

BOSNA I HERCEGOVINA
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o P 158776 23 P
Brčko, 19.02.2025. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, sudija Ljiljana Zobenica, u pravnoj stvari tužioca A.A., sin N. iz B., ul. ..., koga zastupa punomoćnik Oparnica Dragan, advokat iz Brčkog, protiv tužene Republike Srpske, Ministarstvo finansija, Poreska uprava RS, Područni centar Bijeljina, Trg Kralja Petra I Karađorđevića broj 7, koju zastupa zastupnik po zakonu, Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi nalaganja, v.sp. 35.100,00 KM, nakon glavne, javne i usmene rasprave, donio je dana 19.02.2025.godine

P R E S U D U

Usvaja se tužbeni zahtjev tužioca i nalaže Osnovnom sudu Brčko distrikta BiH – registru zemljišta, da izvrši brisanje založnog prava tuženog–zakonske hipoteke upisane po osnovu rješenja tužene, broj: 06/1.05/0704-457.1-42277/2021 od 14.07.2021.godine i zahtjeva tužene broj: 06/1.05/0704-457.1-42277/2021 od 12.08.2021.godine, radi obezbjeđivanja potraživanja tužene u iznosu od 81.526,36 KM, upisane u „C“ listu zk.ul.br. 421 „E“ poduložak 457 privremenog registra za k.o. B., na nekretnini označenoj kao k.č.br. 3887, stan broj ..., površine 50,76 m² koji se nalazi u prizemlju i ostavi broj ... površine 1,84 m² koja se nalazi u suterenu, u elaboratu etažnog vlasništva označena zelenom bojom, što je tužena dužna da prizna i trpi, a sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tužena da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu o 4.470,00 KM, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac je dana 20.10.2023.godine podnio tužbu protiv tužene radi nalaganja. U tužbi je naveo da je dana 25.05.2006.godine sa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko zaključio ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju stambeno-poslovnog objekta u ulici ..., stambeno naselje „...“, po kome se obavezao da će za stambeni prostor u prizemlju, korisne površine 35,10 m² udružiti sredstva u iznosu od 35.100,00 KM. Navedeni ugovor je dana 26.05.2006.godine ovjeren u Osnovnom sudu Brčko distrikta BiH, pod brojem: Ov 2257/2006, kojim su tužilac i navedeno pravno lice regulisali međusobna prava i obaveze, a dana 18.12.2009.godine su radi preciziranja i omogućavanja upisa vlasništva zaključili aneks navedenog ugovora kod notara Dragičević Ljiljane, pod brojem: OPU-2107, kojim su precizirali da je predmet ugovora stan broj ... korisne površine 50,76 m² i ostava broj ... u suterenu korisne površine 1,84 m², u etažnom planu označeni zelenom bojom, koji se nalaze u sklopu stambeno poslovnog objekta izgrađenog na k.č.br. 3887 upisanim u poduložak broj 457 zk.ul.br. 421 „E“ k.o. B. sa suvlasničkim dijelom od 59/1000. Aneksom ugovora ugovorne strane su se sporazumjele, da s obzirom da je tužilac u cjelosti udružio ugovorena sredstva,

preduzeće „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko je saglasno da se bez njegovog daljeg pitanja i saglasnosti kao etažni vlasnik na navedenom stanu i ostavi uknjiži tužilac sa suvlasničkim dijelom od 99/1000 i kao etažni vlasnik sa dijelom 1/1. Kako je preduzeće „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, dana 09.04.2008.godine obavijestilo tužioca da su predali na uknjižbu ugovor o udruživanju sredstava, tužilac je smatrao da će nakon što se stvore pretpostavke za uknjižbu isti biti upisan kao etažni vlasnik nekretnina koje su bile predmet navedenog ugovora, odnosno kao suvlasnik istih. Međutim, i pored navedenog tužilac koji je bio u posjedu navedenih nekretnina i koji je u cjelosti isplatio sredstva po ugovoru o udruživanju sredstava je stekao mogućnost da se na navedenim nekretninama uknjiži kao vlasnik, tek nakon zaključenja aneksa ugovora. U međuvremenu, tužena je dana 26.08.2021.godine, Osnovnom sudu Brčko distrikta BiH, podnijela zahtjev za uknjižbu zakonske hipoteke na nekretninama poreskog obveznika, založnog dužnika „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko. Postupajući po navedenom zahtjevu Osnovni sud Brčko distrikta BiH – registar zemljišta je dana 23.11.2021.godine donio rješenje broj: 096-O-DN-21-003738, kojim je na osnovu navedenog zahtjeva dozvolio upis založnog prava radi naplate poreskih obaveza „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, između ostalih i na nekretninama koje su bile predmet ugovora o udruživanju sredstava koji je tužilac dana 25.05.2006.godine zaključio sa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, iako je tužilac imao valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva na navedenim nekretninama u vrijeme upisa zakonske hipoteke u korist tužene. Tužilac je u posjed predmetne nekretnine stupio prije zaključenja aneksa ugovora o udruživanju sredstava i u cjelosti isplatio sredstva koja je kao udružilac sredstava bio u obavezi isplatiti, te kako se isti nakon upisa založnog prava i uknjižio kao vlasnik predmetnih nekretnina, a kako je poreski dužnik „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko samo formalno bio upisan kao vlasnik nekretnina u vrijeme podnošenja zahtjeva za upis zakonske hipoteke, to je upis zakonskom založnog prava na navedenim nekretninama nezakonit, jer se isti morao upisati samo na nekretninama u vlasništvu poreskog dužnika. Da je tužilac u vrijeme upisa založnog prava u korist tužene imao valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva na predmetnim nekretninama proizilazi i iz činjenice da je tužilac Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, broj: 096-O- Dn-23-004402 od 15.08.2023.godine, a po osnovu Ugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja izgradnje stambenog poslovnog objekta, Ov. broj 2257/2006 od 26.05.2006. godine i Aneksa I navedenog ugovora broj: OPU 2107/09 od 18.12.2009.godine, uknjižen sa pravom građenja na dijelu nekretnina upisanih u zk.ul.br. 421 E k.o. B., sa dijelom od 91/1000, te sa pravom vlasništva na nekretninama upisanih u „A“ listu poduloška broj 457 k.o. B. sa dijelom 1/1, a na kojim nekretninama je ranije bilo upisano pravo građenja i pravo vlasništva u korist dužnika „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko. Kako tužena ne želi dobrovoljno izdati ispravu na osnovu koje bi se izvršilo brisanje založnog prava na nekretninama koje su vlasništvo tužioca, a kako je upisom navedenog tereta povrijeđeno tužiočevo pravo na imovinu iz člana II/3 k) Ustava Bosne i Hercegovine i člana 1. protokola broj I uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima, tužilac je predložio da sud usvoji tužbeni zahtjev i obaveže tuženu da mi nadoknadi troškove parničnog postupka.

U odgovoru na tužbu tužena je osporila tužbeni zahtjev u cjelosti. Navodi da poreski obveznik d.o.o. „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, nije postupio po rješenju prinudne naplate poreza, broj: 06/1.05/0704-457.1-42277/21 od 14.07.2021.godine, koje je izvršno sa danom 23.07.2021.godine, odnosno nije izvršio uplatu utvrđenih i prijavljenih poreskih obaveza u smislu odredbe člana 49. u vezi sa članom 51. Zakona o poreskom postupku, a u vezi sa članom 255. Zakona o opštem upravnom postupku. Poreska uprava Republike Srpske, podnijela je nadležnoj instituciji zahtjev za dostavu podataka o nekretninama Poreskog obveznika dužnika „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, dana 14.07.2021.godine. Nadležna institucija je Poreskoj upravi dostavila zemljišno-knjižne podatke o nekretninama na kojima je „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko upisan sa pravom

građenja i pravom vlasništva. Nakon toga podnesen je zahtjev za uknjižbu zakonske hipoteke, koji je Osnovni sud Brčko distrikta BiH rješenjem broj: 096-O-DN-21-003738 od 23.11.2021. godine, dozvolio. Odredbom člana 52. stav 1. Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske je propisano da sticalac prava svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla, zakona, nasljeđivanja, pravosnažne odluke suda ili konačne odluke nadležnih organa je ovlašćen da zahtjeva upis stečenog prava svojine u javnoj evidenciji. Stavom 2. istog člana je propisano da pravo svojine stečene na osnovu naljeđivanja, zakona, odluke suda ili drugog organa se ne može suprotstaviti pravu trećeg savjesnog lica koje postupajući sa povjerenjem u javnu evidenciju podnijelo zahtjev za upis svog prava prije nego što je lice koje je steklo pravo svojine, zatražilo upis svog prava. Poreska uprava Republike Srpske, Područni centar Bijeljina je postupila savjesno i sa povjerenjem u javnu evidenciju. Predložili su da sud tužbeni zahtjev tužioca odbije.

U toku ovog postupka provedeni su dokazi, čitanjem: Ugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta u B., Ov. 2257/06 od 25.05.2006.godine, Naloga blagajni od 25.12.2006.godine, aneksa I Ugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta u B., broj: OPU 2107/09 od 18.12.2009.godine, Zahtjeva za uknjižbu zakonske hipoteke na nepokretnostima Poreskog obveznika Republike Srpske, Ministarstva finansija Poreske uprave Područni centar Bijeljina, broj: 06/1.05/0704-457.1-42277/2021 od 12.08.2021.godine, Rješenja o prinudnoj naplati, broj 06/1.05/0704-457.1-42277/2021 od 14.07.2021.godine, Rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, Registar zemljišta, broj: 096-O-DN-21-003737 od 23.11.2021.godine, Dopisa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko upućenog tužiocu od 09.04.2008.godine, kopije uplatnice na ime „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, svrha doznake taksa A. A., Rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, broj: 096- O-DN-23-004402 od 15.08.2023. godine, zk.izvadka za zk. uložak broj 421 E poduložak 457 k.o. B., saslušanjem tužioca u svojstvu parnične stranke, vještačenjem od strane vještaka geodetske struke Stanković Mirela i čitanjem Nalaza i mišljenja ovog vještaka od 29.11.2024.godine.

Iz ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, utvrđeno je da je tužilac udružio sredstva sa firmom „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko u iznosu od 35.100,00 KM, radi izgradnje stambenog prostora površine 35,10 m² u prizemlju objekta u ulici ... Članom 8. ugovorne strane su se saglasile da udružilac sredstava ne može izvršiti prenos vlasništva u svoju korist niti raspolagati prostorom koji je predmet ugovora sve dok sa proizvođačem stambenog prostora ne zaključi ugovor o predaji u posjed predmetnog stambenog prostora i prethodno ne izmiri sve obaveze utvrđene ovim ugovorom. „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, kao ugovarač se obavezala da će pismeno pozvati udružioca sredstava na zaključenje ugovora o predaji u posjed i na raspolaganje predmetnog prostora, nakon upisa stambeno-poslovne zgrade u zemljišnu knjigu. Potpisi ugovorača ovjereni su u Osnovnom sudu Brčko distrikta BiH pod brojem ovjere 2257/2006.

Iz naloga blagajni od 25.12.2006.godine, broj 22/06, te tri evidentirane uplate od strane tužioca (od 26.05.2006.godine, 31.10.2006.godine i 27.09.2008. godine), proizilazi da je izvršena uplata cjelokupne cijene predmetnog stana.

Tužilac i d.o.o. „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko su dana 18.12.2009.godine zaključili Aneks I ugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta u Brčkom OPU-2107/09 kojim se mijenja član 2. Osnovnog ugovora, te isti glasi: Udružilac sredstava udružio je sredstva radi finansiranja izgradnje stana ... u prizemlju, korisne povr 50,76 m² i ostave ... u suterenu korisne površine 1,84 m², u etažnom planom označenih zelenom bojom, ukupne korisne površine od 52,60 m² koji

se nalaze u sklopu stambeno-poslovnog objekta izgrađenog na k.č.br. 3887 upisanih u poduložak broj 457 zk.ul.br. 421 E k.o. B. sa suvlasničkim dijelom od 99/1000. Članom 3. Aneksa određeno je da je „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko saglasna i izričita da se bez njenog daljeg pitanja i posebnog odobrenja na gore navedenoj nekretnini udružilac sredstava A. A., sin N. uknjiži u zemljišnoj knjizi kao suvlasnik sa dijelom 99/1000 i etažni vlasnik sa 1/1, jer je isti u cjelosti udružio ugovorena sredstva. Iz dopisa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko upućenog tužiocu A. A. od 09.04.2008.godine, tužilac se obavještava da je „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko predao zahtjev Osnovnom sudu Brčko distrikta BiH za uknjižbu stambenog objekta u ulici ..., zaveden pod brojem Dn. 2456/07, te da je uplaćena taksa za uknjižbu u iznosu od 80,00 KM.

Iz rješenja o prinudnoj naplati, utvrđeno je da je Poreska uprava Republike Srpske, Područni centar Bijeljina, dana 14.07.2021.godine, odredila da se od poreskog obveznika, dužnika „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, na osnovu izvršenih poreskih prijava naplati iznos od 81.526,36 KM.

Rješenjem Osnovnog suda BiH, Registra zemljišta, broj: 096-O-Dn -21-3738 od 23.11.2021.godine, dozvoljeno je da se upiše zakonska hipoteka u zk.ul.br. 147 „E“ k.o. B., na 78/1000 dijela prava građenja na nekretninama „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, pod brojem 1147, radi naplate poreskih obaveza u iznosu od 81.526,36 KM u korist Poreske uprave Republike Srpske, Područni centar Bijeljina.

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, Registra zemljišta, broj: 096-O-DN-23-004402 od 15.08.2023.godine, na osnovu ugovora o udruživanju sredstava radi finansiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta od 26.05.2006.godine, Ov. broj 2257/2006 i Aneksa I istog ugovora od 18.12.2009.godine, broj: OPU-2107/09 dozvoljena je uknjižba prava građenja na nekretninama u zk.ul.br. 421 „E“ k.o. B. na 91/1000 dijela nekretnina d.o.o. „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko u korist A. A., te uknjižba prava vlasništva u podulošku broj 457 k.o. B. na nekretninama upisanim u „A“ listu vlasništvo „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko sa 1/1, u korist A. A., sa dijelom 1/1.

Vještak geodetske struke Stanković Mirel imao je zadatak da nakon uvida u svu raspoloživu dokumentaciju u spisu, zemljišno-knjižne i katastarske knjige utvrdi istorijat kretanja prava vlasništva na stanu koji je bio predmet zakonske hipoteke upisane u korist tužene, te istorijata kretanja hipoteka, zakonskih hipoteka na predmetnom stanu. Vještak je u svom mišljenju naveo da je promjenom evidentiranom kao Dn. broj 3738/21 na osnovu zahtjeva Ministarstva finansija Poreske uprave Republike Srpske, Područni centar Bijeljina od 12.08.2021.godine i rješenja istog organa od 14.07.2021.godine uknjižena zakonska hipoteka na 91/1000 dijela nekretnina upisanih u zk.ul.br. 421 „E“, odnosno na dijelu 1/1 nekretnina upisanih u poduložak 457 zk.ul.br. 421 „E“ k.o. B. radi naplate poreskih obaveza u iznosu od 81.526,36 KM u korist Poreske uprave Republike Srpske, područni centar Bijeljina. Promjenom evidentiranom kao Dn. broj 4402/23, na osnovu ugovora o udruživanju sredstva radi finansiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta, zaključenog dana 26.05.2006.godine, Ov.br. 2257/2006 i Aneksa I istog ugovora od 18.12.2009.godine, zaključenog kod notara Dragičević Ljiljane, broj OPU-2107/09, izvršen je prenos prava građenja na zemljištu i vlasništva na objektu na 91/1000 dijela nekretnina upisanih u zk.ul.br. 421 „E“ sa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko u korist A. A. sin N., odnosno prenos prava vlasništava u dijelu 1/1 na stanu broj ... (A.3), površine 50,76 m², koji se nalazi u prizemlju i ostavi broj ... (B.2) površine 1,84 m² koja se nalazi u suterenu, u elaboratu etažnog vlasništva označeni zelenom bojom, koji su upisani u poduložak broj 457 zk.ul.br. 421 „E“.k.o. B., sa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko u korist A. A. sin N. Na ročištu vještak je naveo da je predmetna hipoteka upisana u „C“ listu promjenom Dn. br. 3738/21, na osnovu

zahtjeva Poreske uprave. Hipotekarni dužnik je „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, a tužilac je u zemljišno-knjižnoj evidenciji upisan na osnovu ugovora od 26.05.2006.godine i Aneksa Ugovora od 18.12.2009.godine, što je ujedno i osnov sticanja prava vlasništva. Uslovi za upis stekli su se 2009. godine, a prenos prava vlasništva, odnosno upis je izvršen tek 2023.godine.

Sud je u cjelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka, cijeneći da je isti stručan i objektivn.

U iskazu koji je dao pred sudom u svojstvu parnične stranke, tužilac je naveo da je sa „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, čiji je direktor F. S., 2006. godine zaključio ugovor o sufinansiranju i kupovini predmetnog stana, nakon čega je isti uredno isplaćivao. Potom su 2009. godine kod notara zaključili aneks ugovora, direktor firme mu je rekao da će stan uknjižiti, da je uplaćena taksa za uknjižbu, i poslao mu obavijest da je dokumentacija predata na uknjiženje. Uredno je plaćao porez na nekretnine, vezano za predmetni stan. Kada je htio nekretninu da založi kao hipoteku u zemljišno-knjižnom izvodu je vidio ima upisanih dosta tereta u korist Poreske uprave Bijeljina, obratio se njima i oni su mu rekli da je jedini način podnošenje tužbe za brisanje hipoteke. Stan je isplatio u cjelosti i preuzeo u posjed.

Po ocjeni suda, tužbeni zahtjev tužioca je osnovan. U vrijeme upisa hipoteke u korist tuženog, tužilac je više godina bio u posjedu predmetnog stana, bio u uvjerenju da je stan upisan na njegovo ime, jer su ugovor i aneks istog predati na uknjižbu još 2009.godine od strane firme „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, tako da je u zemljišnim knjigama samo formalnopravno kao vlasnik bio upisan „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko. Činjenica da je tužilac kasnije upisan kao vlasnik na predmetnim nekretninama u odnosu na vrijeme kada je upisana hipoteka u korist tuženog, nije od značaja za odluku suda u ovom predmetu. Naime, tužilac je imao valjan pravni osnov za upis u zemljišne knjige, imao je potvrdu o uplaćenom ukupnom iznosu cijene, i klauzulu *intabulandi* datu od strane „Hema-Prom“ d.o.o. Brčko, a na osnovu Aneksa I ugovora iz 2009.godine, kada je i predat zahtjev za uknjižbu stana od strane firme „Hema Prom“ d.o.o. Brčko. Pravo svojine na nekretninama se stiče i dokazuje upisom u zemljišne knjige, međutim, pravo svojine na nekretninama je moguće steći po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasljeđivanjem, kao i odlukom državnog organa na način i pod uslovima određenim zakonom. U konkretnom slučaju je postojalo vanknjižno vlasništvo tužioca na predmetom stanu još od 2009. godine, a koje je stečeno na osnovu zaključenih ugovora. Od tada je tužilac u posjedu predmetnog stana.

Neosnovani su navodi tuženog da bi usvajanjem tužbenog zahtjeva došlo do povrede načela povjerenja u zemljišne knjige, jer to načelo nije apsolutnog karaktera i dozvoljeno je dokazivati suprotno, što je u konkretnom slučaju tužilac i dokazao. Suprotna odluka suda bi dovela do povrede prava na imovinu iz člana II/3 k) Ustava Bosne i Hercegovine i člana 1. protokola broj I uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima.

Brisanje zakonske hipoteke tužilac traži zbog nedostataka koji su bili u vrijeme njenog upisa u korist tuženog, a ne zbog okolnosti koje su kasnije nastupile, pa činjenica da je tužilac upisan kao vlasnik predmetnog stana nakon upisa hipoteke, nije od značaja za odluku suda u ovoj pravnoj stvari.

Imajući navedeno u vidu, odlučeno je kao u izreci presude.

Odluka suda o troškovima postupka zasniva se na odredbi člana 120. stav 1. ZPP-a. Troškove tužioca čine troškovi za sastav tužbe od strane punomoćnika advokata u iznosu od 702,00 KM, (300 bodova x 2,00 KM+17% pdv), zastupanje tužioca na pripremnom ročištu održanom dana 19.06.2024.godine u iznosu od 702,00 KM, zastupanje tužioca na glavnoj raspravi održanoj dana 02.10.2024.godine u iznosu od 702,00 KM, zastupanje tužioca na odgođenom ročištu za glavnu raspravu od 28.11.2024.godine u iznosu od 351,00 KM, zastupanje tuženog na glavnoj raspravi od 19.02.2025.godine u iznosu od 1.053,00 KM (300 bodova x 3,00KM +17% pdv) i takse na tužbu i presudu u iznosima od po 300,00 KM, te troškovi vještačenja u iznosu od 360,00 KM, odnosno ukupan iznos od 4.470,00 KM (prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata u RS „Sl.glasnik RS“ broj: 68/05 i 111/24 i prema Zakonu o sudskim taksama Brčko distrikta BiH, „Sl.glasnik Brčko distrikta BiH“ broj: 5/01).

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dozvoljena
je žalba u roku od 30 dana od dana prijema iste
Apelacioniom sudu Brčko distrikta BiH,
putem ovog suda.

S U D I J A

Ljiljana Zobenica