

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 315763 23 Rev
Banjaluka, 04.04.2024. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Jadranke Stanišić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice D.N. iz M., koju zastupa punomoćnik R.P., advokat iz B., protiv tuženih Republike Srpske, Uprave, Područna jedinica L., Opštine L., koje zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske - Sjedište zamjenika B. i O.P.Z.L. koju zastupa zakonski zastupnik Đ.D., direktor, radi utvrđenja prava vlasništva, vrijednost predmeta spora 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog Opštine L. (sada Grad L.) izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 315763 22 Gž od 15.02.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 04.04.2024. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 315763 21 P 2 od 19.11.2021. godine, utvrđeno je da je tužiteljica, kao zakonska nasljednica pok. M.N. sina M., po osnovu ugovora o zamjeni (pravilno razmjeni) nekretnina koji je njen prednik M.N. zaključio sa A.H. sinom S. iz S.M., na kojem ugovoru su potpisi ugovornih strana ovjereni od strane Osnovnog suda Banjaluka pod br. OV-... dana 17.08.2005. godine, stekla pravo vlasništva i posjeda na nekretnini označenoj kao k.č. br. 205/4 zv. B. - stambeni objekat površine 79 m², njiva 2 klase u površine 620 m², dvorište površine od 1000 m², upisana u l.n. broj 541 k.o. M., što su tuženi dužni da priznaju i da trpe da se tužiteljica u navedenom l.n. uknjiži kao vlasnik i posjednik naprijed navedenih nekretnina sa pravom 1/1 dijela.

Obavezane su tužene Republika Srpska i Opština L. da tužiteljici solidarno nadoknade troškove ovog spora u iznosu od 6.921,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate u roku od 30 dana nakon dana donošenja presude pod prijetnjom izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 315763 22 Gž od 15.02.2023. godine, žalba tužene Republike Srpske (u daljem tekstu: prvotužena) je usvojena i tužbeni zahtjevi tužiteljice u odnosu na ovu tuženu u pogledu odluke o glavnoj stvari i troškovima parničnog postupka odbijeni, dok je žalba Opštine L. (u daljem tekstu: drugotužena) odbijena i prvostepena presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 315763 21 P 2 od 19.11.2021. godine u odnosu na ovu tuženu, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužiteljice za nadoknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.316,25 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija drugotužena (sada Grad L.) zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredbi parničnog postupka. Predlaže da se osporena presuda preinači ili ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Tužiteljica nije dala odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici su zahtjevi tužiteljice kojima je tražila da se utvrdi da je naslijedom stekla pravo svojine na nepokretnostima bliže opisanim u izreci prvostepene presude i da se obavežu tuženi trpjeti da se tužiteljica na predmetnim nepokretnostima u zemljišno knjižnoj evidenciji upiše kao vlasnik i posjednik sa 1/1.

Ocjenom provedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio slijedeće relevantne činjenice:

- da je rješenjem Uprave, Područna jedinica L(...), Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanje prava na nepokretnostima, broj ... od 17.10.2019. godine u privremenom listu nepokretnosti/popisnom listu broj 757 k.o. M. utvrđen sadržaj nepokretnosti k.č. broj 205/7 na kojoj se nalazi objekat br. 1. stambeni površine 79 m² bez dozvole za građenje, da se pravo svojine upisano na Opštinu L. i zabilješka da je uzurpant nepokretnosti M.N. sin M., da je katastar za ove nepokretnosti stupio na snagu i da je na označenim nepokretnostima u l.n. 757. k.o. M. upisano pravo svojine u korist drugotužene;

- da su predmetne nepokretnosti u naravi porodična stambene zgrada, visoko prizemlje i mansarda, površine 128 m² i garaža površine 75 m² dvorište i voćnjak, ograđene sa svih strana; da su ove nepokretnosti u postupku uspostavljanja katastra nepokretnosti, označene kao k.č. broj 205/4 B. stambeni objekat 79 m², dvorište 1000 m² i njiva 620 m² (ukupno 1699 m²) upisane u l.n. broj 757 k.o. M., kao svojina Opštine L.; da prema istorijskim katastarsko knjižnim podacima ova parcela odgovara dijelu parcele k.č. 380/5 površine 3240 m², koja je od uspostavljanja katastarskog operata do 1970. godine bila upisana na imenu posjednika H.D. sa 1/1 dijela u p.l. broj 48. k.o. M.; da je označena katastarska parcela 1970. godine, upisana u p.l. broj 260 KO M., na osnovu kupoprodajnog ugovora broj ... od 23.12.1969. godine kao posjed S.H. sa 1/1 dijela; da je novi katastarski operat stupio na snagu 1975. godine i da je ista parcela upisana u p.l. broj 80 k.o. M., na ime posjednika S.H.; da je S. H. na predmetnim nepokretnostima sagradio kuću i da je 1981. i 1982. godine izvršeno cjepanje parcele k.č. broj 380/5, te da je tim cjepanjem nastala k.č. broj 205/4 kuća 79 m², dvorište 500 m² i njiva 1077 m², koja je u p.l. broj 80 upisana na ime A.H. sin S. sa 1/1 dijela; da je ista parcela 2005. godine na osnovu ugovora o razmjeni broj OV-... upisana na M.N. u p.l. broj 757 k.o. M.; da je parcela k.č. broj 205/4 upisana u p.l. broj 757 k.o. M. na imenu tužiteljice kao posjednika sa 1/1 dijela, a upis je izvršen na temelju rješenja o nasljeđivanju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 O 304912 19 O koje je doneseno u ostavinskom postupku iza N.M. koji je suprug tužiteljice; po starom premjeru (zemljišnoj knjizi) predmetna parcela je bila označena kao k.č. br. 380/5 površine 3240 m² i rješenjem Dn- ... upisna kao Opštenarodna imovina sa 1/1 dijela na osnovu konfiskacije u z.k. ul 160 k.o. M., ista parcela je na osnovu rješenja NO Sreza B., Sekretarijata ... broj ... od 26.01.1959. godine, Dn-..., upisana u z.k. ul. br. 297 k.o. M. kao susvojina Z.B., M.B. i A.B. sa po 1/3

dijela, te je na osnovu darovnog ugovora broj Ov-... od 25.06.1966. godine, zaključenog između Z.B. i drugih i Z.Z.L. upisana kao društvena svojina i pravo korištenja Z.Z.L. sa 1/1, da je Dn broj ..., na označenim nepokretnostima upisano pravo raspolaganja u korist Z.Z.L., te je zemljišno knjižna parcela k.č. broj 380/5 površine 3240 m², cijepana 2005. godine i tada je nastala parcela 380/13 u površini od 1656 m² upisana u z.k. ul. broj 189 k.o M., koja odgovara spornoj parceli (utvrđenje zasnovano na nalazu vještaka geodetske struke M.P. od 15.10.2020. godine);

- da je kupoprodajni ugovor broj ... ovjeren kod Opštinskog suda u Banjaluci dana 23.12.1969. godine, zaključen između H.D., kao prodavca, i S.H., kao kupca, i da je predmetom tog ugovora bila parcela k.č. broj 380/5 površine 3240 m², da je u ugovoru navedeno da je parcela predana u posjed kupcu sa danom 26.02.1969. godine, da je kupoprodajna cijena isplaćena i da prodavac pristaje da se bez njegovog daljeg izjašnjenja i privole može ishoditi uknjižba u zemljišnim knjigama u korist kupca S.H. sina M. iz M. sa 1/1 dijela.

- da je S.H. sin M. umro ...1988. godine i da je za njegovog jedinog zakonskog nasljednika proglašen A.H. (utvrđenje zasnovano na rješenju o nasljeđivanju Osnovnog suda u Banjaluci broj O-... od 12.10.1988. godine);

- da je između A.H. i M.N., dana 17.08.2005. godine zaključen ugovor o razmjeni nepokretnosti, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-..., i da su predmet razmjene bile nepokretnosti A.H. k.č. broj 205/4 B. kuća, dvorište i njiva u površini od 1.656 m² upisane u p.l. broj 80 k.o. M. za nekretnine M.N. k.č. broj 20/22 „pod međom“ objekat, kuća i zgrada u površini od 59 m², dvorište u površini od 500 m² i njiva 4. klase u površini od 1286 m² upisane u pl. broj 773 k.o. K.;

- da su predmetne nepokretnosti bile u posjedu H.D., da je on iste prodao i predao u posjed S.H. 1969. godine, da S. parcelu koju je kupio podijelio za života sinovima, da je sporna parcela bila u vlasništvu A.H. da je na istoj bila kuća dvorište bašta, da je A. 1992. godine izbjegao iz B.L., ali da je svo vrijeme bio u posjedu predmetne parcele da ga nikad niko nije smetao, i da je on istu dao suprugu tužiteljice ugovorom o razmjeni zaključenim 2005. godine, te mu nepokretnost predao u posjed, te da je sada postojeće objekte na spornoj parceli gradio suprug tužiteljice M.N., i da Z.Z. nikada nije bila u posjedu predmetnih nepokretnosti (ovo utvrđenje temelji se na iskazima svjedoka A.H. i M.R.).

- da je u parničnom predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 159621 15 P po tužbi tužioca A.H. protiv tužene Z.Z.L. donesena pravosnažna presuda broj 71 0 P 159621 15 P od 13.01.2017. godine, kojom je utvrđeno, da je pravno valjan kupoprodajni ugovor koji je zaključio pravni prednik tužioca A.H., njegov otac S.H. kao kupac dana 27.11.1964. godine sa Z.B., sinom R. iz M. kao prodavcem, koji je ovjeren kod Opštinskog suda u Banjoj Luci pod brojem OV-... dana 27.11.1964. godine, a predmetom kojeg su bile nepokretnosti iz z.k. ul. broj 189. k.o. M. i to parcele označene kao k.č. broj 400/1 površine 9950 m², k.č.br. 400/3 2.550 m², kojima po novom premjeru odgovaraju parcele označene kao k.č. broj 44/2, površine 8.120 m² i k.č. broj 44 površine 4770 m², upisane u p.l. broj 80/5 k.o. M., te je slijedom toga utvrđeno da je ništav darovni ugovor od 25.06.1966. godine broj OV-... zaključen što su tuženi dužni priznati i dozvoliti da se izvrši zemljišno-knjižni upis navedenih nepokretnosti, na ime pravnog prednika tužioca S.H.; i da su, rješenjem Uprave PJ L. broj ... od 20.10.2017. godine, na osnovu naprijed označene pravosnažne presude, parcele k.č. 400/1

i k.č. 400/3 iz z.k. ul. broj 189 k.o. M. otpisane iz navedenog z.k. ul. i upisane u z.k. ul. broj 694 kao svojina S.H. sa 1/1 dijela.

Na prednjem utvrđenju prvostepeni sud temelji zaključak da je predmetna nepokretnost kao društvena svojina upisana na temelju ugovora o poklonu zaključenog između Z.B. kao poklonodavaca, i Z.Z.L., kao poklonoprimca, da ovaj ugovor nikada nije izvršen, jer poklonjene nekretnine nisu bile u posjedu poklonodavca niti je Z.Z. ušla u posjed predmetne parcele, te da je ovu činjenicu priznala tužena O.P.Z.L. (u daljem tekstu: trećetužena), kao pravni slijednik Z.Z.L., u odgovoru na tužbu ističući da ne spori tužiteljici pravo vlasništva i posjeda na predmetnoj nepokretnosti.

Slijedom toga prvostepeni sud nalazi da je S.H. sporne nepokretnosti stekao kao vanknjižnu svojinu na temelju valjanog ugovora o kupoprodaji koji je izvršen u cjelosti, da je A.H. predmetnu parcelu stekao nasljeđem iza oca S., da je M.N. predmetnu parcelu stekao na temelju ugovora o razmjeni OV-... od 17.08.2005. zaključenog sa A.H. i da je na istoj sagradio objekte koji nisu upisani u zemljišno knjižnoj evidenciji, te da je tužiteljica predmetne nepokretnosti stekla nasljeđem iza supruga M.N., pa je, s pozivom na odredbe člana 26. i 28. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima (Službeni list SFRJ, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te Službeni glasnik Republike Srpske, broj 19/93, 3/96, 39/03 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO), odredbu člana 9. stav 2. i 4. Zakona o prometu nepokretnosti (Službeni list SR BiH, broj 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 i Službeni glasnik Republike Srpske, broj 21/92 i 29/94, u daljem tekstu: ZPN) u vezi sa odredbama člana 23., 53., 55. stav 1. i 2., 57. stav 3., 307. i 312. Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP), tužbeni zahtjev tužiteljice usvojen.

Drugostepeni sud je prihvatio utvrđenja prvostepenog suda i pravne zaključke prvostepenog suda i obrazložio da upis prava svojine u katastar nepokretnosti nije izvršen saglasno odredbi člana 84. Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 6/12, 110/16 i 22/18, 62/18, 95/19 i 90/23) jer tužiteljica ima pravni osnov za uknjižbu prava na predmetnim nepokretnostima na temelju rješenja o nasljeđivanju, a prije toga njen suprug po osnovu ugovora o razmjeni (koji nije osporen), a prije njega S.H. po osnovu ugovora o kupoprodaji i A.H. temeljem rješenja o nasljeđivanju, čiju pravnu valjanost tuženi u postupku nisu osporavali, kao ni činjenicu da su predmetne nepokretnosti u posjedu tužiteljice, a takvo stanje je postojalo i u vrijeme kada se vršilo javno izlaganje radi uspostavljanja katastra nepokretnosti i u vrijeme donošenja rješenja Komisije.

Nadalje je drugostepeni sud naveo da, u konkretnom slučaju, nema mjesta primjeni odredbe člana 48. Zakona o poljoprivrednim zadrugama (Službeni glasnik Republike Srpske broj 73/08, 106/09, 78/11 i 1/24 – u daljem tekstu ZPZ). Ovo iz razloga što je pravosnažnom presudom (presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 159621 15 P od 13.01.2017. godine) utvrđeno da je ugovor o poklonu zaključen 1966. godine ništav i da je slijedom toga upis prava u korist Z.Z. (u daljem tekstu: trećetužena), nije pravno valjan. Kako nije pravno valjan upis prava u korist trećetužene to nije bilo mjesta upisu u korist jedinice lokalne samouprave (opštine i grada) na čijoj teritoriji se te nepokretnost nalazi.

Na navedenim razlozima temelji se odluka drugostepenog suda kojom je odbijena žalba drugotužene i prvostepena presuda potvrđena u odnosu na ovu tuženu.

Nižestepene odluke su pravilne iz slijedećih razloga.

Odredbom člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90, te „Službenik glasnik Republike Srpske“ broj 38/03 - u daljem tekstu: ZOSPO) propisano je da se pravo svojine stiče po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i naslijeđivanjem (stav 1.). Pravo svojine stiče se i odlukom državnog organa na način i pod uslovima propisanim zakonom (stav 2.). Isto je propisano i odredbom člana 23. stav 1. ZSP.

Odredbom člana 131. stav 2. ZSP propisano je: „Kada se dva lica smatraju pretpostavljenim vlasnicima iste stvari, jači pravni osnov ima lice koje može dokazati nesumnjivog prethodnika, a ako oba lica to mogu, ili ne može ni jedan, jači pravni osnov ima lice koje je stvar steklo teretno u odnosu na lice koje je stvar steklo besteretno. Ako su pravni osnovi ovih lica iste jačine, prvenstvo prava ima lice kod koga se stvar nalazi, odnosno lice kome je stvar prvom predata“.

Prema odredbi člana 133. Zakona o naslijeđivanju („Službeni list SR BiH“ broj 7/80 i 15/80 - u daljem tekstu: ZN SRBiH), ostavina prelazi na nasljednike u času smrti ostavioca. Isto je propisano i odredbom člana 153. Zakona o naslijeđivanju („Službeni glasnik Republike Srpske“ 1/09, 55/09, 91/16, 28/19 i 82/19 – u daljem tekstu: ZN RS).

Shodno navedenom upis prava svojine na nepokretnostima u zemljišnoj knjizi u korist određenog lica nije apsolutni dokaz o njegovom stvarnom vlasništvu, niti se takvo lice može s uspjehom pozivati na zemljišnu knjižnu upis protiv držaoca nepokretnosti koji po materijalnom pravu ima jači pravni osnov sticanja. Prema tome, upis u zemljišnu knjigu ima značaj oborive zakonske pretpostavke.

Prema utvrđenju nižestepenih sudova na predmetnim nepokretnostima (k.č. broj 380/5 površine 3240 m²), od 1961. godine u zemljišnoj knjizi upisani su Z.B., M.B. i A.B. sa po 1/3 dijela, tada je u katastarskom operatu na istim nepokretnostima bio upisan H.D. sa 1/1 dijela, te je isti bio i faktički posjednik nepokretnosti.

Navedeni zemljišni knjižni suvlasnici, kao poklonodavci, su sa Z.Z.L., kao poklonoprimcem, zaključili ugovor o poklonu broj Ov-... od 25.06.1966. godine. Označeni ugovor poslužio je kao pravni osnov za upis društvene svojine i prava korištenja, a kasnije raspolaganja u korist poklonoprimca na predmetnim nepokretnostima u zemljišnoj knjizi, a poklonoprimcu nepokretnosti nikada nisu predane u posjed (što je utvrđeno na temelju iskaza svjedoka i nije sporno prema izjašnjenju trećetužene kao pravnog slijednika Z.Z.L.).

H.D. je parcelu k.č. broj 380/5 površine 3240 m², upisanu u p.l. 80. k.o M. na njegovo ime sa 1/1 dijela, na temelju pismenog i u sudu ovjerenog ugovora 1969. godine (ugovor broj I-OV-... od 23.12.1969. godine) prodao i predao u posjed S.H., koji je od 1970. godine u katastarskom operatu, na osnovu navedenog ugovora, upisan posjednikom sa 1/1 dijela, na istoj je sagradio kuću te je parcela po njegovom zahtjevu cjepana 1981. i 1982. godine, kada je nastala parcela k.č. broj 205/4 kuća 79 m², dvorište 500 m² i njiva 1077 m² (koja odgovara predmetnoj parceli), i koja je u p.l. broj 80 upisana na ime A.H.

A.H. je nasljednik S.H. (koji je umro ...1988. godine). A. je predmetnu parcelu, ugovorom o razmjeni zaključenim 2005. godine, dao M.N. koji se u katastarskom operatu upisao posjednikom iste, te je na toj parceli sagradio objekte koji nisu upisani u zemljišnu knjižnu evidenciju.

Tužiteljica je upisana u katastarskom operatu kao posjednik predmetnih nepokretnosti na osnovu rješenja o naslijeđivanju iz ostavioca M.N.

Zemljišno knjižna parcela k.č. broj 380/5 površine 3240 m², cjepana je 2005. godine i tada je nastala parcela 380/13 u površini od 1656 m², upisana u z.k. ul. broj 189 k.o M., koja odgovara parceli katastarskog operata k.č. broj 205/4, odnosno predmetnoj parceli koja je upisana u katastar nepokretnosti kao svojina drugotužene.

Zbog toga je valjalo zaključiti, da je upis prava društvene svojine na temelju ugovora o poklonu, u konkretnom slučaju, predstavlja „goli upis“, te da titular upisanog prava nikada nije stvarno stekao niti vršio ni jedno vlasničko pravno ovlaštenje (upravljanje, korištenje i raspolaganje) i da je S.H., za života, predmetne nepokretnosti stekao na temelju ugovora kao vanknjižnu svojinu, te da je A.H. predmetne nepokretnosti stekao nasljeđem na temelju odredbe člana 133. ZN SRBiH, da je M.N. na temelju ugovora stekao vanknjižnu svojinu na predmetnim nepokretnostima i da je tužiteljica pravo vanknjižne svojine na istima stekla nasljeđem na osnovu odredbe člana 153. ZN RS.

Shodno navedenom, u pogledu predmetnih nepokretnosti dokazan je nesumljiv i neprekinuti niz savjesnih i zakonitih posjednika, koji su faktički posjed sticali singularnom ili univerzalnom sukcesijom u vremenu dužem od 60 godina, pa su ispunjeni uslovi iz odredbe člana 131. stav 2. ZSP u vezi sa članom 20. ZOSPO i članom 23. ZSP da se tužiteljica u katastru nepokretnosti upiše vlasnikom predmetnih nepokretnosti.

Odredbom člana 48. ZPZ propisano je: nepokretnosti upisane u javnim evidencijama kao državna, odnosno društvena svojina s pravom korišćenja, upravljanja ili raspolaganja u korist zadruga, nakon stupanja na snagu ovog zakona, upisaće se kao svojina jedinica lokalne samouprave (opština i grad) na čijoj teritoriji se te nepokretnosti nalaze (stav 1); upis nepokretnosti iz stava 1. ovog člana, po zahtjevu gradonačelnika grada, odnosno načelnika opštine utvrđuje se rješenjem nadležne Uprave (stav 2.); zahtjevi za izdavanje rješenja iz stava 2. ovog člana uz koje se prilažu zemljišnoknjižni i katastarski podaci o nepokretnostima iz stava 1. ovog člana podnose se do 31. decembra 2011. godine (stav 3.); protiv rješenja iz stava 2. ovog člana dopuštena je žalba Upravi (stav 4.).

Drugotužena u toku postupka nije tvrdila niti dokazala da je za predmetne nepokretnosti, kod Uprave PJ L. proveden postupak propisan odredbom člana 48. stav 2, 3. i 4. ZPZ, pa se iz naprijed navedenih razloga drugotužena neosnovano poziva na odredbu člana 48. stv 1. ZPZ, jer joj zakonom (navedenom odredbom ZPZ) ne može biti priznato više prava od onog koje je imao njen pravni prednik (Z.Z.L.).

Zbog toga je, na temelju odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 67/07, 49/09, 61/13 i 27/24), revizija drugotužene odbijena.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić

