

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 95 0 P 034925 18 Rev
Banjaluka: 26.9.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca "T." a.d. T., zastupanog po punomoćniku advokatu D. Š., iz T., protiv tuženih SPC - Eparhija Z. – H. i P. - Manastir T., T., zastupane po punomoćniku advokatu J. M., iz T. i R. B., iz T., zastupanog po punomoćniku advokatu M. K. iz M., radi utvrđenja i predaje u posjed, vrijednost predmeta spora 31.000,00 KM, odlučujući o revizijama tuženih izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Trebinju, broj: 95 0 P 034925 17 Gž 2 od 22.12.2017. godine, na sjednici održanoj 26.9.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizije se odbijaju.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Trebinju broj: 95 0 P 034925 16 P 3 od 30.11.2016. godine, utvrđeno je da je tužilac nosilac prava svojine na poslovnom prostoru u prizemlju stambeno-poslovnog objekta u T., Ulica..., koji objekat je označen kao katastarska parcela broj:..., upisana u zk. ulošku broj:.... k.o. SP T., koja po novom premjeru odgovara katastarskoj parceli broj:..., k.o. T., u Knjizi uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, upisane u listu broj:... k.o. T., ukupne površine poslovnog prostora od 289,23 m² (u daljem tekstu: sporna nekretnina), a sve prema nalazu vještaka građevinske struke Đ. M. od 04.03.2015.godine (sa tlocrtnom osnovom prostora), koji čini sastavni dio izreke ove presude, što su tuženi dužni priznati i trpjeti da se tužilac na osnovu ove presude upiše kao nosilac prava svojine na poslovnom prostoru iz stava I izreke ove presude u javnim evidencijama kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove-Područna jedinica T.

Utvrđeno je da je ništav ugovor o zamjeni nekretnina, ovjeren 11.04.2000. godine kod Osnovnog suda u Trebinju pod brojem Ov. 8/2000, u dijelu kojim je tužena SPC-Eparhija Z.-H. i P. - Manastir T. T. (u daljem tekstu: prvotužena) prenijela na tuženog R. B. (u daljem tekstu: drugotuženi) pravo svojine na poslovnom prostoru u prizemlju zgrade u T., označene kao katastarska parcela broj:... upisana u z.k. uložak broj:... k.o. T., izuzev jedne prostorije na jugozapadnom dijelu zgrade površine 21,27 m² (crkvena knjižara), koja je na tlocrtu predmetne zgrade od 15.02.2000.godine, koji predstavlja sastavni dio navedenog ugovora, označena kao "P4", izuzimajući i stepenice koje od ulaza sa zapadnog dijela iste zgrade vode na sprat, na tlocrtu označene sa "Os".

Obavezani su tuženi da predaju u posjed tužiocu, slobodno od lica i stvari, sporne nekretnine, i to prvotužena prostoriju na jugozapadnom dijelu predmetne zgrade označenu u nalazu vještaka građevinske struke Đ. M. od 04.03.2015.godine sa "P4", površine od 21,27 m², a drugotuženi ostatak prizemlja opisane zgrade, odnosno ostatak predmetnog poslovnog prostora do njegove ukupne površine od 289,23 m², sve u roku od 30 dana dana računajući od prvog dana poslije dostavljanja prepisa presude.

Obavezani su tuženi da solidarno naknade tužiocu troškove postupka u iznosu od 6.595,00 KM, u roku od 30 dana računajući od prvog dana poslije dostavljanja prepisa presude.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Trebinju, broj: 95 0 P 034925 17 Gž 2 od 22.12.2017. godine, odbijene su žalbe tuženih i potvrđena prvostepena presuda.

Prvotužena revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje. Istaknut je i zahtjev za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 1.316,25 KM.

Drugotuženi revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje. Istaknut je i zahtjev za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 1.150,00 KM uvećano za iznos sudske takse.

Tužilac u odgovoru na izjavljene revizije predlaže da se odbiju.

Revizije prvotužene i drugotuženog nisu osnovane.

Predmet spora je zahtjev tužioca kako je naveden u izreci prvostepene presude.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je SO T. 10.12.1987. godine, donijela odluku broj: 09-012-11-9/87 o prenosu prava raspolaganja na nekretninama u korist RO „T.“ - OOUR „M.“, što je, između ostalog, obuhvatalo nekretnine označene kao dio prizemlja kuće u ulici... u kojoj je smještena prodavnica broj..., sagrađena na kat. parceli broj:..., upisana u zk. ulošku broj:... k.o. T., površine od 105 m², te čitavo prizemlje kuće u ulici... u kojoj je smještena prodavnica broj..., sagrađena na kat. parceli broj:..., upisana u zk. ulošku broj:... k.o. T., površine od 236 m²,

da je OOUR „M.“ 20.12.1987. godine, donijela odluku broj: 501/87 o prihvatanju prenosa prava raspolaganja sa Opštine T. na OOUR „M...“, s tim da će se sklopiti ugovor, što je i učinjeno tako što je ugovor potpisan od strane prenosioca raspolaganja SO T. (zaveden pod brojem 09-374-17 /87) i primaoca OOUR „M.“ (zaveden pod brojem 383/87);

da je RO „T.“ dana 23.1.1990. godine, uputila pismeni zahtjev broj: 382/90 Zemljišno-knjižnom uredu prvostepenog suda, da na osnovu ugovora broj: 09-374-17 /87, izvrši upis prava raspolaganja u korist podnosioca zahtjeva;

da je Osnovni sud u Trebinju-Zemljišno knjižni ured rješenjem broj: DN- 227/90 od 25.5.1990. godine, dozvolio uknjižbu prava raspolaganja na DP „T.“ iz T., između ostalog, na kat. parceli broj: 2580, upisana u zk. ulošku broj: 55 k.o. T., površine od 236 m² – prodavnica broj 17; da ovo rješenje nije provedeno u zemljišnoj knjizi zbog nepostojanja knjige etažne svojine, ali je izvršena faktička realizacija jer je tužilac ušao u posjed i u poslovnim prostorima (prodavnica broj 16 i 17), obavljao registrovanu djelatnost;

da je ugovorom o poklonu broj Ov: 168/96 od 3.9.1996. godine, Opština T. poklonila prvotuženoj nekretninu označenu kao k.č. broj:... kuća sa kućištem površine 394 m², upisana zk. ulošku broj:... k.o. T., osim jednog četvorosobnog stana sa sporednim prostorijama koji se nalazi na južnoj strani prvog sprata, a čiji su suvlasnici upisani u zk. ulošku broj:... k.o. T., ranije vlasništvo Srpske pravoslavne crkve S. B.; da je ovaj ugovor proveden u zemljišnoj knjizi temeljem čega se prvotužena upisala kao vlasnik poklonjene nekretnine;

da je 11.4.2000. godine pod brojem Ov: 8/2000, zaključen ugovor o zamjeni nekretnina između tuženih, kojim je prvotužena kao vlasnik zgrade sagrađene na k.č. broj:..., kuća sa kućištem površine 394 m², upisana zk. ulošku broj:... k.o. T., osim jednog četvorosobnog stana na spratu zgrade, sa 1/1 dijela, dala drugotuženom u zamjenu prizemlje zgrade, bez jedne prostorije na jugozapadnom dijelu zgrade površine 21,27 m² (crkvena knjižara –na tlocrtu označene sa P4) i stepenica koje od ulaza sa zapadnog dijela zgrade vode na sprat površine 8,93 m² (na tlocrtu označene sa O5);

da je nalazom vještaka građevinske struke, dipl. ing. arh. Đ. M., od 4.3.2015. godine, kome stranke nisu prigovarale, utvrđeno da je ugovorom o zamjeni drugotuženi u naravi preuzeo u posjed površinu od 268,96 m² (prizemlje površine 299,52 m² – prostor P4 površine 21,27 m² – stubište O5 površine 10,29 m²), te je drugotuženi 31.3.2008. godine upisan kao nosilac prava svojine sa 1/1 dijela u Knjizi uloženih ugovora o otkupu poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža T., u listu broj..., na k.č. broj... iz pl. broj:..., prizemlje poslovnog prostora u ulici..., na poslovnom prostoru broj..., površine 269,32 m²;

da je presudom Osnovnog suda u Trebinju broj: Ps -165/04 od 02.03.2006. godine, između ostalog, utvrđeno da je tužilac titular prava raspolaganja na poslovnom prostoru u prizemlju objekta u T., Ulica..., označenog kao kat. parcela broj:.... upisana u zk. ulošku broj:.... k.o. T., površine od 105 m², te na poslovnom prostoru koji se nalazi u prizemlju zgrade u T., u istoj ulici na broju 19, označenog kao kat. parcela broj:..., upisana u zk. ulošku broj:... k.o. T., površine od 236 m², da su ništavi ugovor o poklonu broj: Ov- 172/96 od 3.9.1996. godine kojim je Opština T. poklonila prvotuženoj kat. parcela broj:..., upisana u zk. ulošku broj:.... k.o. T. i ugovor o poklonu broj: Ov-168/96 od 03.09.1996. godine kojim je Opština T. poklonila prvotuženoj kat. parcela broj:..., upisana u zk. ulošku broj:... k.o. T., kuća sa kućištem površine 394 m²;

da je drugostepenom presudom Okružnog suda u Trebinju broj: 015-0-Pž -06-000 028 od 19.12.2006. godine, usvojena žalba prvotužene i preinačena prvostepena presuda broj: Ps -165/04 od 02.03.2006. godine, tako što je tužbeni zahtjev tužioca u cijelosti odbijen;

da je presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 118-0-Rev-07-000 463 od 10.6.2009. godine, djelimično usvojena revizija tužioca i preinačena drugostepena odluka, tako što je žalba prvotužene djelimično usvojena i preinačena prvostepena odluka broj: Ps -165/04 od 02.03.2006. godine, tako da se utvrđuje da su ništavi ugovor o poklonu broj: Ov- 172/96 od 3.9.1996. godine, u dijelu koji se odnosi na prenošenje prava svojine na poslovnom prostoru koji se nalazi u prizemlju objekta u T., Ulica..., površine 105 m², te ugovor o poklonu broj: Ov-168/96 od 03.09.1996. godine u dijelu koji se odnosi na prenošenje prava svojine na poslovnom prostoru koji se nalazi u prizemlju objekta u T., Ulica ..., površine 236 m², kao i u dijelu zahtjeva za predaju u posjed, tako što se odbija zahtjev tužioca da se obaveže prvotužena na predaju u posjed poslovnog

prostora u T. Ulica..., izgrađenog na kč. broj:... upisane u zk.ul. broj:... k.o. T., dok je u ostalom dijelu žalba prvotuzene odbijena;

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 52. 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), u vezi sa odredbom člana 126., 127., 324.-326. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15-u daljem tekstu: ZSP), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Polazeći od odluke Ustavnog suda Republike Srpske broj: U- 27/14 od 24.2.2016. godine, koja je objavljena u „Službenom glasniku RS“, broj: 18/16“, prvostepeni sud zaključuje da je po sili zakona došlo do pretvaranja prava raspolaganja u pravo vlasništva.

Prvostepeni sud nalazi da je presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 118-0-Rev-07-000 463 od 10.6.2009. godine, utvrđena ništavost ugovora o poklonu broj: Ov-168/96 od 03.09.1996. godine čime je otpao pravni osnov (član 52. ZOO) za bilo kakvo “zakonito raspolaganje od strane prvotuzene” i da ona nije mogla prenijeti ugovorom o zamjeni na drugotuzenog više prava nego što ga sama ima u vezi sa spornom nekretninom.

U vezi sa osporavanjem pravne valjanosti rješenja Osnovnog suda u Trebinju-Zemljišno knjižni ured, broj DN- 227/90 od 25.5.1990. godine, iz razloga što original rješenja nije potpisan od strane predsjednika suda, niti od strane zemljišno knjižnog referenta, prvostepeni sud cijeni da je to pitanje riješeno navedenom revizionom odlukom, koja u obrazloženju prihvata valjanost tog rješenja.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbe tuženih i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepeni sud cijeni neosnovanim žalbeni prigovor da je ugovor o prenosu prava raspolaganja od 7.7.1987. ništav, a koji prigovor je zasnovan na činjenici da je ugovorna strana Skupština opštine (ne Opština T.) i da ona nema pravni subjektivitet, ukazujući da je „u tom pravnom sistemu SO predstavljala društveno političku zajednicu“, pri čemu se poziva na odredbe člana 116. i 117. Ustava SFRJ.

U vezi sa prigovorima vezanim za valjanost DN rješenja, drugostepeni sud nalazi da na „Dn postoji štambilj da je primljeno 21.5.1990. godine u jednom primjerku i sa dva priloga, taksirano sa 15,00 dinara, zavedeno pod DN- 227/90 s potpisom ovlašćenog lica i naznakom IKST-slaže se - nema prepreka provođenju“, na osnovu čega izvodi zaključak da „rješenje nesumnjivo potiče od zemljišnoknjižnog ureda“.

Drugostepeni sud neosnovanim cijeni žalbeni navod da je postupak trebalo prekinuti dok se u parnici koja teče ne riješi „kao prethodno pitanje valjanost ugovora o prenosu prava raspolaganja“, jer se ne radi o situaciji koju ima u vidu odredba člana 378. ZPP.

Drugostepena odluka je pravilna i revizioni navodi je ne dovode u sumnju.

Nesporna je činjenica da je ugovoru o prenosu prava raspolaganja, prethodila zajednička odluka Vijeća udruženog rada i Vijeća mjesnih zajednica Opštine T., a nesporno je da je ugovor kao pravni akt zaključen i potpisan od strane SO, kao prenosioca raspolaganja, po predsjedniku M. Š. i OOUR „M.“, kao primaoca, po D. V., pomoćniku direktora RO.

Svoje pravno shvatanje u vezi sa valjanošću ugovora o prenosu prava raspolaganja sa Opštine T. na OOUR „M.“ – RO „T.“ T., u vidu prethodnog pitanja, ovaj sud je već izrazio u odluci broj: 118-0-Rev-07-000463 od 10.6.2009. godine (strana 3, pasus 4) koja je bila i predmet razmatranja od strane Ustavnog suda Bosne i Hercegovine (apelaciona odluka broj: AP – 2743/09 od 13.11.2012. godine, apelacija odbijena). Stoga revizioni sud cijeni da ni u konkretnoj parnici nema razloga da se prihvaćeno shvatanje mijenja jer se bitne činjenice na kome je ono zasnovano, nisu izmijenile.

Ni u reviziji se ne osporava utvrđenje da je tužilac nakon zaključenja ugovora stupio u posjed ustupljenog poslovnog prostora i u njemu obavljao svoju djelatnost, što znači da je taj ugovor u cijelosti izvršen. Nije osporavana ni činjenica da je tužilac podnio zahtjev Zemljišnoknjižnom uredu Osnovnog suda u Trebinju za upis prava raspolaganja, kom zahtjevu je udovoljeno donošenjem rješenja broj: DN- 227/90 od 25.5.1990. godine. Isključivo iz razloga nepostojanja knjige etažne svojine ovo rješenje nije sprovedeno, što je jedini razlog da je izostao i formalni upis tužioca kao nosioca prava raspolaganja na ustupljenom poslovnom prostoru.

Činjenica je da se u omotu spisa broj: DN- 227/90 nalazi rješenje od 25.5.1990. godine koje nije potpisano od strane predsjednika suda i zemljišnoknjižnog referenta. Međutim, to samo po sebi, kod činjenice da postoji zahtjev tužioca broj: 382/90 od 23.1.1990. godine kojim se traži upis prava raspolaganja temeljem ugovora o prenosu tog prava, te da je taj zahtjev zaprimljen 21.5.1990. godine pod poslovnim brojem DN- 227/90, ne može značiti da tužilac nije na valjan način i po valjanom osnovu tražio upis prava (što je priznato rješenjem). Tužilac ne može da snosi posljedice eventualnog propusta na strani ovlaštene zemljišnoknjižne kancelarije i postupajućeg sudije, koje se sastoji u tome da doneseno rješenje nisu u potpisanom i ovjerenom primjerku uložili u DN spis.

Ugovor o poklonu broj Ov: 168/96 od 3.9.1996. godine, kojim je Opština T. poklonila prvotuženoj nekretninu označenu kao k.č. broj:..., kuća sa kućištem površine 394 m², upisana zk. ulošku broj:.... k.o. T., pravosnažnom sudskom presudom je utvrđen ništavim u dijelu koji se odnosi na poslovni prostor površine 236 m², u ulici..... Time je otpao valjan pravni osnov po kome se prvotužena, na osnovu rješenja DN: 89/196 od 23.9.1996. godine, uknjižila kao vlasnik sa 1/1 dijela u zk.ul. broj: 3680 k.o. SP T.

Osnovno pravilo građanskog prava jeste da niko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima, pa slijedom toga ništav je i ugovor o zamjeni koga su 11.4.2000. pod brojem OV: 8/2000, zaključili prvotužena i drugotuženi, a koji je bio pravni osnov da se drugotuženi upiše kao vlasnik sa 1/1 dijela u Knjizi uloženih ugovora o otkupu poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža T., u listu broj 57 (prizemlje poslovnog prostora broj 1 u ulici..., na poslovnom prostoru broj 1, površine 269,32 m²).

Neosnovan je navod revizije da je pravo vlasništva nad spornim poslovnim prostorom stekao dosjelošću.

Odredbom člana 344. stav 2. ZSP, propisano je da se na sticanje, promjenu, pravno dejstvo i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona, primjenjuju propisi koji su važili u trenutku sticanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih dejstava.

U vrijeme zaključenja ugovora o zamjeni između prvotužene i drugotuženog, na snazi je bio Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“; broj: 38/93-u daljem tekstu: ZOSPO), koji je odredbama člana 28. do 30. regulisao sticanje prava svojine dosjelošću.

Savjestan i zakonit držalac nekretnine, na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar protekom 10 godina, odnosno protekom 20 godina ako se radi o savjesnom sticaocu.

Ni jedan od tuženih nije zakonit sticalac jer su njihovi pravni osnovi (ugovor o poklonu i ugovor o zamjeni) utvrđeni ništavim.

Vrijeme za dosjelost počinje teći onog dana kada je držalac stupio u državinu stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost (član 30. stav 1. ZOSPO), s tim da se u vrijeme za dosjelost uračunava i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg držaoca držali stvar kao zakoniti i savjesni, odnosno kao savjesni držaoci (stav 2.).

I kada se prihvati da su tuženi savjesni sticaoci, na njihovoj strani nema posjeda u trajanju od 20 godina. Prvotužena je posjed stekla 3.9.1996. godine zaključenjem ugovora o poklonu sa Opštinom T., a drugotuženi 11.4.2000. godine zaključenjem ugovora o zamjeni sa prvotuženom. Tužilac je tužbu kojom je pokrenuo ovaj postupak podnio 19.9.2014. godine, pa sve i kada se uračunava vrijeme posjeda oba tužena, do tada nije proteklo traženih 20 godina savjesnog posjeda.

Iz tog razloga, pitanje savjesnosti drugotuženog nije od uticaja na odluku po postavljenom tužbenom zahtjevu, ali može imati značaja u eventualnoj parnici koju bi pokrenuo u vezi sa izvršenim ulaganjima u sporni poslovni prostor za koje tvrdi da su iznosila „oko 400.000,00 KM“.

Primjenom odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Rosa Obradović

Za tačnost opravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić