

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 85 0 P 010790 19 Rev
Banjaluka, 05.4.2019.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: M.P. sin M.; V.Đ., rođena M. kći S. (kao pravni sljednik M.Đ.); G.M., sina M.1; D.M., kći J.; M.T., kći M.; D.P., sin M.; D.T., kći M.; L.M., sin J.; S.Đ., sin M.2; D.K., kći V.; A.L., sin B.; P.C., kći G.; M.I., sin Lj.; B.J., sin T.; I.J., sin I.; Z.L., sin Ž.; D.S., sin P.; D.F., sin N., svi iz D., ..., sve zastupa punomoćnik T.S., advokat iz D., protiv tuženih: M.B., sin T. iz D., ..., "S." AD B., ... (kao pravni sljednik "ZCB" AD B.L.), koju zastupa Advokatska firma „S.S. i A.S.“ iz B.; Udruženja ... „S.“ iz D.; "IGI" DOO iz B., koga zastupa punomoćnik V.R., advokat iz B. i Z.D. iz P., radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora: 1.500,000,00 KM, odlučujući o reviziji tužene "S." AD B. (u daljem tekstu: drugotužena) i tuženog "IGI" DOO iz B. (u daljem tekstu: četvrtotuženi) protiv presude Okružnog suda u Doboju broj: 85 0 P 010790 18 Gž od 14.12.2018. godine, na sjednici održanoj dana 05.4.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizije se odbijaju.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju, u iznosu od 8.775,00 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Doboju broj: 85 0 P 010790 18 P 2 od 12.7.2018. godine utvrđeno je, u odnosu na sve tužene, da su:

- tužitelj M.P. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 1, stan br. 3, trosoban, površine 77,33 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16, upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D. koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 2826,
- tužiteljica V.Đ. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 1, stan br.2, trosoban, površine 79,77 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D. koji stan je upisan kao vlasništvo tužiteljice, sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 709,
- tužitelj G.M. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 3, stan br. 7, dvosoban, površine 55,44 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK uložak broj 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D. koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u list br. 721 Knjigu uložениh ugovora za KO D.,
- tužiteljica D.M. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 2, stan br .4, trosoban, površine 77,33 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495

upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužiteljice sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 702,

- tužiteljica M.T. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 4, stan br.13, dvosoban, površine 65,64 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br.777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužiteljice sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 5562,
- tužitelj D.P. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 3, stan br.10, dvosoban, površine 55,44 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16, upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 713,
- tužiteljica D.T. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 1, stan br.1, trosoban, površine 77,33 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužiteljice sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 744,
- tužitelj L.M. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., potkrovlje, stan br.18, jednosoban, površine 32 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK uložak broj 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 684,
- tužilac S.Đ. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulica ..., sprat 3, stan br.8, dvosoban, površine 65,64 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 680,
- tužiteljica D.K. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulica ..., potkrovlje, stan br.17, jednoiposoban, površine 38 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 707,
- tužitelj A.L. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 2, stan br.5, trosoban, površine 79,33 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 4020,
- tužiteljica P.C. stekla pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 4, stan br.12, dvosoban, površine 65,64 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužiteljice sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 705,
- tužitelj M.I. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 2, stan br.6, trosoban, površine 77,33 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uloženi ugovora za KO D., list br. 806,
- tužitelj B.J. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 3, stan br.9, dvosoban, površine 65,64 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495,

upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 739,

- tužitelj I.J. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 4, stan br.11, dvosoban, površine 55,44 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK uložak broj 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužioca sa dijelom 1/1 u list br. 711 Knjigu uložениh ugovora za KO D.,

- tužitelj Z.L. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., sprat 4, stan br.14, dvosoban, površine 55,44 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 1015,

- tužitelj D.S. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., potkrovlje, stan br.16, jednosoban, površine 37 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 103,

- tužitelj D.F. stekao pravo vlasništva na stanu u D. u ulici ..., potkrovlje, stan br.15, jednosoban, površine 32 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi „V.“ koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u ZK ul. br. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495, upisanim u Pl.br. 5671 KO D.koji stan je upisan kao vlasništvo tužitelja sa 1/1 u Knjigu uložениh ugovora za KO D., list br. 6844. (stav I izreke).

Utvrđeno je u odnosu na sve tužene, da su tužitelji stekli pravo susvojine sa dijelovima od po 1/19 na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koja je izgrađena na staroj k.č.br. 777/16 upisana u Zk. ul. 479 KO SP D., odnosno na novim k.č.br. 5494 i 5495 upisanim u Pl.br. 5671 KO D., te na zemljištu pod navedenom zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade (stav II izreke).

Utvrđeno je u odnosu na tužene, M.B. (u daljem tekstu: prvotuženi), drugotuženu i četvrtotuženog, da je nedopušteno izvršenje koje se vodi kod Osnovnog suda u Doboju pod brojem: 085-0-Ip-06-000 071 u dijelu koji se odnosi na stanove tužitelja, opisane u prvom stavu te presude, kao i u dijelu koji se odnosi na suvlasničke dijelove tužitelja od po 1/19, na zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se stanovi nalaze i na zemljištu pod tom zgradom i koje služi njenoj redovnoj upotrebi, pa je u navedenom dijelu ukinuto rješenje o izvršenju Osnovnog suda u Doboju broj: 085-0-Ip-06-000 071 od 31.08.2006 godine, te naložena obustava izvršnog postupka (stav III izreke).

Utvrđeno je u odnosu na prvotuženog, drugotuženu i četvrtotuženog da je pravno nevaljana uknjižba založnog prava u korist povjerioca „C.k.b.“ a.d. B.L., (čiji je pravni sljednik drugotužena), na stambeno poslovnom objektu kao Zk. tijelu II, izgrađenom na k.č.br. 777/16 površine 260 m², upisana u ZK.ul.br. 479 KO SP D., koja je izvršena na osnovu rješenja Osnovnog suda u Doboju broj: R2-106/05 od 11.03.2005 godine, pa je navedeno rješenje ukinuto i nalaženo je Republičkoj upravi za ..., Područna jedinica D., da na osnovu ove presude izvrši brisanje navedene uknjižbe založnog prava (stav IV izreke).

Obavezani su prvotuženi, drugotužena, četvrtotuženi i tuženi Udruženje ... „S.“ D. (u daljem tekstu: trećetuženi) da tužiteljima solidarno naknade troškove parničnog postupka u iznosu od 131.281,50 KM.

Presudom Okružnog suda u Doboju broj: 85 0 P 010790 18 GŽ od 14.12.2018. godine, žalba drugotužene i žalba četvrtotuženog su odbijene i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova odgovora na žalbu, u iznosu od 8.775,00 KM, kao i zahtjev drugotužene i četvrtotuženog za naknadu troškova žalbenog postupka, u iznosu od po 5.923,12 KM.

Blagovremenom revizijom drugotužena pobija drugostepenu odluku, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se usvoji njena žalba u cjelosti i tužitelji obavežu da joj naknade troškove parničnog postupka, ili da se nižestepene odluke ukinu i predmet vrati na ponovno suđenje.

Iz istih razloga reviziju je izjavio i četvrtotuženi, sa prijedlogom da se osporena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužitelji su u odgovoru osporili navode revizija i predložili da se obe revizije odbiju kao neosnovane, te da se obavežu revidenti da im naknade troškove sastava odgovora na reviziju, u iznosu od 8.775,00 KM.

Revizije nisu osnovane.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrdi pravo svojine na stanovima i susvojine na zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se nalaze stanovi i zemljištu na kojem je sagrađena i koje služi njenoj redovnoj upotrebi (sve bliže opisano u izreci prvostepene presude); da se proglasi nedopuštenim izvršenje određeno upravo na tim nekretninama; te da se utvrdi da nije pravno valjana uknjižba založnog prava u korist drugotužene na tim nekretninama, slijedom čega da se naloži brisanje te uknjižbe.

Raspravljajući o stavljenim zahtjevima, na osnovu nespornih činjenica, analizom i ocjenom brojnih provedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka, prvostepeni sud je utvrdio da su svi tužitelji (odnosno pravni prednici nekih od njih) tokom 2002. godine sa trećetuženim, kao investitorom, zaključili ugovore o udruživanju sredstava za izgradnju predmetnih stanova, kao i anekse tim ugovorima, u toku 2004. godine, kojim je kao investitor umjesto trećetuženog označen prvotuženi. Ugovori su ovjereni kod Osnovnog suda u Doboju. Zgrada u kojoj se nalaze stanovi je izgrađena na zemljištu, bliže opisanom u izreci prvostepene presude, i ono je u zemljišnoj knjizi (na osnovu ugovora o kupoprodaji Ov. br. 1720/02 od 27.5.2002. godine) upisano kao svojina prvotuženog. Nakon izgradnje zgrade sa stanovima i poslovnim prostorom u prizemlju, na osnovu rješenja nadležnog organa o izdavanju upotrebne dozvole od 23.6.2004. godine i rješenja Dn. 634/04 od 25.6.2004. godine, prvotuženi je uknjižen i na ZK tijelu II - stambeno poslovnom objektu u kojem se nalaze predmetni stanovi. Svi tužitelji su investitoru isplatili ugovorenu cijenu te su u tom pravcu dobili i odgovarajuću potvrdu. Tužitelji su stupili u posjed kupljenih stanova, te su se – na osnovu navedenih ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana, potvrde o plaćanju kupoprodajne cijene, zapisnika o primopredaji stana, priloženih tlocrta stanova i uvjerenja da stanovi nisu uknjiženi u zemljišne knjige – tokom 2004. godine, upisali kao vlasnici stanova u Knjizi uloženih ugovora kod Republičke uprave za ..., PJ D..

Kod takvog stanja stvari, po ocjeni ovoga suda radi se o ugovorima o prodaji nepokretnosti, iako su drugačije imenovani. Naime, ugovori o udruživanju sredstava za izgradnju stana, imaju 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), kao i Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH“ 37/78, 4/79, 29/90, 22/01 i „Sl. glasnik RS“ 29/94). Osim toga, navedeni ugovori sadrže odredbu prema kojoj investitor (u prvo vrijeme trećetuženi, a po zaključenim aneksima prvotuženi) ovlašćuje udružioce sredstava (tužitelje) da bez njegove svake dalje saglasnosti, uz prilaganje određene dokumentacije, mogu izvršiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime kod nadležnih državnih organa, što takođe upućuje na zaključak da se radi o sticanju svojine kupovinom, na osnovu pravnog posla (kako tvrde i revidenti), a ne građenjem na tuđem zemljištu kako su pogrešno zaključili nižestepeni sudovi. Međutim, unatoč tome, nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su utvrdili da su tužitelji na predmetnim stanovima stekli pravo svojine, pravilno primjenjujući odredbe Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03 - u daljem tekstu: ZOSPO), koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja predmetnih ugovora i aneksa tih ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stanova.

Odredbom člana 33. ZOSPO je propisano da se na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnosti stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Među strankama nije sporno da su tužitelji sa trećetuženim, odnosno prvotuženim (kako je naprijed objašnjeno pri opisivanju aneksa zaključenih ugovora) zaključili ugovore o udruživanju sredstava za izgradnju stanova koji su ovjereni kod nadležnog suda čime je taj ugovor postao perfektan. Zaključenjem tih ugovora, njihovom ovjerom i izmirenjem novčanih obaveza, tužitelji su stekli valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na spornim stanovima, kako pravilno ističu i revidenti. Za sticanje prava svojine potreban je pored valjanog pravnog osnova i valjan, zakonom propisan, način sticanja, a to je upis u javne knjige ili na drugi način određen zakonom, kako je propisano naprijed citiranom odredbom ZOSPO.

S obzirom na predmet kupovine – stanovi (njih 18) u stambenoposlovnoj zgradi, očigledno je da se radi o svojini na posebnom dijelu nepokretnosti (etažnoj svojini), o kojoj govori odredba člana 19. ZOSPO, odredba člana 1. stav 1. Zakona o svojini na dijelovima zgrade („Službeni glasnik SR BiH“, broj: 35/77 – u daljem tekstu: ZSDZ) a sada odredba člana 80. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj: 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15, u daljem tekstu: ZSP).

Prema odredbi člana 21. stav 1. ZSDZ, etažna svojina upisuje se u posebnu zemljišnu knjigu koja nosi oznaku “Etažna svojina“ („E“).

Odredbom člana 30. Zakona o zemljišnjim knjigama („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 67/03 i 33/04 – u daljem tekstu: ZZK) koji je bio na snazi u vrijeme upisa prava svojine tužitelja, bilo je propisano da se stanovi upisuju u zemljišne knjige, a kasnijim izmjenama ovog člana („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 119/08) da se za svaku zgradu koja se etažira uspostavlja zemljišnoknjižni uložak, koji se označava kao etažni, te da se za svako vlasništvo na stanu ili poslovnom prostoru ili drugoj samostalnoj prostoriji uspostavlja poseban zemljišnoknjižni uložak. U daljem tekstu ove odredbe propisani su uslovi i način upisa etažne svojine te sadržaj etažnog zemljišnoknjižnog uložka. U stavu 6. propisano je da će Ministar pravde u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti poseban akt o ispunjenju pretpostavki iz člana 94. ovog zakona kao način i postupak primopredaje položenih isprava između Republičke uprave za geodetske poslove umjesto nadležnih sudova. Upis u zemljišne knjige po osnovu preuzetih položenih isprava sud će izvršiti po službenoj dužnosti.

Knjiga uložениh ugovora (u koju su tužitelji, kako je naprijed objašnjeno, upisali pravo svojine na predmetnim stanovima) – način njenog ustroja V., vođenja, održa V., oblika, obima i podaci koji se u nju upisuju – regulisana je odredbama Pravilnika o vođenju knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 45/01 i 6/02 – u daljem tekstu: Pravilnik). Odredbe ovog Pravilnika, u prvom redu se odnose na stambene zgrade i stanove u državnoj svojini, koji su prodati u skladu sa Zakonom o privatizaciji državnih stanova, a nisu upisani u zemljišnu knjigu, odnosno u druge javne evidencije o nekretninama i pravima na njima (član 2. stav 1. Pravilnika). Međutim, odredbom člana 10a. tog Pravilnika propisano je da se u Knjigu uložениh ugovora mogu upisati i stambene zgrade i stanovi na kojima je stečeno pravo svojine na drugi način, pa navodi revidenata, kako upis tužitelja u Knjigu uložениh ugovora nema pravno dejstvo sticanja svojine na predmetnim stanovima, jer se ne radi o otkupu (privatizaciji) državnih stanova, nije osnovan.

Naime, uspostavljanje evidencije „Etažne svojine“ kroz zemljišnu knjigu u praksi nije realizovano. Zato se pravo svojine na stanovima upisivalo (i još uvijek se upisuje) u Knjigu uložениh ugovora u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nekretnina („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 19/96 i 15/00, koji je bio na snazi u vrijeme upisa tužitelja, 2004. godine) kojim je, između ostalog u članu 95. tačka 1. i 7. bilo propisano da se u katastarske evidencije, upisuje i pravo svojine, susvojine i zajedničke svojine, te pravo zajedničkog korištenja dijelova zgrade.

Nadalje, odredbom člana 94. ZZK je propisano da Knjiga položenih ugovora, uspostavljena na osnovu propisa kojima je regulisano obrazovanje i vođenje ove knjige, ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u skladu sa tim zakonom. Ministar pravde nije postupio po odredbama člana 30. stav 6. Zakona o zemljišnim knjigama i nije donio poseban akt o ispunjenju pretpostavki iz člana 94. toga zakona pa nisu bili ispunjeni uslovi za upis etažne svojine u zemljišnim knjigama (nego samo u Knjigu uložениh ugovora).

Uostalom, i odredbom člana 181. Zakona o katastru Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj: 60/11), kao i odredbom člana 189. sada važećeg Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj: 6/12) je propisano da će se do dana osni V. katastra nepokretnosti koristiti i održavati popisni katastar i druge katastarskoknjigžne evidencije, između ostalih, i Knjiga uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u skladu sa odredbama Pravilnika.

Prema tome, zbog nemogućnosti upisa prava etažne svojine u zemljišne knjige, tužitelji su, saglasno izloženom, upisom izvršenim u Knjigu uložениh ugovora, suprotno tvrdnji revidenata, stekli pravo svojine na predmetnim stanovima, što ih čini i aktivno legitimisanim u ovom sporu.

Primjeniti drugačiji stav, za koji se zalažu revidenti, kod nepostojanja drugog načina za upis etažne svojine, tužitelji bi (i ne samo oni) bili onemogućeni da realizuju svoja prava na kupljenim stanovima.

Prema odredbi člana 6. stav 2. ZSDZ svaki etažni vlasnik ima svojinu na idealnom dijelu građevinske parcele srazmjerno vrijednosti svog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, kao i zajedničku svojinu na dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim dijelovima (član 4. stav 3. ZSDZ). Slično propisuje i odredba člana 12. ZOSPO, te odredba člana 80. stav 2. sada važećeg ZSP. Slijedom izloženog,

prvostepeni sud nije pogriješio kada je odlučio kao u stavu II svoje presude, a ni drugostepeni, kada je takvu odluku potvrdio.

Tužitelji su, kako je naprijed objašnjeno dokazali postojanje svojih prava na predmetnim stanovima koji su predmet izvršenja, određenog rješenjem Osnovnog suda u Doboju broj: 085-0-IP-06-000 071 od 31.08.2006 godine, po prijedlogu pravnog prednika drugotužene (kao tražioca izvršenja) protiv četvrtotuženog, kao izvršenika i prvotuženog, kao hipotekarnog izvršenika. Kada su tužitelji u ovom postupku izvršenja stavili prigovor kao treća lica (član 51. stav 1. Zakona o izvršnom postupku), koja u pogledu predmeta izvršenja imaju takva prava koja sprečavaju izvršenje, sud ih je, u smislu odredbe člana 52. stav 2. Zakona o izvršnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 59/03 do 66/18 – u daljem tekstu: ZIP), uputio na parnicu. Kako su dakle (zbog postojanja prava svojine tužitelja na stanovima koji bi bili predmet izvršenja) ispunjeni uslovi za proglašenje izvršenja nedopuštenim, parnični sud je u ovom slučaju, suprotno tvrdnjama revidenata, a saglasno odredbi člana 53. stav 5. ZIP, bio ovlašten da ukine rješenje o izvršenju i naloži obustavu izvršnog postupka, kako pravilno obrazlaže i drugostepeni sud.

Nisu pogriješili nižestepeni sudovi ni kada su utvrdili da nije pravno valjana uknjižba založnog prava, izvršena na osnovu rješenja broj: Dn. 208/05, dana 18.4.2005. godine u korist prednika drugotužene, temeljem rješenja Osnovnog suda u Doboju broj: R2-106/05 od 11.03.2005. godine (na osnovu čega je pokrenut i vođen, naprijed opisani, izvršni postupak), zasnovanom na sporazumu drugotužene kao povjerioca, četvrtotuženog kao dužnika i prvotuženog kao hipotekarnog dužnika, slijedom čega je naloženo brisanje takvog upisa.

Hipoteka se stiče upisom u javne knjige izvršenim na osnovu pravnog posla ili sudske odluke (član 64 ZOSPO). Kod postojanja hipoteke povjerilac je ovlašten da traži namirenje svog potraživanja iz vrijednosti te nepokretnosti prije svih ostalih, bez obzira na promjenu vlasnika opterećene nepokretnosti (član 63. ZOSPO), kako pravilno ukazuju revidenti. Međutim, prvi i osnovni uslov za valjanost hipoteke je činjenica da je hipotekarni dužnik (zalagodavac) vlasnik nepokretnosti koju zalaže (stavlja pod hipoteku) u korist povjerioca. U konkretnom slučaju prvotuženi, koji je u korist drugotužene opteretio pravom zaloge cijelu stambenoposlovnu zgradu u kojoj se nalaze predmetni stanovi, radi obezbjeđenja njenog potraživanja od četvrtotuženog, je davno prije toga, te stanove prodao tužiteljima i oni su se, prije donošenja rješenja kojim je određen upis založnog prava (11.3.2005. godine), a pogotovo prije upisa ove hipoteke u zemljišnu knjigu (18.4.2005. godine), upisali kao vlasnici predmetnih stanova u Knjigu uloženih ugovora, kako je naprijed objašnjeno. Kod takvog stanja stvari, suprotno tvrdnjama revidenata, tužitelji nisu morali posebno tražiti utvrđenje ništavosti sporazuma zaključenog između tuženih na osnovu kojeg je sporna hipoteka upisana. Oni, kao vlasnici predmeta zaloge, nisu morali tražiti da sud presudom utvrdi ništavost pravnog posla kojim su treća lica (tuženi) raspolagala njihovom svojinom (konstituisali na njoj založno pravo), jer ih takav pravni posao ne sprečava da štite svoja prava traženjem utvrđenja o nevaljanosti samog upisa hipoteke i njenog brisanja.

Prema tome, okolnost da je založno pravo formalnopravno upisano u zemljišnu knjigu u skladu sa odredbom člana 64. ZOSPO, a kod činjenice da prvotuženi nije vlasnik založene stvari, bez obzira na stanje upisa u zemljišnoj knjizi, jer su tužitelji dokazali da taj upis nije istinit, sama za sebe, ne dokazuje valjanost upisane hipoteke. Uostalom, ni revidenti ne spore da prvotuženi nije vlasnik predmetne stambenoposlovne zgrade, priznaju da tužitelji imaju valjane pravne osnove za sticanje prava svojine na predmetnim stanovima, ali da nisu upisani kao vlasnici u zemljišnu knjigu, odnosno da je upisan prvotuženi a da tužene ništa nije

obavezivalo da istražuju i utvrde pravo stanje stvari. Upravo suprotno – s obzirom na pozicije koje su imali u pravnim poslovima koji su uzrokovali vođenje ovog postupka, te djelatnost drugotužene, naravno da je na njoj bila veća obaveza provjere stanja upisa u odgovarajućim javnim evidencijama.

Prvotuženi je prema svemu, bio apsolutno nesavjesan u ovom pravnom poslu - uspostavljanja prava zaloge na nekretnini za koju je sasvim izvjesno, po prirodi stvari, jer je sa tužiteljima zaključio ugovore o prometovanju stanova u zgradi koju daje u zalog, znao da ona ne može biti njegovo isključivo vlasništvo. Drugotužena, s obzirom na svoju djelatnost i dužni profesionalni oprez koji mora uložiti pri zaključenju bankarskih poslova, svakako je mogla znati da stambenoposlovna zgrada koja je već i useljena, nije vlasništvo prvotuženog nego da je izvršena prodaja izgrađenih stanova (njih 18). U svakom slučaju, trebala je izvršiti provjeru u Knjizi uloženih ugovora. Jednako tako je trebao postupati i četvrtotuženi, koji je postao dužnik drugotužene preuzimanjem duga od preduzeća DOO „K.-M.“ iz D.

Ovakav zaključak nižestepeni sudovi su sa pravom utemeljili i na sadržaju obrazloženja krivične presude Osnovnog suda u Doboju broj: 85 0 K 001923 08 K od 07.9.2009. godine, donesenom u postupku vođenom protiv prvotuženog zbog sumnje da je počinio krivično djelo obmane pri dobijanju kredita ili drugih pogodnosti, iz člana 283. stav 2. u vezi sa stavom 1. Krivičnog zakona Republike Srpske. Naime, prvotuženi je u tom postupku oslobođen optužbe upravo iz razloga što je utvrđeno da je pravnom predniku drugotužene, kao povjeriocu, odnosno davaocu kredita, bila poznata činjenica da su stanovi u stambenoposlovnoj zgradi, koja je predmetom zaloge, već prodani trećim licima (tužiteljima).

Pozivanje revidenata na rješenje broj: R2-283/04 od 08.07.2004. godine, kojim je navodno i prije aprila 2005. godine dozvoljen upis založnog prava na spornoj nepokretnosti radi obezbjeđenje duga koji je preduzeće DOO „K.-M.“ imalo prema drugotuženoj, nije utemeljeno na provedenim dokazima. Navedeno rješenje nije pročitano kao dokaz niti je uloženo u spis, kao ni zk. ul. br. 4171 k.o. D. iz aprila 2005. godine u koji je, prema tvrdnjama revidenata, upisano to založno pravo. Zato se na ovakvim tvrdnjama ne može graditi činjenična osnova za presuđenje ove pravne stvari, pored toga i zato što se to rješenje odnosi na upis drugog založnog prava, čija valjanost nije predmet tužbenog zahtjeva, kako pravilno nalazi i drugostepeni sud.

Konačno, ovakvi navodi upućuju na pogrešno, odnosno nepotpuno utvrđeno činjenično stanje iz kojeg razloga se ne može izjaviti revizija, prema izričitoj zabrani sadržanoj u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP),

Pozivanje četvrtotuženog na načelo povjerenja u zemljišne knjige, upućivanjem na odredbe ZZK takođe nije moglo ishoditi drugačiju odluku.

Istina je, da ne samo odredbe ZZK, nego i odredbe drugih zakona (kao ZOSPO, ZSO i ostali koji se bave nepokretnostima i pravilima njihovog upisa u javne evidencije) sadrže načelo povjerenja u zemljišne knjige, ali ono nije apsolutnog karaktera. Načelo povjerenja podrazumijeva pretpostavku tačnosti, ali ne i apsolutnu fikciju tačnosti kako to neosnovano smatraju oba revidenta. Činjenica da je neko upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik samo je pretpostavka svojine koja otpada ako drugi, čije sticanje nije upisano u zemljišnoj knjizi, dokaže da ima valjan osnov sticanja tog prava.

U konkretnoj situaciji, tužitelji ne samo da su dokazali da imaju valjan osnov sticanja prava svojine na predmetnim stanovima (što im ni revidenti ne spore), nego su to pravo upisali i u zakonom propisane javne evidencije – Knjigu uložениh ugovora, kako je naprijed objašnjeno.

U predmetu broj: 85 0 P 005763 16 Rev je suđeno o zahtjevu drugog tužitelja usmjerenom protiv drugotužene i četvrtotuženog. Tužbeni zahtjev je temeljen na sličnom činjeničnom i pravnom osnovu. Međutim, u presudi od 08.3.2017. godine, donesenoj u tom predmetu, Vrhovni sud nije zauzeo pravni stav koji je suprotan pravnim zaključcima iznesenim u nižestepenim presudama iz ovog postupka, kako pogrešno tvrde revidenti. Radilo se, naime, o drugačijem činjeničnom stanju, pa je i odluka drugačija. U tom predmetu, na koji se pozivaju revidenti, upisano je založno pravo (hipoteka) na nepokretnosti, koja je predmet i ovog spora, prije nego što je tužitelj u tom sporu ishodio upis prava svojine u odgovarajućim javnim evidencijama, za razliku od tužitelja iz ovog postupka koji su taj upis izvršili prije upisa hipoteke.

Neosnovano oba revidenta tvrde da su se neki od tužitelja u Knjigu uložениh ugovora upisali nakon upisa spornog založnog prava.

Iz priloženih rješenja Republičke uprave za ..., PJ D., koja su pročitana u dokaznom postupku, nesumnjivo proizlazi da je tužitelj M.P. upisan na osnovu rješenja broj: 20-952-K-541/04 od 16.07.2004. godine; pravni prednik tužiteljice V.Đ. (M.Đ.) na osnovu rješenja broj: 20.952-K-614/04 od 04.08.2004. godine; G.M. na osnovu rješenja broj: 20-95 -K-571/04 od 06.08.2004. godine; tužiteljica D.M. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-564/04 od 04.08.2004. godine; tužiteljica M.T. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-859/04 od 16.11.2004. godine; tužitelj D.P. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-575/04 od 05.08.2004. godine; D.T. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-593/04 od 11.08.2004. godine; L.M. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-565/04 od 29.07.2004. godine; tužilac S.D. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-594/04 od 29.07.2004. godine; tužiteljica D.K. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-570/04 od 04.08.2004. godine; tužitelj A.L. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-637/04 od 31.08.2004. godine; tužiteljica P.C. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-580/04 od 04.08.2004. godine; M.I. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-688/04 od 25.08.2004. godine; B.J. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-574/04 od 10.08.2004. godine; tužitelj I.J. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-576/04 od 05.08.2004. godine; tužitelj Z.L. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-865/04 od 08.11.2004. godine; tužitelj D.S. na osnovu rješenja broj: 20-952-K-25/05 od 07.02.2005. godine i pravna prednica tužitelja D.F. (D.T.) na osnovu rješenja broj: 20-952-K-772/04 od 07.12.2004. godine

Dakle, suprotno tvrdnji revidenata, svi su upisani prije 11.3.2005. godine (dan donošenja rješenja broj: R2-106/05 o određivanju upisa spornog založnog prava u korist pravnog prednika drugotužene), odnosno prije 18.4.2005. godine (dan upisa tog založnog prava u zemljišnu knjigu).

Naprijed izloženo i ostale navode revidenata čini irelevantnim za presuđenje ove pravne stvari, slijedom čega su revizije odbijene, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju je odbijen, jer se ne radi o nužnom trošku, koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. Osim toga, u odgovoru su samo ponovljeni navodi koji su isticani i tokom postupka.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić