

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
85 0 P 005763 16 Rev
Banjaluka, 08.3.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudije Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Z.D. iz P., zastupan po punomoćniku B.B., advokatu iz D., protiv tuženih M.B. iz D., a.d. V.B. B., zastupan po punomoćniku Advokatskoj firmi S. iz B. i I-G-I d.o.o. B., zastupan po punomoćniku V.R., advokatu iz Banjaluke, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Doboju 85 0 P 005763 15 Gž 2 od 23.12.2015. godine, na sjednici održanoj 08.3.2017. godine donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Doboju 85 0 P 005763 09 P od 15.5.2015. godine odbijen je tužilac sa tužbenim zahtjevom kojim je tražio da se utvrdi da je on Ugovorom o udruživanju za izgradnju poslovnog i pomoćnog prostora zaključenog dana 04.03.2004. godine, koji Ugovor je ovjeren kod Osnovnog suda u Doboju pod brojem Ov. 403/04 dana 04.03.2004. godine sa prvotuženim M.B., po kom je tužilac uplatio kupoprodajnu cijenu, ušao u posjed i slobodno raspolaganje prostora površine 213,04 m² i pomoćnog prostora površine 42 m², u cijelosti izvršen, pa da je na osnovu naprijed navedenog pravnog posla tužilac postao vanknjižni vlasnik prije donošenja rješenja Osnovnog suda u Doboju broj: R2 - 106/05 od 11.03.2005. godine o zasnivanju založnog prava, da se utvrdi da je ništava uknjižba založnog prava u korist povjerioca pravnog prethodnika Z.k.b. a.d. B.L., sada a.d. V. B.L. (dalje: drugotuženi) na nekretnini k.č. br. 777/16 K. u površini od 260 m² na kojoj se nalazi stambeno-poslovni objekat, upisana u Zk. ul 4171 KO D. , te da se naloži brisanje hipoteke upisane na osnovu rješenja Dn. 208/05 od 18.04.2005. godine i uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, te da se utvrdi da je izvršenje koje se vodi kod Osnovnog suda u Doboju, po tražiocu izvršenja Z. b. a.d. B.L. protiv izvršenika M.B. i d.o.o. I-G-I B.L. (dalje: trećetuženi), pod poslovnim brojem 085-0-IP-06-000 071 na nekretninama stambeno-poslovnoj zgradi na parceli k.č. br. 777/16 KO D. , nedopušteno, te da se ukine rješenje o izvršenju i obustavi izvršni postupak, kao i da se obavežu tuženi da tužiocu naknade troškove postupka u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

Istom presudom obavezan je tužilac da tuženim nadoknadi troškove parničnog postupka i to drugotuženom u iznosu od 15.818,00 KM, a trećetuženom u iznosu od 26.470,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju 85 0 P 005763 15 Gž 2 od 23.12.2015. godine žalba je djelimično uvažena i pobijana presuda preinačena u odluci o troškovima postupka tako što je tužilac obavezan da drugotuženom AD V. B.L. na ime troškova postupka isplati iznos od 8.067,15 KM umjesto iznosa od 15.818,40 KM, a trećetuženom I-G-I d.o.o. B.L. iznos od 12.135,40 KM umjesto iznosa od 26.470,00 KM, dok je u ostalom dijelu žalba odbijena i pobijana presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužitelj zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi M.B. (u daljem tekstu: prvotuženi) i V.B. B. (u daljem tekstu: drugotuženi) nisu podnijeli odgovor na reviziju.

Tuženi I-G-I Banjaluka (u daljem tekstu: trećetuženi) u odgovoru na reviziju osporava sve navode revizije i predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja kojim traži da se utvrdi da je on Ugovorom o udruživanju za izgradnju poslovnog i pomoćnog prostora zaključenog dana 04.03.2004. godine, koji Ugovor je ovjeren kod Osnovnog suda u Doboju pod brojem Ov. 403/04 dana 04.03.2004. godine sa prvotuženim M.B., po kom je tužilac uplatio kupoprodajnu cijenu, ušao u posjed i slobodno raspolaganje prostora površine 213,04 m² i pomoćnog prostora površine 42 m², u cijelosti izvršen, pa da je na osnovu naprijed navedenog pravnog posla tužilac postao vanknjižni vlasnik prije donošenja rješenja Osnovnog suda u Doboju broj R2 - 106/05 od 11.03.2005. godine o zasnivanju založnog prava; da se utvrdi da je ništava uknjižba založnog prava u korist povjerioca pravnog prethodnika Z.k.b. a.d. B.L., sada a.d. V. B.L., na nekretnini k.č. br. 777/16 K. u površini od 260 m² na kojoj se nalazi stambeno-poslovni objekat, upisana u Zk. ul 4171 KO D. , te da se naloži brisanje hipoteke upisane na osnovu rješenja Dn. 208/05 od 18.04.2005. godine i uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje; te da se utvrdi da je izvršenje koje se vodi kod Osnovnog suda u Doboju, po tražiocu izvršenja Z. b. a.d. B.L. protiv izvršenika M.B. i d.o.o. I-G-I B.L., pod poslovnim brojem 085-0-IP-06-000 071 na nekretninama stambeno-poslovnoj zgradi na parceli k.č. br. 777/16 KO D., nedopušteno, te da se ukine rješenje o izvršenju i obustavi izvršni postupak, kao i da se obavežu tuženi da tražiocu naknade troškove postupka u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je tužitelj kao udružilac sredstava sa prvotuženim kao investitorom, dana 04.03.2004. godine zaključio Ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog i pomoćnog prostora, ovjeren istog dana kod Osnovnog suda Doboju pod br. OV. 403/04, da je predmet ugovora bila izgradnja poslovnog i pomoćnog prostora u vlasništvu građana, u stambeno - poslovnom objektu koji se nalazi u Doboju, u Ulici ..., na zemljištu označenom kao k.č. br. 5494, 5494/1, 5495 u k.o. D. P.1. 5671, u Zk. ul. br. 1631 sa k.č. 777/8 (član 1. Ugovora), poslovnog prostora površine 213,04 m² i pomoćnog prostora površine 42,00 m², uz obavezu investitora (član 7. Ugovora) da udružiocu sredstava nekretninu preda u posjed do 01.05.2004. godine, ovlaštenje investitora

udružiocu sredstava da bez njegove dalje saglasnosti može izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime kod nadležnih državnih organa (član 8. Ugovora); da je rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica D. br. 20-475-52/03 od 19.12.2003. godine prvotuženom dato pravo građenja stambeno-poslovnog objekta na gradskom građevinskom zemljištu označenom kao k.č. br. 777/16 (novi br. k.č. 5494-dio i k.č. 5495-dio) K., građevinsko zemljište površine 260 m², upisano zk. ul. 1631 k.o. D. na ime korisnika - prvotuženog, koje rješenje je uz dopis od 29.12.2003. godine dostavljeno Zemljišno - knjižnom uredu Osnovnog osuda u Doboju, sa prijavnim "A" listom radi provođenja, na osnovu koga je dozvoljen otpis u zk. ul. br. 1631 k.o. D. u "A" listu navedenog zemljišta, u "B" listu prava svojine kao društvene svojine i upis u novi zk. ul. br. 4171, elektronski zk. ul. br. 479 k.o. D., kao dijela glavne zemljišne knjige, u "A" listu navedene parcele, "B" listu prenos prava svojine kao društvene svojine i u "C" listu upis prava korištenja na gradskom građevinskom zemljištu upisanom u "A" listu radi građenja stambeno - poslovnog objekta u korist prvotuženog, koji je bio upisan i kao korisnik u pl. 5671 k.o. D. na parcelama k.č. 5494 i 5495 (novi broj), što odgovara starom k.č. 777/8 i k.č. 777/16; da je rješenjem Odjeljenja za ... Opštinske uprave D. broj 05/361-167/04 od 23.06.2004. godine prvotuženom odobreno da može pustiti u rad i koristiti predmetni stambeno - poslovni objekat i da isti može upisati u zemljišne knjige kod Zemljišno-knjižnog ureda u korist investitora, te je na osnovu rješenja Osnovnog suda u Doboju broj Dn-634/04 od 25.06.2004. godine uknjiženo pravo vlasništva na zk. tijelu II, stambeno - poslovni objekat na k.č. br. 777/16, na cijelom objektu, u okviru koga se u prizemlju nalaze predmetni poslovni i pomoćni prostor; da se tužitelj uknjižio kao vlasnik na predmetnom poslovnom prostoru rješenjem Republičke uprave za ... broj 20-952-5-70/06 od 06.3.2007. godine; da je u predmetu tog suda broj R2-106/05, na osnovu zajedničkog prijedloga za uknjižbu založnog prava na nekretninama hipotekarnog izvršenika M.B., uz njegovu saglasnost, u korist tražioca izvršenja - drugotuženog (tadašnje ZK B), izvršenika - ranije trećetuženog K-M. doo D. (koji je prestao da postoji, pa je u odnosu na njega tužbe povučena), novog izvršenika I-G-I ranije četvrtetuženog, a sada trećetuženog) i hipotekarnog izvršenika - prvotuženog, dana 11.03. 2005. godine doneseno rješenje kojim se, na osnovu sporazuma stranaka, određuje upis založnog prava u korist povjerioca - drugotuženog na nekretnini založnog dužnika - prvotuženog, izgrađenoj na zemljištu u društvenoj svojini, označenoj sa k.č. br. 777/16 K. površine 260 m², upisanom u zk. ul. br. 4171 k.o. D., na stambeno - poslovnom objektu, kao zk. tijelu II, izgrađenom na k.č. br. 777/16, na kome je uknjiženo pravo vlasništva u korist prvotuženog sa dijelom 1/1, radi obezbeđenja novčanog potraživanja povjerioca - drugotuženog prema dužniku - I-G-I, na osnovu Ugovora o preuzimanju duga zaključenog dana 23.02. 2005. godine između I-G-I kao preuzimaoca duga, K-M. doo D., kao dužnika i drugotuženog, kao povjerioca, kojim Ugovorom se preuzimalac duga I-G-I saglasio da preuzme dug dužnika K-M. doo D. prema povjeriocu - drugotuženom, nastalog po osnovu Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 151-93-1857-0, zaključenog dana 02.07.2004. godine između drugotuženog i K-M. doo D. i Aneksa br. 1 istog Ugovora, zaključenog 16.12.2004. godine između istih stranaka, koje rješenje je na osnovu rješenja Osnovnog suda u Doboju, Zemljišno - knjižna kancelarija br. Dn-208/05 od 18.04.2005. godine provedeno, odnosno dozvoljen upis založnog prava na predmetnim nekretninama u korist drugotuženog; da je na osnovu navedenog sporazuma stranaka i rješenja Osnovnog suda u Doboju broj R2-106/05 od 11.03.2005. godine, od strane drugotuženog kao tražioca izvršenja, podnesen prvostepenom sudu prijedlog za izvršenje protiv ranijeg tuženog K-M. doo D. i prvotuženog, kao izvršenika, prodajom nekretnine hipotekarnog dužnika, radi namirenja potraživanja drugotuženog, pa da je rješenjem o izvršenju broj 085-0-Ip-06-000 071 od 31.08.2006. godine dozvoljeno predloženo izvršenje, da su zaključkom od 16.03.2007. godine treća lica, kao podnosioci prigovora, među kojima je i tužilac, upućeni na parnicu da traže da se izvršenje na predmetnim nekretninama proglasi nedopuštenim.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud nalazi da prvotuženi u vrijeme zaključivanja ugovora o udruživanju sredstava sa tužiteljem nije bio upisan u zemljišnoj knjizi, kao vlasnik objekta; da je samim zaključenjem ugovora o udruživanju tužitelj stekao samo pravni osnov upisa, ali ne i pravo svojine, budući da ugovor o udruživanju nije upisan u zemljišnoj knjizi ili drugoj javnoj evidenciji do 2007. godine; da je pravno valjana uknjižba založnog prava u korist prednika drugotuženog, zbog čega izvršenje na predmetnom poslovnom prostoru nije nedopušteno, pa je sudio tako da je u cjelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja.

Odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je u pogledu odluke o glavnoj stvari prihvatio pravno shvatanje i činjenična utvrđenja prvostepenog suda, te je sudio tako da je žalbu odbio i prvostepenu presudu potvrdio u dijelu odluke o glavnoj stvari, dok je odluku preinačio u dijelu koji se odnosi na troškove postupka.

Odluka drugostepenog suda je na zakonu zasnovana.

Neosnovano se revizijom tužitelja prigovara da sudovi ugovor nazvan ugovorom o udruživanju sredstava od 04.3.2004. godine zaključen između tužitelja i prvotuženog pogrešno kvalifikuju kao kupoprodajni ugovor. Naime, ugovor koji je pročitan kao dokaz u postupku, ima sve elemente ugovora o prodaji nepokretnosti, kao i formu propisanu odredbama člana 454. i člana 455. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), kao i Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH“ 37/78, 4/79, 29/90, 22/01 i „Sl. glasnik RS“ 29/94- u daljem tekstu: ZPN), pa su ga pravilno sudovi kvalifikovali kao kupoprodajni ugovor. Osim toga, navedeni ugovor u tački XIII sadrži odredbu o dozvoli prvotuženog da se tužitelj na osnovu tog ugovora, bez njegove dozvole uknjiži kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, što otklanja svaku sumnju o načinu sticanja svojine na spornom poslovnom prostoru, i to na osnovu pravnog posla, a ne građenja, odnosno stvaranja nove stvari, kako to nastoji prikazati revident.

Pravilno nižestepeni sudovi kao mjerodavno pravo za rješenje ovog spora primjenjuju Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni glasnik SFRJ " br. 6/80 i 36/90-u daljem tekstu: ZOSPO), obzirom da je taj zakon bio u primjeni u vrijeme nastanka spornog pravnog odnosa.

U ovoj parnici tužitelj zahtjev temelji na tvrdnji da je stekao pravo svojine na poslovnom prostoru ukupne površine 245,13 m², izgrađenim na k.č. 777/16 K. upisano u zk.uložak 4171 KO D., zaključenjem i ovjerom ugovora o udruživanju sredstava sa zemljišno knjižnim vlasnikom M.B. dana 04.3.2004. godine, da je zbog toga ništav upis hipoteke upisane 18.4.2005. godine u korist prednika drugotuženog, te da je shodno tome izvršenje koje se vodi kod Osnovnog suda u Doboju pod brojem 085-0-Ip-06-000 071, nedopušteno.

Odredbom člana 33. ZOSPO propisano je da se na osnovu pravnog posla pravo svojine stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom.

U konkretnoj situaciji, među strankama nije sporno da je tužitelj sa prvotuženim zaključio ugovor o udruživanju sredstava dana 04.3.2004. godine koji je ovjeren isti dan kod nadležnog suda čime je taj ugovor postao perfektan. Međutim, zaključenjem tog ugovora, njegovom ovjerom, izmirenjem novčanih obaveza prema prvotuženom, tužitelj je stekao tek

pravni osnov za sticanje prava svojine na spornom poslovnom prostoru, ali ne i samo pravo svojine, pa ni vanknjižno, kako to nastoji prikazati tokom cijelog postupka.

Prema citiranoj odredbi člana 33. ZOSPO pravo svojine na osnovu pravnog posla stiće se tek upisom u javne evidencije. Vanknjižno pravo svojine (iako se kao pravni institut ne pominje niti u jednom pozitivnom propisu) može postojati samo u slučajevima sticanja svojine temeljem zakona (održaj, stvaranje nove stvari, nasljeđivanje), odnosno u situacijama gdje se pravo svojine stiće ispunjenjem zakonom propisanih uslova, pri čemu upis u javne evidencije ima samo deklaratoran karakter.

Dakle, zaključenjem i ovjerom ugovora sa prvotuženim na dan 03.4.2004. godine tužitelj je stekao pravni osnov za sticanje prava svojine, a samo pravo svojine na tom prostoru stekao je tek upisom u knjigu uloženi ugovora rješenjem Republičke uprave za ... broj 20-952-5-70/06 na dan 06.3.2007. godine.

Prema navedenom, kako se zahtjev za utvrđenje ništavosti uknjižbe založnog prava u korist prednika drugotuženog temelji na tvrdnji da je u vrijeme upisa tog založnog prava u korist drugotuženog 18.4.2005. godine, tužitelj bio vlasnik tog prostora i taj zahtjev tužitelja ukazuje se neosnovanim. Ovo tim prije jer zahtjevom postavljenim u ovoj parnici, tužitelj nije ni tražio utvrđenje ništavosti sporazuma zaključenog između tuženih o upisu hipoteke, niti izjave prvotuženog od 23.02.2005. godine o dozvoli upisa hipoteke na nekretninama koje su se vodile kao njegova svojina.

Pravilno sudovi nalaze i da je neosnovan zahtjev tužitelja da se izvršenje koje se vodi kod Osnovnog suda u Doboju pod brojem 085-0-IP-06-000 071 na nekretninama prvotuženog proglasi nedopuštenim i da se izvršni postupak obustavi.

Iako je tužitelj 2007. godine upisom u knjigu uloženi ugovora stekao pravo svojine na spornom poslovnom prostoru, ovo njegovo pravo ne može uticati na tok izvršnog postupka obzirom da je drugotuženi stekao pravo zaloge na istim nekretninama ranije, odnosno 2005. godine.

Naime, odredbom člana 63. stav 1. ZOSPO propisano je da se radi obezbjeđenja određenog potraživanja nepokretna stvar može opteretiti pravom zaloge u korist povjerioca (hipoteka) koji je ovlašten na način predviđen zakonom da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nepokretnosti prije povjerilaca koji na njoj nemaju hipoteku, kao i prije povjerilaca koji su hipoteku na njoj stekli poslije njega, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti, a stavom 4. istog člana da založena nepokretnost u cjelini obezbjeđuje potraživanje povjerioca do punog namirenja tog potraživanja, bez obzira na kasniju podjelu nepokretnosti.

Naprijed citirane odredbe ZOSPO znače da naknadno otuđenje ili podjela založene nepokretnosti ne mogu imati uticaja na obezbjeđenje potraživanja povjerioca, pa ni u izvršnom postupku.

Bez značaja za odluku u ovoj parnici su prigovori revizije koji se odnose na pravnu valjanost ugovora o kreditu i ugovora o preuzimanju duga zaključivanim između tuženih, budući da valjanost tih ugovora nije bila predmet zahtjeva u ovoj parnici.

Takođe je bez ikakvog uticaja prigovor revizije o nedostatku pasivne legitimacije drugotužene V.B. B., o čemu je drugostepeni sud dao obrazloženje koje prihvata i ovaj sud.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, kao ni onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o reviziji tužitelja odlučeno kao u izreci, temeljem odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić