

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 80 0 П 080974 19 Рев  
Бања Лука, 29.5.2020. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Тање Бундало, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља С.М. из Б., кога заступа Н.С., адвокат из Б., против тужених „S. ВиН“ d.d. S., коју заступа Д.И. адвокат из Б., и „И.“ д.о.о. Б., ради утврђења недопуштености извршења, вриједност спора 40.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 080974 18 Гж од 14.6.2019. године, на сједници одржаној 29.5.2020. године, донио је

### ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужене „S. ВиН“ d.d. S. за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 080974 16 П од 5.4.2018. године, утврђено је да је недопуштено извршење на трособном стану означеном као к.ч. број 1759/E25, на другом спрату зграде, ламела 1, у Улици ..., етажне ознаке 2-25, површине 50 м2 уписан у зк. ул. број 18530 к.о. Б. 1, који је неодвојиво повезан са правом сусвојине на идеалном дијелу од 50/6053 на некретнинама уписаним у зк. ул. 4625 к.о. Б. 1, што би тужени били дужни признати и трпити; укинута је рјешење о извршењу Основног суда у Бијељини број 80 0 Ип 045885 13 Ип од 28.3.2013. године у том дијелу и обустављен је извршни поступак који се води пред Окружним привредним судом у Бијељини под бројем 59 0 Ип 026108 13 Ип у односу на предметне некретнине; одређено је брисање забиљежбе вођења извршног поступка под редним бројем 1. у Ц теретном листу зк.ул. број 18530 к.о. Б. 1 и забиљежба вођења извршног поступка под редним бројем 44 у Ц теретном листу зк.ул. број 4625 к.о. Б. 1; и обавезани су тужени „S. ВиН“ d.d. S. (даље: првотужена) и „И.“ д.о.о. Б. (даље: друготужени), да тужитељу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 3.691,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 080974 18 Гж од 14.6.2019. године, жалба првотужене је усвојена и првостепена пресуда преиначена тако, што је одбијен тужбени захтјев и тужитељ је обавезан да овој туженој накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 2.106,00 КМ и трошкове жалбеног поступка у износу од 2.316,25 КМ.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако, да се жалба првотужене одбије и првостепена пресуда потврди и да се обавезу тужени да тужитељу солидарно накнаде трошкове поступка.

Првотужена у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије, уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.316,25 КМ.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди да је недопуштено извршење на трособном стану означеном као к.ч. број 1759/E25, укњиженом у зк.ул. број 18530 к.о. Б. 1, са ближим ознакама као у изрци првостепене пресуде, који је неодвојиво повезан са правом сусвојине на идеалном дијелу од 50/6053 на некретнинама уписаним у зк. ул. 4625 к.о. Б. 1, што би тужени били дужни признати и трпити и да се укине рјешење о извршењу Основног суда у Бијељини број 80 0 Ип 045885 13 Ип од 28.3.2013. године у том дијелу и обустави извршни поступак пред Окружним привредним судом у Бијељини под бројем 59 0 Ип 026108 13 Ип у односу на предметне некретнине и брисање забиљежба вођења тог извршног поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да су тужитељ и друготужени 23.10.2009. године закључили уговор о купопродаји некретнина – стана означеног у тачки 1. уговора, који је овдје предмет спора и да уговор није сачињен у форми нотарски обрађеног уговора; да је тужитељ исплатио купопродајну цијену у складу са чланом 3. уговора (у износу од 28.000,00 КМ, по потписивању уговора, а преостали износ од 42.000,00 КМ, дана 23.10.2010. године, о чему му је друготужени издао признаницу, број 37/09 од 23.10.2010. године и број 53/10 од 23.10.2010. године, којим је продавац дао сагласност тужитељу за укњижбу својинских и посједовних права на предметном стану; да је тужитељ у посјед предметног стана од 2010. године; да је првотужена 4.3.2013. године поднијела приједлог за извршење Основном суду у Бијељини, против друготуженог (као извршеника), ради наплате својих потраживања и то продајом некретнина, између осталог и из зк.ул. број 1830 к.о. Б. 1, које чини предметни стан; да је рјешењем о извршењу Основног суда у Бијељини број 80 0 Ип 045885 13 Ип од 28.3.2013. године, суд одредио извршење и на предметном стану, а закључком истог суда донесеним истога дана, одређена је забиљежба овог рјешења о извршењу; да је на основу наведеног рјешења о извршењу и закључка извршног суда број 80 0 Ип 045885 13 Ип од 28.3.2013. године, дана 24.5.2013. године у земљишним књигама извршена забиљежба вођења извршног поступка у Ц листу зк.ул. број 18658 к.о. Б. 1; да је - од подношења приједлога за извршење, до одређивања завбиљежбе извршења и до дана уписа завбиљежбе вођења извршног поступка у земљишним књигама, као власник предметног стана био уписан друготужени; да су тужитељ и друготужени 18.6.2013. године закључили нотарски обрађен уговор о купопродаји предметног стана и да се на основу тог уговора тужитељ, дана 10.9.2013. године укњижио као власник наведеног стана; да је тужитељ, као треће лице 22.12.2015. године изјавио приговор против наведеног рјешења о извршењу, ради проглашења недопуштеним извршења, у обиму у којем су његова права захваћена извршењем; да је закључком Окружног привредног суда број 59 0 Ип 026108 13 Ип од 25.10.2016. године тужитељ,

као треће лице, упућен на парницу, ради утврђења да није допуштено извршење на предметном стану; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио дана 2.11.2016. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је тужбени захтјев усвојио и поред тога што је тужитељ као власник предметног стана, уписаног у зк.ул. број 18530 к.о. Б. 1 и као сувласник идеалног дијела некретнина, уписаних у зк.ул. број 4625 к.о. Б. 1 - укњижен након извршене забиљежбе извршења у земљишне књиге, предметом које забиљежбе је и наведени стан. Према схватању истог суда, с обзиром на уписе терета у „Ц“ листу предње наведених зк.ул. (који су вршени од 8.6.2010. године до краја 2012. године, а односе се на упис хипотека на непокретностима у вези исте стамбене зграде) и на аналитичке картице првотужене за период од 1.1.2009. године до 31.12.2011. године, из којих произлази да је кредит друготуженом дат, ради куповине станова у предметном стамбеном објекту и на околност да је упис права својине друготуженог у вријеме забиљежбе вођења извршног поступка, оборива претпоставка тачности уписа - првотужена се не може са основом позивати на повјерење у земљишне књиге. Из ових разлога, а на основу члан 72. Закона о извршном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 59/03 до 66/18, даље: ЗИП), првостепени суд је закључио, да је тужитељ одређена права на предметном стану стекао прије забиљежбе вођења наведеног извршног поступка.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда па је, налазећи да је уговор о купопродаји предметног стана од 23.10.2009. године закључен између тужитеља и друготуженог ништав јер није закључен у законом прописаној форми (члан 68. став 1. тачка 4. и став 3. Закона о нотарима „Службени гласник Републике Српске“, број 86/04 до 68/17, даље: ЗН), жалбу првотужене усвојио, првостепену пресуду преиначио и тужбени захтјев тужитеља одбио. Према становишту тога суда, с обзиром да у вријеме подношења приједлога за извршење (када је на спорном стану, у земљишним књигама био укњижен друготужени), а најкасније до забиљежбе извршења у земљишне књиге (28.3.2013. године), тужитељ није имао власничка права која не допуштају спровођење извршења, касније промјене власништва у корист тужитеља на истом стану (укњижбом извршеном 10.9.2013. године, то јесте, након забиљежбе извршења), не спречавају да се извршни поступак настави и против новог власника стана (као извршеника), јер је забиљежбом извршења тражилац извршења (првотужена), стекао првенствено право намирења (члан 72. став 2. и 3. ЗИП).

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Право својине на непокретностима стиче се: на основу правног посла, закона, насљеђивања, правоснажне одлуке суда или коначне одлуке другог надлежног органа (члан 52. став 1, у вези са чланом 344. став 1. Закона о стварним правима „Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 60/15), а на основу правног посла се стиче, уписом у земљишне књиге или на други одговарајући начин одређен законом (члан 53. став 1. истог закона).

У конкретном случају се ради о стицању права својине на основу правног посла- уговора о купопродаји предметног стана закљученог између тужитеља (као купца) и друготуженог (као продавца), код којег начина стицања права својине на

непокретности је потребно: да већ постоји то право одређеног лица на непокретности која је предмет уговора, да је право својине пренесено са носиоца тог права на новог стицаоца и законит начин стицања, то јесте, одговарајући упис у јавну књигу или други одговарајући начин одређен законом.

Уговор о купопродаји непокретности, дакле, представља правни основ за посредно (деривативно) прибављање права својине. Међутим, сам основ за стицање права својине није довољан за стицање тог права као стварног права које дјелује према свима.

Уговор о промету непокретности представља изузетак од општег правила из члана 67. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), да закључење уговора не подлијеже форми, јер је форма ове врсте уговора прописана посебним законом.

Према ЗН, који се почео примјењивати 11. марта 2008. године, када су нотари почели са радом, за пуноважности уговора о промету непокретности обавезна је нотарска обрада исправе и нотарских потврда.

Одредбом члана 68. ЗН (под насловом „Правни послови за које је обавезна нотарска обрада исправа“), набројани су правни послови који за своју правну ваљаност захтијевају нотарску обраду исправа, међу којима су и правни послови чији је предмет пренос или стицање својине или других стварних права на непокретностима (члан 68. став 1. тачка 4. ЗН).

Правни послови за које противно ставу 1. истог члана нису сачињене нотарске обрађене исправе, су ништави (члан 68. став 2. ЗН).

Законом прописана форма правног посла о промету непокретности (па и уговора о купопродаји) је обавезна нотарска обрада, а напријед наведена законска одредба која прописује форму ове врсте уговора је императивног карактера. Правна санкција за недостатак ове форме је ништавост уговора (члан 68. став 2. ЗН), која одредба је, такође императивног карактера, какво правно схватање је у погледу форме уговора о купопродаји предметног стана, закљученог између тужитеља и друготуженог 23.10.2009. године, изразио и другостепени суд. С обзиром на недостатак законом прописане форме предметног уговора, наводи ревизије да је првотужена била несавјесна, не утичу на законитост и правилност побијане пресуде.

С обзиром на садржај наведеног уговора, као и касније закљученог и нотарски обрађеног уговора број ОПУ 940/2013 од 18.6.2013. године, другостепени суд је предметни уговор правилно правно квалификовао уговором о купопродаји некретнина, па се наводи ревизије да је наведени уговор – уговор о грађењу, не могу прихвати основаним. Зато, ни указивање у ревизији на другачији став другостепеног суда у другом предмету, у вези квалификације исте врсте уговора (чији је број означен у ревизији), није од значаја за правилност побијане пресуде.

Имајући у виду напријед наведено, супротно наводима ревизије, правилан је закључак другостепеног суда да се предметни уговор о купопродаји стана, не може оснажити - конвалидирати, на чему се у ревизији неосновано инсистира. Ово из разлога, што се овдје ради о једном од изузетака када конвалидација ове врсте уговора у смислу одредбе члана 73. ЗОО, није могућа, јер је наведени уговор супротан принудним прописима и као такав је ништав (члан 103. ЗОО у вези са чланом 68. став 1. тачка 4. и став 2. ЗН), а ништав уговор је без дејства од самог почетка (ex tunc) и такав уговор не може бити оснажен, јер је оно што је неваљано од почетка не може се оснажити. Из истих разлога, без значаја је и указивање у ревизији на одредбу члана 107. ЗОО.

Према томе, ступањем на снагу ЗН, за пуноважности уговора о промету непокретности није довољна форма предвиђена Законом о промету непокретности („Службени гласник СРБиХ“ број 38/78, 28/90, 4/89, 29/90, 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94), како се позивом на одредбу члана 9. тог закона, у ревизији неосновано тврди, јер је ЗН прописана обавеза нотарске обраде исправе и нотарских потврда.

Код оваквог стања ствари и чињенице да се тек укњижбом стиче право својине на непокретностима и да се тужитељ на темељу нотарски обрађеног уговора о купопродаји предметног стана, број ОПУ 940/2013 укњижио као власник тога стана дана 10.9.2013. године, дакле након забиљежбе рјешења о извршењу у земљишне књиге извршене према одредби члана 72. став 1. ЗИП (дана 28.3.2013. године) и након уписа забиљежбе вођења извршног поступка у земљишне књиге (дана 24.5.2013. године), када је као власник наведеног стана у земљишно-књижној евиденцији био уписан друготужени (извршеник), и по оцјени овога суда, тужитељ у смислу одредбе члана 52. став 5. ЗИП, није доказао да на предмету извршења има такво право које спречава извршење.

Другостепени суд је правилно оцијенио проведене доказе на начин прописан одредбом члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) и побијану пресуду је донио правилном примјеном процесног правила о терету доказивања (члан 126. ЗПП), па ревизиони приговор да је иста пресуда захваћена повредама ових одредаба парничног поступка и да је донесена погрешном примјеном материјалног права, нису основани.

Остали наводи ревизије, везани за спровођење извршења на основу мјенице, као вјеродостојне исправе (члан 41. ЗИП), нису од значаја за вођење овог парничног поступка, него за спровођење извршног поступка, а тврдња ревидента да се у извршном поступку у коме је тужитељ као треће лице упућен на парницу, извршење не може спровести прије правоснажности рјешења о извршењу, немају основа у наведеној одредби, која прописује – „извршење на основу неправоснажног рјешења о извршењу“.

С обзиром на напријед наведене разлоге овога суда, остали наводи ревизије нису основани и немају утицаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Одбијен је захтјев првотужене за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.316,25 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по ревизији.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић