

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNISUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 260319 21 Rev
Banjaluka: 9.2.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Gorjana Popadić, član vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice G.N. iz B., koju zastupa punomoćnik M.R., advokat iz B., protiv tuženog Grad B., koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja prava vlasništva, vrijednost spora 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 260319 20 Gž od 8.3.2021. godine, na sjednici održanoj 9.2.2022. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 260319 20 Gž od 8.3.2021. godine ukida u dijelu kojim je odbijena žalba tuženog i potvrđena presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 260319 19 P 2 od 8.7.2020. godine o sticanju prava svojine održajem (stav 3 izreke) i u dijelu odluke kojom je tuženi obavezan da tužiteljici naknadi troškove postupka u iznosu od 1.476,00 KM, te u tom dijelu predmet vraća na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 260319 19 P 2 od 8.7.2020. godine, utvrđeno je da je tužiteljica održajem postala vlasnik nepokretnosti označenih kao k.č. broj 4707, zvana B., livada 2 klase u površini od 522 m² i k.č. broj 4707, zvana B., livada 3 klase u površini od 713 m², upisanih u list nepokretnosti broj 1049/1 k.o. P.G., sa dijelom 1/1 (stav 1.).

Utvrđeno je da je ništavo rješenje Uprave, PJ B. - Komisije za izlaganje ... broj: ... od 21.3.2017. godine (u daljem tekstu: sporno rješenje), pa je shodno tome utvrđeno da nije valjana uknjižba zajedničkog prava svojine izvršena u privremenom listu nepokretnosti-popisnom listu broj 1049 k.o. P.G. u korist Grada B. i P.N. (pravnog prednika tužiteljice), pa je naloženo Upravi da na temelju ove presude izvrši brisanje zemljišno knjižnog stanja nastalog na osnovu spornog rješenja, tako da se u „B“ listu briše zajedničko pravo svojine i upiše svojina tužiteljice sa 1/1 dijela, što je tuženi dužan priznati i trpiti da se po pravosnažnosti presude u zemljišnim knjigama upiše pravo vlasništva na ime tužiteljice, sve u roku od 30 dana (stav 2.).

Obavezan je tuženi da tužiteljici nadoknadi troškove postupka u iznosu od 3.690,00 KM u roku od 30 dana, dok je u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa zahtjev odbijen (stav 3.).

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 260319 20 Gž od 8.3.2021. godine, povodom žalbe tuženog i po službenoj dužnosti, prvostepena presuda je ukinuta u dijelu kojim

je utvrđeno da je ništavo sporno rješenje (dio stava 2. prvostepene presude) i tužba u tom dijelu odbačena zbog apsolutne nenadležnosti suda.

Žalba tuženog je djelimično usvojena i prvostepena presuda preinačena u dijelu kojim je utvrđeno da nije valjana uknjižba zajedničkog prava svojine izvršena u privremenom listu nepokretnosti - popisnom listu broj 1049 k.o. P.G. u korist Grada B. i P.N. (pravnog prednika tužiteljice) i naloženo Upravi da na temelju prvostepene presude izvrši brisanje zemljišno knjižnog stanja nastalog na osnovu spornog rješenja, tako da se briše u „B“ listu zajedničko pravo svojine i upisuje svojina tužiteljice sa 1/1 dijela (dio stava 2. prvostepene presude), te je zahtjev tužiteljice u tom dijelu odbijen.

Preinačena je i odluka o troškovima postupka tako što je obavezan tuženi da tužiteljici naknadi troškove postupka u iznosu od 1.476,00 KM, umjesto iznosa 3.690,00 KM (dio stava 3. prvostepene presude).

Žalba tuženog je u ostalom dijelu odbijena i prvostepena presuda potvrđena u dijelu kojim je utvrđeno da je tužiteljica postala održajem vlasnik nepokretnosti označenih kao k.č. broj 4707, zvana B. livada 2 klase u površini od 522 m² i k.č. broj 4707, zvana B. livada 3 klase u površini od 713 m², sa dijelom 1/1, upisanih u list nepokretnosti broj 1049/1 k.o. P.G. (stav 1. prvostepene presude) i da je tuženi dužan priznati i trpiti da se po pravosnažnosti presude u zemljišnim knjigama (u evidencijama o nepokretnostima) upiše pravo vlasništva na ime tužiteljice (dio stava 2. prvostepene presude).

Žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda, u odbijajućem dijelu odluke o troškovima postupka (dio stava 3. prvostepene presude), potvrđena.

Zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.316,25 KM je odbijen.

Obavezana je tužiteljica da tuženom naknadi troškove sastava žalbe u iznosu 300,00 KM u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude, dok je zahtjev tuženog za naknadu žalbenih troškova preko dosuđenog iznosa odbijen.

Tuženi pobija drugostepenu odluku u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev tužiteljice o sticanju svojine održajem i dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužiteljice naveden u izreci prvostepene presude.

Prvostepeni sud je tokom postupka utvrdio:

da je rješenjem Komisije za izlaganje utvrđen sadržaj nepokretnosti u privremenom listu nepokretnosti broj 1049 k.o. P.G., koji se sastoji od zemljišta označenog kao k.č. broj 4707 sa utvrđenim pravom zajedničke svojine u korist prednika tužiteljice i tuženog; da je prednik

tužiteljice P.N., kupoprodajnim ugovorom od 19.7.2006. godine kupio od prodavca N.J. nepokretnosti označene kao k.č. broj 4707 i 4708 k.o. P.; da je prednik tužiteljice upisan kao posjednik sa 1/1 dijela na parcelama k.č. broj 4707 i 4708 u p.l. broj 859 k.o. P.G.; da su u zk. ul. broj 160 k.o. SP P., kao suvlasnici parcele k.č. broj 2164, koja identifikacijski odgovara k.č. broj 4707, bili upisani prodavac N.J. sa 1/4 dijela, Opštenarodna imovina sa 1/4 dijela, te još 14 suvlasnika sa odgovarajućim suvlasničkim djelom; da je rješenjem Uprave PJ B. broj ... od 12.5.2017. godine, odbačen zahtjev prednika tužiteljice za raspravljanje uzurpacije zemljišta u društvenoj (državnoj) svojini označenog kao k.č. broj 2164 iz zk.ul. broj 160 k.o. SP P.;

da je nakon smrti prednika tužiteljice na njegovoj zaostavštini koja se sastojala, između ostalog, i od nepokretnosti upisanih u p.l. broj 859 k.o. P.G., zakonskim nasljednikom proglašena tužiteljica sa 1/1 dijela, a rješenje o nasljeđivanju je postalo pravosnažno sa 19.9.2019. godine;

da iz historijata zk.ul. broj 205 k.o. P., iz koga su preuzete nekretnine upisane u zk.ul. broj 160 k.o. SP P., proizilazi da je opštenarodna imovina upisana sa 1/4 dijela na zemljištu S.J. temeljem akta NOO B. od 30.4.1963. godine;

da je prodavac N.J. sin D., sa pravom suvlasništva od 1/4 dijela, upisan po osnovu nasljeđivanja iza pokojnog oca D. (upis pod rednim brojem 9) i da opštenarodna imovina nije upisana na teret N.J., odnosno njegovog oca D. na koga je upis izvršen 1937. godine.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud zaključuje da prednik tužiteljice ima zakonitu i savjesnu državinu duže od 10 godina na k.č. broj 4707, livada 2 klase u površini od 522 m² i k.č.broj 4707, livada 3 klase u površini od 713 m², te da je rješenje Komisije ništavo jer je tuženi upisan sa većim obimom prava od onog koji mu pripada.

Pozivom na odredbe člana 84. i 87. u vezi sa članom 4. Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 6/12, 110/16 i 62/18 – u daljem tekstu: ZPK) i odredbu člana 58. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19 – u daljem tekstu: ZSP), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci presude.

Odlučujući o žalbi tuženog, drugostepeni sud je djelimično usvojio žalbu, prvostepenu presudu ukinuo i tužbu odbacio u dijelu kojim je utvrđeno da je ništavo sporno rješenje zbog apsolutne nenadležnosti, dok je prvostepenu presudu preinačio u dijelu kojim je utvrđeno da nije valjana uknjižba zajedničkog prava svojine izvršena u privremenom listu nepokretnosti - popisnom listu broj 1049 k.o. P.G. u korist Grada B. i P.N., cijeneći da je došlo do uspostave katastra nepokretnosti i da se tužba tužiteljice može zasnivati samo pozivom na odredbu člana 89. stav 1. ZPK.

Drugostepeni sud je žalbu odbio i potvrdio prvostepenu presudu u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev za utvrđenje sticanja svojine održajem, cijeneći da je prvostepeni sud dao potpune i valjane razloge kada je utvrdio vlasništvo tužiteljice na spornim nepokretnostima, pa time i da je pravilno primijenio odredbu člana 58. ZSP o sticanju vlasništva održajem.

Drugostepeni sud cijeni neosnovanim navode žalbe tuženog da prednik tužiteljice i tužiteljica nisu savjesni i zakoniti držaoci spornih nepokretnosti, a koji žalbeni navodi se temelje na zaključku Uprave PJ B. o odbacivanju zahtjeva prednika tužiteljice za raspravljanje

uzurpacije zemljišta u društvenoj (državnoj) svojini označenog kao k.č. broj 2164 upisane u zk. ul. broj 160 k.o. P.

Drugostepena odluka nije pravilna.

Odredbom člana 84. stav 1. ZPK propisano je da se utvrđivanje prava na nepokretnostima vrši na osnovu: a) stanja upisanog prava u zemljišnoj knjizi ako se ustanovi da taj upis odgovara stvarnom stanju, b) pravosnažnih odluka nadležnih organa i sudova, zaključenih ugovora i drugih isprava koje su osnov za upis prava na nepokretnostima i c) podataka iz katastarskog operata koji odgovara stvarnom stanju. Po stavu 3. ovog člana, ako ne postoje navedeni dokazi, upis prava na nepokretnostima vrši se na osnovu drugih sprovedenih dokaza (putem svjedoka, posljednjeg stanja posjeda, izjava stranaka i drugih sličnih dokaza).

U nadležnosti Komisije je utvrđivanje prava na nepokretnostima na način propisan odredbom člana 84. ZPK, a tako utvrđeno pravo je relevantno samo ako među parničnim strankama nema spora o pravu na nepokretnosti utvrđenom u postupku izlaganja na javni uvid podataka o nepokretnostima, što je u skladu sa odredbom člana 52. ZSP, u vezi sa članom 7. ZPK. U slučaju spora o pravu na nepokretnostima koje su predmet izlaganja pred Komisijom, može se pokrenuti spor kod suda o pravu svojine na nepokretnostima, što je tužiteljica i učinila temeljem odredbe člana 87. stav 3. ZPK.

Prema identifikaciji koju su prihvatili nižestepeni sudovi, k.č. broj 4707 površine 1.235 m² odgovara dijelu k.č. broj 2164 oranica T. površine 4.600 m² upisane u zk. ul. broj 205 (sada 160) k.o. SP P. (u koji je upisano još 35 k.č.).

Prigovor revizije da identifikacija „nije izvršena od strane vještaka geodetske struke“ nije prihvatljiv kod toga da iz obrazloženja rješenja Komisije slijedi da je identifikaciju izvršio „član Komisije geodetske struke“. Međutim, prema toj identifikaciji k.č. broj 4707 odgovara dio k.č. broj 2164 upisane u zk. ul. broj 160 k.o. SP P. i dio k.č. broj 2159/10 upisane u zk. ul. broj 942 SP P. na ime B.J. udove D. sa 1/1 dijela.

Tužiteljica za pravni osnov tužbenog zahtjeva za sticanje svojine označava održaj, a oba nižestepena suda su odluku donijeli temeljem odredbe člana 58. ZSP.

Za sticanje prava svojine održajem kao originarnim načinom sticanja, kao osnovne pretpostavke za sticanje prava vlasništva jeste posjedovanje stvari (faktičko vršenje vlasti) sa voljom da se stvar zadrži, da se radi o stvari na kojoj se vlasništvo može steći održajem, kvalitet posjeda i vrijeme potrebno za dosjelost (10 godina za savjestan i zakonit posjed odnosno 20 godina za savjestan posjed).

Prvostepeni sud je izveo zaključak, koji je prihvaćen od drugostepenog suda, da upis društvene svojine sa 1/4 dijela nije upisan na teret prednika prodavca N.J., već na teret suvlasnika S.J., pa slijedom toga nalazi da sporna k.č. broj 4707 nije bila u sastavu društvene svojine.

Za razliku od samostalnog prava vlasništva kod suvlasništva postoji suposjed i istovremeno zajedničko vršenje faktične vlasti na zajedničkoj nepodjeljenoj stvari od strane više suvlasnika u okviru njihovih idealnih, alikvotnih dijelova. U slučaju prodaje suvlasničkog dijela kupac kupuje i stječe samo ono što mu je prodano, a to je isti idealni dio koji je dotada pripadao prodavcu zbog čega ulazi u postojeću suvlasničku zajednicu sa istim pravima i

obavezama koje je imao dosadašnji suvlasnik. Suvlasnička zajednica ostaje sve dok se ne izvrši njena dioba, bilo sporazumom samih suvlasnika bilo odlukom suda.

Sve do stupanja na snagu ZSP pravo svojine dosjelošću nije se moglo steći na nekretnini u društvenoj (državnoj svojini).

Iz utvrđenih činjenica i istorijata zk. uložka broj 205 slijedi da je upis na „porodicu J. iz P. k.br 76“ izvršen 22.9.1922. godine.

Na osnovu odluke sreskog načelstva B. broj ..., dana 30.10.1937. godine izvršen je upis prava vlasništva na nekretninama iz A 1 lista u korist D.J., O.J., M.J. i J.J., svi djeca S., sa po 1/4 dijela.

Na osnovu rješenja o nasljedstvu Sreskog suda u B. (broj nije čitljiv) od 15.6.1961. godine u ostavinskom postupku iza umrlog J.J., izvršen je 2.10.1961. godine upis u korist S.J. sina J. sa 1/4 dijela. Upis društvene svojine u korist NOO B. sa 1/4 dijela na teret suvlasnika S.J. sina J., izvršen je 8.5.1963. godine temeljem rješenja Odjeljenja za finansije B. broj ... od 30.4.1963. godine.

Nakon smrti D.J. njegovo pravo suvlasništva od 1/4 dijela upisano je na njegovog sina N.J., temeljem rješenja o nasljeđivanju Opštinskog suda u Banjaluci broj O: ... od 24.6.1963. godine.

Dana 26.1.2009. godine upis iz zk.ul. broj 205 k.o. P. prenesen je u zk. ul. broj 160 SP P., a kao suvlasnici upisani su N.J. sa 1/4 dijela i ONO –zemljišni fond sa 1/4 dijela, te još 14 suvlasnika, na ukupno 36 parcela među kojima je i k.č. broj 2164 oranica T. površine 4.600 m².

Prema istorijatu posjedovnog stanja upis posjeda sa 1/1 dijela na k.č. broj 4707 bio je na D.J., a poslije njegove smrti na njegovom sinu N.J., odnosno po zaključenom kupoprodajnom ugovoru (broj Ov-... od 21.7.2006. godine) između N.J. i prednika tužiteljice na kupcu P.N., odnosno na tužiteljici G.N. temeljem rješenja o nasljeđivanju broj UPP ... od 19.9.2019. godine koga je donio notar D.R.

Prema stanju upisa u važeći katastarski operat, a čemu je osnov rješenje Komisije, k.č. broj 4707 u površini od 1.235 m² upisana je u list nepokretnosti broj 1049/1 k.o. P.G. kao zajednička svojina parničnih stranaka. Treba ukazati da je nejasno zašto je izvršen upis zajedničke svojine kada iz stanja zemljišnih knjiga proizilazi da su stranke (njihovi prednici) bili upisani kao suvlasnici sa određenim dijelovima, dok je zajednička svojina vlasništvo više osoba na nepodjeljenoj stvari kada su njihovi udjeli određivi ali nisu unapred određeni (zajedničko vlasništvo supružnika, sunasljednika).

Zemljište i objekat čine jedinstvo, a nesporno je da je prednik tužiteljice poslije kupovine na k.č. broj 4707 sagradio porodično stambeni objekat i da tuženi nije učestvovao u toj gradnji, ali mu se priznaje pravo zajedničke svojine.

Tokom parnice nije utvrđen istorijat odnosa među suvlasnicima u smislu razjašnjenja da li je između njih izvršena faktička dioba i ako jeste kada, da li je tuženi nakon upisa 1963. godine vršio faktičku vlast na svim nekretninama iz zk. ul. broj 205. k.o. P. ili samo na nekretninama koje su bile u posjedu S.J. sina J. na čijem suvlasničkom dijelu je upisan. Od utvrđenja ovih činjenica zavisi i utvrđenje da li se radi o nekretnini koja je bila u društvenom

vlasništvu ili u vlasništvu fizičkih lica, pa time da li se u vrijeme održaja ima računati i vrijeme savjesnosti prednika sadašnjeg posjednika ili se savjesnost sadašnjeg posjednika ima računati od dana stupanja na snagu ZSP.

Imajući u vidu navedeno, nije jasno da li je sud vrijeme savjesnog posjeda koji je potreban za sticanje svojine održajem cijenio tako da je uračunao i vrijeme svih prednika (D.J. i N.J.), dakle po članu 28. i 30. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“, broj 38/93), ili je savjesnost računao od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora (21.7.2006. godine) s obzirom da se pozvao na član 58. ZSP. U ovom drugom slučaju odluka nema jasno obrazloženje neprekidnog perioda savjesnog posjeda od 20 godina (imajući u vidu odredbu člana 344. stav 4. ZSP), pa time nije cijanjeno ni rješenje komisije i zaključak Uprave PJ B. broj ... od 12.5.2017. godine u smislu prekida savjesnosti posjeda, a na što se revizijom opravdano ukazuje.

Odredbe oba zakona su identične u pogledu propisivanja uslova za sticanje vlasništva održajem, ali je bilo nužno da se sud opredjeli koji je materijalnopравни propis primjenjiv cijeneći sadržaj odredbe člana 344. ZSP i činjenične navode tužbe.

Navedeni nedostaci kvalifikuju se pogrešnom primjenom materijalnog prava na što osnovano ukazuje revizija tuženog, koja se sastoji u tome što drugostepeni sud zbog pogrešnog pravnog pristupa u ovoj pravnoj stvari, činjenično stanje ostavlja nepotpuno utvrđenim pa zbog toga nema uslova za preinačenje pobijane presude.

Iz navedenih razloga valjalo je reviziju uvažiti, drugostepenu presudu ukinuti i predmet vratiti istom sudu na ponovno suđenje (član 250. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić