

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 263904 20 Rev
Banjaluka, 17.02.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice D. D. iz B. L., zastupana po punomoćniku S. T., advokatu iz B. L., protiv tuženih V. d.o.o. P., zastupanog po punomoćniku Lj. D., advokatu iz B. L. i Z. D. iz B. L., radi utvrđivanja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 263904 19 Gž od 03.03.2020. godine, na sjednici održanoj dana 17.02.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tuženog V. d.o.o. P. za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 263904 17 P od 19.07.2019. godine, odbijen je u cijelosti tužbeni zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je pravno ništav i da ne proizvodi pravno dejstvo ugovor o zasnivanju založnog prava (hipoteke) zaključen kod notara M.Š. u B.L. pod brojem ... od 23.07.2013. godine, između tuženih, po pitanju upisa založnog prava na stanu u B.L., u ul. ..., po strukturi četvorosoban stan 140 m², upisan u Izvod knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova list br. ... k.o. ..., te da se obavežu tuženi da dozvole i trpe da se na osnovu presude izvrši brisanje upisane hipoteke na predmetnom stanu, a da se Republičkoj upravi naloži da na osnovu presude izvrši brisanje hipoteke upisane u izvodu iz knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i prostorija pod brojem ..., te da joj tuženi solidarno nadoknade troškove parničnog postupka. Istom presudom tužiteljica je obavezana da tuženom V. d.o.o. P. nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 9.734,40 KM, u roku od 30 dana.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 263904 19 Gž od 03.03.2020. godine, žalba tužiteljice je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 263904 17 P od 19.07.2019. godine, potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužiteljica, iz razloga pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi V. d.o.o. P. predlaže da se revizija odbije.

Tuženi Z.D. nije podnio odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je pravno ništav i da ne proizvodi pravno dejstvo ugovor o zasnivanju založnog prava (hipoteke) zaključen između tuženih 23.07.2013. godine kod notara M.Š. u B.L. pod brojem ..., kojim se tuženi Z.D. saglasio da se upiše založno pravo na njegovim nekretninama - stanu u B.L., u Ul. ..., po strukturi četvorosoban stan 140 m², upisan u Izvod knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova list br. ... k.o. ..., te da se obavežu tuženi da dozvole i trpe da se na osnovu presude izvrši brisanje upisane hipoteke na predmetnom stanu, a da se Republičkoj upravi naloži da na osnovu presude izvrši brisanje hipoteke upisane u izvodu iz knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i prostorija pod brojem ..., te da joj tuženi solidarno nadoknade troškove parničnog postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da su tužiteljica i tuženi Z.D. zaključili brak 21.05.2010. godine; da su tuženi 23.07.2013. godine kod notara M.Š. u B.L. zaključili ugovor broj ..., o zasnivanju hipoteke, kojim je tuženi Z.D. kao hipotekarni dužnik u svrhu obezbjeđenja novčanog potraživanja u ukupnom iznosu od 513.641,31 KM, koje prema njemu ima tuženi V. d.o.o. P., založio predmetni stan u B.L. u korist tog tuženog; da je na tom stanu tuženi Z.D. uknjižen kao vlasnik sa 1/1 dijela u knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova (list broj ... za k.o. ...), broj ... od 18.07.2016. godine, na osnovu konačnog rješenja Republičke uprave broj ... od 20.05.2013. godine; da iz iskaza tužiteljice slijedi da je pretvaranje tavanskog u stambeni prostor dogovoreno 2011. godine i završeno za oko godinu dana, a da su to finansirali njen suprug i njen otac N.S., te da nije znala za ugovor o zasnivanju založnog prava; da iz iskaza tuženog Z.D. proizlazi da njegova supruga nije bila upoznata sa zaključenjem ugovora o zasnivanju založnog prava, da je zemljište za zgradu kupio 1999. godine, te sagradio stambeno poslovni objekat 2009. godine, za koji je dobio upotrebnu dozvolu 2010. godine, a pretvaranje tavanskog u stambeni prostor izvršeno je 2011. i 2012. godine, što su finansirali roditelji tužiteljice a on obavljao građevinske radove; da iz iskaza svjedoka N.S., oca tužiteljice, proizlazi da je finansijski pomagao adaptaciji tavanskog prostora u stambeni i opremanju stana i da je za finansijski pomogao u vrijednosti od 100.000,00 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud zaključuje da je kompletna zgrada, u kojoj se nalazi i predmetni stan, kao nekretnina u svojini tuženog Z. D. sa 1/1 dijela, u građevinskom smislu bila završena prije zaključenja braka između tužiteljice i ovog tuženog, te da je takva imovina saglasno odredbi člana 270. stav 1. Porodičnog zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 54/02, 41/08 i 63/14, dalje: PZ) posebna imovina bračnog supružnika Z.D., koja je u času zaključenja braka ostala njegova posebna imovina, te nije postala zajednička bračna imovina.

Po ocjeni prvostepenog suda eventualna zajednička preuređenja (adaptacija) zgrade, ili nekog njenog dijela (pa i tavanskog prostora), ne mogu biti osnov za sticanje prava svojine (niti

susvojine ili zajedničke svojine), imajući u vidu član 61. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, dalje: ZSP), kojom je propisano da se preuređenjem (adaptacijom) zgrada, a to znači ni adaptacijom bilo kojeg dijela zgrade, ne može steći svojina, osim ako vlasnik preuređene (adaptirane) nepokretnosti nije drugačije odredio.

Pored toga, prvostepeni sud nalazi da na sudbinu upisane hipoteke ne može uticati podjela stvari (kao ni utvrđenje udjela jednog bračnog supružnika u bračnoj tekovini) obzirom na odredbu člana 141. stav 5. ZSP, po kom založena nepokretnost u cjelini obezbjeđuje potraživanje od punog namirenja tog potraživanja bez obzira na kasniju podjelu nepokretnosti.

Slijedom navedenog, prvostepeni sud zaključuje da nema razloga za ništavost predmetnog ugovora o zasnivanju hipoteke, obzirom da je u vrijeme zaključenja istog tuženi Z.D. kao vlasnik stana sa 1/1 dijela raspolagao svojom posebnom imovinom na dozvoljen način, založivši predmetni stan kao sredstvo obezbjeđenja navedenog novčanog potraživanja koje tuženi V. d.o.o. P. ima prema njemu, pa ugovor nije zahvaćen nedostacima propisanim odredbom člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO), što je bio razlog da tužbeni zahtjev tužiteljice odbije u cijelosti.

Drugostepeni sud je prihvatio pravilnim činjenično utvrđenje i pravne zaključke prvostepenog suda, te je žalbu tužiteljice odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. i 224. stav 1. tačka 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Drugostepena presuda je pravilna.

Tužiteljica svoj zahtjev temelji na tome da je predmetni stan stečen u braku zajedničkim radom supružnika i da predstavlja zajedničku bračnu tekovinu, kojom je njen suprug, tuženi Z.D. raspolagao bez njene saglasnosti, zbog čega smatra da je zaključen ugovor o zasnivanju hipoteke ništav.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepeni sudovi proizlazi da je kompletna zgrada u kojoj se nesporno nalazi i predmetni stan, kao nekretnina u svojini tuženog D.Z. sa 1/1 dijela, u građevinskom smislu bila završena prije zaključenja braka između tužiteljice i tuženog D.Z., jer je isti kao investitor objekat (PO+P+2+M) sagradio nakon dobijanja odobrenja za građenje 2008. godine, a kasnije 2010. godine dobio i upotrebnu dozvolu. Iz tog razloga pravilan je zaključak nižestepeni sudovi da predmetni stan predstavlja posebnu imovinu tuženog D.Z., a ne zajedničku bračnu tekovinu kako pogrešno tužiteljica smatra.

I po ocjeni ovog suda, radovi koji su izvršeni 2011/2012. godine predstavljaju adaptaciju već postojećeg građevinskog objekta i izvršeni su da bi se tavanski prostor pretvorio u stambeni, ali se oni po svom obimu ne mogu smatrati znatnim radovima, jer nisu doveli do promjene identiteta cijelog objekta, niti je time došlo do stvaranja nove stvari.

Stoga, shodno odredbi člana 61. stav 1. ZSP, nisu ni mogli dovesti do sticanja prava svojine (susvojine), niti proizlazi da je vlasnik stvari - tuženi D. Z., drugačije odredio, jer se on nakon tih

radova uknjižio kao vlasnik sa 1/1 dijela i na tom stanu, što znači da se prema tom stanu svo vrijeme odnosio kao njegov isključivi vlasnik, koji je kasnije zaključio i predmetni ugovor o hipoteci. Usljed toga tužiteljica, koja tvrdi da je dijelom izvršila ulaganja u takvu zgradu, može samo imati pravo na naknadu prema pravilima obligacionog prava, u skladu sa članom 61. stav 2. ZSP.

Iz tih razloga pravilno je odbijen tužbeni zahtjev, jer nema razloga iz člana 103. ZOO za ništavost predmetnog ugovora, obzirom da je u vrijeme zaključenja istog tuženi Z.D. bio vlasnik predmetnog stana sa 1/1 dijela i raspolagao svojom posebnom imovinom na dozvoljen način.

Prema izloženom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje u reviziji, a ni onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, zbog čega je primjenom odredbe člana 248. ZPP, revizija odbijena.

Zahtjev tuženog V. d.o.o. P. za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 2.433,60 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu njegovih prava u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić