

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 59 0 Ps 030334 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 "LD" d.o.o, Ulica ... – B., zastupanog po punomoćniku advokatu P.J., Ulica ... – B., protiv tužene RS – Ministarstvo ... – PU, PC B., zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske – sjedište zamjenika u Bijeljini, Ulica Vuka Karadžića 3, radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 59 0 Ps 030334 17 Pž od 28.2.2018. godine, na sjednici održanoj 26.9.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj: 59 0 Ps 030334 16 Ps od 19.6.2017. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se utvrdi da je neosnovano i nezakonito upisana zakonska hipoteka pod rednim brojem 3, u koloni Upisi u „C“ listu zemljišno-knjižnog uloška broj: 1633, katastarske Opštine U., na nepokretnostima u susvojini tužioca iz z.k. ul. broj: 1633 k.o. U., odnosno na nepokretnostima na kojima je uknjiženo pravo svojine na posebnom dijelu nepokretnosti u koloni „B“ listu zemljišno-knjižnih uložaka broj: 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2436, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2447, 2448, 2449, 2454 i 2456 k.o. U., neodvojivo povezanih sa suvlasničkim dijelovima u koloni Upisi „B“ lista zemljišno-knjižnog uloška broj: 1633 iste katastarske opštine, a što je tužena dužna priznati i trpiti da se izvrši brisanje zakonske hipoteke na predmetnim nepokretnostima u zemljišnim knjigama.

Obavezan je tužilac da tuženoj naknadi troškove postupka u iznosu od 2.100,00 KM, u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 59 0 Ps 030334 17 Pž od 28.2.2018. godine, odbijena je žalba tužioca i potvrđena prvostepena presuda.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka.

Tužilac 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 usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje. U reviziji je istaknut zahtjev za naknadu troškova u iznosu od 2.050,00 KM.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

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

U toku postupka pred prvostepenim sudom utvrđene su sljedeće bitne činjenice:

da je 4.10.2002. godine, pod brojem 725/02, zaključen ugovor o udruživanju sredstava za nastavak izgradnje „D.o.“, između SO U. kao naručioca i a.d. „G.“ U. kao izvođača;

da je 18.2.2008. godine zaključen ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju (ugovor o građenju) između a.d. „G.“ U., kao suinvestitora – izvođača i d.o.o. „LD“ (tužioca) kao suinvestitora, čiji pravni osnov je ugovor broj: 725/02 od 4.10.2002. godine; da je članom 5. ugovoreno da se objekat gradi na k.č. broj: 688/3 iz z.k. ul. broj: 1633 k.o. U. i da Opština U. na osnovu ulaganja dobija u svojinu i raspolaganje „cjelokupno prizemlje objekta koje je u naravi dječije obdanište“, dok je članom 6. izvršena podjela etažnih jedinica (stanova) koji će pripasti svakom od ugovarača posebno (tužiocu je pripalo 7 stanova na I spratu, 3 stana na II spratu i 7 stanova na III spratu, različitih površina (od 57,31 m² do 73,27 m²); da je članom 10. ugovoreno da su stranke saglasne da izvođač odmah započne nastavak radova i dobijena novčana sredstva „odmah i isključivo angažuje u svrhu nastavka gradnje“ i radove završi po sistemu „ključ u ruke“, najkasnije do 31.7.2008. godine;

da je u zk.ul. broj: 1633 k.o. U. na kč. broj: 688/3 (pravo raspolaganja u „A“ listu upisano na Opštinu Ugljevik, a u „B“ listu pravo korišćenja radi građenja na a.d. „G.“ U.), upisana 29.1.2009. godine, pod brojem 080-0-DN-09-000-046, zakonska hipoteka na osnovu rješenja Ministarstva ... RS-PU-PC B., broj: 05/0702/2-490.3-5/05 od 21.4.2005. godine, rješenja broj: 06/2.05/0702/2.490.3-655/06 i Sporazuma o načinu ispunjenja dospjelih poreskih obaveza broj: 06/1.01/0105-413-150/07 od 1.10.2007. godine, radi naplate poreskih obaveza ukupnog duga u iznosu od 763.127,60 KM i zakonske kamate sve do konačne uplate, u korist Republike Srpske;

da je 9.12.2010. godine izvršena notarska ovjera ugovora o zajedničkoj izgradnji i fizičkoj diobi nekretnina, broj: OPU-1092/2010, između Opštine U., a.d. „G.“ U. i tužioca, tako što je na strani 5 ugovora individualno određeno koji stanovi pripadaju u posjed i svojinu sa 1/1 dijela tužiocu (18 stanova);

da je rješenjem odjeljenja za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove Opštine U., broj: 02/3-360-8/11 od 5.4.2011. godine, za stambeno poslovni objekat „O.“, izgrađenog na k.č. broj: 688/3 (novi premjer), upisanoj u l.n. broj: 719 k. o. U., izdato odobrenje za upotrebu;

da su stanovi koji su po ugovoru broj: OPU-1092/2010 pripali tužiocu, kao zasebne etažne jedinice, upisane u zemljišno-knjižne uložke broj: 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2436, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2447, 2448, 2449, 2454 i 2456 k.o. U., na osnovu rješenja Zemljišnoknjižne kancelarije područne jedinice U., broj: 21.48/714.1-003 696/11 od 17.11.2014. godine;

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 145. stav 1., 152. stav 1. i 2. i 184. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 –u

daljem tekstu: ZSP) u vezi sa odredbom člana 67. stav 1. (pravilno 68.) Zakona o poreskoj upravi („Službeni glasnik RS“, broj: prečišćeni tekst broj: 112/07, 34/9 –u daljem tekstu: ZPU), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Prvostepeni sud nalazi da se u konkretnom slučaju radi o tzv. „brisojnoj tužbi“ u smislu člana 184. ZSP, pri čemu se zahtjev tužioca temelji na tvrdnji da u trenutku zaključenja ugovora od 18.2.2008. godine, nije bila upisana zakonska hipoteka na kč. broj: 688/3 iz zk.ul. broj: 1633 k. o. Ugljevik u korist tužene, zbog čega se hipoteka ne može odnositi na etažne jedinice koje su ugovorom od 18.2.2008. godine i diobnim ugovorom broj: OPU-1092/2010 od 9.12.2010. godine, pripale u isključivu svojinu tužioca.

Prvostepeni sud je stava da je hipoteka, kao i svako založno pravo, akcesorne prirode i da onaj ko pribavlja tražbinu pribavlja i hipoteku, pa slijedom toga ako hipotekarno dobro bude podijeljeno, svaki dio odgovara za cio dug, a ako bi bila podijeljena tražbina, za svaki njen dio odgovara založeno dobro u cjelini.

Cijeneći da je hipoteka upisana na odgovarajućim nekretninama zbog duga poreskog dužnika a.d. "G." U prije diobe hipotekovanih nekretnina između tužioca, Opštine U. i a.d. „G.“ U., tj. diobe zgrade izgrađene na parceli k.č. broj: 688/3 iz zk. ul. broj: 1633 k.o. U., odbija tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužioca i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepeni sud je stava da u slučaju kada je hipoteka upisana na zemljištu, tada se ona „proširuje i na sve dijelove zemljišta“, pa ukoliko se na hipotekom opterećenom zemljištu „podigne zgrada“ hipoteka se, po principu „solo cedit“, proširuje i na zgradu, što proizilazi iz odredbe člana 140. ZSP. Pri tome zaključuje da nije od značaja ko je „vlasnik etažnih jedinica u zgradi koja predstavlja jedinstvo sa zemljištem i dijeli pravnu sudbinu zemljišta“, kada je u pitanju hipoteka.

Drugostepena odluka je pravilna.

Založno pravo je stvarno pravo na tuđem objektu, a hipoteka je založno pravo na nekretnini.

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 zasnivanja osporene hipoteke (29.1.2009. godine), 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 odredbom člana 61. stav 2. propisivao da pravo zaloge nastaje na osnovu pravnog posla, sudske odluke i zakona, a odredbom člana 63. stav 1. da je hipoteka založno pravo na nekretnini, koje se odnosi na cijelu nekretninu, njene plodove dok su neodvojeni, kao i na njene druge sastavne dijelove i pripatke (stav 2.). Založena nekretnina u cjelini obezbjeđuje potraživanja povjerioca do punog namirenja tog potraživanja bez obzira na kasniju podjelu nekretnine (nedjeljivost hipoteke-stav 4.). Zakonski osnov za prestanak hipoteke taksativno je određen odredbama člana 68. ZOSPO.

Iz navedenih odredbi ZOSPO i pravne prirode hipoteke kao založnog prava, slijedi da se hipoteka uvijek odnosi na određeno potraživanje i određenu nekretninu, pa promjena vlasnika opterećene nekretnine, kao ni činjenica da je na opterećenoj nekretnini, nakon upisa hipoteke u javnu evidenciju, podignuta zgrada (sa ili bez pribavljenog odobrenja za gradnju), nije pravno relevantna jer je podignuta građevina sastavni dio zemljišta i hipoteka koja opterećuje zemljište, proteže se i na zgradu.

Za hipotekarnog povjerioca je bitna njegova savjesnost, tj. da u momentu zasnivanja hipoteke ima za to valjan pravni osnov, da je založena nekretnina upisana u javnu knjigu i da je dužnik nosilac prava vlasništva (u konkretnom slučaju nosilac prava trajnog korišćenja radi gradnje).

Pravni osnov zasnivanja i upisa hipoteke izvire iz samog zakona (član 67. stav 1. tada važećeg Zakona o Poreskoj upravi – „Službeni glasnik RS“, broj: 51/01, 74/04, 2/05, 96/05, 75/06- prečišćeni tekst broj: 112/07, 22/08, 34/09).

Nesporna je činjenica, a koju potvrđuju izvedeni dokazi, da je u momentu upisa zakonske hipoteke (29.1.2009. godine), na osnovu rješenja Ministarstva ... RS-Poreska uprava-PC B., broj: 05/0702/2-490.3-5/05 od 21.4.2005. godine, u zk. ul. broj: 1633 k.o. U., pravo raspolaganja u „A“ listu bilo upisano na Opštinu U., a u „B“ listu pravo korišćenja radi građenja na a.d. „G.“ U., koji je i bio poreski dužnik.

Uknjižba susvojine tužioca na tačno određenim etažnim jedinicama (čija je identifikacija navedena u izreci prvostepene presude), izvršena je 17.11.2014. godine na osnovu prijavnog lista broj: 21.48/952.II-7-5/11 od 27.7.2011. godine, rješenja o upotrebi objekta broj: 02/3-360-8/11 od 5.4.2011. godine i ugovora broj: OPU-1092/2010 od 9.12.2010. godine.

Nisu osnovani navodi revizije da se hipoteka mogla upisati samo na etažnim jedinicama a.d. „G.“ U., ali ne i na etažnim jedinicama tužioca. Sama za sebe, činjenica da su ugovarači (a.d. „G.“ U. i d.o.o. „LD“ B.), članom 6. ugovora od 18.2.2008. godine izvršili između sebe raspodjelu etažnih jedinica, ne dovodi u pitanje pravnu valjanost upisane hipoteke. Naime, u vrijeme zaključenja ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju od 18.2.2008. godine, zgrada kao građevinski objekat nije bila upisana u javni registar nekretnina, dakle ni njene etažne jedinice kao zasebne stambene jedinice, sve do donošenja rješenja Zemljišnoknjižne kancelarije područne jedinice Ugljevik broj: 21.48/714.1-003 696/11 od 17.11.2014. godine.

Tužilac u suštini tvrdi da je tim ugovorom postao vanknjižni vlasnik, ali to svoje pravo nije zaštitio zabilježbom spora prije upisa hipoteke (29.1.2009. godine), u kom slučaju bi hipotekarni povjerilac preuzeo rizik da izgubi hipoteku. Ne može se prihvatiti stav revizije da je tužilac „stekao nepokretnost prije uknjižbe hipoteke“, jer zaključenje pravnog posla, odnosno sam ugovor, ne dovodi do prenošenja prava svojine sa pravnog prethodnika na pravnog sljednika, jer za to je potrebno ostvarenje još jednog uslova, a to je odgovarajući upis u javnu knjigu (član 33. ZOSPO, odnosno član 53. stav 1. sada važećeg ZSP).

Iako tužilac tvrdi da je stanove kao posebne etažne jedinice (navedene u izreci presude), prodao trećim licima i da zato ne mogu biti opterećeni hipotekom, on nije dokazivao da je ta prodaja izvršena i da su kupoprodajni ugovori između tužioca i trećih lica, vezano za svaki stan kao zasebnu etažnu jedinicu, u cijelosti realizovani prije upisa hipoteke.

Revident se prvi put u reviziji poziva na Zapisnik o primopredaji ključeva za stanove u zgradi „D.o.“ od 14.11.2008. godine, kao dokaz da je prije zasnivanja hipoteke između njega i hipotekarnog dužnika izvršena „činidba u pretežitom dijelu, na način da je tužilac „ušao u posjed“ stanova koji mu pripadaju. Ovaj dokaz tužilac nije predlagao tokom postupka pred prvostepenim sudom, niti se na njega pozivao u žalbi, mada je očigledno da se radi o dokazu sa kojim je bio upoznat i koji je mogao blagovremeno predložiti.

Odredbom člana 242. ZPP, propisano je da stranke u reviziji mogu iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze, samo ako se oni odnose na povrede odredaba parničnog postupka koje su učinjene u postupku pred drugostepenim sudom, što ovdje nije slučaj.

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

Predsjednik vijeća:
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić