 13201 k.o. SP B.L. od 18.02.2014. godine, posjedovni list broj 1705 k.o. B.L. od 18.02.2014. godine, kopija

katastarskog plana od 19.02.2014. godine, rješenje o provedenoj promjeni broj 21.11-952.1-4844/16 od 01.09.2016. godine, kopija katastarskog plana od 05.08.2013. godine, uvjerenje IRB broj 10/01-249-2/12 od 11.12.2012. godine, program privatizacije državnog kapitala za OD P Građa Banjaluka, zahtjev za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 033273 23 U od 28.03.2023. godine tužioca, nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Ognjena Jeremića od 27.12.2023. godine, nalaz i mišljenje vještaka građevinsko-arhitektonske struke Slobodanke Novaković Miljanović od 24.01.2024. godine, rješenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Područna jedinica Banjaluka u predmetu broj 21.11/476-12615 od 02.06.2022. godine, rješenje RUGIP PJ Banjaluka broj 21.11/476-126/15 od 02.06.2022. godine sa klauzulom pravosnažnosti, rješenje RUGIP Banjaluka broj 21.04/476-79/22 od 09.11.2022. godine, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 033273 23 U od 28.03.2023. godine, zemljišnoknjižni izvadak broj 13201 od 11.09.2023. godine na ime D. (M) Đ. i posjedovni list broj 1706 od 11.09.2023. godine sa podacima o vlasniku D. (M) Đ, rješenje RUGIP PJ Banja Luka, broj 21.11/476-126/15 od 03.01.2017.godine sa kojim je pravosnažno 31.01.2017. godine utvrđeno pravo svojine na predmetnoj nepokrtenosti u korist tuženog G.S, zaključak RUGIP PJ Banja Luka broj 21.11/476-126/15 od 01.02.2017. godine o ispravci greške u rješenju od 03.01.2017. godine, rješenje RUGIP od 21.05/476-36/17 od 21.04.2017. godine kojim je odbijena žalba Grada Banja Luka na Zaključak RUGIP-a broj 21.11/476-126/15 od 30.01.2017. godine, Rješenje RUGIP PJ Banja Luka broj 21.11/714-1 415/17 od 01.02.2017. godine o dozvoli uknjižbe po Rješenju RUGIP-a broj 21.11/476-126/15 od 03.01.2017. godine predmetne nekretnine na ime i u korist drugotuženog S.G, zemljišnoknjižni uložak broj 13201 k.o. B.L. od 18.02.2014. godine u kojem je na osnovu Ugovora o kupoprodaji broj OPU... od 16.10.2013. godine upisano pravo korištenja predmetne parcele na ime drugotuženog S.G, Posjedovni list broj 1705/1 od 18.02.2014. godine, zemljišnoknjižni uložak broj 6057 ko.o. B.L. od 31.03.2013. godine u kojem je pod tačkom 20 upisana poredmetna parcela 524/392 , sa pravom korištenja prvotužene „Građa“ a.d. Banja Luka kao prodavca, posjedovni list broj 4/9 k.o. B.L. od 03.04.2013. godine u kojem je pod brojem parcele 1377/15 upisan kao posjednik prvotužena „Građa“, Zemljišnoknjižni uložak broj 13201 k.o. B.L. od 12.04.2017. godine u kojem je poredmetna parcela 524/392 , upisana kao svojina D.Đ, posjedovni list broj 1706/2 k.o. B.L. od 12.04.2017.godine u kojem je D.Đ. upisan kao posjednik predmetne parcele broj 1337/15, stručni nalaz vještaka arhitekture i urbanizma Ljilje Dmitrović.

Cijeneći svaki dokaz, kako pojedinačno, tako i u međusobnoj vezi, a u smislu odredbe 8. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 8503, 74/05, 63/07, 105/08, 45/09, 49/09, 61/13 i 109/21 – u daljem tekstu ZPP) sud je utvrdio sljedeće:

Uvidom i čitanjem ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU... od 16.10.2013. godine utvrđeno je da je isti zaključen između privrednog društva „Građa“ a.d. Banja Luka u stečaju, kao prodavca, i tuženog S.G, kao kupca. Predmet kupoprodaje je bila nekretnina upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 6057 k.o. B.L, označena kao k.č. 524/392, dvorište površine 192 m². U B vlasničkom listu nekretnine su bile upisane kao Opštenarodna imovina sa 1/1 dijela, a organ korišćenja nekretnina je Preduzeće za trgovinu građevinskim materijalom i ogrevom „Građa“ a.d. Banja Luka, a konstatovano je da je kupac upoznat sa činjenicom da nije izvršena uspostava prava vlasništva i brisanje društvene svojine. Ugovorom je prodavac dao kupcu pravo da se izvrši upis prava korišćenja na predmetnoj nekretnini u korist kupca, kao i da se u odgovarajući posjedovni list kupac upiše kao posjednik sa 1/1 dijela.

Uvidom i čitanjem zemljišnoknjižnog uložka broj 6057 k.o. B.L. od dana 31.07.2013. godine utvrđeno je da je u istom bila upisana k.č. 524/392, do k je u B listu bila upisana opštenarodna imovina, a kao organ korišćenja nekretnina u A listu je Preduzeće za trgovinu građevinskim materijalom i ogrevom „Građa“ Banja Luka.

Uvidom i čitanjem zemljišnoknjižnog uložka broj 13201 k.o. SP B.L. od 18.02.2014. godine utvrđeno je da je u istom upisana k.č. 524/392, površine 192 m², da je u B listu upisana opštenarodna imovina i da je u C listu uknjiženo pravo korišćenja na nekretninama u A listu u korist S.G, na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina sačinjenog i ovjerenog dana 16. 10. 2013. godine.

Uvidom i čitanjem posjedovnog lista broj 1705/1 k.o. B.L. od 18.02.2014. godine utvrđeno je da je u istom kao posjednik na parceli broj 1337/15 upisan S.G.

Uvidom i čitanjem kopije katastarskog plana od 19.02.2014. godine utvrđeno je da parcela broj 524/392 po starom premjeru odgovara parceli po novom premjeru broj 1337/15.

Uvidom i čitanjem zapisnika Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove, Područna jedinica Banjaluka, broj 21.11/476-188/14 od 03.04.2014. godine utvrđeno je da je održana rasprava u predmetu po zahtjevu S.G. radi brisanja društvene svojine na nekretnini označenoj kao k.č. 524/392 upisanoj u zemljišnoknjižni uložak broj 13201 k.o. B.L, što odgovara k.č. broj 1337/15 upisanoj u posjedovni list broj 1705 k.o. B.L. U zapisniku je konstatovano da na ročište nije pristupio predstavnik Pravobranilaštva, ali da su se isti izjasnili da nisu ispunjeni uslovi da se udovolji zahtjevu S.G. obzirom da su predmetne nekretnine evidentirane kao opštenarodna imovina. U ovom postupku geometar se izjasnio da je izvršio uviđaj na licu mjesta i utvrdio da predmetna parcela nije izgrađena, a da je uvidom u izmjenju regulacionog plana utvrdio da je na predmetnoj parceli predviđena izgradnja stambeno-poslovnog odnosa.

S obzirom da je u ovom predmetu proveden kao dokaz vještačenje po vještaku geodetske struke sud detaljnije ne obrazlaže dokaz istorijat zemljišnoknjižnog uložka broj 6057 k.o. B.L. sa zemljišnoknjižnim uloškom broj 15390 k.o. B.L.

Uvidom i čitanjem ugovora OPU ... od 13.06.2016. godine utvrđeno je da je S.G. kao prodavac zaključio sa D.Đ. kao kupcem ugovor o kupoprodaji nekretnina upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 13201 ko SP B.L. U ugovoru je navedeno da je u vlasničkom listu upisana društvena svojina sa 1/1 dijela, a u C listu S.G. sa pravom korišćenja, kao i da je u posjedovnom listu broj 1705/1 na parceli označenoj kao 1337/15 upisan S.G. sa 1/1 dijela prava posjeda. Notar je poučio kupca da bi bilo uputno prethodno zahtijevati da prodavac ishoduje upis stvarnog prava na svoje ime, a kupac je izjavio da razumije pouku ali da želi da zaključi ugovor. U prilogu ugovora nalazi se zemljišnoknjižni uložak od dana 18.02.2014. godine, kao i posjedovni list od dana 18.02.2014. godine i kopija katastarskog plana od 19.02.2014. godine.

Uvidom i čitanjem zemljišnoknjižnog uložka broj 13201 od dana 12.04.2017. godine utvrđeno je da je u A listu upisana k.č. 524/392, da je u B listu kao vlasnik upisan D.Đ, dok su u C listu upisane zabilježbe postojanja spora radi utvrđivanja ništavosti ugovora broj OPU... koja je upisana dana 22.10.2014. godine, kao i zabilježba vođenja postupka po žalbi protiv zaključka Područne jedinice broj 21.11/476-126/15 od 30.01.2017. godine.

Uvidom i čitanjem posjedovnog lista broj 1706/2 od dana 12.04.2017. godine utvrđeno je da je kao posjednik parcele 1337/15 upisan D.Đ.

Uvidom i čitanjem rješenja o provedenoj promjeni broj 21.11.952.1-4844/2016 od dana 01.09.2016. godine utvrđeno je da je istim kao posjednik predmetne nekretnine upisan D.Đ.

Kopija katastarskog plana od 05.08.2013. godine je istovjetna kopiji katastarskog plana od 19.02.2014. godine odnosno u njoj je evidentirano da parceli starog premjera broj 524/392 odgovara parcela novog premjera 1337/15.

U nadležnom registru Okružnog privrednog suda upisana je činjenica otvaranja stečajnog postupka nad tuženim „Građa“ a.d. Banja Luka u stečaju, a što je utvrđeno uvidom u aktuelni izvod iz sudskog registra od dana 22.06.2023. godine.

Uvidom i čitanjem uvjerenja IRB broj 10/01-249-2/12 od 11.12.2012. godine utvrđeno je da ODTP „Građa“ Banjaluka predala program privatizacije, koji je odobren rješenjem Direkcije za privatizaciju broj 01-53-4/99 od 20.11.2000. godine. Nadalje u ovom uvjerenju je navedeno da je u programu privatizacije državnog kapitala, preduzeće je u poglavlju VIII iskazalo podatke o nepokretnostima, koje čini sastavni dio uvjerenja.

Uvidom i čitanjem poglavlja VIII sud je utvrdio da su u istom navedene sljedeće katastarske čestice: 1336/1, 1337/1, 1337/2 i 1337/3, 1340, 1341, 1335 (radi se o nekretninama na lokaciji Pilanska bb), za sve je navedeno da su izgrađeno građevinsko zemljište, kao i da na istima postoji trajno pravo korišćenja.

Uvidom i čitanjem rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinskopravne poslove, PJ Banja Luka, broj 21.11/476-126/15 od 03.01.2017. godine utvrđeno je da se istim mijenja ranije rješenje, te da se utvrđuje da je „Građa“ trgovačko akcionarsko društvo Banja Luka stekla pravo svojine kupovinom državnog kapitala u ODTP „Građa“ Banja Luka na zemljištu označenom kao k.č. broj 1337/15, po starom premjeru k.č. 524/392.

Zaključkom Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove, PJ Banja Luka, broj 21.11./476-126/15 od 01.02.2017. godine izvršene su određene ispravke u rješenju broj 21.11/476-126/15 od 03.01.2017. godine, ali sud isti detaljnije ne obrazlaže jer nije od značaja za ovaj postupak.

Rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove broj 21.05/476-36/17 od 21.04.2017. godine odbijena je žalba Grada Banja Luka izjavljena na zaključak Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ Banja Luka broj 21.11./476-126/15 od 30.01.2017. godine.

Rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove broj 21.11/714-1-415/17 od 01.02.2017. godine dozvoljen je između ostalog upis prava svojine na nekretnini k.č. broj 524/392 do sada upisana opštenarodna imovina sa pravom korišćenja D.Đ, u korist D.Đ. sa 1/1 dijela.

Uvidom i čitanjem posjedovnog lista broj 4/9 od 03.04.2013. godine utvrđeno je da je kao posjednik parcele k.č. 1337/15 upisana Građa a.d. Banja Luka.

Uvidom i čitanjem rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinskopravne poslove, Područna jedinica Banjaluka, broj 21.11/476-12615 od 02.06.2022. godine utvrđeno je da je „Građa“ a.d. Banjaluka u stečaju stekla pravo svojine kupovinom državnog kapitala na k.č. broj 524/392 površine 192 m² koja je upisana kao svojina D.Đ. sa 1/1 dijela (novi premjer 1337/15). Ovo rješenje je doneseno u ponovljenom postupku, a tuženi „Građa“ a.d. u stečaju je kao dokaz sudu dostavio i rješenje na kom se nalazi klauzula pravosnažnosti.

Rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka, broj 21.04./476-79/22 od 09.11.2022. godine odbijene su žalbe Pravobranilaštva Republike Srpske, Sjedište zamjenika pravobranioca Banja Luka i Grada Banjaluka izjavljene protiv rješenja, broj 21.11/476-126/15 od 02.06.2022. godine.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci, broj 11 0 U 033273 23 U od dana 28.03.2023. godine odlučujući u upravnom sporu po tužbi Pravobranilaštva Republike Srpske radi poništenja rješenja broj 21.04./476-79/22 od 09.11.2022. godine, tužba je odbijena kao neosnovana.

Uvidom i čitanjem zahtjeva za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 033273 23 U od 28.03.2023. godine utvrđeno je da je tužilac izjavio vanredni pravni lijek na navedenu presudu Okružnog suda.

Uvidom i čitanjem zemljišnoknjižnog uloška broj 13201 i posjedovnog lista broj 1706 koji su izdati dana 11.09.2023. godine utvrđeno je da je u istima ko vlasnik, odnosno posjednik upisan D.Đ.

Uvidom i čitanjem stručnog nalaza i mišljenja vještaka arhitekture i urbanizma Ljilje Dmitrović proizlazi da je isti sačinjen u predmetu utvrđivanja prava vlasništva, da je zadatak vještaka bio da utvrdi da li su određene parcele među kojima je i parcela broj 1337/15 predstavljale zemljište za redovnu upotrebu i manipulativni (životni) prostor za ekonomsko dvorište, koje zemljište je služilo za redovnu upotrebu objekta na parcelama na kojima se eventualno utvrdi da postoji izgrađen građevinski objekat, šta je predviđeno važećim regulacionim planom na predmetnom zemljištu, kao i od kojih parcela su nastale predmetne parcele, s obzirom da su u program privatizacije unesene parcele 1336/1, 1337/1, 1337/2 i 1337/3.

Vještak je u svom nalazu i mišljenju navela da se parcela k.č. 1337/15 po novom premjeru odnosi na parcelu 524/3936 po starom premjeru, da je neizgrađena i upisana u posjedovni list 1705 k.o. B.L. Nadalje vještak je navela da sve parcele predstavljaju zemljište za redovnu upotrebu i manipulativni prostor – ekonomsko dvorište u funkciji kompleksa.

Iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Ognjena Jeremića, koji je sačinjen u ovom postupku, proizlazi da je k.č. 1337/15 površine 192 m² upisana u posjedovni list 1706 k.o. B.L. sa pravom posjeda D.Đ. sa 1/1 dijela, a istoj po starom premjeru odgovara parcela k.č. 524/392 upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 13201.

Predmetna parcela je nastala stavkom promjene 8/02, na osnovu prijavnog „B“ lista 09-952-9-3/2002, a vještak je na glavnoj raspravi pojasnio da je ova parcela nastala cijepanjem parcele 1337/1, na kojoj je u momentu cijepanja bila upisana opštenarodna imovina, a pravo korišćenja AIPK Građa. Parcela po starom premjeru 524/392 je nastala na osnovu prijavnog „A“ lista broj 09-952-9-3/2002 od 08.02.2002. godine.

Vještak nadalje navodi historijat parcele, koji odgovara prethodno obrazloženim materijalnim dokazima u ovom predmetu, te potvrđuje da se D.Đ. upisao u vlasnički „B“ list sa pravom svojine na osnovu pravosnažnog rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinskopравne poslove, Područna jedinica Banjaluka broj 21.11/714-1-415/17 od 01.02.2017. godine.

Vještak je u svom nalazu i mišljenju konstatovao da je izašao na lice mjesta, da je utvrdio da predmetna parcela nije izgrađena, da nema objekata i da se trenutno ne koristi.

Po ocjeni suda nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke koji je izrađen u ovom postupku je sačinjen u skladu sa pravilima struke i isti nije protivan ostalim materijalnim dokazima koji su izvedeni u ovom predmetu, izuzev stručnom nalazu i mišljenja vještaka arhitekture i urbanizma Ljilje Dmitrović kom je protivrječan u dijelu koji se odnosi na identifikaciju parcele 1337/15 po starom premjeru. Iz svih izvedenih dokaza u ovom predmetu, kao i nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke utvrđeno je da parceli novog premjera 1337/15 odgovara parcela starog premjera 524/392, dok se u stručnom nalazu i mišljenju vještaka arhitekture i urbanizma Ljilje Dmitrović navodi da parceli 1337/15 odgovara parcela 524/3936 po starom premjeru, u pogledu identifikacije predmetne parcele. Vještak Ljilja Dmitrović je na strani 5 svog nalaza i mišljenja navela da je parcela 1337/15 upisana u posjedovni list 1705/1 i da predstavlja dvorište površine 192 m², te je navela i da je parcela 524/392 upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 13201 i predstavlja dvorište površine 192 m², te sud u pogledu identifikacije predmetne parcele poklanja vjeru nalazu i mišljenju vještaka koji je sačinjen u ovom predmetu, kao i materijalnim dokazima, a naročito kopiji katastarskog plana u kojoj je vršena identifikacija parcele po starom i novom premjeru.

Ova dva dokaza međusobno su saglasna u pogledu činjenice da je parcela 133/15 nastala cijepanjem parcele 1337/1, kao i u pogledu činjenice da se radi o neizgrađenom zemljištu.

Iz nalaza i mišljenja vještaka arhitektonsko-građevinske struke Slobodanke Novaković Miljanović proizlazi da je parcela k.č. broj 524/392 k.o. B.L, (po novom premjeru 1337/15) građevinski neizgrađeno zemljište, kao i da je ista bila neizgrađeno zemljište u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji od dana 13.06.2016. godine, kao i da u momentu sačinjavanja programa privatizacije ODP Građa Banjaluka na predmetnoj parceli nije bilo izgrađenih objekata, odnosno da dio ranije parcele od koje je formirana sadašnja parcela je bila neizgrađena. Vještak je na glavnoj raspravi pojasnila da ne može da se izjasni da li je predmetna parcela u vrijeme sačinjavanja Programa privatizacije činila zemljište za redovnu upotrebu nekog objekta jer to nije bio njen zadatak.

Ocjenom svih izvedenih dokaza pojedinačno i u njihovoj ukupnosti sud je utvrdio sljedeće: sporna parcela je nastala cijepanjem parcele 1337/1, i to tokom 2002, a parcela broj 1337/1 je ušla u plan privatizacije koji je sačinjen 30.12.1999. godine, a što je sud utvrdio uvidom i čitanjem dokaza uvjerenja Investiciono razvojne banke od 11.12.2012. godine.

Nadalje utvrđeno je da je na spornoj parceli u zemljišnoknjižnom ulošku bila upisana opštenarodna imovina, dok je kao organ korišćenja bilo upisano Preduzeće za trgovinu građevinskim materijalom i ogrevom „Građa“ a.d. Banja Luka.

Na osnovu provedenih dokaza vještačenja u ovom predmetu, kao i na osnovu nalaza i mišljenja vještaka Ljilje Dmitrović, utvrđeno je da je predmetna parcela neizgrađena, da je takva bila u vrijeme sačinjavanja plana privatizacije, kao i u vrijeme zaključenja spornog ugovora 2013. godine, kao i danas.

Nadalje, utvrđeno je da je tužena „Građa“ a.d. u stečaju zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnina, kojim je prenijela pravo korišćenja na kupca S.G, a naknadno (nakon zaključenog ugovora) je i pokrenula postupak da se utvrdi da je vlasnik predmetne nekretnine temeljem odredbe člana 8 a Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima, na osnovu uvjerenja Investiciono razvojne banke, te u upravnom postupku ishodavala rješenje kojim se utvrđuje da je stekla pravo svojine na katastarskoj čestici 524/392, odnosno 1337/15 po novom premjeru.

Utvrđeno je da je tuženi S.G, nakon što se upisao sa pravom korišćenja na katastarskoj čestici 524/392, zaključio ugovor o kupoprodaji nekretnine sa D.Đ. Nakon toga D.Đ. se upisao s pravom korišćenja na katastarskoj čestici 524/392 i pokrenuo je pred nadležnim organom postupak pretvaranja prava korišćenja u pravo vlasništva, te ishodovao upis prava svojine na svoje ime na predmetnoj parceli rješenjem nadležnog organa.

Kao dokaz u ovom postupku izveden je zapisnik koji je sačinjen u predmetu po zahtjevu S.G. iz B.L. za brisanje društvene svojine, ali na osnovu drugih izvedenih dokaza, kao i istorijata predmetne parcele proizlazi da tuženi S.G. pred nadležnim organom nije ishodovao brisanje društvene svojine i pretvaranje prava korišćenja u pravo vlasništva. Na ovakav zaključak suda naročito upućuje ugovor o kupoprodaji koji je zaključen između S.G. i D.Đ. u kom je notar poučio kupca D.Đ. da bi bilo upitno da prodavac ishoduje upis stvarnih prava na svoje ime, te je uz ugovor o kupoprodaji priložen zemljišnoknjižni uložak iz kog proizlazi da je S.G. upisan sa pravom korišćenja 1/1.

Zabilježba vođenja ovog spora upisana je u zemljišnoknjižni uložak dana 22.10.2014. godine što proizlazi iz istorijata parcele po starom premjeru, dok je uz ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je zaključen između S.G. i D.Đ. priložen zemljišnoknjižni uložak od dana 18.02.2014. godine.

Nadalje, prije zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine između tuženog „Građa“ a.d. Banjaluka u stečaju i tuženog S.G. kao organ korišćenja bilo je upisano Preduzeće za trgovinu građevinskim materijalom i ogrjevom Građa Banja Luka.

U stručnom nalazu i mišljenju koje je kao dokaz poslužilo u upravnom postupku navedeno da se radi o neizgrađenom zemljištu u pogledu predmetne nekretnine, te u tom smislu ne postoji razlika u nalazima i mišljenjima koji su sačinjeni u ovom postupku, u odnosu na stručni nalaz i mišljenje koji su sačinjeni u upravnom postupku.

U pogledu tuženog „Građa“ a.d u stečaju. radi se o privrednom društvu koje je nastalo transformacijom iz Osnovnog državnog trgovačkog preduzeća „Građa“, a ovo društvo je sačinilo program privatizacije državnog kapitala dana 17.02.2000. godine, koji je odobren rješenjem Direkcije za privatizaciju broj: 01-53-4/99 od 20.11.2000. godine, te kako je nesporno parcela broj 1337/1 (od koje je nastala parcela novog premjera 1337/15) ušla u plan privatizacije, mjerodavno pravo u konkretnom slučaju je Zakon o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 51/06, 1/07, 53/07, 4/08,58/09,79/11 i 28/13).

Odredbom člana 8. Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima propisano je da predmet privatizacije na osnovu ovog zakona ne mogu biti prirodna bogatstva, dobra u opštoj upotrebi, objekti od opšteg kulturnog i istorijskog značaja, koja su preduzeću data na korišćenje.

Stavom 2. istog člana propisano je da se status građevinskog i poljoprivrednog zemljišta utvrđuje posebnim zakonima.

Odredbom člana 8a Zakon o privatizaciji propisano je da na osnovu evidencije o izvršenoj privatizaciji državnog kapitala u preduzećima po odredbama Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 24/98, 62/02, 38/03 i 109/05) i odredbama Okvirnog zakona o privatizaciji preduzeća i banaka u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik Bosne i Hercegovine", broj 14/98), Investiciono razvojna banka Republike Srpske a.d. Banja Luka, po zahtjevu preduzeća, izdaje uvjerenje u kojem se označavaju nepokretnosti, onako kako su u početnom bilansu stanja (program privatizacije) označene i iskazane u imovini preduzeća koje je bilo predmet izvršene privatizacije.

Stavom 2. istog člana propisano je da na osnovu uvjerenja iz stava 1. ovog člana, zemljišnoknjižne, katastarske dokumentacije i izvoda iz sudskog registra o osnivanju preduzeća, a po zahtjevu preduzeća, Republička uprava za geodetske i imovinskopравne poslove sprovodi postupak i, nakon izvršenog uviđaja i izjašnjenja od strane lica geodetske struke u pogledu identifikovanja zemljišta ispod objekta i zemljišta neophodnog za redovnu upotrebu objekta, a po potrebi i izjašnjenja vještaka druge struke, donosi rješenje kojim se odlučuje o pravu svojine podnosioca zahtjeva na objektu koji je bio predmet privatizacije i na zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu tog objekta.

Prije provođenja postupka po odredbi člana 8 a Zakona o privatizaciji, tužena „Građa“ a.d. Banjaluka u stečaju nije imala osnov da raspolaže pravom korišćenja, budući da Zakon o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima u odnosu na tuženog „Građa“ a.d. Banjaluka u stečaju predstavlja *lex specialis* u odnosu na odredbe člana 324. i 325. Zakona o stvarnim pravima kojima je propisano pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine.

U konkretnom slučaju odredbe članova 324. i 325. Zakona o stvarnim pravima nisu dale ovlašćenje tuženom da pokrene postupke pred nadležnim organom, već su se na njega imale primijeniti naprijed citirane odredbe Zakona o privatizaciji u pogledu regulisanja prava na predmetnoj nekretnini.

Tužilac u ovoj pravnoj stvari traži da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU... zaključen dana 13.01.2013. godine između prvotuženog „Građa“ a.d. Banja Luka u stečaju i tuženog S.G, da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU... od 13.06.2016. godine koji je zaključen između tuženog S.G. i tuženog D.Đ, kao i da se izvrši brisanje upisa koji su izvršeni na osnovu naprijed navedenih pravnih poslova i uspostavi predašnje stanje u zemljišnoknjižnom ulošku broj 13201, odnosno u posjedovnom listu broj 1705, te tužbom traže i predaju u posjed predmetne nekretnine.

Da bi se utvrdilo da je jedan ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima potrebno je utvrditi da li takvi ugovori vrijeđaju javne interese izražene imperativnim i moralnim normama.

Članom 103. stav 1. ZOO je definisano da su ništavi oni ugovori koji su protivni javnom poretku, prinudnim propisima ili društvenom moralu, ako cilj povrijeđenog propisa ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje nešto drugo. Dakle, povreda imperativnih zakonskih normi ima za posljedicu ništavost ugovora, a i zbog nedopuštenosti predmeta (član 47. i 49. ZOO) ugovor može biti oglašen ništavim jer je protivan javnom poretku. Ništav je i ugovor koje je protivan moralnim shvatanjima društva odnosno dobrim običajima (tzv. nemoralni ugovor). U članu 47. ZOO propisano je da je ugovor ništav

kada je predmet obaveze nemoguć, nedopušten, neodređen i neodrediv, a u članu 52. ZOO je propisano da je ugovor ništav ako ne postoji osnov ili je osnov nedopušten.

Odredbom člana 103. stav 2. propisano je da ako je zaključenje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor će ostati na snazi ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosiće odgovarajuće posljedice.

Odredbom člana 107. ZOO propisano je i da ništav ugovor ne postaje punovažan kad zabrana ili koji drugi uzrok ništavosti naknadno nestane. Stavom 2. istog člana propisano je da ako je zabrana bila manjeg značaja, a ugovor je izvršen, ništavost se ne može isticati.

Odredbom člana 109. ZOO propisano je da na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti i na nju se može pozivati svako zainteresovano lice.

Iz prednjeg proizlazi da je pravni posao nedopušten kada pravni poredak zabranjuje zaključenje posla zakonskom normom, kao i kada je zaključenje posla u suprotnosti sa osnovnim načelima pravnog poretka i sa načelima morala. Nedopuštenost se može odnositi na samo ispunjenje (predmet obaveze) ili na druge elemente pravnog posla, može se odnositi i na razlog (kauza) pravnog posla ili na njegov motiv.

Iz sadržaja ugovora o kupoprodaji broj OPU... proizlazi da je predmet kupoprodaje nekretnina označena kao k.č. 524/392 po starom premjeru, a po novom premjeru nekretnina označena kao k.č. 1337/15, a ovim ugovorom je na kupca preneseno pravo korišćenja, koji obim prava je u vrijeme zaključenja ugovora prodavac imao. Dakle, predmetnim ugovorom tuženi „Građa“ a.d. u stečaju nije na tuženog S.G. prenijela više prava nego što je imala, a činjenice navedene u ugovoru odgovarale su zemljišnoknjižnom stanju.

Imajući u vidu da se na tuženog „Građa“ a.d. u stečaju u pogledu zasnivanja njegovih prava na predmetnoj nekretnini imaju primijeniti odredbe Zakona o privatizaciji, kojim je propisano i omogućeno sticanje pravu svojine podnosioca zahtjeva na objektu koji je bio predmet privatizacije i na zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu tog objekta, po mišljenju suda u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji koji su zaključili „Građa“ a.d. u stečaju i S.G. isto je bilo zabranjeno „Građi“ a.d. u stečaju, budući da je ovim ugovorom omogućen prenos prava korišćenja na neizgrađenom zemljištu, koje je prije provođenja postupaka po odredbi člana 8 a Zakona o privatizaciji pred nadležnim organima bilo u režimu opštenarodne imovine.

Iz sadržaja citiranih odredbi proizlazi da je tužena „Građa“ a.d. u stečaju bila ovlašćena zaključivati pravne poslove tek nakon provedenog upravnog postupka pokrenutog na osnovu odredbe člana 8 a Zakona o privatizaciji, budući da je tek nakon tako provedenog postupka mogla imati saznanja koja će joj imovina pripasti, a naročito imajući u vidu restriktivni karakter odredbe člana 8 a Zakona o privatizaciji, u pogledu imovine na kojoj može steći pravo svojine, te je zaključenje ugovora od strane tužene „Građe“ a.d. u stečaju protivno javnom poretku, prinudnim propisima kao i društvenom moralu.

Po ocjeni suda zaključenje predmetnog ugovora nije bilo zabranjeno tuženom S.G. (imajući u vidu da da nisu izvedeni drugi dokazi iz kojih bi sud mogao steći zaključak o eventualnoj nesavjesnosti ugovarača S.G.), a ugovor je i izvršen upisom prava korišćenja u korist S.G. u zemljišnoknjižnoj evidenciji. Imajući u vidu navedeno, kao i činjenicu da je tužena „Građa“ a.d. u stečaju naknadno stekla pravo svojine na predmetnoj nekretnini, po ocjeni suda ispunjeni su uslovi propisani odredbom člana 103. stav 2. ZOO, te ugovor shodno ovoj odredbi ostaje na

snazi, budući da u konkretnom slučaju zakonom nije predviđeno što drugo za određeni slučaj, te je sud na osnovu svega navedeno donio odluku kao u stavu I izreke presude.

Posljedično, neosnovan je i tužbeni zahtjev da se utvrdi da je ništav ugovor o kupoprodaji OPU... od dana 13.06.2016. godine koji je zaključen između tuženih S.G. i D.Đ, budući da u vrijeme zaključenja ovog ugovora nisu postojali razlozi koji bi takav ugovor činili ništavim. Tuženi S.G. je prenio tuženom D.Đ. prava koja je imao u vrijeme zaključenja ugovora, nakon čega je tuženi D.Đ. pred nadležnim organom uspio u postupku pretvaranja prava korišćenja u pravo svojine.

Sud opreza radi navodi i činjenicu, da je tužena „Građa“ a.d. u stečaju, iako je zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnine sa tuženim S.G., pokrenula postupak pred nadležnim organom uprave da joj se prizna pravo svojine na predmetnoj nekretnini, te je tokom postupka dokazano da je pravosnažnim rješenjem utvrđeno da je stekla pravo svojine.

Tužilac je dokazao da je u smislu odredbe člana 109. ZOO zainteresovano lice, budući da je stranka u upravnom postupku, kao i upravnom sporu broj 11 0 U 033273 23 U, koji je u fazi rješavanja po vanrednom pravnom lijeku pred Vrhovnim sudom Republike Srpske.

Kod ovakvog činjeničnog utvrđenja neosnovan je i tužbeni zahtjev da se u zemljišnoknjižnoj evidenciji izvrši brisanje upisa koji su izvršeni na osnovu naprijed navedenih ugovora.

Neosnovan je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži predaju u posjed, budući da tužilac nije dokazao svoja prava na predmetnoj nekretnini, a s druge strane tužena „Građa“ a.d. Banja Luka u stečaju je dokazala da je u upravnom postupku doneseno rješenje kojim je stekla pravo svojine na predmetnoj nekretnini, te je sud odbio kao neosnovan i tužbeni zahtjev iz stava IV izreke presude.

Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi člana 386. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske i Tarife o nagradama i naknadi za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05), te je sud obavezao tužioca da tuženom „Građa“ a.d. u stečaju naknadi troškove parničnog postupka u ukupnom iznosu od 3.485, 00 KM, a koji se sastoje od troškova na ime pristupa na pripremno ročište dana 03.09.2018. godine u iznosu od 600, 00 KM, pristupa na pripremno ročište dana 02.10.2018. godine u iznosu od 600, 00 KM, pristupa na održano pripremno ročište dana 27.11.2023. godine u iznosu od 600, 00 KM, pristupa na glavnu raspravu dana 05.07.2024. godine u iznosu od 700, 00 KM, paušala na preduzete radnje u iznosu od 625,00 KM i nagrade za vrijeme u iznosu od 360,00 KM.

Za zastupanje tuženog S.G. istom pripada iznos od 50% iznosa za zastupanje tuženog „Građa“ a.d. u stečaju, i to u iznosu od 1.742,50 KM, shodno tarifnom broju 10 Tarife, a za zastupanje tuženog D.Đ. istom pripada iznos od 217.50 KM.

Sud je odbio tužene sa zahtjevom za naknadu preko dosuđenih iznosa, jer je prvobitno označena vrijednost spora iznosila 31.000, 00 KM, a tužilac je svojim podneskom od dana 29.05.2024. godine označio vrijednost spora 51.000,00 KM, te su neosnovani zahtjevi tuženih za isplatu iznosa od 700, 00 KM za radnje koje su preduzete prije 29.05.2024. godine, već im prema odredbama Tarife za iste pripada iznos od 600, 00 KM.

Na osnovu svega navedenog sud je donio odluku kao u izreci presude.

SUDIJA
Sandra Budiša

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ove presude dozvoljena je žalba Višem privrednom sudu u Banjoj Luci u roku od 15 dana od dana prijema iste. Žalba se podnosi putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka za sud i suprotnu stranu.