

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 80 0 П 101622 22 Рев
Бања Лука, 17.5.2023. 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 тужитељице Т.Б. из Б., коју заступа Д.М., адвокат из Б., против тужених: 1) д.о.о. Б. П., Б., кога заступа В.С., адвокат из Б., и 2) РС, Министарство РС - Управа, Подручни центар Б., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради утврђења власништва и брисања заложног права, вриједност спора 68.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужене РС, Министарство РС - Управа, Подручни центар Б., против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 101622 21 Гж 2 од 11.11.2021. године, на сједници одржаној 17.5.2023. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужитељице за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 101622 20 П 3 од 6.7.2021. године, утврђено је да нису правно ваљане укњижбе и уписи законских хипотека у зк.ул. број 17789 к.о. Б. 1, које су у Ц теретном листу уписане под редним бројем 2, 3, 4. и 5. у корист тужене РС, Министарство РС - Управа, Подручни центар Б. (даље: друготужена) и да нису правно ваљане укњижене и уписане законске хипотеке у зк.ул. 1095 к.о. Б. 1, на сувласничком удјелу 68/3744, које су уписане у Ц теретном листу под редним бројевима 13, 16, 18. и 19, у корист друготужене и наложено је овој туженој брисање наведених хипотека уписаних у зк.ул. број 17789, к.о. Б.1 и у зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1 и обавезани су тужени да солидарно тужитељици накнаде трошкове поступка у износу од 2.875,00 КМ, те је обавезана друготужена да тужитељици накнади трошкове поступка у износу од 2.800,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 101622 21 Гж 2 од 11.11.2021. године, жалба друготужене је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Друготужена ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и одбије тужбени захтјев или укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужитељица у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије и да се обавезе друготужена на накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.312,50 КМ.

Тужени д.о.о. Б. П., Б. (даље: првотужени) у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија није основана.

Тужитељица захтјевом у тужби тражи да се утврди да нису правно ваљане укњижбе и уписи законских хипотека у зк.ул. број 17789 к.о. Б. 1 у Ц теретном листу под редним бројем 2, 3, 4. и 5, у корист друготужене и у зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1, уписаних на сувласничком дијелу од 68/3744, у Ц теретном листу под редним бројевима 13, 16, 18. и 19, у корист друготужене и да се наложи брисање наведених хипотека, као и накнаду трошкова поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да су тужитељица и првотужени 15.8.2007. године закључили уговор о удруживању средстава за изградњу објекта 4, стан број 38, 6. спрат, површине 68 м², којим се тужитељица обавезала да ће уложити новчана средства за изградњу стана у том објекту који гради првотужени, као инвеститор, те је уговорено да предрачунска вриједност по 1 м² износи 1.000,00 КМ односно укупно 68.000,00 КМ, с тим да тужитељица исплати 40.000,00 КМ по потписивању уговора, а остатак по договору, који износ је исплатила 2012. године, а првотужени се обавезао да ће на име тужитељице, као суинвеститора, пренијети у својину предметни стан са 1/1 код надлежног органа управе; да је првотужени предао тужитељици стан у посјед 2007. године, када се у исти и уселила и да између тужитељице и првотуженог нема спора да је наведени уговор од стране тужитељице и реализован, али да у то вријеме овај тужени није извршио своју обавезу укњижбе зграде у земљишној књизи, а тиме ни омогућио њен упис са правом својине на наведеном стану; да је рјешењем Основног суда у Бијељини број 080-0-ДН-12-000 788, од 15.3.2012. године, дозвољена укњижба хипотеке на некретнинама првотуженог у Ц листу зк.ул. број 17789 к.о. Б., означеним као к.ч. број 468/Е 83, у нарави трособан стан, површине 68 м² (на предметном стану) и на сувласничком дијелу некретнине к.ч. број 468/, уписаним у А листу зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1, на идеалном дијелу од 68/3744 уписаном у Б листу под редним бројем ... – ради обезбјеђења новчаног потраживања од тужитељице и њеног супруга, у корист I.S.V.a.d. В i Н, S., као и уписа забиљежбе забране отуђења и новог оптерећења заложених некретнина без писмене сагласности заложног повјериоца; да је првотужени у зк.ул. број 17789 к.о. Б. 1 укњижен са правом својине са 1/1, на посебном дијелу непокретности уписаном у А листу (трособног стана, површине 68 м², изграђеног на парцели 468/Е83), неодвојиво са правом сусвојине на идеалном дијелу од 68/3744 сувласничке непокретности уписане у зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1; да је у зк. ул. број 1095 к.о. Б. 1, на парцели к.ч. број 468 на којој је изграђена зграда, у корист првотуженог укњижено право сусвојине на идеалном дијелу од 68/3744 сувласничке непокретности уписане у А Пописном листу на некретнинама (вишепородични стамбено-пословни објекат спратности ПД+ПР+5+ПК+таван, стамбени простор, стамбено пословна зграда 1, површине 649 м² и двориште стамбено-пословне зграде, површине 326 м²), неодвојиво повезано са правом својине на посебном дијелу непокретности уписаном у етажни уложак број 17789 исте катастарске општине; да су на основу рјешења Управе РС, Подручна јединица Б., Земљишно-књижна канцеларија број: ... од 13.10.2015. године, број ... од 13.7.2016. године и број ... од 10.5.2017. године (а на темељу рјешења Министарства РС, Управа, Подручни центар Б., ради обезбјеђења

наплате пореских обавеза првотуженог) у зк.ул. број 17789, укњижене законске хипотеке на наведеном стану (у периоду 13.10.2015. године до 11.5.2017. године), под бројевима: 2, 3, 4. и 5, а у зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1, законске хипотеке на сувласничком дијелу непокретности (цијеле некретнине: зграде са двориштем), под бројевима: 13,16,18. и 19; и да је у А листу непокретности број 1108/76 првотужени уписан као корисник земљишта к.ч. број 488 на којем је изграђена стамбено пословна зграда, површине од 649 м² и дворишта стамбено пословне зграде, површине од 326 м², а у А1 истог листа непокретности, је уписан као корисник стамбено пословне зграде, површине 649 м² и трособног стана, површине 68 м².

Полазећи од утврђења да наведени уговор о удруживању средстава од 15.8.2007. године закључен између тужитељице и првотуженог има елементе уговора о купопродаји предметног стана те да, ако се упореди вријеме закључења тог уговора и вријеме доношења рјешења о укњижби законских хипотека на некретнинама првотуженог (па и на предметном стану који је био укњижен у његову корист), ради обезбјеђења наплате пореских обавеза првотуженог у корист друготужене и све наведено доведе у везу са означеним рјешењем Основног суда у Бијелини од 15.3.2012. године, о дозвољавању укњижба хипотеке на предметном стану и на сувласничком дијелу зграде и дворишта (у корист наведене Банке, ради обезбјеђења враћања хипотекарног кредита), на којима је тужитељица стекла право ванкњижног власништва и одмах по закључењу уговора ушла у посјед истих, првостепени суд је закључио, да је тужитељица савјестан купац предметних некретнина и да је побијани упис законских хипотека у земљишно књижној евиденцији ништав, па је тужбени захтјев усвојио као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење првостепеног суда па је жалбу друготужене одбио и првостепену пресуду потврдио, али из других разлога, а не из разлога датих од стране првостепеног суда. Према становишту тога суда, предметни стан представља дом и имовину тужитељице заштићену чланом 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода (даље: Конвенција), те да у ситуацији када је првотужени право сусвојине на згради и припадајућем дијелу земљишта и право својине на предметном стану у земљишно књижну евиденцију уписао у своју корист 2010. године, то је исплатом (према договору са првотуженим) преосталог дијела цијене стана извршеном 2012. године, тужитељица стекла право на упис права својине на наведеном стану, који тада није било могуће извршити, али не због њене кривице, па како су све ове чињенице постојале у вријеме подношења захтјева друготужене за упис законске хипотеке, у њену корист на наведеном стану (а први захтјев је поднесен 21.7.2015. године), иако тужитељица у то вријеме није стекла право својине уписом у одговарајуће регистре, да тужитељицу у описаним околностима штити „материјални интерес“, остварен стицањем права на упис својине на предметном стану.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита и ревизионим наводима друготужене, ничим битним није доведена у озбиљну сумњу.

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, 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 наведеног уговора о удруживању средстава за изградњу објекта 4, стана број 38, 6. спрат, који је и по оцјени овога суда према правној природи и садржају уговорних одредби – уговор о купопродаји некретнина, како су правилно судили и нижестепени судови, закљученом између тужитељице и првотуженог, ради се о стицању права својине на основу правног посла, а уговор о купопродаји некретнина представља правни основ за посредно (деривативно) стицање права својине.

У вријеме закључења наведеног уговора од 15.8.2007. године, на снази је био Закон о промету некретнина („Службени лист СР БиХ“ број 38/78 до 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, даље: 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 ког надлежног суда, а према ставу 4. исте законске одредбе, уговор закључен у писменој форми на основу кога се преноси право својине, производиће правно дејство иако потписи нису овјерени у надлежном суду, ако су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају, какав је овдје случај, што је првотужени у одговору на тужбу, а и током поступка и потврдио.

Дакле, тужитељица је купила стан који у вријеме стицања истог по основу наведеног уговора није био оптерећен заложним правом у корист друготужене, а према означеним рјешењима Управе ПЈ Б., Земљишно-књижна канцеларија (од 3.10.2015. године, од 13.7.2016. године и од 10.5.2017. године) и уписима у зк.ул. број 17789 к.о. Б. 1 и у зк.ул. број 1095 исте катастарске општине, та заложна права на некретнинама које су овдје предмет спора у корист друготужене, уписана су знатно касније у односу на закључење наведеног уговора и уласка у посјед спорног стана од стране тужитељице.

Из наведеног произлази, да тужитељица има ваљан правни основ за укњижбу права својине на наведеном стану, у смислу одредбе члана 20. став 1. ЗОСПО, у вези са чланом 344. став 2. ЗСП и да до тога није дошло јер првотужени, који је био инвеститор изградње стамбено пословног објекта у коме се налази стан, није обезбиједио за то потребну грађевинску документацију и у односу на које овај тужени, иако је уписан као носилац права својине на стану и сусвојине на сувласничком дијелу објекта са припадајућим земљиштем (које некретнине су оптерећене побијаним законским хипотекама), тужитељици не оспорава тужбени захтјев. Према томе, право својине уписом у земљишне књиге тужитељица није стекла из разлога што то објективно није било могуће, али је прије уписа побијаних законских хипотека постала титулар имовине коју штити члан 1. Протокола број 1. уз Конвенцију.

С обзиром на наведене околности конкретног случаја, по оцјени овог суда, правилно је другостепени суд закључио, да је оправдан материјални интерес тужитељице, као савјесног стицаоца наведеног стана, који је заснован на члану 1. Протокола број 1. уз Конвенцију за подношење тужбе којом тражи да се утврди да нису

правно ваљане укњижбе и уписи законских хипотека - извршени у Ц теретном листу зк.ул. број 17789 к.о. Б. 1 и у зк.ул. број 1095 к.о. Б. 1, у корист друготужене.

Према одредби члана 64. став 2. ЗОСПО законска хипотека се стиче у тренутку када су испуњени услови одређени законом, а за оснивање овог права, није потребан упис у јавне књиге, већ хипотека настаје у тренутку када су испуњени услови одређени законом. Одредбом члана 152. став 1. и 2. ЗСП прописано је да се законско заложно право оснива испуњењем услова за оснивање тога права, прописаних посебним законом, а ово право на непокретности уписаће се у земљишну књигу на захтјев заложног повјериоца. Основни услов за ваљаност хипотеке је да је хипотекарни дужник власник непокретности на којој се заснива хипотека, у корист повјериоца.

Сагласно напријед наведеном, примјена одредби члана 63. став 1, 2. и 4. ЗОСПО и члана 152. став 1. ЗСП, није „остварила свој *ratio legis*“, јер тужитељица правни основ за стицање права својине на стану није стекла на оптерећеној непокретности, него је прије тога постала „титулар имовине коју штити члан 1 Протокола број 1. уз Конвенцију“, па се у односу на тужитељицу не примјењују правила о томе да се хипотека односи на цијелу непокретност и о недјељивости хипотеке, нити је тужитељица била дужник првотуженог и друготужене, а првотужени није „био власник на цијелој непокретности која је предмет уписа“ законских хипотека, какво становиште је (поводом исте чињеничне и правне ситуације) изражено у Одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-2367/19 од 10.12.2020. године и у одлуци овога суда број 59 0 Пс 030334 20 Рев 2 од 14.12.2020. године. Из наведених разлога, ревизиони приговори друготужене у овом правцу (у чему се ревизија углавном исцрпљује), као и наводи да је побијана пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права, не могу се прихватити основаним.

Слиједом наведеног, а на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), одлучено је као у изреци.

Одбијен је захтјев тужитељице за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.312,50 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по ревизији.

Предсједник вијећа
Горјана Попадић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић