

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 80 0 П 089418 20 Рев  
Бања Лука, 23.7.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља: 1). Ј.П., из У., 2). В.Р., из У., 3). Д.З., из У., 4). Д.С., из У., 5). М.Ј., из У., 6). Ц.М., из У., 7). Р.И., из У. и 8). З.Љ., из Б., које заступа С. Б., адвокат из Б., против тужених 1). Републике Српске, Министарско, Управа, Подручни центар Б., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, 2). Управе БиХ Б.Л., коју заступа Правобранилаштво Босне и Херцеговине, и 3). АД Г. У., , кога заступа директор М.В., ради брисања законске хипотеке, вриједност предмета спора 31.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужене Републике Српске, Министарско, Управа, Подручни центар Б., против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 089418 19 Гж од 28.2.2020. године, на сједници одржаној 23.7.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 089418 17 П од 26.10.2018. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља да се утврди да су се стекли услови за брисање законске хипотеке успостављене у корист Републике Српске, Министарства, Управа, Подручни центар Б. (даље: првотужена), на основу рјешења Основног суда у Бијељини, Земљишно-књижна канцеларија број: ... од 29.1.2009. године и законске хипотеке успостављене у корист тужене Управе БиХ (даље: друготужена), на основу извршног рјешења о регистрацији хипотеке број ... донесеног од стране друготуженог дана 17.9.2014. године, на основу писмене изјаве о пљенидби непокретне имовине од 26.8.2014. године број ... и допуне захтјева за упис забиљежбе о пљенидби и законске хипотеке на заплијењеној непокретној имовини од 22.12.2015. године број ..., уписаних у теретним листовима земљишно-књижних уложака број: 1633, 2435, 2437, 2438, 2446, 2450, 2451, 2452, 2455, све к.о. У., што би тужени били дужни признати и трпити да се код Управе Б.Л., Подручна јединица У., на основу те пресуде и захтјева тужитеља изврши брисање законских хипотека из теретних листова предње означених земљишно-књижних уложака и тужитељи су обавезани да првотуженој и друготуженој накнаде трошкове поступка у износу од по 900,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 089418 19 Гж од 28.2.2020. године, жалба тужитеља је усвојена и првостепена пресуда преиначена тако,

што је усвојен тужбени захтјев тужитеља и тужени су обавезани да тужитељима, као солидарним повјериоцима накнаде трошкове поступка у износу од 3.965,00 КМ, од чега, првотужена 8/9 дијела, а друготужена 1/9 дијела, те да на исти начин тужитељима накнаде и трошкове жалбеног поступка у износу од 877,50 КМ.

Првотужена ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако, да се жалба тужитеља одбије и првостепена пресуда потврди или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужитељи у одговору на ревизију предлажу да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељи у тужби траже да се утврди да су се стекли услови за брисање предметних законских хипотека успостављених у корист првотужене и друготужене на заплијењеној непокретној имовини означеној у изреци првостепене пресуде и да се обавезу тужени да то признају и трпе.

Расправљајући о тако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да су тужитељ Ј.П. и тужени АД Г. У. (даље: трећетужени) 24.9.2003. године закључили уговор о удруживању средстава за изградњу стана у стамбено пословном објекту на парцели означеној по старом премјеру као к.п. број 1770/228, односно к.п. број 1450 /228 к.о. З., а по новом премјеру као к.п. број 688/3, означен као к.п. број 688/3 Е23, у нарави трособан стан, етажне ознаке 2-23, површине 63 м<sup>2</sup>; да је тужитељица В. Р. са трећетуженим 4.10.2004. године закључила уговор, овјерен 5.10.2014. године код Основног суда у Бијељини под бројем Ов. бр. ..., о купопродаји стана изграђеног у истој згради, означен као к.п. број 688/3 Е 21, у нарави двособан стан, етажне ознаке 2-21, површине 58 м<sup>2</sup>; да је тужитељ Д.З. са трећетуженим 12.10.2005. године закључио уговор о удруживању средстава број ..., овјерен 16.12.2005. године код Основног суда у Бијељини под бројем Ов. ..., за изградњу стана означеног као к.п. број 688/3 Е 22, у нарави двособан стан, етажне ознаке 2-22; да је тужитељ Д.С. са трећетуженим 3.11.2004. године закључио уговор о купопродаји стана, број ..., овјерен 7.3.2008. године код Основног суда у Бијељини под бројем ..., означен као к.п. број 688/3 Е9, у нарави двособан стан, етажне ознаке 2-9, површине 55 м<sup>2</sup>; да је тужитељ М.Ј. са трећетуженим 15.9.2003. године закључио уговор о удруживању средства за изградњу стана број ..., етажне ознаке 1-17, означен као к.п. број 688/3 Е 17, у нарави двособан стан; да је тужитељица Ц.М. са трећетуженим 10.8.2005. године закључила уговор о замјени некретнина број ..., овјерен код Основног суда у Бијељини под бројем Ов.број ... по основу којег јој је припао стан број 8, етажне ознаке 26-ПК, означен као к.п. број 688/3 Е26, у нарави двособан стан површине 60 м<sup>2</sup>; да је тужитељица Р.И. са трећетуженим 1.4.2003. године закључила уговор о замјени некретнина број ..., овјерен 14.4.2003. године код Основног суда у Бијељини под бројем ..., и измјене истог од 15.3.2006. године, по основу којих јој је припао трособан стан број 1, површине 69 м<sup>2</sup>, етажне ознаке 2-6, означен као к.п. број 688/3 Е6; да је тужитељ З.Љ. са трећетуженим 31.12.2008. године закључио уговор о купопродаји двособног стана означен као к.п. број ..., етажне ознаке 2-8, површине 65 м<sup>2</sup>; да су сви наведени станови након етажирања уписани у листу непокретности број 719/6 к.о. У. и у зк.ул. број 2452 к.о. У.; да је на парцели кч. број 688/3, површине 1008 м<sup>2</sup>, у нарави градско и остало неплодно земљиште, са правом кориштења ради грађења у корист трећетуженог, уписаној у зк.ул.

број 1633 к.о. У. (на којој је изграђена зграда у којој се налазе предметни станови), на основу рјешења Основног суда у Бијељини, број: ... од 29.1.2009. године, по захтјеву од 12.1.2009. године, ради обезбјеђења наплате пореских обавеза (у износу од 736.127,60 КМ и камата), на основу рјешења Републике Српске, Министарства, Управа, Подручни центар Б. број ... од 21.4.2005. године, рјешења број ... од 15.11.2006. године и Споразума о начину испуњења доспјелих пореских обавеза број ... од 1.10.2007. године, дозвољена укњижба заложног права (законске хипотеке), у корист првотужене; да је рјешењем Групе за принудну наплату Р.ц.Т. од 17.9.2014. године, успостављена хипотека на (претходно) заплијењеним некретнинама трећетуженог, као пореског обвезника друготужене, а дјелимичним рјешењима Управе ПЈ У. од 27.3.2015. године и од 31.3.2015. године, дозвољена забиљежба о пљенидби и упис законске хипотеке на некретнинама из зк.ул. број 1496 и 2465 к.о. У., (ради обезбјеђења потраживања друготужене у износу од 82.578,00 КМ); да су након етажирања посебних дијелова предметне зграде, дозвољени уписи наведених законских хипотека у корист првотужене и друготужене, на свим дијеловима објекта, па и на становима који су припали трећетуженом, као и на становима тужитеља; да су се тужитељи у предметне станове уселили у току 2008. године и да су испунили своје обавезе из наведених уговора у односу на трећетуженог; да су у току 2012. и 2013. године сви тужитељи, осим З.Ј. закључили нотарски овјерене уговоре о купородаји, односно о замјени предметних станова, како би се уписали као земљишнокњижни власници (јер првобитни уговори нису били проводиви); да је правоснажном пресудом на основу признања Основног суда у Бијељини, број 80 О П 081467 16 П, од 17.1.2017. године, која је исправљена рјешењем истог суда број 80 О П 081467 16 П од 22.03.2017. године, усвојен захтјев тужитеља (који су и овдје тужитељи), за раскид поменутих купопродајних уговора на основу којих судских одлука су се тужитељи уписали као власници предметних станова са 1/1 у зк.ул. број: 2435, 2437, 2436, 2446, 2450, 2451, 2452 и 2455, сви к.о. У., и као сувласници на припадајућем идеалном дијелу некретнине означене као кч.број 688/3 стамбено-пословна зграда, површине 718 м<sup>2</sup> и двориште стамбено-пословне зграде, површине 290 м<sup>2</sup>, уписане у зк.ул. број 1633 к.о. У., дана 6.6.2017. године на основу рјешења Управе ПЈ У., зк. канцеларија број ... од 5.6.2017. године, по захтјеву поднесеном 3.2.2017. године; и да су тужитељи тужбу у овој правној ствари поднијели 20.9.2017. године.

Полазећи од утврђења да су хипотеке, чија се ништавост овдје тражи, уписане на некретнинама (земљишту и становима), чији је титулар у вријеме предаје захтјева за укњижбу и њихове укњижбе био трећетужени, а у сваком случају прије укњижбе тужитеља, као власника посебних – етажних јединица (станова) и сувласника заједничких дијелова некретнина (земљишта и зграде) и да у вријеме пресуђења у овој правној ствари још увијек постоје потраживања првотужене и друготужене према трећетуженом, која су обезбијеђена хипотекама које су овдје предмет спора, првостепени суд је закључио да тужитељи не могу са основом тражити брисање наведених хипотека са својих некретнина, с обзиром да сваки дио хипотекарног добра одговара за цијели дуг хипотекарног дужника. Из ових разлога и позивом на одредбе члана 64. став 4. Закона о основним својинско-правним односима ("Службени лист СФРЈ", број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, даље: ЗОСПО), који се примјењивао у вријеме заснивања хипотеке од стране првотужене, у вези са чланом 68. Закона о пореској управи Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 12/07-пречишћени текст и број 22/08 и 34/09) и члана 152. став 2. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), који се примјењивао у вријеме заснивања хипотеке од стране друготужене, у вези са чланом 14. Закона о поступку

принудне наплате индиректних пореза („Службени гласник БиХ“, број 89/05 и 62/11), првостепени суд је одбио тужбени захтјев тужитеља, као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља усвојио и првостепену пресуду преиначио тако, што је захтјев тужитеља усвојио. Према становишту тога суда, у вријеме заснивања наведених хипотека тужитељи су већ били у посједу предметних станова, стекли су право на укњижбу права својине и били су претпостављени власници истих и јачи у праву у односу на трећетуженог, као уписаног власника, чији је упис права својине био само голо право и да стога, није било услова за упис хипотека, иако је у формално правном смислу упис био у складу са законом; и да би, с обзиром на висину потраживања која су обезбијеђена хипотекама, права тужитеља на становима била угрожена, и да таква ситуација нема разуман и правичан однос између општег интереса и интереса појединца.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова у вријеме уписа законске хипотеке од стране првотужене (дана 29.1.2009. године), у зк.ул. број: 1633 к.о. У., право располагања у „А“ листу било је уписано у корист Општине У., а у „Б“ листу је било уписано право коришћења ради грађења, у корист трећетуженог који је и био порески дужник, док је дјелимичним рјешењима Управе, ПЈ У. од 27.3.2015. године и 31.3.2015. године, дозвољен упис законске хипотеке на некретнинама изграђеним на том земљишту, у корист друготужене, а након етажирања посебних дијелова зграде - и упис наведених хипотека и на становима који су (у међусобној подјели између учесника у изградњи зграде), припали трећетуженом, као и на предметним становима тужитеља.

У смислу одредбе члана 64. став 2. ЗОСПО законска хипотека се стиче у тренутку када су испуњени услови одређени законом, а за оснивање овог права, није потребан упис у јавне књиге, већ хипотека настаје у тренутку када су испуњени услови одређени законом. Одредбом члана 152. став 1. и 2. ЗСП прописано је да се законско заложно право оснива испуњењем услова за оснивање тога права, прописаних посебним законом, а ово право на непокретности уписаће се у земљишну књигу на захтјев заложног повјериоца.

Основни услов за ваљаност хипотеке је - да је хипотекарни дужник власник непокретности на којој се заснива хипотека, у корист повјериоца. У конкретном случају трећетужени, у вријеме заснивања спорних хипотека није био власник предметних станова тужитеља, него извођач радова на изградњи стамбено-пословне зграде, са правом кориштења земљишта ради грађења, а по основу нотарски обрађеног уговора о заједничкој изградњи и физичкој диоби непокретности број ... 9.12.2010. године и забиљежбе о исправци истог од 14.10.2014. године закљученог између трећетуженог (као извођача радова), ДОО Л. В. (као суинвеститира) и Општине Б., трећетуженом су припали (други) станови, сразмјерно површини, на диоби, добијених етажних јединица. Зато, околност да су побијане хипотеке формалноправно уписане у земљишну књигу, код чињенице да трећетужени није, у вријеме уписа а ни након тога био власник предметних станова, и да ни ревидент не спори да су тужитељи у вријеме заснивања наведених хипотека имали ваљане правне основе за стицање права својине на предметним становима, не доказује ваљаност уписаних хипотека.

Када се има у виду да ни ревидент не спори тврдњу тужитеља да су посјед предметних станова преузели од трећетуженог након доношења рјешења надлежног управног органа Општине У. од 25.11.2008. године (а пословни дио наведеног објекта је

завршен 2011. године), којим је издато одобрење за употребу стамбеног дијела објекта, што значи да су у посјед ушли и ваљан правни основ за стицање права својине на предметним становима стекли прије уписа наведених законских хипотека, како је правилно закључио и другостепени суд. Стога су тужитељи, по оцјени овога суда, као савјесни стицаоци, стекли имовину која је заштићена чланом 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода (даље: Европска конвенција), на којој се прије укњижбе законских хипотека „објективно нису могли уписати“ у јавним књигама као њени власници, како је правилно судио другостепени суд. Према томе, право својине уписом у земљишне књиге тужитељи су стекли, након што је то било објективно могуће, какво правно становиште, је у погледу истог правног питања, поводом исте чињеничне и правне ситуације (гдје се ради о имовини која се налази у истој згради, у којој су и предметни станови тужитеља), изразио овај ревизиони суд у својој одлуци број 59 0 Пс 030334 20 Рев 2 од 14.12.2020. године.

Сагласно становишту израженом у наведеној ревизионој одлуци (позивом на Одлуку Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-2367/19 од 10.12.2020. године), примјена одредби члана 63. став 1, 2. и 4. ЗОСПО и члана 152. став 1. ЗСП, није „остварила свој *ratio legis*“, јер се промјена власника није догодила на оптерећеној непокретности, него су тужитељи прије тога постали „титулари имовине коју штити члан 1 Протокола број 1. уз Европску конвенцију...“, слиједом чега се у односу на тужитеље не примјењују правила о томе да се хипотека односи на цијелу непокретност и о недјелјивости хипотеке, нити су тужитељи били дужници првотужене и друготужене, а њихов сауговорач (трећетужени) није „био власник на цијелој непокретности која је предмет уписа“ законских хипотека. Из наведених разлога, ревизиони приговори првотужене у овом правцу (у чему се ревизија углавном исцрпљује), као и наводи да је побијана пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права, не могу се прихватити основаним.

С обзиром на изложене закључке Уставног суда Босне и Херцеговине у наведеној апелационој одлуци (којом је укинута ревизиона одлука овог суда број 59 0 Пс 030334 18 Рев од 26.9.2018. године) и на одредбу члана 62. тачка 4. Правила Уставног суда Босне и Херцеговине („Службени гласник БиХ“, број: 94/14), којом је прописано да је суд..., чија је одлука укинута дужан да донесе нову одлуку, при чему је обавезан да поштује правно схватање Уставног суда о повреди Уставом утврђених права и основних слобода подносиоца апелације (која обавеза суда је и у односу на друге случајеве поводом исте или сличне чињеничне и правне ситуације), одлучено је као у изреци ове пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Горјана Попадић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић