

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 86 0 P 042657 19 Rev
Banjaluka, 15.10.2019. 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 tužiteljice J.J., kći M. iz opština P., koju zastupa punomoćnik N.G., advokat iz M., protiv tuženih: S.J. i J.J., oba sinovi Ž. i oba iz opština P., te „S. BiH“ d.d. S. (pravni sljednik „V. BiH“ d.d. S.), S., koju zastupa punomoćnik D.I., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora o zasnivanju hipoteke, vrijednost predmeta spora 134.000,00 KM, odlučujući o reviziji trećetužene, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Doboju broj: 86 0 P 042657 18 Gž 2 od 28.11.2018. godine, na sjednici održanoj dana 15.10.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se usvaja, obje nižestepene presude se preinačavaju u dijelu kojim je utvrđeno da je djelimično ništav Ugovor o zasnivanju hipoteke OPU- broj 988/2010 zaključen dana 26.07.2010. godine između tuženih S.J. i J.J. sa jedne strane i V. BiH d.d. iz S. sa druge strane u odnosu na tužiteljicu i naloženo zemljišno knjižnom uredu Općinskog suda u Gradačcu da po pravosnažnosti ove presude izvrši djelimično brisanje uknjižbe založnog prava hipoteke upisane dana 27.07.2010. godine, pod brojem: 028-0-Dn-10-000 700 na nekretninama upisanim u zk ul. br. 11 za KO SP B. na ime suvlasnika S.J. i J.J. sa dijelovima $\frac{1}{2}$ koje su označene kao k.č. br. 577/1 „ekonomsko dvorište“ površine 3675m², upravna zgrada površine 35m², stambeni objekat površine 241m² i privredna zgrada površine 284m², ukupne površine 4235m², u „C“ teretnom listu upis pod rednim brojem 2 uknjižba založnog prava u korist V. BiH d.d. S., zabilješka pristanka na neposredno izvršenje i zabilježba zabrane otuđenja i novog opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, te djelimično brisanje upisa zabilježbe u „C“ teretnom listu pod brojem 3, upisane dana 25.02.2013. godine pod brojem 028-0-Dn-13-000 203, zabilježba izvršenja na osnovu Rješenja o izvršenju Osnovnog suda u Modriči broj: 0 86 0 I 023341 12 I od dana 05.04.2012. godine, a sve u odnosu na suvlasnički dio tužiteljice J.J. od $\frac{1}{4}$, te u dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka, tako što se tužbeni zahtjev u navedenim dijelovima odbija u odnosu na tuženu „S. BiH“ d.d. S. i obavezuje tužiteljica da ovoj tuženoj, na ime troškova parničnog postupka isplati iznos od 9.816,40 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Modriči broj: 86 0 P 042657 16 P od 10.7.2018. godine djelimično je usvojen tužbeni zahtjev tužiteljice te je utvrđeno da je djelimično ništav Ugovor o zasnivanju hipoteke OPU- broj 988/2010 zaključen dana 26.07.2010. godine između tuženih S.J. i J.J. (u daljem tekstu: prvotuženi i drugotuženi) sa jedne strane i V. BiH d.d. iz S. sa druge strane u odnosu na tužiteljicu, te je naloženo zemljišno knjižnom uredu Općinskog suda u Gradačcu da po pravosnažnosti ove presude izvrši djelimično brisanje uknjižbe založnog prava hipoteke upisane dana 27.07.2010. godine pod brojem 028-0-Dn-10-000 700 na nekretninama upisanim u zk ul. br. 11 za KO SP Blaževac na ime prvotuženog i drugotuženog kao suvlasnika sa dijelovima $\frac{1}{2}$ koje su označene kao k.č. br. 577/1 „ekonomsko dvorište“ površine 3675m², upravna zgrada površine 35m², stambeni objekat površine 241m² i privredna zgrada površine

284m², ukupne površine 4235m², u „C“ teretnom listu upis pod rednim brojem 2 uknjižba založnog prava u korist V. BiH d.d. S., zabilješka pristanka na neposredno izvršenje i zabilježba zabrane otuđenja i novog opterećenja založenih nekretnina bez saglasnosti založnog povjerioca, te djelimično brisanje upisa zabilježbe u „C“ teretnom listu pod brojem 3, upisane dana 25.02.2013.godine pod brojem 028-0-Dn-13-000 203, zabilježba izvršenja na osnovu Rješenja o izvršenju Osnovnog suda u Modriči broj: 0 86 0 I 023341 12 I od dana 05.04.2012.godine, a sve u odnosu na suvlasnički dio tužiteljice od 1/4. Istom presudom obavezana je tužiteljica da tuženoj „S. BiH“ d.d. S. (u daljem tekstu: trećetužena) naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 2.153,75 KM.

Presudom Okružnog suda u Doboju broj: 86 0 P 042657 18 Gž 2 od 28.11.2018. godine, žalba trećetužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija trećetužena zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija uvaži i osporena presuda preinači tako da se odbije tužbeni zahtjev u cjelini, ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužiteljica nije odgovorila na reviziju.

Revizija je osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je ništav ugovor o zasnivanju hipoteke (bliže opisan u izreci prvostepene presude), slijedom čega da se naloži zemljišno knjižnom uredu Općinskog suda u Gradačcu da po pravosnažnosti presude izvrši brisanje određenih upisa, bliže navedenih i opisanih u izreci prvostepene presude, te da se obavežu tuženi da joj solidarno naknade troškove parničnog postupka.

Raspravljajući o stavljenim zahtjevima nižestepeni sudovi su utvrdili: da su prvotuženi (bračni supružnik tužiteljice) i drugotuženi (brat prvotuženog), kao založni dužnici, sa pravnim prednikom trećetužene, dana 26.7.2010. godine, kod notara, zaključili ugovor o zasnivanju hipoteke, na osnovu kojeg je uspostavljena hipoteka na nekretninama (bliže opisanim u izreci prvostepene presude), kao sredstvo obezbjeđenja ugovora o dugoročnom kreditu broj: 71573/1 od 15.7.2010. godine, kojim je pravni prednik trećetužene, kao davalac kredita, odobrio kredit korisniku kredita preduzeću J.-k. d.o.o. B., u iznosu od 134.000,00 KM, sa rokom otplate od 60 mjeseci i kamatnom stopom 9,25% godišnje; da tužiteljica nije dala saglasnost za zaključenje navedenog ugovora o zasnivanju hipoteke, a da je presudom Osnovnog suda u Modriči broj: 86 0 P 035527 14 P od 05.8.2016. godine (donesenom u postupku koji je pokrenula i vodila tužiteljica, nakon što je u izvršnom postupku, pokrenutom po prijedlogu trećetužene radi prinudne naplate navedenog kredita iz založenih nekretnina, upućena na parnicu, kao treće lice) tužiteljici priznato pravo suposjeda i susvojine u dijelu od 1/4 na spornim nekretninama koje su predmet hipoteke.

Kod ovakvog stanja činjenica primjenom odredbe člana 271. stav 2. Porodičnog zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 54/02, 41/08 i 63/14, u daljem tekstu: PZ), člana 146. stav 3. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15), te člana 12, 103, 105 i člana 109. i 110. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93, 3/96, 39703 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO), nižestepeni sudovi su djelimično udovoljili zahtjevu tužiteljice, te utvrdili ništavim ugovor na osnovu kojeg je zasnovana

hipoteka na predmetnim nekretninama i naložili brisanje upisa izvršenih na osnovu tog ugovora i to samo u dijelu od ¼, to jeste na suvlasničkom dijelu tužiteljice.

Osnovano se revizijom ukazuje da su nižestepene presude donesene uz pogrešnu primjenu materijalnog prava.

Sporni ugovor o zasnivanju založnog prava na opisanim nekretninama (u odnosu na koje je utvrđeno i pravo suvlasništva za tužiteljicu u dijelu od ¼) zaključen je kod notara, dana 26.7.2010. godine. Na snazi je bio (i sada je) Zakon o stvarnim pravima (u daljem tekstu: ZSP) koji u odredbama člana 52. i 53. proklamuje načelo upisa prava vlasništva na nekretninama u odgovarajuće javne evidencije. Načelo upisa je naročito potencirano odredbom člana 52. stav 2. ZSP, prema kojoj pravo svojine stečeno na osnovu nasljeđivanja, zakona, odlukom suda ili drugog organa (za kakvo sticanje - i kada je u pitanju nekretnina - nije uslov upis u odgovarajuće javne registre, kao kod sticanja prava svojine na nepokretnosti pravnim poslom, o kojem govori odredba člana 53. stav 1. istog zakona) ne može se suprotstaviti pravu trećeg savjesnog lica koje je postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige podnijelo zahtjev za upis svog prava prije nego što je lice koje je steklo pravo svojine na neki od naprijed navedenih načina, zatražilo upis svog prava. Ovo načelo znači da pravo svojine i druga prava na nekretninama imaju dejstvo prema trećim savjesnim licima momentom upisa u zemljišne knjige, odnosno odgovarajuće javne evidencije.

Načelo povjerenja u zemljišne knjige znači da je sadržaj zemljišnih knjiga (ili drugih javnih evidencija u koje se upisuju nepokretnosti) tačan (istinit) i potpun, pa ako neko lice zaključi pravni posao pouzdajući se u sadržaj zemljišne knjige, a pri tome postupa savjesno (nije znao niti je prema okolnostima imao dovoljno razloga da sumnja u to da stvar pripada upisanom licu), ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od vanknjižnog stanja (koje ne mora posebno istraživati), uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama ZSP, kako propisuje odredba člana 55. ZSP.

U pogledu raspolaganja zajedničkom stvari odredba člana 47. ZSP propisuje da zajedničari to rade zajednički, a samo jedan od njih ako su mu za to raspolaganje ovlaštenje dali svi ostali zajedničari (stav 1.). Prema stavu 2. iste zakonske odredbe izuzetno, radi zaštite povjerenja u pravnom prometu, treće lice može na osnovu pravnog posla koji nije zaključen sa svim zajedničarima steći pravo svojine na nepokretnosti, ako svojina nije bila upisana u zemljišnim knjigama kao zajednička i ako je postupalo u dobroj vjeri. Odredba stava 2. se primjenjuje i na sticanje drugih stvarnih prava na zajedničkoj stvari, kako je regulisano stavom 3. iste zakonske odredbe, pa tako i kad je u pitanju osnivanje založnog prava na stvari koja se nalazi u zajedničkoj svojini, o čemu govori odredba člana 146. stav 3. ZSP.

Saglasno izloženom, te u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja (član 12. ZOO), za prosuđivanje pravne valjanosti, odnosno nevaljanosti raspolaganja zajedničkom imovinom, u odnosu na treće lice, prvenstveno je bitna savjesnost i poštenje tog trećeg lica, ali i ostalih učesnika u tom pravnom poslu.

Nije sporno da je tužiteljici pravosnažnom presudom broj: 86 0 P 035527 14 P od 05.8.2016. godine priznato pravo suposjeda i susvojine u dijelu od ¼ na spornim nekretninama, po osnovu zajedničkog sticanja u braku (koji je zaključen 1987. godine) sa prvotuženim. Proizlazi, da je založena sporna imovina, u momentu zasnivanja hipoteke (ugovorom od 26.7.2010. godine), imala karakter zajednički stečene imovine bračnih supružnika, ali da takvo stanje nije bilo upisano u odgovarajuće javne evidencije.

Sporna je valjanost takvog raspolaganja, to jeste, da li to raspolaganje proizvodi pravno dejstvo u odnosu na suvlasnički dio tužiteljice u založenoj imovini, s obzirom na naprijed istaknutu odredbu člana 47. ZSP, te odredbu člana 271. stav 1. i 2. PZ kojom je propisano da zajedničkom imovinom bračni supružnici raspoložu sporazumno, a da jedan od njih ne može samostalno raspolagati sa svojim udjelom u zajedničkoj imovini, niti ga opteretiti pravnim poslom među živima.

Ugovor o kreditu se, prema odredbi člana 1065. ZOO, sklapa između korisnika i banke, koja se obavezuje korisniku kredita staviti na raspolaganje određeni iznos novčanih sredstava, na određeno ili neodređeno vrijeme, za neku namjenu ili bez utvrđene namjene, a korisnik se obavezuje banci plaćati ugovorene kamate i isplaćeni iznos novca vratiti u vrijeme i na način kako je to ugovoreno. Ukoliko ugovor o kreditu sklapa lice koje se nalazi u bračnoj zajednici, tada banke o toj činjenici u praksi vode računa, premda se bračni status korisnika kredita ne spominje u ugovoru.

Banke unaprijed vode računa i o stvarnopravnom obezbjeđenju kredita zasnivanjem hipoteke, nekad i na nekretnini koja predstavlja bračnu tekovinu. Nisu, naime, rijetki slučajevi u kojima određena nekretnina, koja služi kao stvarnopravno obezbjeđenje potraživanja banke, predstavlja vanknjižno vlasništvo odnosno suvlasništvo drugog bračnog supružnika.

U brojnim ugovorima kojima je raspolagano zajedničkim nekretninama, rijetka je pojava da su oba supružnika upisana u zemljišne knjige kao zajedničari. Iz ovoga bi proizlazilo da neuknjiženi supružnik može da pobija ugovor zaključen bez njegove saglasnosti, što bi imalo za posljedicu da se ozbiljno dovede u pitanje načelo pravne sigurnosti. Stoga se, u redovnim prilikama, dok bračna zajednica traje, smatra da kada jedan supružnik zaključuje ugovor o raspolaganju nepokretnostima da to čini uz saglasnost drugog supružnika, koja saglasnost može biti izražena usmeno, a može biti data i prećutno. Kada supružnici nisu razvedeni ne može se uzeti da neuknjiženi supružnik nije znao za raspolaganje zajedničkom nekretninom i da se sa istim nije saglasio, samo zbog činjenice da nije učestvovao direktno u zaključenju ugovora. Ovo naročito kada se ima u vidu da se, saglasno odredbi člana 4. stav 2. PZ brak zasniva na ravnopravnosti bračnih supružnika, međusobnom poštovanju i uzajamnom pomaganju. Prema tome, a u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja (član 12. ZOO), drugi ugovarač, koji se uvjerio da je prvi ugovarač upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama i koji je inače bio savjestan, treba da bude zaštićen.

Međutim, neuknjiženom supružniku se ne može uskratiti pravo na dokazivanje da, usljed poremećaja bračnih odnosa ili drugih okolnosti, ipak nije znao za zaključenje ugovora. Tužiteljica je iznijela tvrdnju da su u spornom periodu bili poremećeni odnosi u braku sa prvotuženim, te da nije znala niti bila obavještena o raspolaganju zajedničkom imovinom. Tvrdi da se razišla sa prvotuženim (ne i razvela) 2009. godine od kada živi kod roditelja, ali nije izvodila druge dokaze, pa proizlazi da tužiteljica nije dokazala da su bračni odnosi između nje i prvotuženog u vrijeme zaključenja spornog ugovora (2010. godine) bili poremećeni, unatoč jednakom svjedočenju i prvotuženog, koji nije osporavao tužbeni zahtjev i koji ima pravni i svaki drugi interes da tužiteljica uspije u ovom sporu, pa se samo na njegovom iskazu nije moglo graditi takvo utvrđenje. Tužiteljica pogotovo nije dokazala da su bračni odnosi bili poremećeni u toj mjeri da joj je bilo onemogućeno da se stara o zaštiti svojih interesa u pogledu zajedničke imovine.

Da je tvrdnja tužiteljice o poremećenim bračnim odnosima tačna, logično je bilo da preduzme pravovremene radnje radi zaštiti svog udjela u zajedničkoj imovini, kod činjenice da je znala da su zajednički stečene nekretnine u braku upisane u zemljišnjim knjigama na

prvotuženog i njegovog brata (drugotuženog) sa dijelom od po ½, te da se prvotuženi (zajedno sa drugotuženim) bavi poduzetništvom u većem obimu i da, po prirodi stvari, postoji velika vjerovatnoća da zajedničku imovinu, ne samo optereti hipotekom, već i da je otuđi za potrebe svoje djelatnosti. Međutim, ona se pasivno držala prema spornoj imovini duži niz godina. Ne preduzima ništa ni 2009. godine od kada, kako tvrdi, ne živi zajedno sa prvotuženim, nego kod svojih roditelja. Ne preduzima bilo koju radnju (privremenu mjeru, tužbu) da zaštiti svoja prava na zajedničkoj imovini (sve do 2014. godine kada je u izvršnom postupku trećetužena zatražila isplatu kredita prodajom založenih spornih nekretnina), ostavljajući na taj način potpunu slobodu prvotuženom da sa tom imovinom raspolaže prema svome nahodjenju.

Polazeći od toga da brak stranaka nije formalnopravno razveden, da tužiteljica nije dokazala da su bračni odnosi faktički bili poremećeni, pogotovo ne u mjeri da joj je bilo onemogućeno da štiti svoja prava na zajedničkoj imovini i njom raspolaže i upravlja, te da se čitavo vrijeme držala potpuno pasivno, unatoč tvrdnji da je faktička bračna zajednica prestala zbog poremećenih odnosa – ima se uzeti da se prećutno saglasila sa radnjama prvotuženog. Ovo naročito kod činjenice da je založno pravo na spornim nekretninama upisano 27.7.2010. godine, a tužba kojom je tužiteljica tražila utvrđenje svog udjela po osnovu sticanja u braku, podnesena 24.11.2014. godine, dok je ovaj spor pokrenut nakon više od šest godina (tužbom od 09.11.2016. godine).

U času zaključenja ugovora o hipoteci (26.7.2010. godine), na spornim nekretninama je pravo vlasništva bilo upisano u korist prvotuženog i drugotuženog sa po ½ dijela. U tom trenutku zemljišnoknjižno stanje nije neistinito već nepotpuno (nije upisana tužiteljica kao suvlasnik sa dijelom stečenim u toku trajanja bračne zajednice) – zato, slijedom naprijed izloženog, u korist trećeg lica (trećetužene, kao hipotekarnog povjerioca) nastupaju pravni učinci zaštite povjerenja u potpunost zemljišne knjige, naravno pod uslovom da je savjesan.

Tokom postupka nije utvrđena nesavjesnost trećetužene, kako obrazlaže i drugostepeni sud.

Trećetužena je u vrijeme zaključenja ugovora o zasnivanju hipoteke izvršila uvid u zemljišnoknjižno stanje i utvrdila da su prvotuženi i drugotuženi upisani kao suvlasnici sa dijelom od 1/2, te da ne postoji zabilježba spora ili neke privremene mjere kojom bi se zabranjivalo raspolaganje ili opterećivanje sporne nekretnine, odnosno da ne postoji upisano pravo trećeg, pa ni tužiteljice. Na upozorenje i pitanje notara o statusu spornih nekretnina koje su bile predmet zalaganja, oba založna dužnika (prvotuženi i drugotuženi) su izjavili “pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da su iste njihova posebna imovina”.

Kod činjenice da su prvotuženi i drugotuženi, prema podacima iz zemljišnoknjižnog izvotka broj: 11, kao suvlasnici spornih nekretnina upisani na osnovu presude Osnovnog suda u Modriči broj: P-3/2004 od 23.8.2004. godine, da su samo oni bili upisani i kao posjednici u posjedovni list broj: 703/2, te da su kod notara izričito izjavili da se radi o njihovoj posebnoj imovini, nije bilo nikakvog razloga da trećetužena ne povjeruje upisanom zemljišnoknjižnom i katastarskom stanju i izjavama založnih dužnika, odnosno da provodi dalje radnje kako bi utvrdila da li eventualno treća lica, po bilo kom osnovu, polažu pravo na nekretnine koje se opterećuju založnim pravom (član 55. ZSP).

U konkretnom slučaju može se govoriti samo o nesavjesnosti prvotuženog i drugotuženog koji su pri zaključenju ugovora o osnivanju hipoteke, na spornim nekretninama rekli da se radi o njihovoj posebnoj imovini iako, prema sadržaju presude (broj: 86 0 P 035527 14 P od 05.8.2016. godine) donesene u postupku u kojem je tužiteljica zahtjevala i ishodila utvrđenje da se radi o imovini koja je sticana u braku sa prvotuženim i da je ona suvlasnica sa ¼ dijela, nisu osporavali njene navode na kojima je temeljila takav zahtjev. Indikativno je da ovi tuženi ni u ovoj parnici ne osporavaju ni jedan navod tužbe, pa se osnovano može zaključiti da na taj način iskazuju namjeru da trećetuženu osujete ili joj otežaju ostvarenje potraživanja iz založene nepokretnosti. Zbog njihove nesavjesnosti tužiteljici ostaje mogućnost da prava u vezi sa svojim suvlasničkim dijelom (eventualna novčana naknada u visini vrijednosti suvlasničkog dijela) na spornim nekretninama, ostvaruje u odnosu na njih, a ne i u odnosu na trećetuženu koja je postupala savjesno.

Na osnovu činjeničnog stanja koje je utvrdio prvostepeni sud i primjenom odredbe člana 271. stav 2. i stav 6. PZ, prema kojoj se na zajedničku imovinu bračnih supružnika primjenjuju odredbe stvarnog i obligacionog prava, ako odredbama PZ nije drugačije uređeno, te odredbe člana 55. i člana 47. stav 2 tačka b), u vezi sa stavom 3. istog člana ZSP, valjalo je, uvažavanjem revizije, preinačiti nižestepene presude i odbiti tužbeni zahtjev u cjelini u odnosu na trećetuženu, primjenom odredbe člana 250. stav 1. 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).

Kada sud preinači odluku protiv koje je podnesen pravni lijek, saglasno odredbi člana 397. stav 2. ZPP, odlučiće o troškovima cijelog postupka. Stranka koja u cjelini izgubi spor dužna je da protivnoj strani naknadi troškove (član 386. stav 1. ZPP). Trećetužena je u ovom sporu u cjelini uspjela u postupku. Troškovi postupka koje je imala bili su nužni (član 387. stav 1. ZPP), a sastoje se od naknade na ime zastupanja po advokatu: za sastav odgovora na tužbu, sa paušalom i PDV iznos od 1.222,65; isti iznos za zastupanje na svakom ročištu (pripremno i dva ročišta za glavnu raspravu); za sastav žalbe iznos od 1.123,20 KM i isto toliko za sastav revizije, sve obračunato prema odredbi člana 2. Tar. br. 2, 9, i 12. i člana 6. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05), što sa plaćenom taksom na žalbu od 2.680.00 KM (u spisu nema dokaza da je učinjen trošak plaćanjem takse na reviziju) čini ukupan dosuđeni iznos od 9.816,40 KM.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić