

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 85 0 П 006126 10 Рев
Бања Лука, 02.8.2012. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Б. Б. и Д. Б. из Д., које заступа пуномоћник Н. Н., адвокат из Д., против туженог ГП Р. из Д. у стечају, кога заступа пуномоћник М. Л., адвокат из Ш., ради утврђења излучног права, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Добоју број 85 0 П 006126 10 Гж од 23.6.2010. године, на сједници одржаној дана 02.8.2012. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Добоју број 85 0 П 006126 09 П од 17.02.2010. године утврђено је да је основана излучна пријава тужитеља у стечајном поступку који се код тог суда води против туженог под бројем 85 0 Ст 001413 07 Ст, па је тужитељима признато право да из стечајне масе излуче пословни простор површине ... м², који се налази у приземљу Тржно-пословног центра У. у Д., лежећег на кч. бр. ... и ... к.о. Д. 1. Тужени је обавезан да тужитељима надокнади трошкове поступка у износу од 3.438,00 КМ. Тужитељи су одбијени са тужбеним захтјевом за издавање табуларне исправе као преурањеним.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 85 0 П 006126 10 Гж од 23.6.2010. године жалба туженог је одбијена и потврђена првостепена пресуда у досуђујућем дијелу.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати на поновни поступак.

Тужитељи у одговору на ревизију туженог су оспорили наводе ревизије и предложили да се иста одбаци као недозвољена или одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужбеним захтјевом се тражи утврђење права тужитеља да из стечајне масе туженог излуче пословни простор, ближе назначен у изреци првостепене пресуде.

На подлози резултата доказног поступка првостепени суд је утврдио слиједеће чињенично стање: да су тужитељи са туженим дана 19.7.2000. године закључили уговор о удруживању средстава за изградњу пословног простора површине ... м² у Тржно-пословном центру У. у Д.; да је цијена овог пословног простора уговорена у износу од 1.600,00 КМ/м² односно 54.400,00 КМ те да су се тужитељи обавезали ту цијену платити туженом у ратама; да се тужени уговором обавезао пословни простор изградити и предати тужитељима до 28.8.2000. године, коју обавезу није испунио у наведеном року; да је због економских тешкоћа тужени обуставио радове на изградњи наведеног Тржно-пословног центра; да је 16.8.2004. године основано Удружење ..., у чије чланство је 25.3.2005. године ступио и тужени, а чији је задатак био да настави изградњу наведеног Тржно-пословног центра; да су тужитељи извршили обавезу плаћања купопродајне цијене пословног простора и то тако што су претежан дио цијене у износу од 41.600,00 КМ платили туженом у мају 2000. године, док су преостали износ од 12.800,00 КМ у току 2005. године уплатити Удружењу ..., које је финансирало завршетак радова на изградњи Тржно-пословног центра; да је након тога уговор закључен између парничних странака овјерен у суду 08.12.2005. године; да је тужени 10.12.2005. године предметни пословни простор предао тужитељима, којом приликом је сачињен записник у коме је констатовано да су обје уговорне стране испуниле своје обавезе из уговора о удруживању средстава за изградњу пословног простора; да се тужитељи нису укњижили као власници спорног пословног простора у јавним књигама јер ни објекат у коме се овај простор налази није уписан у те књиге; да је 2007. године над туженим отворен стечајни поступак, у коме је стечајни управник оспорио тужитељима право на излучење наведеног пословног простора из стечајне масе туженог.

На темељу ових чињеница првостепени суд је закључио да тужитељи имају ваљан правни основ за стицање права својине на предметном пословном простору и да им као ванкњижним власницима тог простора припада право на излучење овог простора из стечајне масе.

Одлучујући о жалби туженог против првостепене пресуде, другостепени суд прихвата схватање првостепеног суда уз напомену да предмет ове парнице није поништење нити раскид уговора о удруживању средстава, што је тужени могао тражити уколико тужитељи нису у цјелости испунили своју уговорну обавезу.

Одлуке нижестепених судова су правилне и законите, а ревизионим наводима нису доведене у сумњу.

Према одредби члана 37. ст. 1. Закона о стечајном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 67/02 до 16/10), лице које има право на издвајање ствари која не припада стечајном дужнику (излучни повјерилац) није стечајни повјерилац и његово право на излучење тог предмета се регулише у складу са посебним прописима као што су Закон о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО), Закон о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04) итд. У конкретном

случају, према доказима које су цијенили нижестепени судови, тужитељи су у стечајном поступку у својству излучних повјерилаца поднијели захтјев да се из стечајне масе туженог као стечајног дужника издвоји спорни пословни простор, на коме они имају право својине и који је у њиховом несметаном посједу од децембра 2005. године. Како је стечајни управник туженог оспорио излучно право тужитеља, они су упућени да то право остваре излучном тужбом у овом парничном поступку.

Нису основани ревизиони наводи туженог да уговор о удруживању средстава за изградњу предметног пословног простора није ваљан и да тужитељи нису у цјелости исплатили купопродајну цијену тог простора па да због тога нису могли стећи ни право својине на овом простору.

У току првостепеног поступка тужени није побијао правну ваљаност горе наведеног уговора већ је тужбени захтјев оспорио из разлога што се тужитељи нису укњижили као власници предметне некретнине, као и због тога што му нису у цјелости исплатили купопродајну цијену пословног простора.

Тачно је да се право својине на непокретности на основу правног посла стиче тек уписом у земљишне књиге (члан 33. ЗОСПО). Закључењем ваљаног уговора о продаји некретнине купац стиче правну основу (титулус) за стицање права својине на тој некретнини.

Међутим, чињеница да неко лице није уписано у јавним књигама не мора аутоматски да значи да оно није власник одређене некретнине, јер поред деривативног начина стицања права својине постоје и оригинарни начини (нпр. одржај, грађење итд.), гдје се својина стиче наступањем одређених чињеница, па упис у одговарајуће књиге нема конститутивни карактер (иначе, стицање права својине је регулисано одредбама члана 20. ЗОСПО).

Стицање некретнина на основу уговора о удруживању средстава има и елементе оригинарног начина стицања својине (грађење), с обзиром да у моменту закључења уговора некретнина (у конкретном случају: пословни простор) још не постоји и градиће се средствима која инвеститор (овдје: тужитељи) уплати градитељу (овдје: тужени). Стога чињеница да тужитељи нису укњижени као власници спорног пословног простора не утиче на основаност њиховог захтјева за излучење тог простора из стечајне масе туженог. Тужитељи су савјесни стицаоци предметног пословног простора, кога држе у посједу, па су као такви јачи у праву у односу на туженог, при чему ваља узети у обзир да се они кривицом туженог нису могли укњижити у јавним књигама као власници пословног простора (тужени није испунио уговорну обавезу да изврши технички пријем објекта, услијед чега цијели објекат Тржно-пословног центра није уписан у јавне књиге).

Како је предметни уговор о удруживању средстава за изградњу пословног простора судски овјерен, он испуњава услове пуноважности према члану 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“, број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91 те „Службени гласник Републике Српске“, број 29/94), без обзира да ли су уговарачи испунили уговорне обавезе или не. Међутим, нижестепени судови су правилно утврдили да су тужитељи у цјелости измирили

обавезу плаћања купопродајне цијене пословног простора, при чему треба имати у виду да су претежан дио те цијене исплатили туженом и то за радове које је он извео, а да су преостали дио радова сами финансирани посредством Удружења ..., са чиме је тужени, који је такође био члан овог удружења, био сагласан те је након исплате цјелокупне купопродајне цијене спорни пословни простор предао тужитељима.

Из изложеног произилази да нижестепене пресуде немају недостатака на које указује ревидент нити оних на које овај суд пази по службеној дужности. Сходно томе, ревизија туженог је одбијена као неоснована (члан 248. у вези са чланом 241. Закона о парничном поступку -„Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 и 49/09).

Предсједник вијећа
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић