

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 87 0 P 014750 18 Rev
Banjaluka, 16.01.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: A.J. kći B., V.; M.N. kći B., B.V.; S.P. kći B., B.V.; M.M. sin B., B.V.; Č.M. sin B.1, B.V.; M.M kći B.1, B.V.; K.M. kći B.1 iz Š.; N.M kći B.1, B.V.; R.M. kći B.1, B.V.; S.M. kći B.1, B.V.; S.M.1 kći N., B.V.; M.M.1 kći V., B.V. i D.M. kći Đ., B.V., svi zastupani po punomoćniku M.J., advokatu iz T., protiv tuženih: „P.“ A.D. T., ...; Mjesne zajednice B.V.; Z.M., sin A. iz B.V., opština T. i A.M., kći P. iz B.V., opština T., uz učešće Opštine T., koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Doboju, kao umješača na strani tužene Mjesne zajednice B.V., radi utvrđenja i predaje u posjed, vrijednost predmeta spora: 35.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Doboju broj: 87 0 P 014750 17 Gž od 11.01.2018. godine, na sjednici održanoj dana 16.01.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Tesliću broj: 87 0 P 014750 17 P 2 od 30.6.2017. godine, odbijeni su zahtjevi tužitelja:

da se utvrdi da je ništav Ugovor zaključen dana 10. maja 1957. godine između B.M. sina M. iz V. i ZZ V.;

da se utvrdi da su tužitelji držaoci dijelova parcela označenih kao k.č. br. 1527/1 kod D., Njiva 3. klase, u površini od 2932 m², upisana u List nepokretnosti broj: 1202/1 KO B.V. i k.č. br. 1527/4 kod D. poslovna zgrada u privredi površine 588 m², poslovna zgrada u privredi površine 172 m², pomoćna zgrada u privredi površine 57 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 2531 m², u površini od 307 m², upisana u List nepokretnosti broj: 1203/3 KO B.V., a koje zemljište je, prema skici lica mjesta vještaka geodetske struke Z.G. iz B.L. od 17.05.2016. godine, koja skica sa spiskom koordinata snimljenih tačaka čini sastavni dio presude, označeno zelenom bojom i snimljeno detaljnim tačkama 4, 2, 3, 44, granicom parcele 1527/2, detaljnim tačkama 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26 i granicom k.č. 1566, što bi tuženi bili dužni priznati i trpjeti da se tužitelji, po pravosnažnosti presude, uknjiže kao držaoci tih parcela u katastaru nepokretnosti, kako slijedi:

A.J. kći B. iz V., opština T. sa 1/5; N.N. kći B. iz B.V., opština T. sa 1/5; S.P. kći B. iz B.V., opština T. sa 1/5; M.M. sin B. iz B.V., opština T. sa 1/5; Č.M. sin B.1 iz B.V., opština T. sa 1/45; M.M.1 kći B.1 iz B.M. sa 1/45; K.M. kći B.1 iz Š. 1/45; N.M. kći B.1 iz B.V., opština T. 1/45; R.M. kći B.1 iz B.V., opština T. 1/45; S.M. kći B.1 iz B.V., opština T. ¼; S.M.1 kći N. iz B.V., opština T. 1/45; M.M.2 kći V. iz B.V., opština T. 1/45 i D.M. kći Đ. iz B.V. 1/45;

da se obavežu tuženi „P.“ A.D. T. (u daljem tekstu: prvotuženi), i Mjesna zajednica B.V. (u daljem tekstu: drugotužena) da tužiteljima predaju u državinu dijelove parcela označenih kao

k.č. br. 1527/1 kod D., Njiva 3. klase, upisana u List nepokretnosti broj: 1202/1 KO B.V. i k.č. br. 1527/4 zv. kod D. poslovna zgrada u privredi površine 588 m², poslovna zgrada u privredi površine 172 m², pomoćna zgrada u privredi površine 57 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 2531 m², u ukupnoj površini od 3239 m², a prema skici lica mjesta vještaka geodetske struke Z.G. iz B.L. od 17.05.2016. godine, koja skica sa spiskom koordinata snimljenih tačaka čini sastavni dio presude, prema kojoj su dijelovi predmetnih parcela označeni zelenom bojom i snimljeni detaljnim tačkama 4, 2, 3, 44, granicom parcele 1527/2, detaljnim tačkama 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26 i granicom k.č. 1566; da se naloži Republičkoj upravi za ... PJ T. da izvrši provođenje presude i elaborata katastarskog provođenja; da se obavežu tuženi da tužiteljima naknade troškove parničnog postupka.

Obavezani su tužitelji da naknade troškove parničnog postupka Opštini T., umješacu na strani tužene Mjesne zajednice B.V., u iznosu od 2.100,00 KM.

Presudom Okružnog suda u Doboju broj: 87 0 P 014750 17 GŽ od 11.01.2018. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom tužitelji pobijaju drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, te predlažu da revizionni sud „ukine drugostepenu presudu i prvostepenu presudu u ovoj stvari, usvoji tužbeni zahtjev u cjelosti ili predmet vrati na ponovni postupak“.

Tuženi nisu odgovorili na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je ništav ugovor o zamjeni nekretnina, bliže opisan u izreci prvostepene presude; da se utvrdi da su tužitelji držaoci dijelova parcela, bliže označenih i opisanih u izreci prvostepene presude; da se takvo utvrđenje evidentira u odgovarajućim javnim evidencijama, za svakog od tužitelja u određenom dijelu; slijedom čega da se obavežu prvotuženi i drugotužena da im te dijelove označenih parcela predaju u državinu.

Tokom postupka pokazalo se nespornim da je pravni prednik tužitelja Božo Milojević sa ZZ V., dana 10. maja 1957. godine, zaključio ugovor o zamjeni nekretnina, kojim je dao svoje zemljište zvano „K.“, u površini od 7 duluma, označeno kao k.č. br. 747, za zemljište zvano „K.1“, površine 30 duluma označeno kao k.č. br. 2376/ 2. Na parceli k.č. br. 747 (koja, po novom premjeru, odgovara parceli 1527/2 i dijelovima parcela 1527/1 i 1527/4) u odgovarajućim katastarskoknjžnim evidencijama, kao držalac, je najprije bila upisana ZZ J., a kada je ugovorom od 06.04.1987. godine, zaključenim između UPIOOK „J.“ T., dio ovih nekretnina ustupljen MZ V., za rješavanje socijalnih problema, na tom zemljištu su, kao držaoci upisani prvotuženi i drugotužena, te Z. i A.M. (kao trećetuženi i četvrtotužena) kojima je to zemljište dodjelila drugotužena za izgradnju kuće, jer je njihova izgorila. Po osnovu navedenog ugovora o zamjeni nije izvršena promjena u zemljišnoj knjizi, a tužitelji tvrde da njihov pravni prednik nikada nije stupio u posjed zemljišta koje je dobio u zamjenu, i koje je evidentirano kao državna svojina.

Rješenjem o nasljeđivanju Opštinskog suda u Tesliću broj: 101/71 od 31.07.1971. godine okončan je ostavinski postupak iza umrlog B.M. (umro 02.01.1970 godine) i njegova zaostavština (jedna kuća i 1/24 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. br. 100 k.o. V.) raspoređena njegovim zakonskim nasljednicima (tužiteljima u ovom postupku). Tužitelji su na parceli k.č.

br. 747 (čija je ukupna površina 16570 m²) upisani kao suvlasnici u z.k. ul. br. 2890 KO s.p. V., sa odgovarajućim dijelovima koji sabrani iznose 467 m².

Tužitelji, prema stavljenom zahtjevu, traže utvrđenje prava državine i upis tog prava u javne evidencije, te predaju u državinu zemljišta (sa, u međuvremenu, izgrađenim poslovnim i privrednim objektima), bliže označenog i opisanog u izreci prvostepene presude, ukupne površine 3.239 m².

Tuženi su se branili prigovorom da je sporni ugovor zaključen prije skoro šezdeset godina, da su na zamjenjenim nekretninama izgrađeni poslovni objekti, da u tom dugom vremenskom periodu tužitelji, a ni njihov prednik, nisu ništa preduzimali u vezi sa zaštitom eventualnih prava čije ostvarenje traže u ovom postupku, te da su na taj način, na osnovu zakonitog i savjesnog držanja spornih nekretnina tužitelji postali vlasnici istih.

Kod takvog stanja stvari nižestepeni sudovi su odbili tužbeni zahtjev uz obrazloženje da zaključen ugovor nije ništav u smislu odredbi Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 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), da je odraz volje ugovarača, da nije zaključen pod pritiskom i na prevaran način, da je zaključen u skladu sa odredbama člana 9, 12, 17, i 26, tada važećeg Zakona o prometu zemljišta i zgrada („Službeni list FNRJ“ br. 26/54, 19/55, 30/62, 53/62, te „Službeni list SFRJ“ br. 15/65, 43/65 (u kojem je objavljen Prečišćeni tekst), 57/65 i 17/67), te da su prvotuženi i drugotužena na osnovu odredbi zakonskih propisa koji su kasnije stupili na snagu, a konačno stupanjem na snagu Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima, protekom vremena (održajem) stekli sva svojinsko pravna ovlaštenja na spornim nekretninama, koja su upisana u katastarskoknjižnim evidencijama.

Nižestepenim odlukama zahtjev tužitelja je pravilno odbijen.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da je sporno zemljište u nesmetanom posjedu prvotuženog i drugotužene (računajući i posjed pravnih prednika) duže od 20 godina. Sporne nekretnine se, naime, koriste kao društveno vlasništvo (kakav pravni status su ranije imale nekretnine koje su koristili - društvenopolitičke organizacije, zemljoradničke zadruge i radne i privredne organizacije) od 1957. godine, to jeste od dana zaključenja spornog ugovora o zamjeni kada je pravni prednik tužitelja te nekretnine predao drugom ugovaraču u posjed. Prvotuženi i drugotužena (odnosno njihovi pravni prednici) su koristili to zemljište, izgradili građevinske objekte (dvije poslovne zgrade u privredi, površine 588 m² i 172 m² i pomoćnu zgradu u privredi površine 57 m²). Tužitelji (ni njihov pravni prednik za života) se tome nisu protivili i nisu pokretali nikakve sudske ni druge postupke da bi spriječili tužene da koriste to zemljište, odnosno da ga vrate u posjed.

Dakle, tužitelji su se (uključujući i njihovog pravnog prednika, koji je i zaključio sporni ugovor) apsolutno pasivno držali u pogledu ostvarenja eventualnog prava vlasništva na spornim nekretninama i iz takvog ponašanja, kroz period od 50 i više godina (od 1957. do 30.8.2013. godine, kada su ustali tužbom kojom je pokrenut ovaj spor), može se zaključiti da ih realizacija toga prava nije interesovala. Prvotuženi i drugotužena, s druge strane, uživaju i koriste to zemljište (na njemu se grade objekti) u uvjerenju da im ono pripada na osnovu zaključenog ugovora o zamjeni, što njihov posjed (ranije kao korisnika društvene imovine, a kasnije kao vlasnika) čini savjesnim. Eventualna početna nezakonitost prelaska spornih nekretnina u društveno vlasništvo, zbog eventualne manjkavosti ugovora o zamjeni (koja nije dokazana, kako pravilno obrazlažu nižestepeni sudovi) je izgubila svoj značaj, zbog proteka vremena, i dobila novi kvalitet u vidu uvjerenja da su predmetne nekretnine isključivo njihovo, odnosno tada društveno vlasništvo.

Kako iz svega proizlazi da su prvotučeni i drugotučena (tužitelji od trećetuženog i četvrtotučene nisu zahtjevali predaju u posjed zemljišta na kojem su oni izgradili kuću, pa se njima dalje neće baviti ni ovaj sud), uključujući i njihove pravne prednike, savjesni posjednici spornih nekretnina i nisu ih pribavili silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja, te da iste nesmetano koriste u periodu dužem od 20 godina, ispunjeni su uslovi iz odredbe člana 28. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 38/93 – u daljem tekstu: ZOSPO), koji je ranije bio na snazi, kao i iz odredbe člana 58, u vezi sa članom 344. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15), koji je sada u primjeni – za sticanje prava vlasništva održajem.

Ovdje treba reći da se, shodno odredbi člana 29. ranije važećeg ZOSPO, na stvari u društvenoj svojini pravo vlasništva nije moglo steći održajem (takvog ograničenja sada nema po Zakonu o stvarnim pravima), ali nije bila isključena obrnuta mogućnost, da se održajem na nekoj stvari u privatnoj, građanskoj svojini stekne pravo vlasništva u društvenoj svojini.

Pored toga, u konkretnom slučaju, predmetno zemljište (kao poljoprivredno zemljište) je prešlo u tada društvenu svojinu i na osnovu odredbe člana 47. Zakona o izmjenama i dopunama Osnovnog zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta („Službeni list SFRJ“, br. 12/67), prema kojoj zemljište na kojem postoji pravo svojine, ako ga vlasnik nije obrađivao, niti za to zemljište plaćao obaveze prema društvenoj zajednici 10 ili više godina do dana stupanja na snagu tog zakona, nego je za to vrijeme zemljište koristila, bez ugovora sa vlasnikom, radna organizacija ili društveno politička zajednica, prelazi u društvenu svojinu ako vlasnik tog zemljišta za to vrijeme nije podnio tužbu za priznanje svog prava svojine na to zemljište ili tužbu za naknadu za korištenje tog zemljišta. Ovo i kod činjenice da nije izvršen zemljišnoknjižni upis prava vlasništva u korist društvene svojine.

Iz sadržine ove odredbe proizlazi da ona ima retroaktivno dejstvo u odnosu na prestanak korištenja zemljišta i neispunjavanja obaveza prema društvenoj zajednici od strane vlasnika u trajanju od 10 godina, usljed čega se rok od 10 godina računa prema vremenu kada su tužitelji podnijeli tužbu. Tim prije nekorisćenje zemljišta i neispunjavanje obaveza prema društvenoj zajednici, poslije stupanja na snagu ovoga zakona, ima isto dejstvo na gubitak prava svojine, pa rokovi započeti ranije, kontinuirano teku i poslije stupanja na snagu ovog zakona, a prekidaju se podnošenjem tužbe sudu.

Iz utvrđenih činjenica: da nekretnine u odnosu na koje tužitelji ističu svoje pravo svojine po osnovu nasljeđa, a prvotučeni i drugotučena ih koriste (pa makar i bespravno) još od 1957. godine; da tužitelji (ni njihov pravni prednik) od te godine, za iste nisu snosili društvene obaveze i da ih nisu obrađivali, nego da su ih koristili tuženi i na njima izgradili građevinske objekte; te da su tužitelji tužbu, kojom je pokrenut ovaj spor, podnijeli tek 2013. godine, dakle po proteku više od 50 godina od dana kada su prestali koristiti sporno zemljište u svojstvu vlasnika – proizlazi zaključak da tužitelji, slijedom naprijed navedenih zakonskih propisa, ne mogu ostvariti pravo na predaju u suposjed traženog zemljišta i upis tog prava u katastarske evidencije (na šta se u suštini i svodi njihov zahtjev) čak i pod uslovom da je utvrđeno (a nije) da sporni ugovor o zamjeni nekretnina iz nekog razloga nije pravno valjan. Na neosnovanost tužbenog zahtjeva u naprijed opisanom dijelu, upućuje i činjenica da su tužitelji u zemljišnim knjigama na spornoj parceli, označenoj po starom premjeru sa k.č. br. 747 upisani kao suvlasnici sa odgovarajućim idealnim dijelovima, u ukupnoj površini od 467 m², a da ostvarenje naprijed navedenih prava traže na površini od 3.239 m².

Okolnost na kojoj tužitelji (pored ostalog), temelje zahtjev za utvrđenje ništavosti spornog ugovora – da pravni prednik tuženih nije bio „držalac, niti vlasnik, niti je kao takav evidentiran u zemljišnoknjižnoj evidenciji“ zemljišta koje je dao u zamjenu, nije mogla ishoditi drugačiju odluku u pogledu ocjene valjanosti spornog ugovora. Zemljište - parcela označena kao k.č. br. 2376/2 (koja je bila predmet zamjene) je u zemljišnu knjigu upisana kao državna svojina, ali to nikako ne znači da kao takva nije bila na korištenju i raspolaganju pravnom predniku tuženih koji je izvršio zamjenu „da bi se riješilo pitanje domskog kruga i i kompletiranja zadružnog zemljišta“.

Takođe, revidenti neosnovano insistiraju na tvrdnji da je sporni ugovor ništav jer da je prema odredbi člana 17. naprijed navedenog Zakona o prometu zemljišta i zgrada, pravnom predniku tuženih, za zaključenje ugovora o zamjeni bila potrebna prethodna suglasnost savjeta za privredu narodnog odbora sreza, odnosno da je postojanje takve saglasnosti trebalo biti evidentirano u samom ugovoru. Odredbama navedenog zakona, naime, nije propisano da ova suglasnost mora biti sastavni dio ugovora, nego samo da ugovor, na osnovu kojeg se prenosi pravo korišćenja ili pravo svojine na zemljište ili zgradu mora biti pismen (član 9.), a tužitelji nisu dokazali da te saglasnosti nije bilo. Osim toga, ako je za zaključenje ugovora bila potrebna prethodna suglasnost nadležnog sreskog organa, ugovor i bez toga odobrenja proizvodi pravni učinak među strankama, ali je nadležni organ mogao tužbom tražiti poništenje ugovora u roku predviđenom istim zakonom.

Republičko javno pravobranilaštvo Republike Srpske nije bilo umješać u ovom postupku, nego je samo zastupalo Opštinu Teslić kao umješaća na strani drugotužene. Njemu nisi dosuđeni nikakvi troškovi postupka, slijedom čega navodi revidenata istaknuti u ovom pravcu, nisu osnovani.

Ni ostali navodi revizije nisu od uticaja na pravilnost i zakonitost pobijane presude zbog čega je revizija odbijena na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku (”Službeni glasnik Republike Srpske” broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić