

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 293679 22 Rev
Banjaluka 04.10.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Gorjane Popadić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca B.G. iz B., koga zastupa punomoćnik B.S., advokat iz B., uz učešće umješaća na strani tužioca M.M.H. d.o.o. B., koga zastupa punomoćnik V.P., advokat iz B., protiv tužene M.F.B. a.d B., koju zastupa M.D., dipl. pravnik sa položenim pravosudnim ispitom, zaposlen kod tuženog, uz učešće umješaća na strani tuženog Z.R. iz B., koju zastupa punomoćnik D.T., advokat iz B., radi proglašenja izvršenja nedopuštenim, vrijednost predmeta spora 30.001,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 293679 22 Gž 2 od 02.06.2022. godine, na sjednici održanoj dana 04.10.2023. godine, je donio

PRESUDU

Revizija se usvaja i obje nižestepene presude preinačavaju, tako da se odbija tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je izvršenje određeno rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, nedopušteno, u dijelu koji se odnosi na izvršenje na suvlasničkom dijelu tužioca od ½ dijela dvoetažnog poslovnog prostora, ukupne površine od 140 m², u naravi poslovni prostor u prizemlju površine cca 70 m², koji se nalazi u stambeno poslovnom objektu spratnosti Po+P'G+4, bez upotrebne dozvole, sagrađenom na k.č. br. 117/6 površine 783 m², k.č. br. 117/12 površine 46 m² i k.č. br. 117/3 površine 391 m², upisane u z.k. ul. broj 1506 k.o. V., kojima po novom premjeru odgovaraju k.č. br. 26/3, površine 783 m², k.č. br. 26/5, površine 46 m² i k.č. br. 26/6, površine 391 m², upisane u p.l. broj 1976 k.o. B.L. 5, te se odbija zahtjev tužioca da mu tuženi na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 8.214,30 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 293679 20 P 2 od 11.03.2021. godine o zahtjevima tužioca odlučeno je tako što je:

- odbijen (primarni) tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je nedopušteno izvršenje na nepokretnostima označenim kao k.č. 117/6 njiva, preko puta površine 783 m², k.č. 117/12 njiva, preko puta površine 46 m², k.č. 117/3 njiva, preko puta površine 391 m², a koje su upisane u z.k. ul. broj 1506 k.o. V., po prijedlogu tražioca izvršenja M.F.B. a.d B., protiv izvršenika M.M.H. d.o.o. B., B.Č., M.S.1 i M.S.2. iz B., po rješenju o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, da se proglasi nedopuštenim i ukine rješenje o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine kao i sve provedene izvršne radnje, i da se naloži obustavljanje izvršnog postupka u navedenom predmetu (stav I);

- usvojen (eventualni) tužbeni zahtjev i utvrđeno da je izvršenje određeno rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, nedopušteno u dijelu koji se odnosi na izvršenje na suvlasničkom dijelu tužioca B.G. od ½ dijela dvoetažnog poslovnog prostora u površini od 140 m², u naravi poslovni prostor u prizemlju površine cca 70 m², koji je izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom broj ... od 17.05.2012. godine, pravosnažna dana 01.06.2012. godine, u stambeno poslovnom objektu spratnosti Po+P'G+4, bez upotrebne dozvole, na k.č. br. 117/6 površine 783 m², k.č. br. 117/12 površine 46 m² i k.č. br. 117/3 površine 391 m², upisane u z.k. ul. broj 1506 k.o. V. (stari premjer), što po novom premjeru predstavlja k.č.br.26/3 površine 783 m², k.č. br. 26/5 površine 46 m² i k.č. br. 26/6 površine 391 m², upisane u p.l. broj 1976 k.o. B.L. 5 (stav II);

- određena mjera obezbjeđenja kojom je naloženo odlaganje izvršenja određenog rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, koje se vodi pred Osnovnim sudom u Banjaluci, te određeno da će mjera obezbjeđenja ostati na snazi do pravosnažnog okončanja ovog parničnog postupka (stav III);

- obavezan tuženi da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 8.214,30 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja do isplate, a sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, dok je odbijen zahtjev tužioca za troškove postupka preko dosuđenog iznosa (stav IV).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 293679 22 Gž 2 od 02.06.2022. godine, žalba umješaača na strani tužioca je odbijena i prvostepena presuda, u odbijajućem dijelu odluke o glavnom zahtjevu (stav I izreke), potvrđena.

Žalbe tuženog su odbijene, prvostepena presuda, u usvajajućem dijelu odluke o eventualnom zahtjevu (stav II izreke), dijelu kojim je određena mjera obezbjeđenja (stav III izreke) i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (dio stava IV izreke), potvrđena.

Odbijen je zahtjev umješaača na strani tužioca za nadoknadu troškova za sastavljanje žalbe u iznosu od 1.125,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu, u dijelu kojim je odbijena njegova žalba protiv odluke o eventualnom tužbenom zahtjevu, zbog povrede odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i osporena odluka preinači, ili ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tužilac je dao odgovor na reviziju u kojem tvrdi da revizija nije osnovana i predlaže da se odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici su zahtjevi tužioca, kojim je tražio da se proglašeni nedopuštenim izvršenje određeno rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, na nepokretnostima bliže označenim u izreci prvostepene presude.

Ocjenom izvedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio:

- da je između tuženog, kao davaoca kredita, i umješaača na strani tužioca M.M.H., kao korisnika kredita i M.S.1 i M.S.2., kao sudužnika, zaključen ugovor o kreditu broj ... od 29.04.2013. godine; da je tuženi korisniku kredita odobrio i isplatio dugoročni kredit u iznosu od 170.000,00 KM, sa rokom vraćanja od 22 mjeseca, uz grejs period 10 mjeseci, fiksnu kamatnu stopu 11,50%; da je kao sredstvo obezbjeđenja kredita, između ostalih, ugovorena hipoteka na

zemljištu u vlasništvu M.M.H. sa 8/10 dijela i B.Č. sa 2/10 dijela označenom kao k.č. br. 117/6, k.č. br. 117/12 i k.č. br. 117/3 upisanom u zk. ul. broj 1506 k.o. V.;

- da je ugovorom o zasnivanju hipoteke broj OPU-... zaključenim 21.05.2013. godine između tuženog, kao založnog povjerioca, M.M.H. (u daljem tekstu: umješač na strani tužioca), i B.Č., kao založnih dužnika, ugovorena hipoteka na nepokretnostima označenim kao k.č. broj 117/6, 117/12 i 117/3 upisanim u z.k. ul. broj 1506 k.o. V., radi obezbjeđenja potraživanja tuženog po osnovu ugovora o kreditu broj ... od 29.04.2013. godine u iznosu od 170.000,00 KM; da je u vrijeme zaključenja ugovora o hipoteci bila u toku izgradnja stambeno poslovnog objekta čiji je graditelj umješač na strani tužioca; da je na osnovu označenog ugovora o zasnivanju hipoteke upisano založno pravo u korist tuženog, a upis izvršen dana 23.05.2013. godine;

- da je između tužioca i S.s. d.o.o. B., kao kupaca, i umješača na strani tužioca, zaključen ugovor o kupoprodaji broj OPU-... od 21.12.2014. godine, kojim je tužilac kupio ½ dijela dvoetažnog poslovnog prostora površine 140 m², i da njegov suvlasnički dio u naravi predstavlja prizemlje dvoetažnog poslovnog prostora u površini 70 m², a koji se nalazi u stambeno poslovnom objektu izgrađenom na naprijed označenom zemljištu; da je tužilac isplatio kupoprodajnu cijenu prije zaključenja označenog ugovora o prodaji i da mu je poslovni prostor predan u posjed; da je tužilac u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji znao da je na predmetnom zemljištu upisana hipoteka na zemljištu u korist tuženog;

- da su u z.k. ul. broj 1506 k.o. V. upisane k.č. broj 117/6, 117/12 i 117/3 i da je na označenim nepokretnostima upisano pravo susvojinine na ime B.Č. sa 2/10 dijela i umješača na strani tužioca sa 8/10 dijela, u "B" listu zabilježeno je postojanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora broj OPU-... od 22.12.2014. godine; da je na označenom zemljištu izgrađen stambeno poslovni objekat spratnosti Po+P+G+4, u skladu sa građevinskom dozvolom broj ... od 17.05.2012. godine; da su stanovi u tom objektu prodani i predani kupcima i da se u istom nalazi i predmetni dvoetažni poslovni prostor koji je predmet izvršenja u postupku izvršenja koji se vodi kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem 71 0 Ip 220272 15 Ip; da stambeno poslovna zgrada, kao i stanovi i poslovni prostor nisu upisani u javne evidencije;

- da je na prijedlog tuženog, kao tražioca izvršenja, protiv izvršenika, M.M.H. (ovdje umješač na strani tužioca) B.Č., S.M.1 i M.S.2., rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine dozvoljeno izvršenje prodajom naprijed označenih nepokretnosti iz zk. ul. broj 1506 k.o. V., radi naplate potraživanja tražioca izvršenja (ovdje tuženog) u iznosu od 96.830,35 KM iz ugovora o kreditu broj ... od 29.04.2013. godine; da se označeno rješenje o izvršenju temelji na izvršnoj ispravi, ugovoru o zasnivanju hipoteke broj OPU-... od 21.05.2013. godine; da je tužilac u svojstvu trećeg lica uložio prigovor na rješenje o izvršenju, da je zaključkom izvršnog suda broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 27.09.2018. godine upućen da pokrene parnični postupak protiv tražioca izvršenja; da je na prijedlog tražioca izvršenja zaključkom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 08.04.2019. godine određena prodaja nepokretnosti dvoetažnog poslovnog prostora ukupne površine 161,73 m² u stambeno poslovnom objektu izgrađenom na k.č. 117/6, 117/12 i 117/3 upisanim u z.k. ul. broj 1506 k.o. V., čija je vrijednost 161.730,00 KM, i da je tužilac izjavio prigovor na označeni zaključak u kojem je, između ostalog, naveo da je on vlasnik dijela poslovnog prostora (prizemlja);

- da je prema nalazu vještaka ekonomske struke tuženom, od strane kupaca etažnih jedinica, koje se nalaze u zgradi na parcelama u zk. ul. broj 1506 k.o. V., uplaćen iznos od 246.750,00 KM; da su uplate evidentirane na kontu ... (primljeni avansi-ostalo) klijenta M.M.H., prema partijama tri kredita i to, na partiju kredita broj ..., iznos od 59.198,90 KM, koja se odnosi na ugovor o kreditu broj ... u iznosu od 100.000,00 KM, na partiju kredita broj ..., iznos od 56.999,57 KM, koja se odnosi na ugovor o kreditu broj ... u iznosu od 170.000,00 KM, i na partiju kredita broj ..., iznos od 62.426,03 KM, koja se odnosi na investicioni kredit u iznosu

od 190.000,00 KM; da za uplate uplatioca S.s. (15.625,00 KM) i D.B. (52,500,00 KM), vještak nije mogao utvrditi po kojim partijama su iste rasknjižene.

Prvostepeni sud je na prednjem utvrđenju utemeljio zaključak da je tuženi uknjižbom dobrovoljne ugovorene hipoteke, u smislu odredbe člana 149. Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19 - u daljem tekstu: ZSP) i saglasno načelu nedjeljivosti i ekstenzivnosti hipoteke izraženom u odredbama člana 139. stav 6. i člana 141. stav 5. ZSP u vezi sa članom 6. stav 2. istog zakona, stekao založno pravo na nepokretnosti, zemljištu i zgradi koja je na zemljištu sagrađena i koja dijeli pravnu sudbinu zemljišta. Nadalje je prvostepeni sud našao da je tužilac znao za postojanje hipoteke na predmetnoj nepokretnosti u vrijeme zaključenja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora koji se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi sagrađenoj na zemljištu iz z.k. ul. broj 1506 k.o. V.

Prema stanovištu prvostepenog suda, iz nalaza vještaka ekonomske struke proizilazi da potraživanje tuženog iz ugovora o kreditu broj ... od 29.4.2013. godine nije plaćeno u cjelosti, da je izvršenje određeno rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci br. 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, na zemljištu, kao sredstvu obezbjeđenja potraživanja iz označenog ugovora o kreditu, na kojem je zasnovana dobrovoljna ugovorena hipoteka. Iz navedenih razloga odbijen je primarni tužbeni zahtjev tužioca bliže označen u stavu I izreke prvostepene presude.

Prvostepeni sud je našao da je tužilac isplatio kupoprodajnu cijenu i stupio u posjed poslovnog prostora po osnovu ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora broj OPU-.. od 24.12.2014. godine, da ovaj ugovor predstavlja valjan pravni osnov za sticanje prava svojine u smislu odredbe člana 23. ZSP, da je pravo tužioca kao vanknjižnog suvlasnika predmetnog poslovnog prostora, zaštićeno pravom na imovinu zagarantovanim članom 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda (u daljem tekstu: Evropska konvencija), saglasno stanovištu Ustavnog suda BiH izraženom u odluci broj AP- ... od 17.07.2018. godine. Iz navedenih razloga usvojen je eventualni tužbeni zahtjev tužioca bliže označen u stavu II izreke prvostepene presude.

Drugostepeni sud je prihvatio utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, te je za revizijom pobijanu odluku o eventualnom tužbenom zahtjevu obrazložio da nije sporno da je tužilac svoju obavezu iz ugovora o kupovini predmetnog poslovnog prostora umješaču na strani tužioca, kao izvršeniku, ispunio u cjelini, teret obaveze umješača na strani tužioca prema tuženom iz njihovog obligacionog odnosa bi bio neosnovano prebačen na tužioca, koji prema njima nema neizmirenih obaveza. Poslovni prostor predstavlja imovinu tužioca, koju je stekao prije pokretanja predmetnog izvršnog postupka, koja je zaštićena odredbom člana II/3) k) Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju i da je zbog toga pravilan zaključak prvostepenog suda na kojem se temelji odluka o eventualnom tužbenom zahtjevu.

Drugostepena odluka, u dijelu kojim je odlučeno o žalbi tuženog protiv odluke o eventualnom tužbenom zahtjevu tužioca, nije pravilna.

Hipoteka je založno pravo na nepokretnosti. Ovo pravo definisano je odredbom člana 139. stav 1. ZSP, kao stvarno pravo na tuđoj stvari koje ovlašćuje založnog povjerioca da određeno potraživanje, ukoliko mu ne bude namireno nakon dospjeća, namiri iz vrijednosti te stvari, a založni dužnik je dužan da to trpi. Prema načelu estenzivnosti založnog prava, sa zalogom su istovremeno opterećene i sve njegove pripadnosti (član 139. stav 6. ZSP).

Pripadnosti stvari su njeni dijelovi, pripaci, priraštaj i neodvojeni plodovi. Priraštaj je ono što se trajno sjedinilo s drugom stvari i postalo njen sastavni dio. On dijeli pravnu sudbinu te stvari. Shodno tome trajna zgrada podignuta na zemljištu je sastavni dio zemljišta, pa se hipoteka koja opterećuje zemljište proteže i na zgradu kao njegov priraštaj, odnosno na djelove zgrade (poslovne prostore i stanove i sl.).

Hipoteka može nastati na osnovu ugovora (član 147. ZSP), odluke suda (član 151. ZSP) i na osnovu zakona (član 152. ZSP). Za sticanje hipoteke, na osnovu ugovora (dobrovoljna hipoteka, o kojoj se radi u konkretnom slučaju) upis u zemljišnu knjigu predstavlja zakonom propisani način sticanja (član 149. ZSP).

Hipoteka se odnosi na određeno potraživanje i određenu nepokretnost, promjena vlasnika opterećene nepokretnosti nije relevantna (načelo neodvojivosti član 140. stav 1. ZSP). Hipoteka tereti cijelu nepokretnost koja čini zemljišno knjižno tijelo, uključujući sve dijelove, pripatke i neodvojene plodove (načelo nedjeljivosti član 141. stav 5. ZSP).

Svrha ugovorene hipoteke je da osigura, ali i omogući izvršenje obaveze iz ugovornog odnosa koju dužnik nije ispunio. Hipotekarni povjerilac ovlašćen je da ostvaruje svoje pravo na namirenje potraživanja iz vrijednosti nepokretnosti kad obezbjeđeno potraživanje nije plaćeno po dospelju (član 168. stav 1. ZSP), a po načelu oficijelnosti hipoteka se realizuje u sudskom postupku (član 168. stav 2. ZSP).

Odredba člana 6. stav 2. ZSP prema kojoj nepokretnost čini zemljišno knjižnu česticu i sve što je s njom trajno povezano na površini ili ispod nje, afirmiše načelo superficies solo cedit i načelo jedinstva nepokretnosti. Prema načelu jedinstva nepokretnosti zemljište i na njemu izgrađena zgrada jedna su jedinstvena nepokretnost, a prema načelu superficies solo cedit sve što je za zemljište trajno povezano dijeli njegovu pravnu sudbinu, što znači da je vlasnik zemljišta ujedno i vlasnik zgrade koja je na njemu izgrađena, kao i stanova i poslovnih prostora koji se nalaze u toj zgradi (pripadnosti nepokretnosti).

Dijelovi zgrade (napr. stanovi i poslovni prostori), koji čine samostalne upotrebne cjeline, mogu biti posebni objekta stvarnog prava prema pravilima koja definiše odredba člana 80. ZSP. S obzirom na zakonom uspostavljeno jedinstvo nepokretnosti, glavni element etažne svojine, po navedenoj odredbi materijalnog prava, nije više, kao prema ranije važećem zakonu, stan, poslovna prostorija i sl. već zemljište. To iz razloga jer se prava sa zemljišta šire na ono što se s njim trajno spojilo, uključujući zgradu, a kroz zgradu na njene posebne upotrebne cjeline (stanove, poslovne prostore i sl.), pa etažnu svojinu predstavlja odgovarajući suvlasnički dio zemljišta sa kojim je trajno povezan poseban dio zgrade. Etažna svojina se može ustanoviti sporazumom suvlasnika nepokretnosti (član 82. ZSP), izdvajanjem jednog suvlasnika (član 84. ZSP) i jednostranom izjavom volje graditelja zgrade (član 87. ZSP).

Prema utvrđenju nižestepenih sudova tuženi je na osnovu ugovora broj OPU-... od 21.05.2013. godine i upisom u zemljišnu knjigu 23.05.2013. godine, stekao dobrovoljnu hipoteku na nepokretnostima iz z.k. ul. broj 1506 k.o. V. U naravi se radi o zemljištu na kojem je izgrađena stambeno poslovna zgrada. Zemljište je u javnoj evidenciji upisano kao susvojina B.Č. sa 2/10 dijela i umješača na strani tužioca sa 8/10 dijela. Zgrada je u vrijeme zasnivanja hipoteke bila u izgradnji, a među strankama nije sporno da je graditelj stambeno poslovne zgrade umješač na strani tužioca i da je zgrada građena radi prodaje stanova i poslovnih prostora na tržištu. Zgrada nakon izgradnje nije upisana u zemljišnu knjigu, stanovi i poslovni prostori su prodani i predani kupcima, graditelj nije izvršio etažiranje nepokretnosti.

Tuženi je podnio prijedlog za izvršenje radi realizacije ugovorene hipoteke. Rješenjem o izvršenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, određeno

je izvršenje na nepokretnostima iz z.k. ul. broj 1506 k.o. V., te je zaključkom broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 08.04.2019. godine određeno sprovođenje izvršenja prodajom dvoetažnog poslovnog prostora.

Poslovni prostor koji je predmet izvršenja, odnosno suvlasnički dio od ½ istog (što u naravi predstavlja prizemlje od 70 m²) tužilac je kupio ugovorom broj OPU-... od 21.12.2014. godine, od umješaća na strani tužioca, kao graditelja zgrade. Tužilac je prodavcu isplatio kupoprodajnu cijenu i stupio u posjed predmetnog poslovnog prostora. Nije se upisao kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora u javnu evidenciju. Ugovor o kupovini posebnog dijela nepokretnosti je zaključio u vrijeme kad je na zemljištu bila upisana hipoteka u korist tuženog, te je prilikom zaključenja ugovora znao da je nepokretnost opterećena ovim stvarnim pravom (o postojanju hipoteke upozoren je od strane notara kod kojeg je sačinio naprijed označeni ugovor).

Tužbeni zahtjev, koji je istaknut kao primarni, odnosi na nepokretnost u cjelini (član 6. stav 2. ZSP) zemljište sa pripadnostima zgradom stanovima i poslovnim prostorima. Revizijom osporeni eventualni tužbeni zahtjev, odnosi se na poslovni prostor koji je kupio tužilac i koji za sada predstavlja upotrebnu cjelinu i dio zgrade, jer nije izvršeno etažiranje u smislu odredbe člana 80. ZSP (uspostavljanje posebnog djela nepokretnosti, koji čini odgovarajući dio zemljišta sa poslovnim prostorom koji je sa tim djelom povezan). Oba zahtjeva predlažu da se proglašeni nedopuštenim izvršenje određeno rješenjem o izvršenju broj 71 0 Ip 220272 15 Ip od 09.09.2015. godine, kojim je izvršenje određeno na zemljištu sa zgradom i zgradi pripadajućim dijelovima.

Prema naprijed navedenom utvrđenju, tužilac je 2014. godine stekao zakonit osnov, ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora koji je valjan u smislu odredbe člana 68. stav 1. tačka 4. Zakona o notarima (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 86/04 do 82/2019), te mu je isti predan u posjed. Međutim, on je prema načelu ekstenzivnosti, nedjeljivosti i neodvojivosti hipoteke, kupio poslovni prostor opterećen hipotekom, koja je 2013. godine (prije nego što je tužilac kupio poslovni prostor), u skladu sa zakonom (na temelju ugovora kao pravnog osnova i upisom u zemljišnu knjigu) zasnovana u korist tuženog. Tužilac je za postojanje hipoteke znao i pristao da pribavi stvar opterećenu ovim stvarnim pravom tuženog, pa je dužan trpjeti izvršenje koje je predloženo i određeno na cijeloj nepokretnosti, a time i na poslovnom prostoru koji pripada zgradi odnosno zemljištu kao nepokretnosti.

Zbog toga je pravilna primjena materijalnog prava, odredbi člana 168. stav 1. i 2. ZSP u vezi sa članom 139. stav 6., 140 stav 1. i 141. stav 5 istog zakona, nalagala da se odbije zahtjev tužioca kojim je tražio da se izvršenje obustavi na poslovnom prostoru bliže označenom u stavu II izreke prvostepene presude.

Stanovište zauzeto u odluci Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj AP-2326/18 od 17.07.2018. godine, tiče se činjeničnog utvrđenja prema kojem je, tužiteljica u tom predmetu, prije nego što je upisano sudsko založno pravo, odnosno prije pokretanja izvršnog postupka u kojem je njen stan predložen kao predmet izvršenja, zaključila ugovor o kupoprodaji stana i stan joj predan u posjed. Navedene činjenice bitno se razlikuju od činjeničnih utvrđenja u ovoj pravnoj stvari (ovdje se radi o ugovorenom, dobrovoljnom, založnom pravu koje je tuženi stekao prije nego što je tužilac zaključio ugovor o kupoprodaji i ušao u posjed poslovnog prostora), pa osnovano revizija ukazuje da se stanovište iz označene odluke Ustavnog suda ne može primijeniti u ovom parničnom predmetu.

Iz navedenih razloga, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem

tekstu: ZPP) revizija tuženog je usvojena i obje nižestepene presude, u pobijanom dijelu preinačene.

Preinačenjem nižestepeni presuda tužilac je izgubio spor. Tuženi u prvostepenom postupku nije postavio opredjeljen zahtjev za naknadu troškova postupka u smislu odredbe člana 396. stav 2. ZPP, te u žalbi i reviziji nije tražio troškove parničnog postupka. Shodno tome, na temelju ovlaštenja iz odredbe člana 397. stav 2. i primjenom odredbe člana 386. stav 1. ZPP, preinačena je i odluka o troškovima postupka tako što je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka odbijen.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić