

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 160022 16 Rev  
Banjaluka, 28.03.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Jadranke Stanišić i Senada Tice, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca, R.K., M.U., S.M., G.K., M.K., M.K.1,Z.J. i V.Đ., zastupanih po punomoćniku, R.P., advokatu iz B., protiv tuženih, Grad B., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, Banjaluka i M.D., nepoznatog boravišta, zastupanog po staraocu za poseban slučaj, I.B., zaposlenom u Centru za ... B., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužilaca protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 160022 16 GŽ od 06.06.2016. godine, na sjednici održanoj dana 28.03.2017. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 160022 16 GŽ od 06.06.2016. godine preinačava i sudi:

Žalba tužilaca se djelimično usvaja, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 160022 12 P od 22.10.2015. godine preinačava, tako što se utvrđuje da je pravno valjan pismeni Kupoprodajni ugovor od 25.09.1945.godine zaključen između M.D., sina V., kao prodavca s jedne strane, M.K. sina Đ., kao kupca s druge strane, ovjeren kod Sreskog suda u Banja Luci 28.09.1945.godine pod brojem OV-109/45, kojim ugovorom je M.K. kupio od M.D. za kupoprodajnu cijenu od 2800 dinara nekretnine upisane u ZK ul. 617 KO Vrbanja i to k.č. 781/265 „oranica R. b.” površine 12200 m<sup>2</sup>, sada označeno kao k.č. 637 „brdo pašnjak“ III klase površine 4778 m<sup>2</sup>, k.č. 638/1 „brdo šuma“ III klase površine 9442 m<sup>2</sup> uknjiženo u ZK ul. 24 KO Č. 1, na ime Opštine B.L., prednika prvotuženog, Grad B., po novom premjeru označeno kao k.č. broj 637 „brdo pašnjak“ III klase površine 478 m<sup>2</sup> i k.č. broj 638/1 „brdo šuma“ III klase površine 9442 m<sup>2</sup> upisano u PL broj. 25 KO Č. 1.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

Tuženi se obavezuju da tužiocima, na ime troškova parničnog postupka, isplate 5.898,75 KM.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 160022 12 P od 22.10.2015. godine odbijen je zahtjev tužilaca kojim su tražili: da se utvrdi da je pravno valjan pismeni Kupoprodajni ugovor od 25.09.1945.godine zaključen između M.D., sina V., kao prodavca s jedne strane, M.K. sina Đ., kao kupca s druge strane, ovjeren kod Sreskog suda u Banja Luci 28.09.1945.godine pod brojem OV-109/45, kojim ugovorom je M.K. kupio od M.D. za kupoprodajnu cijenu od 2800 dinara

nekretnine upisane u ZK ul. 617 KO V. i to k.č. 781/265 „oranica R.b.”, površine 12200 m<sup>2</sup>, sada označeno kao k.č. 637 „brdo pašnjak“ III klase površine 4778 m<sup>2</sup>, k.č. 638/1 „brdo šuma“ III klase površine 9442 m<sup>2</sup> uknjiženo u ZK ul. 24 KO Č. 1, na ime Opštine B.L., prednika prvotuženog, Grad B., po novom premjeru označeno kao k.č. broj 637 „brdo pašnjak“ III klase površine 478 m<sup>2</sup> i k.č. broj 638/1 „brdo šuma“ III klase površine 9442 m<sup>2</sup> upisano u PL broj. 25 KO Č. 1; da tuženi trpe da se tužioci, R.K. i G.K. uknjiže kao suvlasnici i suposjednici i to, R.K. sa  $\frac{3}{4}$  dijela, a G.K. sa  $\frac{1}{4}$  dijela na nekretninama koje su predmetom navedenog kupoprodajnog ugovora. Tužioci su obavezani da tuženoj, Grad B., na ime troškova parničnog postupka, isplate 4.875,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 160022 16 Gž od 06.06.2016. godine žalba tužilaca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužioci revizijom pobijaju drugostepenu presudu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i udovolji zahtjevu tužilaca, ili ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca koji je u cjelosti odbijen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je M.D., odlukom Direkcije ... u B. od 24.07.1939. godine, između ostalog, dodijeljeno zemljište označeno kao k.č. br. 781/265 površine 12200 m<sup>2</sup>, upisano u zk. ul. 617 k.o. V.; da je 25.09.1945. godine zaključen kupoprodajni ugovor između M.D., kao prodavca i prednika tužilaca, M.K., kao kupca, ovjeren kod Sreskog suda u Banjaluci pod brojem Ov-109/45, dana, 28.09.1945. godine, kojim ugovorom je M.D. prodao M.K. k.č. 781/265 površine 12200 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 617 k.o. V. za kupoprodajnu cijenu od 2.800,00 dinara (u daljem tekstu-predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945. godine); da nije sporno, da je prednik tužilaca, M.K. ušao u posjed kupljene parcele i da se upisao kao posjednik iste u katastar nekretnina, ali da predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945. godine nikada nije proveden u zemljišne knjige, tako da se na k.č. 781/265 površine 12200 m<sup>2</sup> upisanih u zk. ul. 617 k.o. V. vodio M.D., kao vlasnik sa 1/1 dijela; da je na osnovu odluke Sreske agrarne komisije, br.125/55 od 07.11.1955. godine na k.č. 781/265 površine 12200 m<sup>2</sup> uknjiženo pravo vlasništva opštenarodne imovine, a organ upravljanja Narodni odbor Sreza Banjaluka; da k.č. 781/265 k.o. V. po novom katastarskom operatu odgovara k.č. 637 i 638/1 koje su, nakon izlaganja katastra nekretnina u toku 1990. godine upisane u zk. ul. 24 k.o. Č. 1, sa pravom raspolaganja Opštine B., sada Grad B.; da su tužioci, kao nasljednici, M.K. podnijeli tužbu prvostepenom sudu 31.12.2012. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da zahtjev tužilaca nije osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da tužioci nemaju pravni interes da se utvrdi da je pravno valjan predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945. godine između M.D. i njihovog prednika, M.K., jer da isti nemaju stvarno pravna ovlaštenja u odnosu na predmetne nekretnine, kod činjenice, da je na predmetnim nekretninama upisana Opština B., odnosno Grad B., na osnovu odluke Sreske agrarne komisije.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako, što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluke nižestepenih sudova nisu u potpunosti pravilne.

Naime, odredbama člana 46. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni glasnik SR BiH", br. 37/78, 4/89, 29/90, 22/91 "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 29/94, 1/94 - posebni dio - u daljem tekstu: ZPN) je propisano, da ugovori o prometu nepokretnosti zaključeni do stupanja na snagu ovog zakona, 04.01.1979. godine, iako nisu sačinjeni u pismenoj formi, su punovažni, ako su ugovorne strane do stupanja na snagu ovog zakona izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz ugovora nastaju (stav 1.).

Ugovori o prometu nepokretnosti zaključeni u pismenoj formi, prije stupanja na snagu ovog zakona, ako nisu izvršeni među strankama do stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi, ako ugovarači izvrše ovjeru potpisa na ugovoru u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.(stav 2).

Kod činjenice, da je predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945.godine zaključen u pismenoj formi i ovjeren kod Sreskog suda u Banjaluci pod brojem 109/45 dana 28.09.1945. godine, nema sumnje da je isti pravno valjan.

Paragrafom 431. Opšteg građanskog zakonika (u daljem tekstu OGZ), koji je bio na snazi u vrijeme kada je zaključen predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945. godine i koji se primjenjuje na osnovu Zakona o nevažnosti pravnih propisa donijetih prije 6. aprila 1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije („Službeni list FNRJ“ BR.86/46), je propisano, da za prenos vlasništva na nepokretnim stvarima, se mora posao stjecanja upisati u javne knjige, za to određene. Ovaj upis zove se uknjižba (intabulacija).

Kod činjenice, da predmetni kupoprodajni ugovor od 25.09.1945. godine nije proveden zemljišnim knjigama, odnosno, da se prednik tužilaca, pa ni tužioci, na osnovu predmetnog kupoprodajnog ugovora od 25.09.1945. godine nisu upisali u zemljišne knjige, ima se uzeti, da isti nisu postali vlasnici predmetnih nekretnina, konkretno k.č. 781/265 površine 12200 m2 upisane u zk. ul. 617 k.o. V., sada k.č. 637 i 638/1 upisane u zk. ul. 24 k.o. Č. 1.

Zato tužioci zahtjevom iz tužbe traže, da tuženi trpe da se na osnovu predmetnog kupoprodajnog ugovora od 25.09.1945. godine upišu kao vlasnici k.č. 781/265 k.o. V., odnosno k.č. 637 i k.č. 638/1 k.o. Č. 1.

Kako se Opštine B., sada Grad B., upisala sa pravom raspolaganja na predmetnim nekretninama, k.č. br. 637 k.č. 638/1, upisanim u zk. ul. 24. k.o. Č. 1, na osnovu Odluke Sreske agrarne komisije br. 125/55 od 07.11.1955. godine, koji upis

tužiocima ničim nisu doveli u pitanje, pravilan je zaključak nižestepeni sudova, da je zahtjev tužilaca, da tuženi trpe njihov upis u zk. ul. 24. k.o. Č. 1, na način da se kao vlasnici k.č. 637 i k.č. 638/1 upišu, R.K. sa  $\frac{3}{4}$  dijela i G.K. sa  $\frac{1}{4}$  dijela, neosnovan.

Takav zaključak nižestepeni sudova se ne dovodi u pitanje činjenicama, da je M.D., na osnovu predmetnog ugovora o kupoprodaji od 25.09.1945. godine, prodao predmetne nekretnine predniku tužilaca 1945. godine, a da je kasnije, na osnovu Odluke Sreske agrarne komisije od 07.11.1955. godine na predmetnim nekretninama upisana opštenarodna imovina, organ upravljanja Narodni odbor Sreza Banjaluka, sada Opština B., odnosno Grad B.. Ovo stoga, što je Paragrafom 440. OGZ, propisano, da ako je vlasnik istu nepokretnu stvar ostavio dvjema različnim osobama, stvar pripada onoj, koja je ranije zaiskala uknjižbu.

Neosnovano se revizijom ukazuje, da je su tužiocima, koristeći se pravom svog prednika, do 07.11.1955. godine (kada se na predmetnim nekretninama u zk.ul. 617 k.o. V. upisala opštenarodna imovina, a organ upravljanja Narodni odbor Sreza Banjaluka) stekli predmetne nekretnine putem održaja. Ovo stoga, što je Paragrafom 1468. OGZ propisano, da je za dosjelost, pod uslovom da je posjed zakonit, pošten i iskren, potrebno 30. godina.

Kako je ovaj sud, za razliku od nižestepeni sudova, našao da tužiocima imaju pravnog interesa da se utvrdi da je predmetni ugovor o kupoprodaji od 25.09.1945. godine pravno valjan, jer isti kao takav predstavlja osnov sticanja vlasništva, to je ovaj sud primjenom člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP) preinačio odluku drugostepenog suda i sudio kao u stavu 1. izreke ove presude.

U preostalom dijelu, a kojim je odbijen zahtjev tužilaca, R.K. i G.K., da tuženi trpe da se uknjiže kao suvlasnici i suposjednici predmetnih nekretnina, tako što će se R.K. pisati sa  $\frac{3}{4}$  dijela, a G.K. sa  $\frac{1}{4}$ , ovaj sud je, slijedom datih razloga, našao da je odluka drugostepenog suda pravilna i da se ista ne dovodi u pitanje revizionim prigovorima, pa je stoga primjenom člana 248. ZPP, sudio kao u stavu 2. izreke ove presude.

Preinačavajući odluku drugostepenog suda, ovaj sud je primjenom člana 397., a u vezi sa članom 368. ZPP, preinačio i odluku o troškovima parničnog postupka. Po ocjeni ovog suda uspjeh tužilaca u ovoj parnici je 50%. Tužiocima su imali troškove, sastava tužbe u iznosu od 1.755,00 KM, troškove zastupanja na četiri ročišta po 1.755,00 KM i pristupa na tri ročišta od po 877,50 KM, troškove žalbe i revizije od po 2.632,50 KM, što ukupno iznosi, 16.672,50 KM. Shodno uspjehu tužilaca u sporu, osnovanost njihovog zahtjeva za naknadu troškova parničnog postupka doseže do iznosa od 8.336,25 KM. Tužena, Opština B. je takođe stavila zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 4.875,00 KM, od čega, za odgovor na tužbu 750,00 KM, za zastupanje na četiri ročišta po 750,00 KM, te pristupa na tri ročišta u iznosu od po 375,00 KM.

Cijeneći uspjeh tužene, Opštine B. u procentu od 50%, ima se uzeti da je zahtjev ove tužene, za naknadu troškova parničnog postupka, osnovan do iznosa od 2.437,50 KM. Međusobnim prebijanjem troškova parničnih stranaka, odnosno tužilaca i tužene, Opštine B., ovaj sud je obavezao tužene da tužiocima na ime troškova parničnog postupka isplate, 5.898,75 KM.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić