

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 80 0 P 123027 22 Rev  
Banjaluka, 05.10.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice G.S. kći T. iz B., , zastupane po punomoćniku T.S., advokatu iz B., protiv tužene Republike Srpske, Ministarstvo, Uprava, Područni centar B., zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske – sjedište zamjenika u B., radi brisanja hipoteke u zemljišnoj knjizi, v.s.p. 31.052,36 KM, odlučujući o reviziji tužene izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 123027 21 GŽ od 01.03.2022. godine, na sjednici održanoj dana 05.10.2023. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 123027 20 P od 09.07.2021. godine utvrđeno je da nije pravno valjana uknjižba zakonske hipoteke koja je upisana u korist Ministarstva Republike Srpske, Uprava – Područni centar B., na osnovu rješenja Ministarstva Republike Srpske, Uprave, Područni centar B. broj: ... od 12.02.2018. godine, broj: ... od 23.01.2018. godine i broj: ... od 28.11.2017. godine, radi obezbjeđenja potraživanja tužene u ukupnom iznosu od 31.052,36 KM „C“ teretnom listu z.k.ul.br. 16331 k.o. B. 1 na nekretnini označenoj kao k.č.br. 2808/E2, koja u naravi predstavlja stan u površini od 49 m2, upisan na ime tužiteljice kao vlasnika sa dijelom 1/1, što je tužena Republika Srpska, Ministarstvo RS, Uprava, Područni Centar B. dužna priznati i trpjeti da se na osnovu ove presude kod Uprave B.L., Područna jedinica B., izvrši brisanje navedene zakonske hipoteke.

Obavezana je tužena da tužiteljici naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 3.070,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 123027 21 GŽ od 01.03.2022. godine, žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužiteljice za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužena zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija uvaži, pobijana presuda preinači ili ukine i predmet vrati na ponovni postupak.

U odgovoru na reviziju tuželjica predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da nije pravno valjana uknjižba zakonske hipoteke koja je upisana u korist tužene, na nekretnini označenoj kao k.č.br. 2808/E2, koja u naravi predstavlja stan u površini od 49 m<sup>2</sup>, upisan na ime tužiteljice kao vlasnika sa dijelom 1/1, te zahtjev da tužena prizna i trpi da se na osnovu ove presude kod Uprave B., Područna jedinica B., izvrši brisanje navedene zakonske hipoteke.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužiteljica dana 04.03.2008. godine sa privrednim društvom MDM C. d.o.o. D., zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim je od navedenog privrednog društva kupila stan broj 5. površine 49. m<sup>2</sup> u lameli I, u prizemlju, koji se nalazi u B. u .... ulici u stambeno poslovnoj zgradi izgrađenoj na građevinskom zemljištu označenom kao parcele broj: 2807, 2808 i 2809, upisane u k.k. ulošcima br. 346, 3795 i 5248, k.o. B. 1. i u z.k.ul.br. 3717. k.o. B. 1, za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 52.920,00 KM; da je navedeni ugovor ovjeren u sudu dana 06.03.2008. godine, pod brojem ...; da je Uprava Republike Srpske, PC B. taj ugovor ovjerila dana 01.04.2008. godine pod brojem ...; da je prodavac predao kupcu predmetni stan u posjed na osnovu zapisnika o primopredaji od 31.07.2007. godine; da se tužiteljica na osnovu rješenja Uprave B.L. – Područna jedinica B. br. ... od 04.04.2008. godine upisala u katastarskoj evidenciji kao posjednik predmetnog stana; da je sa prodavcem dana 08.06.2018. godine zaključila notarski obrađen aneks ugovora o kupoprodaji br. ..., OPU:... i upisala kao vlasnik predmetnog stana u z.k.ul.br. 16331. k.o. B. 1 na osnovu rješenja zemljišnoknjižne kancelarije Uprave Banjaluka, Područna jedinica B. br. ... od 29.08.2018. godine; da je dana 31.05.2018. godine u teretnom listu z.k. izvatka za z.k. uložak br. 16331. k.o. B. 1 na predmetnom stanu upisana zakonska hipoteka u korist tužene radi obezbjeđenja njenog novčanog potraživanja prema prodavcu stana MDM C. d.o.o. D., u iznosu od 31.052,00 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da je tužiteljica na osnovu odredbe člana 58. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP) stekla pravo svojine na predmetnom stanu bez ikakvog tereta, održajem, kao savjestan i zakonit posjednik istekom roka od 10 godina, računajući od marta mjeseca 2008. godine, ali da se nije mogla uknjižiti kao vlasnik predmetnog stana u zemljišnoj knjizi ranije iz razloga što nije izvršeno etažiranje, a da je tužena u zemljišnoj knjizi upisala zakonsku hipoteku na predmetnom stanu u z.k.ul.br. 16331 k.o. B. 1 radi obezbjeđenja naplate poreskog potraživanja od prodavca stana, iako je znala da je taj stan teretno otuđen u korist tužiteljice prije više od 10 godina (što je učinila nesavjesno), te zaključuje da je ništav upis zakonske hipoteke na predmetnom stanu u korist tužene, pozivajući se na pravo tužiteljice na mirno uživanje imovine iz člana 1. Protokola 1. Evropske Konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda i pravo na imovinu iz člana 2/3k Ustava BiH.

Drugostepeni sud je žalbu tužene odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Pobijana presuda je pravilna.

Iz izvedenih dokaza proizlazi da je tužiteljica dana 04.03.2008. godine sa privrednim društvom MDM C. d.o.o. D., zaključila pismeni ugovor o kupoprodaji predmetnog stana, kojim je prodavac garantovao kupcu da na stanu nema nikakvih tereta i dao saglasnost da se tužiteljica uknjiži kao vlasnik stana. Kupoprodajni ugovor je ovjeren u sudu kod Uprave Republike Srpske, PC B. dana 01.04.2008.

Obaveza prodavca u smislu odredbe člana 454. ZOO je da na kupca prenese pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupca da plati cijenu u novcu i preuzme stvar. Tužiteljica je ispunila obaveze prema prodavcu jer je platila kupoprodajnu cijenu i preuzela stvar (zapisnik o primopredaji od 31.07.2007. godine), a prodavac nije ispunio obavezu da na kupca prenese pravo svojine na prodatu stvar sve do 2018. godine, kada su ugovarači 08.06.2018. godine zaključili aneks ugovora o kupoprodaji temeljem koga se tužiteljica upisala kao vlasnik predmetnog stana dana 29.08.2018. godine. Do tada je tužiteljica (od 04.04.2008. godine) bila upisana u katastarskoj evidenciji kao posjednik predmetnog stana.

Tužena navodi da je podnijela zahtjev za uknjižbu zakonske hipoteke (13.04.2018. godine) na osnovu rješenja Ministarstva Republike Srpske, Uprave, Područni centar B. broj: ... od 12.02.2018. godine, broj: ... od 23.01.2018. godine i broj: ... od 28.11.2017. godine, radi naplate obaveza istekom roka za plaćanje poreskih obaveza poreskog dužnika MDM C. d.o.o. D., u ukupnom iznosu od 31.052,36 KM, shodno odredbi člana 53. stav 1. Zakona o poreskom postupku Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj 102/11, 108/11, 67/13, 31/14, 44/16, 11/09 i 38/19, dalje: ZPP RS) i u vrijeme podnošenja zahtjeva za upis kao vlasnik nekretnina u z.k.ul. 16331 k.o. B. 1 je bilo upisano ovo pravno lice, te tvrdi da je hipoteka, upisana 31.05.2018. godine, upisana prema odredbi člana 145. stav 1. i 152. stav 1. ZSP.

Plaćanje poreskih obaveza vrši i kontroliše Uprava Republike Srpske (dalje: PU). U slučaju da poreski obveznik ne plati poresku obavezu istekom zakonskog roka za plaćanje prijavljenih obaveza ili u roku određenom u izvršnom rješenju o utvrđivanju obaveze, PU pokreće postupak uspostavljanja zakonske hipoteke na nekretninama obveznika u korist PU radi obezbjeđenja naplate obaveza istekom roka za plaćanje poreskih obaveza (član 53. stav 1. ZPP RS). PU po službenoj dužnosti prikuplja sve relevantne informacije o postojanju imovine na kojoj se može uspostaviti založno pravo, odnosno hipoteka, dostavljanjem zahtjeva za dostavljanje podataka nadležnim organima i organizacijama koje vode javne registre o imovini poreskih obveznika, te vršenjem popisa imovine, ako je to neophodno, u skladu sa ovim zakonom (stav 4. iste zakonske odredbe). Zakonska hipoteka zasniva se danom uknjižbe u registru nepokretnosti i briše se nakon izmirenja isplaćenih poreskih obaveza (stav 2.).

Zakonsko založno pravo na nepokretnosti stiče se upisom u javnu evidenciju u kojoj se evidentira pravo svojine i druga stvarna prava na nekretninama, što proizlazi i iz sadržaja odredbe člana 152. stav 2. ZSP. Uostalom, generalno je pravilo, sadržano u odredbi člana 149. stav 1. ZSP, da založno pravo na nepokretnosti i na pravu koje je izjednačeno s nepokretnošću, povjerilac stiče uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu, odnosno javnu evidenciju, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Tužiteljica je 08.06.2018. godine upisana kao vlasnik predmetnog stana u z.k.ul.br. 16331 k.o. B. 1 sa dijelom 1/1, na osnovu ugovora o kupoprodaji ovjerenog 06.03.2008. godine i aneksa tog ugovora od 08.06.2018. godine.

Iz dokaza koji su izvedeni u konkretnoj parnici proizlazi da je na osnovu navedenog ugovora o kupoprodaji zaključenog u pismenoj formi predmetni stan izgrađen i predat u posjed tužiteljici, novčani iznos kupoprodajne cijene iz ugovora isplaćen u vrijeme preuzimanja stana, tako da je isti pravno valjan i proizveo je pravna dejstva i prema odredbi člana 9. stav 2. i 4. Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH“ broj 37/78, 4/79, 29/90, 22/01 i „Sl. glasnik RS“ broj 29/94). Time takav ugovor, koji je izraz volje ugovarača, predstavlja valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetnom stanu, koji je tužiteljica stekla značajno prije sticanja zakonske hipoteke od strane tužene, jer su prava tužiteljice na spornom stanu kao pretpostavljenog, vanknjižnog, stvarnog faktičkog vlasnika postojala prije sticanja zakonske hipoteke od strane tužene.

Kao savjestan sticalac tužiteljica je stekla imovinu koja je zaštićena članom 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda. Tužiteljica se samo nije uknjižila u javnim knjigama kao vlasnik stana prije upisa zakonske hipoteke (upisala se 08.06.2018. godine), jer su (prema članu 1. aneksa ugovora) zgrada i etažni dijelovi upisani u z.k. evidencije u međuvremenu, u vrijeme sačinjavanja aneksa ugovora (kada se i prodavac upisao), pa se ona objektivno nije ni mogla upisati prije toga.

Kupoprodajni ugovor je ovjeren i kod Uprave Republike Srpske, PC B. dana 01.04.2008. godine, pa je tužena u vrijeme kada je upisana zakonska hipoteka postupala nesavjesno, jer joj je moralo biti poznato da je taj stan teretno otuđen u korist tužiteljice prije više od 10 godina i da tužiteljica nije njen dužnik (već prodavac stana MDM C. d.o.o. D.), pa je suprotno prigovorima revidenta pravilan zaključak nižestepenih sudova da je ništav upis zakonske hipoteke na predmetnom stanu, jer založno pravo u korist tužene nije zasnovano na način kako propisuju naprijed citirane zakonske odredbe ZPP RS.

Slijedom navedenog, primjenom odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 900,00 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava tužiteljice u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća  
Biljana Tomić

Za tačnost opravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić