

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
71 0 P 130915 14 Rev
Banja Luka, 26.10.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari ZZ P. R. u stečaju, zastupan po punomoćniku D.M., advokatu iz B., Ulica ..., protiv tuženog M.D. iz B., Ulica ..., zastupan po punomoćniku S.K., advokatu iz B., Ulica ..., radi utvrđenja i po protivtužbi tuženog M.D. iz B., protiv tužioca ZZ P. R. u stečaju, radi isplate, vrijednost spora 49.000,00 KM, odlučujući o revizijama stranaka, izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 130915 13 Gž od 29.9.2014. godine, na sjednici održanoj dana 26.10.2016. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija tuženog se odbija.

Revizija tužitelja se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 130915 13 Gž od 29.9.2014. godine se preinačava tako da se žalba tuženog izjavljena protiv prvostepene presude Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 130915 11 P od 23.5.2013. godine odbija i ta presuda potvrđuje.

Obavezuje se tuženi da tužitelju naknadi troškove revizijskog postupka u iznosu od 1.316,25 KM u roku od 30 dana od dana prijema ove presude.

Tužitelj se odbija sa preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troškova revizijskog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 130915 11 P od 23.5.2013. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužioca, kojim je tražio da se utvrdi da je na osnovu kupoprodajnog ugovora od 07.05.1979. godine, ovjerenog kod Opštinskog suda u Banjaluci dana 05.06.1979. godine pod brojem: I-Ov-2686/79, vlasnik i posjednik sa 4115/10000 dijela na nekretninama upisanim u zk.ul. broj 7364 (preuzet iz zk.ul. broj 4014) K.O. B. (stari premjer), odnosno na nekretninama upisanim u PL broj 372/2 K.O. B. VIII (novi premjer), a što je tuženi dužan priznati, prihvatiti, trpiti i dati izjavu da je saglasan da se tužilac, bez njegovog daljeg znanja, pitanja ili saglasnosti, u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, kao i u svim drugim registrima, upiše kao vlasnik i posjednik sa 4115/10000 dijela na opisanim

nekretninama. Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog, kojim je tražio da se obaveže tužilac da mu na ime izvršenih investicionih ulaganja isplati iznos od 11.905,00 KM, na ime naknade štete zbog isplaćene kupoprodajne cijene iznos od 30.000,00 KM i na ime plaćenog poreza na promet nepokretnosti iznos od 2.370,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana donošenja presude, pa do isplate. Obavezan je tuženi da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 6.949,45 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana donošenja presude, pa do isplate, u roku od 30 dana, dok je zahtjev tužioca za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci 71 0 P 130915 13 Gž od 29.9.2014. godine žalba tuženog je djelimično uvažena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 130915 11 P od 23.05.2013. godine u osporenom usvajajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu (stav 1 izreke) i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima parničnog postupka (dio stava 3 izreke), preinačena i tužbeni zahtjev tužitelja, kojim je tražio da se utvrdi da je na osnovu kupoprodajnog ugovora od 07.05.1979. godine, ovjerenog kod Opštinskog suda u Banjaluci dana 05.06.1979. godine pod brojem: I-Ov-2686/79, vlasnik i posjednik sa 4115/10000 dijela na nekretninama upisanim u zk.ul. broj 7364 (preuzet iz zk.ul. broj 4014) K.O. B. (stari premjer), odnosno na nekretninama upisanim u PL broj 372/2 K.O. B. VIII (novi premjer), a što je tuženi dužan priznati, prihvatiti, trpiti i dati izjavu da je saglasan da se tužilac, bez njegovog daljeg znanja, pitanja ili saglasnosti, u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu, kao i u svim drugim registrima, upiše kao vlasnik i posjednik sa 4115/10000 dijela na opisanim nekretninama, je odbijena.

Obavezan je tužitelj da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 6.863,70 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana donošenja presude, pa do isplate.

Obavezan je tuženi da tužiocu na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 4.282,20 KM.

Žalba tuženog je u preostalom dijelu odbijena i označena prvostepena presuda u odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu (stav 2 izreke), potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.316,20 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od presuđenja, pa do isplate.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužitelj – protivtuženi (u daljem tekstu: tužitelj) u dijelu kojim je uvažena žalba tuženog i prvostepena presuda preinačena, zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka učinjenih u drugostepenom postupku, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači, tako da se odbije žalba tuženog i na odluku o tužbenom zahtjevu i prvostepena presuda potvrdi u tom dijelu ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija i tuženi u dijelu u kom je njegova žalba odbijena i prvostepena presuda potvrđena (odluka o protivtužbenom zahtjevu), zbog povrede odredaba parničnog postupka učinjenih u drugostepenom postupku i prekoračenja tužbenog zahtjeva, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se uvažavanjem žalbe tuženog prvostepena presuda ukine u odluci o protivtužbenom zahtjevu i tužitelj obaveže da tuženom naknadi cjelokupne troškove postupka.

U odgovoru na reviziju tuženog, tužitelj osporava navode revizije i predlaže da se revizija odbije.

Tuženi nije odgovorio na reviziju tužitelja.

Revizija tužitelja je osnovana, a revizija tuženog nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva i posjeda sa dijelom od 4115/10000 na nekretninama upisanim u zk.ul. broj 7364 (preuzet iz zk.ul. broj 4014) K.O. B. (stari premjer), odnosno u PL broj 372/2 K.O. B. VIII (novi premjer), što u naravi predstavlja poslovni prostor, uz obavezivanje tuženog da trpi upis u javnim evidencijama i da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka.

Predmet odlučivanja je i protivtužbeni zahtjev tuženog kojim je tražio da se obaveže tužilac da mu na ime izvršenih investicionih ulaganja na zajedničkom objektu isplati iznos od 11.905,00 KM, na ime naknade štete iznos od 30.000,00 KM i na ime plaćenog poreza na promet nepokretnosti iznos od 2.370,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana donošenja presude, pa do isplate.

Odlučujući o ovako postavljenom tužbenom i protivtužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je OOUR P. 1. R. (pravni prednik tužioca), kao kupac, sa Ibrahimom i Sabrom Delalić (pravni prednici tuženog), kao prodavcima, zaključio ugovor o kupoprodaji broj: I-Ov-2686/79 od 05.06.1979. godine, da je predmet tog ugovora bio dio od 4115/10000 na nekretninama upisanim u zk.ul. broj 4014 K.O. B. (u naravi dio stambeno-poslovne zgrade), da je ugovor u cjelosti realizovan, ali nikada nije proveden u javnim evidencijama, da je prednik tužitelja odmah po zaključenju kupoprodajnog ugovora stupio u posjed kupljenog poslovnog prostora; da je dana 07.8.2009. godine tužitelj zaključio ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora sa društvom Ž. d.o.o. B. na rok od dvije godine (što znači da je najmanje bio u posjedu do 07.8.2011. godine); da su ove nekretnine, između ostalih, bile predmet nasljeđivanja i to temeljem rješenja Opštinskog suda u Banjaluci broj: O-396/80 od 10.06.1982. i rješenja Osnovnog suda u Banjaluci broj: O-961/85 od 26.03.1987. godine kada su za nasljednike proglašeni tuženi i njegov brat B.D., da su se njih dvojica upisali u javnim evidencijama kao suposjednici i suvlasnici na tim nekretninama, da su tuženi, kao kupac i B.D., kao prodavac 09.02.2010. godine zaključili kupoprodajni ugovor, temeljem kojeg je tuženi za cijenu od 30.000,00 KM postao posjednik i vlasnik svih nekretnina sa 1/1 dijela i da je tuženi platio porez na promet nepokretnosti u iznosu od 2.370,50 KM.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je našao da je tužitelj postao vlasnik predmetnog poslovnog prostora temeljem valjanog i u cjelosti izvršenog pravnog posla – kupoprodajnog ugovora zaključenog sa prednicima tuženog i pozivom na odredbu člana 23. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“ 124/08 - 60/15) udovoljio tužbenom zahtjevu za utvrđenje prava svojine na predmetnom poslovnom prostoru i zahtjevu za uknjižbu tog prava.

U pogledu protivtužbenog zahtjeva prvostepeni sud nalazi da tuženi nije dokazao da je svom bratu B. isplatio iznos od 30.000,00 KM na ime kupoprodajne

cijene njegovog suvlasničkog dijela kao ni porez na promet nepokretnosti na tu transakciju budući da nije ni obveznik tog poreza, dok je u pogledu eventualnog investicionog ulaganja u građevinski objekat u kom se nalazi predmetni prostor prvostepeni sud smatrao da tuženi nije postupio po odredbi člana 30. Zakona o stvarnim pravima, odnosno nije tražio saglasnost tužitelja kao suvlasnika za preduzete radove, pa je protivtužbeni zahtjev odbio.

Odlučujući o žalbi tuženog drugostepeni sud je našao da je prvostepeni sud pogrešno primjenio materijalno pravo kada je udovoljio tužbenom zahtjevu. Naime, drugostepeni sud nalazi da i pored postojanja pravnog osnova za sticanje prava svojine (kupoprodajnog ugovora), tužitelj nije stekao pravo svojine jer se to pravo ne stiče samim zaključenjem pravnog posla, nego upisom u javne evidencije, a kako upis nesporno nije izvršen to je pozivom na odredbu člana 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima, a temeljem odredbe člana 229. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 -u daljem tekstu: ZPP) uvažavanjem žalbe tuženog prvostepenu presudu preinačio u odluci o tužbenom zahtjevu tako da je taj zahtjev odbio.

Odlučujući o žalbi tuženog izjavljenoj protiv prvostepene presude u dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda te je žalbu odbio i prvostepenu presudu potvrdio u tom dijelu temeljem odredbe člana 226. ZPP.

Odluka drugostepenog suda nije na zakonu zasnovana u dijelu kojim se pobija revizijom tužitelja, odnosno u dijelu kojim je preinačena prvostepena presuda u odluci o tužbenom zahtjevu.

Pravilno drugostepeni sud nalazi da se po odredbi člana 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima pravo svojine na nepokretnost temeljem pravnog posla stiče upisom u pravnu knjigu, ako zakonom nije drugačije određeno. Identičnu odredbu sadrži i član 33. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni glasnik SFRJ " br. 6/80 i 36/90-u daljem tekstu: ZOSPO) .

U konkretnoj situaciji, nije ni sporno među strankama da predmetni kupoprodajni ugovor zaključen 07.5.1979. godine i ovjeren 05.6.1979. godine između prednika tužitelja i prednika tuženog, predstavlja valjan pravni osnov za sticanje prava svojine tužitelja na predmetnom poslovnom prostoru. Imajući u vidu da tokom cijelog postupka pravnu valjanost tog ugovora tuženi nije ni osporavao, nema mjesta konstataciji drugostepenog suda u obrazloženju pobijane presude da je tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari trebalo postaviti u pravcu utvrđenja valjanosti tog ugovora i njegovoj podobnosti za upis prava svojine tužitelja na spornoj nepokretnosti.

Istina je da u ovoj parnici tužitelj traži utvrđenje da je stekao pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru temeljem pravnog posla, ali obzirom na odredbu člana 53. stav 2. ZPP po kojoj sud nije vezan pravnim osnovom tužbenog zahtjeva, oba nižestepena suda su propustila zaključiti da je tužitelj stekao pravo svojine po osnovu održaja, a koje pravo proizilazi iz utvrđenih i nespornih činjenica predmeta.

Naime, odredbom člana 28. stav 2. ZOSPO koji se ima primijeniti po odredbi člana 344. stav 2. i stav 3. Zakona o stvarnim pravima, obzirom da su se uslovi za sticanje prava svojine tužitelja održajem stekli za vrijeme važenja tog zakona, propisano je da savjestan i zakonit posjednik nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na toj stvari protekom 10 godina, a da savjestan držalac nepokretne stvari na koju drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine na tu stvar održajem protekom 20 godina.

Odredbom člana 72. ZOSPO propisano je da je posjed zakonit ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje prava svojine i ako nije pribavljen silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja (stav 1), a posjed je savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju drži nije njegova.

U konkretnoj situaciji, među strankama ni u jednoj fazi postupka nije bilo sporno da je tužiteljev posjed bio zasnovan na kupoprodajnom ugovoru o prometu nepokretnosti od 07.5.1979. godine zaključenim između prednika tužitelja i prednika tuženog, koji je sačinjen u skladu sa odredbama Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH 37/78, u daljem tekstu: ZPN) na osnovu kog je prednik tužitelja isti dan ušao u posjed poslovnog prostora (član V ugovora), što tužitelja i njegovog prednika čini zakonitim posjednikom kakvog ima u vidu odredba člana 72. stav 1. ZOSPO.

U takvoj situaciji tužitelj je temeljem naprijed citirane odredbe člana 28. stav 2. ZOSPO održajem stekao pravo svojine istekom roka od 10 godina od dana stupanja u posjed na dan 07.5.1989. godine, bez obzira što njegovo pravo nije upisano u javnim evidencijama. Dakle, pravo svojine je stečeno temeljem zakona, a upis takvog prava u javnu evidenciju na koji tužitelj ima pravo je tek deklaratornog karaktera.

Prema navedenom, pravilno se revizijom tužitelja ukazuje da je drugostepeni sud odlučujući o žalbi tuženog na odluku o tužbenom zahtjevu pogrešno primjenio materijalno pravo, pa je o reviziji tužitelja odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 250. stav 1. ZPP.

Pri ovakvoj situaciji i konačnoj odluci o tužbenom zahtjevu, bez značaja za odluku u ovoj pravnoj stvari se ukazuje prigovor tuženog da drugostepeni sud nije mogao odlučivati o žalbi tuženog na odluku o protivtužbenom zahtjevu, budući da je taj zahtjev postavljen kao eventualni u odnosu na zahtjev tužbe, odnosno da je o tom zahtjevu tek trebalo odlučivati ukoliko se udovolji tužbenom zahtjevu.

Zahtjev iz protivtužbe sastoji se iz zahtjeva za naknadu štete u iznosu od 30.000,00 KM, koji je tuženi prema vlastitoj izjavi isplatio bratu Besimu na ime kupoprodajne cijene za ½ dijela na predmetnim nekretninama po ugovoru od 09.02.2010. godine; zahtjeva za plaćeni porez na promet za kupovinu ½ dijela predmetnih nekretnina i zahtjeva za izvršena investiciona ulaganja u objekat koji je suvlasništvo stranaka.

U pogledu isplaćene kupoprodajne cijene za suvlasnički dio brata tuženog B., valja naglasiti da pravilno sudovi zaključuju da tuženi nije izveo niti jedan dokaz na okolnost da je zaista izvršio tu isplatu, te je pravilan zaključak da tuženi kao kupac nije obveznik poreza na promet nekretnina, o čemu su dali obrazloženje koje prihvata i ovaj sud. Osim toga, ovaj iznos ukoliko je i isplaćen B., ne može predstavljati štetu za koju

bi odgovornost snosio tužitelj po bilo kom osnovu, a tuženom ostaju na raspolaganju pravna sredstva protiv brata B. za povrat iznosa plaćenog za kupovinu njegovog suvlasničkog dijela na predmetnim nekretninama.

U pogledu eventualnog investicionog ulaganja u objekat u kom se nalazi predmetni poslovni prostor, pravilno su nižestepeni sudovi našli da tuženi ta ulaganja nije dokazao, a ako ih je i bilo, tuženi nije postupio po odredbi člana 30. stav 1. Zakona o stvarnim pravima (koji je bio na snazi u vrijeme navodnog ulaganja prema izjavi tuženog 2011. godine, a identičnu odredbu sadrži i član 15. stav 1. ZOSPO) i pribavio saglasnost tužitelja kao suvlasnika za izvođenje radova zbog čega mu ne pripada naknada za izvršene radove kako su to pravilno našli nižestepeni sudovi, kad su odbili protivtužbeni zahtjev.

Odluka o troškovima revizijskog postupka temelji se na odredbama člana 387. člana 396. i člana 397. stav 2. ZPP, te važećoj Advokatskoj tarifi. Tužitelju je dosuđen trošak sastava revizije po AT u iznosu od 900,00 KM sa paušalom i porezom na dodanu vrijednost, dok je odbijen sa zahtjevom za naknadu troška takse na reviziju budući da u spisu ne postoji dokaz o plaćenju taksi.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom tuženog u dijelu kojim je odlučeno o protivtužbenom zahtjevu, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o toj reviziji odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otppravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić