

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 89 0 П 028789 15 Рев  
Бања Лука, 16.11.2017. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу које чине судија Роса Обрадовић, као предсједник вијећа, а судије Војислав Димитријевић и Горјана Попадић, као чланови вијећа, у правној ствари тужиоца М.К. из П., кога заступа пуномоћник Б.Ч., адвокат из П., против тужених Њ.К. и М.К.1, оба из П., које заступа пуномоћник З.Ј., адвокат из П., ради утврђења права власништва и у правној ствари тужених Њ.К. и М.К.1, као противтужилаца против тужиоца М.К., као противтуженог, ради утврђивања ништавости уговора, вриједност спора 116.322,00 КМ, одлучујући о ревизијама тужиоца и тужених против пресуде Окружног суда Источно Сарајево број: 89 0 П 028789 15 ГЖ од 15.7.2015. године, на сједници вијећа одржаној 16.11.2017. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужиоца се одбија.

Ревизија тужених се уважава и пресуда Окружног суда Источно Сарајево број: 89 0 П 028789 15 Гж од 15.7.2015. године преиначава у дијелу у којем је одбијена жалба тужених, тако да се жалба тужених уважава и пресуда Основног суда Соколац број: 89 0 П 028789 12 П од 26.12.2014 године преиначава у усвајајућем дијелу по тужбеном захтјеву и одбијајућем дијелу по противтужбеном захтјеву тако:

- да се одбија тужбени захтјев у дијелу којим се тражи да се утврди да је тужилац-противтужени на основу одржаја стекао право власништва са дијелом 1/1 на двије трећине некретнине означене као к.ч. број 661/4 у нарави ливада „Ђ.Б.“ и то у површини од 3027,33 м<sup>2</sup>, уписана у з.к. ул. број: 1508 К.О. Пале (стари премјер), што по новом премјеру одговара к.ч. број 1109. у нарави ливада „Ђ.Б.“, уписана у П.Л. 858/23, К.О. П. Г., што би тужени-противтужиоци били дужни признати и трпити да се тужилац-противтужени укњижи као власник и посједник са дијелом 1/1 на двије трећине наведене некретнине у површини од 3027,33 м<sup>2</sup> код Републичке управе за ... Б.Л., ПЈ П., па да се досљедно томе наложи поменутој управи да изврши брисање уписаног носиоца права сусвојине и супосједа Њ.К. и М.К.1 у дијелу од по 1/2 наведене некретнине и изврши упис тужиоца-противтуженог са дијелом 1/1 на двије трећине предметне некретнине у површини од 3027,33 м<sup>2</sup>, а да би се у противном укњижба извршила на основу пресуде у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења;
- да се усваја противтужбени захтјев па се утврђује да је уговор од 27.7.1996. године у којем су тужени Њ.К. и М.К.1, назначени као продавци, а тужилац М.К., као купац непокретности, ништав и да не производи правно дејство.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда Соколац број: 89 0 П 028789 12 П од 26.12.2014 године утврђено је да је тужилац-противтужени (у даљем тексту тужилац) на основу одржаја стекао право власништва са дијелом од 1/1 на двије трећине некретнине означене као к.ч. број 661/4 у нарави ливада „Ђ.Б.“ и то у површини од 3027,33 м<sup>2</sup>, уписана у з.к.ул. број: 1508 КО П. (стари премјер), што по новом премјеру одговара к.ч. број 1109. у нарави ливада „Ђ.Б.“, уписане у П.Л. 858/23, К.О. П. Г., што су тужени-противтужиоци (у даљем тексту тужени) дужни признати и трпити да се тужилац укњижи као власник и посједник са дијелом 1/1 на двије трећине наведене некретнине у површини од 3027,33 м<sup>2</sup> код Републичке управе за ... Б.К. ПП П. (у даљем тексту РУГИП), па се досљедно томе налаже РУГИП да изврши брисање тужених као уписаних носилаца права сусвојине и супосједа у дијелу од по 1/2 наведене некретнине и изврши упис тужиоца са дијелом 1/1 на двије трећине предметне некретнине у површини од 3027,33 м<sup>2</sup>, а у противном укњижба ће се извршити на основу те пресуде. Истом првостепеном пресудом одбијен је дио тужбеног захтјева који се односи на упис тужиоца на наведеној некретнини преко досуђене површине, те дио тужбеног захтјева који се односи на брисање тужених на наведеној некретнини преко досуђене површине. Надаље првостепеном пресудом обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове поступка у износу од 4.411,93 КМ, у року од 30 дана, по достављању преписа пресуде тужиоцима под пријетњом принудног извршења, а тужилац је одбијен са захтјевом за накнаду трошкова поступка од досуђеног до траженог износа. Одбијен је и противтужбени захтјев којим се тражи: да се утврди да је уговор од 27.7.1996. године у којем су тужени назначени као продајци, а тужилац као купац непокретности, ништав и да не производи правно дејство; да се обавезе тужилац да туженим, као солидарним повјериоцима накнади трошкове спора у износу од 12.165,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда Источно Сарајево број: 89 0 П 028789 15 ГЖ од 15.7.2015. године жалба тужених је одбијена као неоснована и првостепена пресуда потврђена у дијелу одлуке о утврђивању права власништва и у дијелу одлуке којим се тужилац одбија са тужбеним захтјевом, а тужени одбијају са противтужбеним захтјевом (став 2. и дио 5. диспозитива пресуде), док је жалба тужиоца дјелимично уважена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о трошковима поступка укинута (став 3. и 4. и дио става 5. диспозитива пресуде) и у том дијелу предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање.

Против другостепене пресуде ревизије су изјавили тужилац и тужени.

Тужилац побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да се преиначи првостепена пресуда и усвоји у цјелини тужбени захтјев.

Тужени су изјавили ревизију због повреда одредаба праничног поступка и због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или укине на начин поближе означен ревизијом.

Тужилац и тужени су у одговору на ревизије противне странке предложили да се исте одбију.

Ревизија тужиоца није основана, а ревизија туженог је основана.

Предмет спора у овој парници је утврђење да је тужилац стекао право својине на некретнинама путем одржаја, те правна ваљаност уговора о преносу власништва на некретнинама.

По проведеном поступку првостепени суд је утврдио: да је предмет уговора о купопродаји од 27.7.1996. године између тужених, као продаваца, и тужиоца, као купца, била некретнина означена као к.ч.1109 ЛД 18 П. Г. површине 4541 м<sup>2</sup> (у даљем тексту предметна некретнина), а купопродајна цијена износила 9.082,00 ДМ; да су стране уговорнице у цијелости извршиле обавезе из овога уговора, тако што су тужени предали у посјед предметне некретнине тужиоцу, а тужилац исплатио купопродајну цијену туженима; да је предметна некретнина уписана у П.л. број 858/23 К.О. П. Г., на име тужених са по 1/2 дијела; да је у вријеме закључења поменутог уговора у катастру предметна некретнина била уписана на име оца тужених, С.К. до 2001. године, од када су уписани тужени и њихова мајка С.К.1 са по 1/3 дијела, до 2007. године, од када су уписани тужени са по 1/2 дијела; да је отац тужених С.К. умро 1993. године, а мајка С.К.1 2005. године; да предметна некретнина одговара к.ч. број: 661/4 К.о.П. (стари премјер) уписана у з.к.ул 1508. на име тужених са по 1/2 дијела; да је рјешењем Републичке управе за ..., ПЈ П. број: 34-475-1-63/07 24.9.2007. године, између осталих, утврђено да су са 1.12.2016. године, као даном ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број: 112/06) по сили закона престало државно власништво на предметним некретнинама.

На основу резултата проведеног поступка првостепени суд је позивом на одредбе члана 58. члана 312. став 5. и члана 324. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08, 58/09 и 95/11), члана 26., члана 103. став 1. и члана 109. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04) и члана 9. Закон о промету непокретности ("Службени лист СР БиХ број 38/78, 29/80, 4/89, и 22/91 и "Службени гласник Републике Српске", број: 29/94) пресудио као у изреци првостепене пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правни закључак првостепеног суда, па је у погледу главне ствари одбио жалбе странака и првостепену пресуду потврдио.

Другостепена пресуда није правилна.

Овај Врховни суд је одлучујући о ревизијама станака побијану другостепену пресуду испитао у границама прописаним одредбом члана 241. став 1. Закона о парничном поступку ("Службени гласник Републике Српске" број: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13) која прописује да ревизијски суд испитује побијану пресуду само у оном дијелу у коме се она побија ревизијом, у границама разлога наведених у ревизији, пазећи по службеној дужности на примјену материјалног права.

У предметној правној ствари нижестепени судови су примјенили одредбе Закона о стварним правима, који одредбом члана 344. став 3. прописује да на рокове за стицање и престанак стварних права који су почели тећи прије ступања на снагу тога закона, примјењују се одредбе до тада важећих прописа, а ставом 4. исте законске одредбе је прописано да у рок за стицање одржаја непокретности, које су на дан ступања на снагу тога закона биле у друштвеној, односно државној својини, као и за стицање стварних права на тим непокретностима одржајем, не рачуна се вријеме држања док су на снази били прописи, који су изричито искључивали одржај. Закон о стварним правима је у смислу члана 357. тога закона ступио на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном гласнику Републике Српске”, а почео са примјеном дана 1.1.2010. године.

Према томе како се у предметном парничном поступку тражи утврђење да је тужилац стекао право власништва на предметним некретнинама, које је стечено протеклом рока од 10. година потребног за одржај почев од 27.7.1996. године као дана закључења уговора, дакле прије него што је Закон о стварним правима ступио на снагу, то је на предметни спор требало примјенити Закон о основним својинско правним односима ("Службени лист СФРЈ" број 6/80 и 36/90 и "Службени гласник Републике Српске" број: 38/03), што је у складу са ставом 2. одредбе члана 344. Закона о стварним правима.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основним својинско правним односима је прописано да савјестан и законит посједник непокретне ствари, на коју други има право власништва, стиче власништво на ту ствар одржајем протеклом десет година. Међутим, ово опште правило трпи значајан изузетак наведен у одредби члана 29. истога закона која прописује да на ствари у друштвеној својини, са којима је изједначена државна својина, право својине се не може стећи одржајем.

Према томе у конкретном случају без обзира на чињеницу да ли је посјед на предметним некретнинама био савјестан и законит, рок је почео тећи тек од тренутка када су предметне некретнине престале бити државна, а постале приватна својина, а то је било 1.12.2006. године, као даном ступања на снагу Закона о грађевинском земљишту Републике Српске. Ако се има у виду да је предметна тужба поднесена 8.6.2012. године, јасно је да није остварен први услов за стицање права својине одржајем, а то је протек рока од 10(десет) година, тако да је (већ) из тог разлога правилном примјеном материјалног права цијели тужбени захтјев ваљало као неоснован одбити.

Чињеница да је у катастру као посједник на предметним некретнинама био уписан правни предник тужених, насупротив другачијем ставу првостепеног суда, није од значаја, јер посјед представља фактичку власт на ствари у смислу одредби члана 70. Закона о својинско правним односима, којом чињеницом није промјењен режим власништва на предметном земљишту, односно исто је остало у режиму државне својине, док су тужени били уписани као носиоци другог ужег стварног права, права кориштења.

Међутим, осим што посјед тужиоца није био временски довољно дугачак за стицање власништва путем одржаја, исти не задовољава ни други услов, да је законит, а што је предмет противтужбеног захтјева. Наиме, посјед је законит ако се заснива на пуноважном правном основу тј. на правном послу који је по објективном праву подобан за стицање оне врсте права чију садржину посједник врши.

Правилан је став ревизије тужених да су нижестепени судови погрешно примјенили материјално права када су одбили противтужбени захтјев. У конкретном случају оспорена је правна ваљаност уговора на основу кога тужилац држи предметне некретнине, односно тражи се утврђење да је овај уговор ништав. Одредбом члана 103. став 1. Закона о облигационим односима прописано је да је уговор ништав уколико је између осталог, противан принудним прописима. У вријеме закључења оспореног уговора о промету непокретности принудном одредбом члана 24. тада важећег Закона о грађевинском земљишту („Службени лист СР БиХ“ број 34/86, 1/90 и 29/90 и „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94, 23/98 и 5/99) таксативно су наведени изузеци од забране прометовања привременог права кориштења на земљишту у државној односно друштвеној својини, а конкретни случај се не може подвести под неки од прописаних изузетака, тако да је из изложених разлога предметни уговор ништав, јер је у вријеме закључења уговора предмет било право кориштења на земљишту у државној својини.

Имајући у виду све напријед наведено ревизија тужених се указује као основана, јер је погрешно примјењено материјално право на штету тужених, па је побијану пресуду ваљало преиначити, на основу одредбе члана 250. став 1. Закона о парничном поступку, на начин поближе означен изреком ове пресуде.

Са друге стране ревизија тужиоца је неоснована, јер тужбени захтјев је из изложених разлога у цијелости неоснован, дакле и у дијелу у којем је нижестепеним пресудама одбијен, али из других разлога, тако да наводи ревизије тужиоца нису од значаја, па је исту ваљало одбити на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку. Наиме, разлози из којих је тужбени захтјев дјелимично одбијен нижестепеним пресудама, нису релевантни, јер је исти ваљало у цијелости одбити из разлога поближе назначених овом пресудом.

С обзиром да је одлука о трошковима првостепеног поступка побијаном пресудом укинута, овај суд није одлучио о трошковима жалбеног и ревизионог поступка, јер ће у даљем току поступка првостепени суд одлучити о цјелокупним трошковима поступка у складу са одредбом члана 386. став 1. Закона о парничном поступку.

Предсједник вијећа,  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић