

BOSNA I HERCEGOVNA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 91 1 P 009518 24 Rev  
Banjaluka: 29.10.2024. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednica vijeća, Senad Tica i Davorka Delić, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja V. U. i S.U., R., koje zastupa punomoćnik P.U., protiv tužene Opština Rogatica, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske - sjedište zamjenika, Foča, radi utvrđenja prava vlasništva, vrijednost spora 60.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužene protiv presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 91 1 P 009518 24 Gž od 18.6.2024. godine, na sjednici održanoj 29.10.2024. godine, donio je

### PRESUDU

Revizija se usvaja i obe nižestepene presude preinačavaju, tako što se odbija tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da su suvlasnici sa po ½ dijela nepokretnosti k.č. broj 712/8 upisane u p.l. broj 1196/24 k.o. R. 1, poseban dio zgrade broj 6, poduložak broj 4, poslovni prostor u privredi, površine 55 m<sup>2</sup>, te da se obaveže tužena da prizna i trpi da se tužitelji upišu kao suvlasnici sa po ½ dijela kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka (RUGIP) - PJ R., u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude.

Obavezuju se tužitelji da tuženoj na ime naknade troškova postupka isplate iznos od 8.912,50 KM, dok se za iznos od 75,00 KM zahtjev odbija.

### Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Višegradu - Odjeljenje u Rogatici broj 91 1 P 009518 22 P od 22.11.2023. godine, utvrđeno je da su tužitelji suvlasnici sa po ½ dijela nepokretnosti k.č. broj 712/8 upisane u p.l. broj 1196/24 k.o. R. 1, poseban dio zgrade broj 6, poduložak broj 4, poslovni prostor u privredi, površine 55 m<sup>2</sup> (u daljem tekstu: poslovni prostor), te je obavezana tužena da prizna i trpi da se tužitelji upišu kao suvlasnici sa po ½ dijela kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka (RUGIP) - PJ R., u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude.

Obavezana je tužena da tužiteljima na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 2.300,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Odbijen je zahtjev tužene za naknadu troškova postupka.

Tužena je odbijena sa prigovorom aktivne i pasivne legitimacije.

Presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 91 1 P 009518 24 Gž od 18.6.2024. godine, žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužene za naknadu troškova drugostepenog postupka.

Tužena revizijom pobija drugostepenu odluku iz razloga propisanih odredbom člana 240 stav 1 tačka 1 i 2 Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24 - u daljem tekstu: ZPP), sa prijedlogom da se odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije, a tužitelji obavežu na naknadu troškova postupka na ime sastava revizije u iznosu od 1.387,50 KM, ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužitelji u odgovoru na reviziju predlažu da se revizija odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja o kom je odlučeno nižestepenim odlukama.

Prvostepeni sud je odbio prigovor nedostatka aktivne legitimacije cijeneći da tužitelji tužbeni zahtjev za utvrđenjem prava vlasništva zasnivaju na pravnom poslu zaključenim sa prodavcem „Agrokombinat“ a.d. Rogatica, a prigovor nedostatka pasivne legitimacije jer je tuženi u javnoj evidenciji nepokretnosti sada upisan kao vlasnik poslovnog prostora.

Prema historijatu RUGIP Banjaluka, PJ R., broj ... od 27.5. 2022. godine, prvi upis na k.č. 712/8 iz l.n. broj 1348 k.o. R. 1 bio je 2005. godine stupanjem na snagu novog premjera, pod oznakama – *poslovni prostor u privredi, poseban dio zgrade broj 6 i poduložak broj 2, površine 55 m2, posjed „Agrokombinat“ a.d. Rogatica sa dijelom 1/1.*

Upis prava svojine tužene sa 1/1 dijela u l.n. broj 1196/26 k.o. Rogatica, *poslovni prostor u privredi, poseban dio zgrade broj 6 i poduložak broj 4, površine 55 m2*, izvršen je osnovom Rješenja Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja prava na nepokretnostima, broj ... od 28.12.2016. godine (u daljem tekstu: rješenje Komisije).

Na posebnom dijelu zgrade u “B listu tereti i ograničenja”, dana 28.12.2016. godine primljen je zahtjev za upis zakonske hipoteke u korist Ministarstva finansija – Poreske uprave, uz zabranu daljeg otuđenja i opterećenja.

Novi katastar k.o. R. stupio je na snagu 2019. godine.

Polazeći od utvrđenja da je vlasništvo tužene upisano u postupku javnog izlaganja nepokretnosti na osnovu odredbe člana 86 Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske (“Službeni glasnik RS”, broj 6/12, 110/16, 62/18, 95/19 i 90/23 - u daljem tekstu: ZK RS) i odredbi člana 32 stav 3 i člana 52 Pravilnika o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske (“Službeni glasnik RS”, broj 62/12), sud cijeni da je rješenje Komisije zasnovano na pogrešnoj primjeni materijalnog prava i da je nezakonito i ne proizvodi pravno dejstvo.

Sud obrazlaže da je rješenje Komisije doneseno pozivom na Pravilnik koji nije bio na snazi, jer je 29.2.2014. godine na snagu stupio Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske (“Službeni glasnik RS”, broj 11/14).

Takođe smatra da nije bilo uslova da se donese navedeno rješenje, jer je nad “Agrokombinat” a.d. Rogatica, otvoren 17.11.2016. godine likvidacioni postupak (stečajni

postupak otvoren u martu 2021. godine) pa Komisija na zapisniku od 15.12.2016. godine nije mogla konstatovati da nije pristupio uredno pozvani "Agrokombinat" a.d. Rogatica.

Zaključak je suda da tužena nema valjan pravni osnov za upis prava vlasništva na poslovnom prostoru, u smislu odredbe člana 52 Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik RS", broj 124/08, 3/09, 59/09, 95/11, 60/15 i 107/19 -u daljem tekstu: ZSP).

Utvrđujući da su tužitelji u nesmetanom posjedu poslovnog prostora od 2009. godine, da su prema blagajničkim nalogima (*broj 1/09 od 27.11.2009. godine uplata iznosa od 5.000,00 KM kao avansa za kupovinu poslovnog prostora, 19.1.2010. godine iznosa od 15.000,00 KM, 25.2.2010. godine iznosa od 11.526,00 KM, 26.2.2010. godine iznosa od 500,00 KM, 26.2.2010. godine iznosa od 7.816,00 KM, 11.3.2010. godine iznosa od 1.500,00 KM, 14.12.2010. godine iznosa od 10.000,00 KM, 9.6.2011. godine iznosa od 2.106,00 KM, 25.12.2011. godine iznosa od 3.000,00 KM, 15.2.2012. godine iznosa od 700,00 KM, 6.3.2012. godine iznosa od 800,00 KM, 11.7.2012. godine iznosa od 1.000,00 KM, 29.8.2012. godine iznosa od 1.012,00 KM, 9.11.2012. godine iznosa od 500,00 KM, 6.12.2012. godine iznosa od 200,00 KM, 29.1.2013. godine iznosa od 200,00 KM i 9.8.2013. godine iznosa od 240,00 KM*) prodavcu "Agrokombinatu" a.d. Rogatica isplatili 61.100,00 KM na ime ugovorene kupoprodajne cijene, da ove uplate stečajni upravnik nije sporio, da su tužitelji u stečajnom postupku nad "Agrokombinatu" a.d. Rogatica prijavili izlučno potraživanje na poslovnom prostoru, da je stečajni upravnik osporio izlučnu prijavu tužitelja zbog nepostojanja kupoprodajnog ugovora i jer poslovni prostor nije dio stečajne mase, da iz iskaza tužitelja V. U. i svjedoka T.U. (2009. godine bio direktor "Agrokombinata" a.d. Rogatica) i R.J.(stečajni upravnik) proizilazi postojanje usmenog dogovora o prodaji poslovnog prostora tužiteljima, da su se tužitelji u odnosu na poslovni prostor ponašali kao savjesni vlasnici što potvrđuju brojni izvedeni dokazi (*odobrenje nadležnih organa tužene za obavljanje djelatnosti, poresko Uvjerenju Poreske uprave PS Istočno Sarajevo PJ R. broj ... od 9. 11. 2022. godine, plaćene komunalne usluge po potvrdi JKP „Vrela Seljani“ d.o.o. broj ... od 31.10.2022.godine, plaćene komunalne naknade tuženoj za vremenski period od 1.1.2010. godine – 1.11.2022. godine po uvjerenju Odjeljenja za prostorno uređenje i stambeno-komunalne poslove Opštine Rogatica broj ... od 31.10. 2022. godine, butik STR V. vlasnik V.U. registrovan 5.1.2010. godine na adresi sporne nepokretnosti, potvrda o registraciji kod Ministarstva finansija - Poreska uprava broj ... kojim je odobreno stavljanje fiskalnog sistema po Rješenju o fiskalizaciji fiskalne kase /štampanja RS Ministarstvo finansija-PU PC Istočno Sarajevo broj ... od 17.6. 2010. godine, redovno plaćanje utrošene električne energije za STR V. R. prema finansijskoj kartici „MHERS-MP“ a.d. Trebinje - ZP „Elektrodistribucija“ a.d. Pale*), primjenom odredbi člana 23 stav 1 i 52 stav 1 ZSP, u vezi sa odredbom člana 73 Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO) i odredbom člana 272 stav 1 Porodičnog zakona ("Službeni glasnik RS", broj 54/02, 41/08 i 63/14), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužene i potvrđuje prvostepenu presudu.

U reviziji se ističe: da je Komisija postupila u skladu sa odredbama člana 71 i 84 ZK RS jer je na ročište za izlaganje nepokretnosti uredno pozvan upisani posjednik „Agrokombinat“ a.d. Rogatica koji se nije odazvao pozivu, da u javnoj evidenciji prava na nepokretnostima nije upisano suvlasništvo tužitelja na poslovnom prostoru, da je upisana zabilježba zakonske hipoteke sa zabranom otuđenja i opterećenja koja se odnosila i na poslovni prostor, da za izvođenje zaključka o savjesnosti posjeda tužitelja nije dovoljna činjenica da su

u posjedu od 2009. godine jer nisu ostvarili predbilježbu ili zabilježbu radi zaštite svojih prava i da je u blagajničkim nalogima navođeno da se uplata vrši po predugovoru i ugovoru, a oni između tužitelja i „Agrokombinata“ a.d. Rogatica nisu zaključeni.

Drugostepena odluka je donesena uz pogrešnu primjenu materijalnog prava na što se revizijom osnovano ukazuje.

U činjeničnim navodima tužbe tužitelji tvrde da su 27.11.2009. godine sa „Agrokombinom“ a.d. Rogatica zaključili predugovor o kupovini poslovnog prostora, pozivajući se na sadržaj Naloga blagajni broj ... od 27.11.2009. godine.

Na talonu ovog naloga ručno je ispisan tekst: „*Predugovor o kupovini poslovnog prostora*“, „*Poslovni prostor u bloku ... lamela ... R., predugovor o kupovini poslovnog prostora gore pomenuto zvani ..., kupci U.S. i U.C.J., kapara-avans 5.000,00 KM*“. Ispod ovog teksta je potpis direktora i pečat „Agrokombinat“ Rogatica, sa upisom u oznaci „*Novac predao – S.U.*“.

Saslušani svjedok T.U., u sporno vrijeme direktor „Agrokombinata“ a.d. Rogatica, u iskazu datom na ročištu održanom 10.10.2023. godine, navodi da je na osnovu odluke Skupštine akcionara broj ... od 22.12.2008. godine ovlašćen da „*kao direktor može potpisati ugovor, prodati, formirati uslove prodaje i odrediti cijenu*“ vezano za prodaju poslovnog prostora.

Iskazom je potvrdio da je „*krajem 2009. godine... sklopio usmeni dogovor sa U.V. oko kupovine poslovnog prostora zvanog knjižara, oko 60.000,00 KM*“.

Odredbom člana 45 stav 1 ZOO je propisano da je predugovor takav ugovor kojim se preuzima obaveza da se kasnije zaključi drugi glavni ugovor. Ako je kao uslov važnosti glavnog ugovora propisana forma, propisi o formi važe i za predugovor (stav 2). Predugovor obavezuje ako sadrži bitne sastojke ugovora (stav 3).

Bitni elementi kupoprodajnog ugovora su predmet prodaje i kupoprodajna cijena (član 454 stav 1 ZOO).

Sve i kada se prihvati da Nalog blagajni broj ... od 27.11.2009. godine ima pravni karakter predugovora, očigledno je da njemu nedostaje bitni elemenat (*cijena*).

U dokaznom postupku nije pročitana odluka Skupštine akcionara broj ... od 22.12.2008. godine (na koju se pozvao svjedok T.U.), ali jeste odluka Upravnog odbora „Agrokombinat“ a.d. Rogatica broj ... od 1.3.2010. godine (donesena 3 mjeseca nakon usmenog dogovora) kojom se odobrava prodaja poslovnog prostora i ovlašćuje direktor da može potpisati ugovor o prodaji (ne navodi se cijena).

Kada ugovorom o prodaji nije određena cijena, a ni ugovor ne sadrži dovoljno podataka pomoću kojih bi se ona mogla odrediti, ugovor nema pravno dejstvo (član 462 stav 1 ZOO).

Predugovor ne predstavlja pravni osnov za promet nekretnina, već samo stvara obavezu da se zaključi glavni ugovor kojim će se takav promet i realizovati.

Zaključenje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen onda od dana kada je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebao da bude zaključen (član 45 stav 5 ZOO).

Tužitelji tvrde da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena 9.8.2013. godine (iako je prema usmenom dogovoru trebala biti isplaćena najdalje do 27.11.2011. godine), ali nisu po isplati cijene sa „Agrokombinatom“ a.d. Rogatica zaključili glavni ugovor u roku od 6 mjeseci, od kada se ima smatrati da je, prema prirodi posla i okolnostima, ugovor trebao da bude zaključen.

Rok od 6 mjeseci je prekluzivni rok, što znači da se njegovim istekom gubi pravo da se traži zaključenje glavnog ugovora.

Odredbom člana 73 ZOO je propisano:

*„Ugovor za čije se zaključenje zahtijeva pismena forma smatra se punovažnim iako nije zaključen u toj formi, ako su ugovorne strane izvršile, u cjelini ili u pretežnom dijelu, obaveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja zbog kog je forma propisana očigledno ne proizilazi nešto drugo“.*

U vrijeme kada je, kako tvrde tužitelji, zaključen predugovor (27.11.2009. godine), na snazi i u primjeni je bio Zakon o notarima („Službeni glasnik RS“, broj 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19), stupio na snagu 13.10.2004. godine i sa primjenom započeo 11.3.2008. godine.

Ovaj zakon odredbama člana 68 stav 1 tačka 4 i stav 2, identično kao i sada važeći Zakon o notarskoj službi u Republici Srpskoj („Službeni glasnik RS“, broj 28/21) u odredbama člana 57 stav 1 tačka 4 i stav 3, propisuje obaveznu notarsku obradu isprava za sve pravne poslove čiji je predmet prenos ili sticanje vlasništva ili drugih stvarnih prava na nepokretnostima, a pravna posljedica nepostupanja je ništavost ugovora.

Očigledno je da se odredba člana 73 ZOO koja se odnosi na konvalidaciju ugovora, ne može primjeniti na pravni posao koji se tiče prenosa i sticanja svojinskih prava na nepokretnostima.

Kada bi bila dozvoljena konvalidacija tih ugovora iako nisu zaključeni u zakonom propisanoj formi u skladu sa imperativnom odredbom, ne bi bio ostvaren cilj zbog kog je zakonodavac propisao obaveznu notarsku ovjeru, a to je zaštita ugovornih strana i javnog interesa u pogledu sigurnosti pravnog prometa i upisa stečenih prava u javnu evidenciju.

Sama za sebe činjenica da su tužitelji pružili dokaze da su „Agrokombinatu“ a.d. Rogatica isplatili iznos od 61.100,00 KM na ime usmeno dogovorene cijene i da su u posjedu poslovnog prostora od 2009. godine, ne može predstavljati valjan pravni osnov za sticanje suvlasništva, jer je izostalo zaključenje pismenog ugovora u formi notarske isprave.

Iz navedenih razloga valjalo je reviziju tužene usvojiti i preinačiti nižestepene presude na način da se tužbeni zahtjev tužitelja odbije.

Kako je došlo do preinačenja odluke to sud, u smislu odredbe člana 397 stav 2 ZPP, ima obavezu da odluči o troškovima cjelokupnog postupka.

Tužitelji koji nisu uspjeli sa tužbenim zahtjevom dužni su tuženoj naknaditi troškove postupka (član 386 stav 1 ZPP).

S obzirom na naznačenu vrijednost spora od 60.000,00 KM, osnovna nagrada po članu 2 tarifni broj 2 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05 – u daljem tekstu: AT) iznosi 350 bodova ili 700,00 KM jer je vrijednost boda 2,00 KM (član 14 stav 2 AT).

Tužena je u skladu sa AT opredjelila troškove prvostepenog postupka podneskom od 23.10.2023. godine, u iznosu od 6.725,00 KM.

Pored ovih troškova, tužena je opredjelila i troškove na ime sastava žalbe u iznosu od 875,00 KM i na ime sastava revizije u iznosu od 1.387,50 KM.

Prema odredbi člana 2 tarifni broj 2 alineja 2 AT, za sastav pravnog lijeka osnovna nagrada se uvećava za 50 % (350 bodova + 175 bodova = 525 bodova, tj. 1050,00 KM + 282,50 KM (25 % na ime paušalne naknade po članu 2 tarifni broj 12 AT) i iznosi 1.312,50 KM.

Ukupni troškovi postupka tužene, da su obračunati u skladu sa AT (6.725,00 KM + 1.312,50 KM + 1.312,50 KM) iznosili bi 9.350,00 KM.

Sud o troškovima postupka odlučuje bez raspravljanja u okviru postavljenog zahtjeva (6.725,00 KM + 875,00 KM + 1.387,50 KM = 8.987,50 KM), tuženoj se na ime troškova dosuđuje iznos od 8.912,50 KM (6.725,00 KM + 875,00 KM + 1.312,50 KM), dok je za razliku od 75,00 KM zahtjev odbijen.

Temeljem odredbe člana 250 stav 1 ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost opravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić