

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 310452 21 Рев
Бања Лука, 1.3.2023. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Привредно друштво И.и. д.о.о. Б.Л., кога заступа Б.К., запослена код тужитеља, против тужених 1) Ј.Ш., Ј. – Л.; 2) Привредног друштва М. д.о.о. за производњу, трговину и услуге Г.Т., кога заступа М.Ц., адвокат из Т.; и 3) Привредног друштва В.с. д.о.о. Ј. – Л., кога заступа директор Ј.Ш., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог Привредног друштва М. д.о.о. за производњу, трговину и услуге Г.Т. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 310452 21 Гж од 8.6.2021. године, на сједници одржаној 1.3.2023. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја и пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 310452 21 Гж од 8.6.2021. године преиначава, у дијелу којим је жалба туженог Привредног друштва М. д.о.о. за производњу, трговину и услуге Г.Т. одбијена и потврђена пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 310452 20 П 2 од 26.10.2020. године, у дијелу којим је наложено Управи Подручна Јединица Л. да изврши брисање уписаног заложног права на парцели означеној као к.ч. број 1425/1 Г.А., њива 2 класе у површини од 1810 м² Г.А., њива 4 класе површине 3137 м² уписаној у лист непокретности број 806/4 к.о. Ј., тако да се жалба овог туженог дјелимично усваја, првостепена пресуда у наведеном дијелу преиначава и тужбени захтјев у том дијелу одбија.

У преосталом дијелу ревизија се одбија.

Захтјев туженог М. д.о.о. за производњу, трговину и услуге Г.Т., за накнаду трошкова састава ревизије, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 310452 20 П 2 од 26.10.2020. године, одбијен је захтјев тужитеља да се утврди да парцела к.ч. број 26 с.п. површине 5000 м², која по н.п. одговара к.ч. број 1425/1 Г.А., њива површине 5000 м² није могла бити предмет уговора о хипотеци нотарски обрађеног код нотара М. П. дана 21.12.2011. године под бројем ОПУ ..., закљученог између Ј.Ш. (даље: првотужена), као заложног дужника, М. д.о.о. за производњу, трговину и услуге, Г.Т. (даље: друготужени), као заложног повјериоца и В.с. д.о.о. Л. (даље: трећетужени), као дужника и да се у овом дијелу предметни уговор о хипотеци огласи ништавим. Истом пресудом усвојен је тужбени захтјев тужитеља да се прогласи недопуштеним извршење одређено рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 И 285022 18 И од 8.6.2018. године, продајом непокретности означене као к.ч. број 1425/1 Г.А., њива 2. класе површине 1846 м² Г.А., њива 4. класе површине 3137 м² уписане у ЛН број 806/4 к.о. Ј., која је по с.п. означена као к.ч. број 26 уписана у зк.ул. број 164 к.о. Ј., ради намирења потраживања

тражиоца извршења (овдје друготужени) које има према трећетуженом у износу од 131.509,94 КМ, са законским затезним каматама од 22.2.2012. године до исплате као и трошкова извршног поступка; укинута је рјешење Основног суда у Бањој Луци број 71 0 И 285022 18 И од 8.6.2018. године, у дијелу којим је одређено извршење на к.ч. број 26 к.о. Ј.; и наложено је Основном суду у Бањој Луци да у предмету број 71 0 И 285022 18 И обустави извршни поступак на некретнинама ближе означеним у изреци исте пресуде и Управи ПЈ Л., да изврши брисање уписаног заложног права на парцели к.ч. број 1425/1 Г.А., њива 2. класе површине 1846 м2 Г.А., њива 4. класе површине 3137 м2 уписаним у ЛН број 806/4 к.о. Ј. као и упис брисања забиљежбе извршења уписане на наведеној некретнини и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 310452 21 Гж од 8.6.2021. године, жалбе странака су одбијене и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев друготуженог да му тужитељ накнади трошкове састава жалбе у износу од 1.579,50 КМ.

Друготужени ревизијом побија другостепену пресуду у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда у том дијелу преиначи и тужбени захтјев одбије, уз накнаду трошкова поступка или укине и предмет врати другостепеном или првостепеном суду на поновно суђење.

Тужитељ у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је дјелимично основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се утврди да некретнина ближе означена у изреци првостепене пресуде, није могла бити предмет уговора о хипотеци број ОПУ ... од 21.12.2012. године, којим су исте уговорене као средство обезбјеђења друготуженог као заложног повјериоца и да се у том дијелу укине напријед означено рјешење о извршењу и наложи Основном суду у Бањој Луци да обустави извршни поступак на наведеним некретнинама, а Управа ПЈ Л. да на истим некретнинама изврши брисање забиљежбе извршења.

Расправљајући о постављеном захтјеву тужитеља првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да су тужитељ, као купац и М.Ш., заступан по супрузи Ј.Ш. (овдје: првотужена), као продавац 5.2.2008. године закључили купопродајни уговор, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... 5.2.2008. године, чији предмет је земљиште означено као к.ч. број 26 њива Г.А., површине 5000 м2, уписана у зк.ул. број 164 к.о. Ј., по н.п. означена као к.ч. број 1425/1 Г.А., површине 5000 м2; да је тужитељ исплатио купопродајну цијену 6.2.2008. године у износу од 50.000,00 КМ на рачун продавца путем Н.В. а.д. Б.Л. и да је одмах по закључењу купопродајног уговора и исплате купопродајне цијене ступио у посјед купљених некретнина које и данас држи у посједу; да је предметни купопродајни уговор проведен у катастарским евиденцијама на начин, да је парцела к.ч. број 1425/1 још 2009. године уписана у п.л. број 1042 к.о. Ј., као посјед тужитеља са 1/1, ставком промјена 45/2009; да је уговором о хипотеци, нотарски обрађеним од стране нотара М.П. 21.12.2011. године под бројем ОПУ ... закљученим између првотужене (заложни дужник), друготуженог (заложни повјерилац) и трећетуженог (дужник), првотужена дала сагласност да се на некретнинама уписаним у зк.ул. број 164 к.о. Ј., између осталих и на к.ч. број 26 (која је била предмет наведеног

купопродајног уговора), успостави хипотека у корист друготуженог, ради обезбјеђења новчаног потраживања којег овај тужени има према трећетуженом у износу од 144.509,94 КМ; да је друготужени 21.12.2011. године поднио захтјев за упис хипотеке на предметним некретнинама Земљишно-књижном уреду Основног суда у Бањој Луци и да су пријавним „А“ листом од 12.12.2012. године парцела к.ч. број 25, површине 14901 м² и к.ч. број 26, површине 3961 м², промијениле облик и површину, тако да је у коначном парцела к.ч. број 26 добила површину од 5000 м², која је била предмет напријед означеног купопродајног уговора и да је Пријавни „А“ лист предат Земљишно-књижном уреду истог суда на провођење дана 2.4.2013. године, под бројем ..., који није проведен; да је тужитељ захтјев за упис права својине на парцели к.ч. број 26 к.о. Ј. поднио Управи ПЈ Л. 30.10.2013. године, а да је за ту катастарску општину извршено успостављање јединствене евиденције на основу члана 70. Закона о премјеру и катастру Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број: 6/12 до 62/18), након излагања на јавни увид података о непокретностима и утврђивању права на непокретностима која је ступила на снагу 5.2.2019. године („Службени гласник Републике Српске” број: 6/19) и да је успоставом јединствене евиденције зк.ул. број 164 к.о. Ј. стављен ван снаге; да је у поступку излагања некретнина тужитељ укњижен као власник предметне некретнине и да је истовремено на тим некретнинама уписана и хипотека на парцели означеној к.ч. број 1425/1 у корист друготуженог као заложног повјериоца; да трећетужени није испунио своју обавезу која је осигурана хипотеком и да је хипотекарни повјерилац покренуо извршни поступак у којем је Основни суд у Бањој Луци донио рјешење о извршењу број 71 0 И 285022 18 И од 8.6.2018. године и да су предметне некретнине у наведеном извршном поступку одређене као предмет извршења; да је између тужитеља и првотужене у предмету Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 227318 15 П, дана 15.6.2016. године закључено судско поравнање којим је утврђено да је на основу купопродајног уговора закљученог 5.2.2008. године између тужитеља, као купца и правног предника првотужене М.Ш., као продавца, овјереног код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... дана 5.2.2008. године, тужитељ стекао право власништва на парцели број 26 у нарави њива Г.А., површине 5000 м², уписана у зк.ул. број 164 к.о. Ј. и да је првотужена дужна да призна и да трпи да се тужитељ на основу тог поравнања укњижи код Управе ПЈ Л., као власник те парцеле са 1/1.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је предметни уговор закључен у форми прописаној одредбом члана 9. Закона о промету некретнина („Службени лист СР БиХ“ број 38/78 до 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: ЗПН), који је и био на снази у вријеме закључења истог између предника првотужене – М.Ш. (продавац) и тужитеља (купац) и да је из ових разлога и из разлога што одредбама Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“ број: 86/04 до 82/19, даље: ЗН), ЗПН није стављен ван снаге, да је тужитељ право својине на предметним некретнинама стекао на законит начин и да стога спорна парцела к.ч. број 26 није могла бити предмет уговора о хипотеци, поготово код неспорне чињенице да је тужитељ у посједу исте од 6.2.2008. године. Према становишту тога суда, како у вријеме закључења уговора о хипотеци наведена парцела к.ч. број 26 није била идентификована по новом премјеру и да при закључењу уговора није био приложен посједовни лист у којем је иста по новом премјеру уписана као к.ч. број 1425/1, да је пуномоћник друготуженог, као стручно лице био у обавези да ту чињеницу, пажњом стручњака уочи прије потписивања уговора, а да је тако поступио да би утврдио да је к.ч. број 26 по старом премјеру, која одговара парцели к.ч. број 1425/1 по новом премјеру, још од 2009. године у посједу тужитеља. Из наведених разлога је одлучио као у изреци

пресуде. Захтјев за утврђење ништавости уговора о хипотеци је одбијен из разлога што наведена парцела није била предмет тог уговора.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбе тужитеља и друготуженог одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита, осим у усвајајућем дијелу захтјева да се изврши брисање заложног права на парцели означеној у ставу 5. изреке првостепене пресуде.

За постојање стварно правних односа и за све правне посљедице тих односа настале до дана ступања на снагу Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 119/21, даље: ЗСП), који се примјењује од 1.1.2010. године, супротно наводима ревизије, мјеродавно је право важеће у вријеме настанка тих односа.

Према одредби члана 344. став 2. ЗСП на стицање, промјену, правно дејство и престанак стварних права до ступања на снагу овог закона примјењују се прописи који су важили у тренутку стицања, промјене и престанка права и њихових правних дејстава. Стицање права својине прописано је одредбама члана 20. до 36. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО). Право својине се, према одредбама тог закона стиче: по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (члан 20. став 1. ЗОСПО).

У конкретном случају, када је ријеч о некретнинама које су предмет напријед наведеног уговора о купопродаји некретнина закљученог између предника првотужене (продавац) и тужитеља (купац), ради се о стицању права својине на основу правног посла - уговора о купопродаји некретнина, код којег начина стицања права својине на некретнинама је потребно: да већ постоји то право одређеног лица на некретнини која је предмет уговора, да је право својине пренесено са носиоца тог права на новог стицаоца и законит начин стицања, то јесте, одговарајући упис у јавну књигу или други одговарајући начин одређен законом.

Уговор о купопродаји некретнина представља правни основ за посредно (деривативно) стицање права својине.

У вријеме закључења наведеног купопродајног уговора од 5.2.2008. године, на снази је био ЗПН, који се примјењивао све до почетка примјене ЗСП, то јесте, до 1.1.2010. године (члан 357. ЗСП). Према члану 9. став 2. ЗПН, уговор на основу кога се преноси право својине на некретнини, мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени код надлежног суда, какав је овдје случај са предметним уговором.

Према стању списка у предмету првостепеног суда, тужитељ и предник првотужене су 5.2.2008. године закључили уговор о купопродаји некретнина у писменој форми и истог дана су потписи уговорних страна овјерени код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-.... Дакле, предметни купопродајни уговор је закључен прије закључења уговора о хипотеци број ОПУ-... од 21.12.2011. године, између напријед

означених уговорних страна, као и прије покретања извршног поступка (који је код истог суда покренут 22.5.2018. године).

Тужитељ је, након што је 6.2.2008. године исплатио купопродајну цијену наведених некретнина ушао у посјед истих, како су уговорне стране у члану VII и уговориле и како је у свом исказу потврдила и првотужена приликом саслушања у својству парничне странке наводећи, да је њен супруг (за живота) продао спорну парцелу тужитељу, коју је овај платио и ушао у посјед, оградио и од тада је користи од када је у посједу истог и да у случају да је знала да тужитељ исту није грунтовно превео и да се и даље налази уписана у зк.ул..., да она „никада не би дала сагласност за успоставу хипотеке...“.

Сагласно одредби члана V наведеног купопродајног уговора, продавац дозвољава купцу да се одмах укњижи у земљишним књигама Основног суда у Бањој Луци, као власник некретнина које су предмет уговора и у Катастарском оперативном Општинском Л. као посједник истих. Уплатницом од 6.2.2008. године о уплати купопродајне цијене наведених некретнина на име првотужене путем N.B., Филијала Б.Л., потврђено је да је тужитељ исплатио уговорену цијену некретнина. С обзиром на садржај потврде и на дан исплате купопродајне цијене, по природи ствари наведена потврда је издата у вријеме важења ЗПН.

С обзиром на наведене околности конкретног случаја, по оцјени овог суда, оправдан је материјални интерес тужитеља, који је заснован на члану 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, за подношење тужбеног захтјева да се прогласи недопуштеним извршење које је одређено рјешењем Основног суда у Бањој Луци ближе означено у ставу 2. изреке првостепене пресуде.

Имајући у виду вријеме закључења предметног купопродајног уговора (5.2.2008. године) и да се ЗН у Републици Српској почео примјењивати 11. марта 2008. године, када су нотари почели са радом, супротно ревизионим наводима друготуженог, у конкретном случају мјеродавно право за утврђење правне ваљаности предметног купопродајног уговора је ЗПН, који је био на снази у вријеме закључења наведеног уговора. Надаље, питање форме тог уговора било је уређено ЗПН, којим је прописано да уговор на основу којег се преноси право својине на непокретности, мора бити сачињен у писменој форми, а потписи уговорних страна, овјерени код надлежног суда (као што је овдје случај). Насупрот наведеног, ЗН су обухваћене све исправе које морају бити нотарски обрађене, међу којима је и уговор о промету непокретности.

С тим у вези, по налажењу овога суда, *lex specialis* у конкретном случају је ЗПН – који је ближи материји промета непокретности, у односу на ЗН, којим је прописана форма за друге исправе и за друге врсте уговора, а не само уговора о промету непокретности. Сагласно наведеном, тужитељ не може трпјети терет колизије наведена два закона, а тиме ни евентуалне штетне посљедице те колизије не могу се пребацити на терет тужитеља, какво схватање је, у погледу истог спорног правног питања изражено у одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-2579/20 од 9.3.2022. године. Из ових разлога, тврдња ревидента да је мјеродавно право за одлуку о ваљаности предметног купопродајног уговора ЗН, не могу се прихватити основаним.

Према стању списка у предмету првостепеног суда некретнине које су предмет наведеног купопродајног уговора укњижене су као својина тужитеља тек у поступку

излагања непокретности, уписом у лист непокретности број 806/4, а прије ступања на снагу рјешења Управе РС, о потврђивању катастра непокретности за дио к.о. Ј. („Службени гласник Републике Српске“, број 6/19), биле су приказане на копији катастарског плана од 2.3.2010. године и уписане у корист тужитеља у зк.ул. број 164 к.о. Ј., у п.л. број 1042/18 од 27.3.2013. године и у привремени лист непокретности број 1042/0 од 29.2.2016. године (на основу рјешења) наведене Управе, број ... од 29.2.2016. године.

У вријеме док предметна парцела још увијек није била укњижена у својину тужитеља, дошло је до закључења напријед означеног уговора о хипотеци и уписа заложног права на предметној парцели у корист друготуженог.

Из наведеног произлази, да тужитељ има ваљан правни основ за укњижбу (за коју је захтјев поднио 30.10.2013. године на основу Пријавног „А“ листа од 12.12.2012. године, што значи, да је прије уписа законске хипотеке у корист друготуженог постао титулар предметне имовине, а с тим у вези, правилно су нижестепени судови судили када су захтјев да се прогласи недопуштеним извршење одређено рјешењем о извршењу Основног суда у Бањој Луци означеног у изреци првостепене пресуде, одбили као неоснован. Стога се, када се све напријед наведено има у виду, ревизиони наводи друготуженог у овом правцу указују неоснованим.

Међутим, у ситуацији када је побијаном пресудом жалба тужитеља одбијена и потврђена првостепена пресуда у дијелу којим је одбијен захтјев тужитеља – да се утврди да предметна парцела није могла бити предмет уговора о хипотеци ближе означеног у првом ставу изреке првостепене пресуде, који дио правоснажне пресуде није побијан у овом ревизионом поступку, то нема правног основа за усвајање тужбеног захтјева у дијелу којим је наложено Управи ПЈ Л. да изврши брисање уписаног заложног права на парцели означеној као к.ч. број 1425/1 Г.А., њива 2 класе у површини од 1810 м² Г.А., њива 4 класе површине 3137 м² уписаној у лист непокретности број 806/4 к.о. Ј., како је погрешно судио првостепени суда, што је прихватио и другостепени суд. Зато је дјелимичним усвајањем ревизије друготуженог побијана пресуда у том дијелу преиначена, као у изреци ове пресуде.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије, нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. и члана 250. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), одлучено је као у изреци.

Имајући у виду успјех друготуженог у овом ревизионом поступку, а на основу одредбе члана 397. став 2. у вези са чланом 386. став 3. ЗПП, о трошковима ревизионог поступка одлучено је као у изреци ове пресуде.

Предсједник вијећа
Горјана Попадић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић