

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 75 0 П 037801 21 Рев  
Бања Лука, 06.05.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.п. д.о.о. Г.М., кога заступају пуномоћници М.П. и С.Г., адвокати из Б.Л., против тужених 1. М.М. из М.Г., 2. М.Д. из М.Г., и 3. Ђ.М. из М.Г., које заступа пуномоћник Г.М., адвокат из Б.Л., ради трпљења радње продаје некретнина, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 75 0 П 037801 20 Гж 2 од 15.09.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 06.05.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Мркоњић Граду број 75 0 П 037801 18 П 2 од 24.10.2019. године, одбијен је захтјев тужитеља да се обавезу тужени М. М. (у даљем тексту: првотужени), Д.М. (у даљем тексту: друготужена) и М.Ђ. (у даљем тексту: трећетужени) да на основу хипотекарне изјаве број: ... од 08.02.2007. године и рјешења Основног суда у Мркоњић Граду број: 075-0-Ип-07-000 005 од 08.02.2007. године, трпе продају некретнине уписане у пл.бр. 1087 к.о. Ј., изграђене на кч.бр. 35/18-3 (што у нарави чини кућу „Луг“ површине 94 м<sup>2</sup>) и кч.бр. 35/18-3 (што у нарави чини двориште „Луг“ површине 366 м<sup>2</sup>), односно, означеним по катастарском операту новог премјера као кч.бр. 476, „Луг“ двориште у површини од 763 м<sup>2</sup> и „Луг“ стамбена зграда у површини од 88 м<sup>2</sup>, уписане у Лист непокретности број 493/0 к.о. Ј., ради намирења потраживања тужитеља у укупном износу од 180.443,08 КМ са обрачунатом законском затезном каматом у износу од 180.443,08 КМ, као и захтјев за накнаду трошкова поступка. Тужитељ је обавезан да туженима, на име накнаде трошкова поступка, исплати износ од 33.894,76 КМ у року од 30 дана по правоснажности пресуде, под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 75 0 П 037801 20 Гж 2 од 15.09.2020. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда је потврђена. Одбијен је и захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 4.387,50 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјаног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновни поступак.

У одговору на ревизију тужени предлажу да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се тужени обавезу да трпе продају непокретности уписаних у пл. број 1087 к.о. Ј., изграђене на к.ч. 35/18-3 (што у нарави чини кућу „Луг“, површине 94 м<sup>2</sup>) и к.ч. број 35/18-3 (што у нарави чини двориште „Луг“ површине 366 м<sup>2</sup>), односно означеним по катастарском оперативном новог премјера као к.ч. 476, „Луг“ двориште у површини од 763 м<sup>2</sup> и „Луг“ стамбена зграда у површини од 88 м<sup>2</sup>, уписане у Лист непокретности број 493/0 к.о. Ј., ради измирења потраживања тужитеља у износу од 180.443,08 КМ, са обрачунавом доспјелом законском затезном каматом у истом износу.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да су тужитељ и предузеће М.и. М.Г., које је заступано по првотуженом као власнику, дана 07.02.2007. године, закључили уговор о купопродаји број ..., који су овјерили код Основног суда у Мркоњић Граду, дана 08.02.2007. године, под бројем ...; да су тим уговором уговорили да ће тужитељ предузећу М.и. М.Г., испоручивати робу из свог асортимана, а да ће наведено предузеће испоручену робу плаћати по специјалном, јединственом ценовнику који важи за Републику Српску (одредба члана 3. уговора); да је одредбом члана 8. наведеног уговора купац преузео обавезу да на име обезбјеђења дуга по основу преузете робе у корист продавца конституише хипотеку првог реда на непокретностима у његовом власништву (уствари у власништву првотуженог) и то на кући површине 94 м<sup>2</sup> и на к.ч.бр. 35/18/3, уписаној у посједовни лист број 1087 к.о. Ј. на којој је саграђена наведена кућа; да је сачињен заједнички приједлог тужитеља и предузећа М.и. М.Г. за обезбјеђење новчаног потраживања укњижбом заложног права првог реда на некретнинама заложног дужника – првотуженог М.М., те је дата хипотекарна изјава првотуженог као хипотекарног заложног дужника број ... од 08.02.2007. године; да је Основни суд у Мркоњић Граду дана 08.02.2007. године донио рјешење број 075-0-Ип-07-000005, којим је одређена укњижба заложног права на некретнинама заложног дужника, првотуженог у овој парници, уписаним у п.л. број 1087 к.о. Ј., изграђеним на к.ч. број 35/18-3 (што у нарави чини кућу „Луг“, површине 94 м<sup>2</sup> и к.ч. број 35/18-3 (што у нарави чини двориште „Луг“), површине 366 м<sup>2</sup>, у корист тужитеља, на основу уговора о купопродаји од 07.02.2007. године; да је дана 27.05.2011. године Основном суду у Мркоњић Граду тужитељ поднио захтјев за упис наведене хипотеке у земљишну књигу и отварање з.к. улошка; да је тужитељ у складу са закљученим уговором, током 2008. и 2009. године, предузећу М.и. М.Г. испоручивао робу из свог асортимана; да на име испоручене робе, предузеће М.и. М.Г. није исплатило тужитељу укупан износ од 93.866,12 ЕВРА, иако је рок доспијења протекао, тако да је тужитељ остварио право на наплату наведеног потраживања; да је код Основног суда у Мркоњић Граду вођен извршни поступак по приједлогу тужитеља, као тражиоца извршења против предузећа М.и. М.Г., као извршеника, ради намирења потраживања у износу од 93.866,12 ЕВРА, што одговара износу од 183.038,93 КМ; да је поступајући по приједлогу за извршење, тај суд дана 05.10.2010. године донио рјешење о извршењу број 75 0 И 016040 10 Ип, на основу рјешења Основног суда Мркоњић Град број 75 0 Ип 07 000005 од 08.02.2007. године, те дозволио извршење против заложног дужника М.М. у корист тражиоца извршења, процјеном вриједности заложених некретнина и њиховом продајом; да је, одлучујући о приговору извршеника, првостепени

суд дана 19.02.2014. године донио рјешење којим је приговор извршеника усвојен, извршење у цијелости обустављено и укинуте све спроведене извршне радње, а рјешењем Окружног суда у Бањој Луци од 22.08.2014. године то рјешење је потврђено; да је првотужени, по основу уговора о подјели заједничке имовине стечене у браку број ... од 11.08.2010. године, пренио ½ дијела предметних некретнина на друготужену; да је, по основу уговора о купопродаји некретнина број ... од 07.03.2018. године, друготужена предметне некретнине продала трећетуженом, да према подацима из налаза и мишљења вјештака економске струке С.С. потраживање тужитеља према предузећу М.и. М.Г. на дан израде налаза износи 180.443,08 КМ, а да обрачуната законска затезна камата на главни дуг на дан израде налаза износи 180.443,08 КМ; да из извода Лн бр. 493 к.о. Ј. произлази да založno право није уписано у јавне евиденције.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је нашао да тужитељ није засновао – стекао založno право на предметним некретнинама, јер хипотека никада није уписана у земљишну књигу, с обзиром да за к.о. Ј. нису формиране земљишне књиге, па је закључио да је тужбени захтјев неоснован. При томе се позвао на одредбе члана 149, 168. став 3. и 170. Закона о стварним правима ("Службени гласник Републике Српске", бр. 124/08 до 107/19) и на одредбе члана 63. и 64. Закона о својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО). Поред тога, првостепени суд налази да је основан приговор застаре потраживања у смислу одредбе члана 374. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04). Из ових разлога првостепеном пресудом захтјев тужитеља је у цијелости одбијен као неоснован.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је пошао од одредбе члана 64. ЗОСПО, према којој се хипотека стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом, те од утврђених чињеница да у конкретном случају хипотека није уписана у земљишну књигу и да к.о. Ј. нема земљишне књиге. Према становишту другостепеног суда неосновано је позивање на рјешење Основног суда Мркоњић Град број 75 0 Ип 07 000005 од 08.02.2007. године (којим је одређена укњижба zaloжног права на предметним некретнинама), које нема карактер споразума о заснивању zaloжног права, као извршне исправе, већ има значај рјешења о обезбјеђењу, као и позивање на хипотекарну изјаву, па је неоснован тужбени захтјев да се тужени обавезу да трпе продају предметних некретнина, ради намирања дуга по уговору о купопродаји број ... од 07.02.2007. године, закљученог између тужитеља и предузећа М.и. М.Г., те овјереног код Основног суда у Мркоњић Граду дана 08.02.2007. године под бројем .... Другостепени суд налази да одлука по приговору застаре није од утицаја на одлучивање у предметној правној ствари, с обзиром да се не ради о захтјеву за исплату дугованог износа. Сагласно томе, другостепени суд је изјављену жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио.

Нижестепеним пресудама захтјев тужитеља је правилно одбијен. Супротно ревизионим наводима, нижестепени судови су за своје одлуке дали ваљане разлоге.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, одредбом члана 8. уговора о купопродаји број ... од 07.02.2007. године предузеће М.и. М.Г. (чији је власник првотужени) је преузело обавезу да на име обезбјеђења дуга по основу преузете робе у корист тужитеља, као продавца, конституише хипотеку првог реда на непокретностима у власништву првотуженог и то на кући површине 94 м<sup>2</sup> и на кч.бр. 35/18-3, уписаној у

посједовни лист број 1087 к.о. Ј. на којој је саграђена наведена кућа. У ту сврху првотужени је дао хипотекарну изјаву од 08.02.2007. године број ..., којом је дао сагласност за заснивање хипотеке на означеним некретнинама. Поред тога, сачињен је заједнички приједлог тужитеља и предузећа М.и. М.Г. за обезбјеђење новчаног потраживања укњижбом заложног права на некретнинама првотуженог, као заложног дужника. Поступајући по том приједлогу Основни суд у Мркоњић Граду је дана 08.02.2007. године донио рјешење број 075-0-Ип-07-000005, којим је одређена укњижба заложног права на некретнинама заложног дужника (првотуженог у овој парници). Тужитељ је поднио захтјев првостепеном суду за упис хипотеке у земљишну књигу, али на подручју к.о. Ј. нема земљишних књига и хипотека на предметним некретнинама никада није уписана у земљишне књиге, а нити је уписана у јавне евиденције (Лн бр. бр. 493 к.о. Ј.).

Према одредби члана 64. ЗОСПО, који законски пропис је у конкретном случају релевантан, на основу правног посла или судске одлуке хипотека се стиче уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом. Под јавном књигом, у смислу наведене законске одредбе, се подразумијева земљишна књига, те се заложно право на непокретности стиче уписом у земљишну књигу, а не и уписом у катастарски операт. У конкретном случају хипотека није уписана, због непостојања земљишне књиге за к.о. Ј., гдје се некретнине заложног дужника налазе.

Између странка, по заједнички поднесеном приједлогу, није закључен споразум из одредбе члана 251в. Закона о извршном поступку („Службени лист СФРЈ“ бр. 20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, те (“Службени гласник Републике Српске”, бр. 17/93 и 14/94, у даљем тексту: ранији ЗИП), на који законски пропис упућује одредба члана 230. Закона о извршном поступку (“Службени гласник Републике Српске”, бр. 59/03 до 66/18), даље: ЗИП), који има снагу судског поравнања и на темељу којег ће суд, у смислу одредаба члана 251д. став 1. и 2. ранијег ЗИП, одредити и спровести извршење на непокретности. Како је, поступајући по наведеном приједлогу, првостепени суд дана 08.02.2007. године донио рјешење број 075-0-Ип-07-000005, којим је одређена укњижба заложног права на некретнинама заложног дужника и које има карактер рјешења о обезбјеђењу, да би дошло до заснивања хипотеке заложно право је, у складу са цитираном законском одредбом, морало бити уписано у земљишну књигу, што значи да упис у земљишну књигу има конститутивни карактер, па се не могу прихватити ревизиони наводи да је упис у земљишне књиге техничка радња која има деклараторно дејство.

На подручју к.о. Ј. нема земљишне књиге, па се заложно право на непокретности заснива уписом у интабулациону или другу књигу у коју се уписује заложно право на непокретности. Ако повјерилац не може да презентира доказ о праву својине дужника, који се према правним правилима тражи за упис хипотеке у интабулационе (земљишне књиге), може да предложи заснивање заложног права пописом непокретности у смислу одредаба члана 186. и 248. ранијег ЗИП. С обзиром да је рјешењем Основног суда у Мркоњић Граду број 075-0-Ип-07-000005 од 08.02.2007. године одређена укњижба заложног права, али да заложно право није уписано у земљишне књиге, нити другу интабулациону књигу, односно да није извршен попис непокретности у смислу одредбе члана 186. ранијег ЗИП, кад се иста доведе у везу са одредбама члана 244. и 248. истог закона, нижестепени судови су, правилно закључили да тужитељ није засновао заложно право на предметним некретнинама првотуженог и да његов тужбени захтјев није основан. Другачији закључак не могу исходити ревизиони наводи да су тужени, прометујући предметне некретнине, поступали несавјесно, што није релевантно, јер је на тужитељу била обавеза да хипотеку на

тим некретнинама заснује у складу са законом, како би из заложених непокретности намирио потраживање из уговора о купопродаји број ... од 07.02.2007. године .

Како је, дакле, законом прописан начин заснивања хипотеке на некретнинама које се налазе у к.о. у којој нема земљишних књига, на који начин тужитељ није поступио, то нису основани ревизиони наводи да се нижестепеним пресудама доводе у питање све хипотеке у к.о. у којој није формирана земљишна књига, нити наводи да се тужитељу не може ставити на терет непостојање земљишних књига. При томе се ревидент неосновано позива на одлуку Уставног суда Босне и Херцеговине АП-1392/12 од 16.09.2015. године, јер је та одлука заснована на другачијој чињеничној и правној ситуацији у односу на предметну парницу.

Сагласно датим разлозима, изјављена ревизија је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић