

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 80 0 П 080974 22 Рев
Бања Лука, 13.5.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља С.М. из Б. кога заступа Н.С., адвокат из Б., против тужених S.ViH 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 13.5.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев тужене S.ViH 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.ViH 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.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се утврди да је недопуштено извршење на трособном стану ближе означеном у изреци првостепене пресуде, 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 забиљежбе вођења 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 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 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 ... од 23.10.2010. године и број ... од 23.10.2010. године и да је тужитељ у посјед предметног стана ушао када је стан у цијелости исплатио; да је првотужена (тражилац извршења), дана 4.3.2013. године поднијела приједлог за извршење Основном суду у Бијељини, против друготуженог (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 донесеним истога дана, одређена је забиљежба 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, 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 забиљежбе извршења и до дана уписа забиљежбе 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 на основу ког се тужитељ (10.9.2013. године) укњижио као власник стана; да је тужитељ, као треће лице 22.12.2015. године изјавио приговор против 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 упућен на парницу, ради утврђења да није допуштено извршење на спорном стану; и да је тужитељ предметну тужбу поднио 2.11.2016. године.

Полазећи од утврђења да је тужитељ у „Ц“ листу зк.ул. број 18530 к.о. Б. 1 уписан као власник предметног стана и зк.ул. број 4625 к.о. Б. 1, као сувласник идеалног дијела некретнине у којој се налази стан, која укњижба је извршена након забиљежбе извршења у земљишне књиге, предметом које је и наведени стан, као 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, као и од чињенице да је упис права својине друготуженог у вријеме забиљежбе вођења извршног поступка, оборива претпоставка тачности уписа првостепени суд је закључио, да се првотужена 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), налазећи да је тужитељ одређена права на наведеном стану стекао прије забиљежбе вођења наведеног извршног поступка, усвојио је тужбени захтјев као у изреци пресуде.

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), жалбу првотужене усвојио, првостепену пресуду преиначио и 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 на наведеном стану и да касније промјене власништва у корист тужитеља на истом стану (укњижбом од 10.9.2013. године, извршеном након забиљежбе извршења), не спречавају да се извршни поступак настави и против новог власника стана (као извршеника), јер је забиљежбом извршења тражилац извршења (првотужена је) стекла првенствено право намирења (члан 72. став 2. и 3. ЗИП).

Овај суд је о изјављеној ревизији већ одлучио одлуком број 80 0 П 080974 19 Рев од 29.5.2020. године, тако што је ревизију тужитеља одбио. Одлуком Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-2579/20 од 9.3.2022. године означена ревизиона одлука је укинута и овом суду је наложено доношење нове одлуке.

Одлука другостепеног суда је правилна.

Право својине на непокретностима стиче се: на основу правног посла, закона, наслеђивања, 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 107/19, даље: ЗСП) а на основу правног посла се стиче, уписом у земљишне књиге или на други одговарајући начин одређен законом (члан 53. став 1. истог закона). Исте одредбе је садржавао и Закон о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03), који је био на снази у вријеме закључења предметног уговора. 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 представља правни основ за посредно (деривативно) стицање права својине.

Према стању списка у предмету првостепеног суда, тужитељ и друготужени су дана 23.10.2009. године закључили уговор о купопродаји стана у писменој форми, дакле, прије покретања извршног поступка од стране првотужене (тражилац извршења) против друготуженог (извршеник), који је покренут 4.3.2013. године. Тужитељ је, након што је

23.10.2010. године исплатио купопродајну цијену стана ушао у посјед предметног стана, како је сам потврдио у исказу датом на главној расправи од 21.12.2017. године приликом саслушања у својству парничне странке, од када је у посједу истог.

Сагласно одредби члана 1. уговора о купопродаји исте непокретности, продавац (овдје друготужени) је сагласан да се „за сада“ сачини и промет обави пименим уговором у смислу члана 9. Закона о промету непокретности („Службени лист СР Босне и Херцеговине“, број 38/78 до 22/91 и „Службени гласник Републике Српске, број 21/92 и 29/94), даље: ЗПН), док ће се уговор подобан за укњижбу права својине у земљишним књигама и „РГУ подручна јединица Б.“, са klauzulom intabulandi, сачинити у виду нотарски обрађеног уговора по завршетку радова, у моменту предаје непокретности и тај уговор је закључен 10.9.2013. године. Потврдом издатом од стране друготуженог (без броја и датума издавања) потврђено је, да је тужитељ исплатио цијену стана и „да се може књижити катастарски и грунтовно“. С обзиром на садржај потврде и на чињеницу да је тужитељ цијену исплатио 23.10.2010. године, по природи ствари наведена потврда је изадата након исплате цијене, што значи, након престанка важења ЗПН.

С обзиром на напријед наведене околности конкретног случаја, оправдан је материјални интерес тужитеља у вези са спорним станом, какво схватање је у означеној апелационој одлуци, позивом на члан 1. Протокола број 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, изразио Уставни суд Босне и Херцеговине.

У вријеме закључења наведеног уговора о купопродаји предметног стана, на снази је био ЗПН, који се примјењивао све до почетка примјене ЗСП, то јесте, до 1.1.2010. године (члан 357. ЗСП). Према члану 9. став 2. ЗПН, уговор на основу кога се преноси право својине на непокретности, мора бити сачињен у писменом облику, а потписи уговарача овјерени ког надлежног суда (што није случај са предметним уговором), а уговор који је закључен противно одредбама става 1. и 2. тог члана, не производи правно дејство (члан 9. став став 3.). У ставу 4. истог члана прописан је изузетак од предње наведеног правила, сагласно којем уговор закључен у писменој форми, на основу кога се преноси право својине, производиће правно дејство иако потписи уговарача нису овјерени код надлежног суда, ако су уговорне стране извршиле у цјелини или у претежном дијелу обавезе које из њега настају или ако је уговор закључен у присуству најмање два свједока који су се потписали на уговору.

Наведену околност, важења ЗПН у вријеме закључења спорног уговора, овај суд није имао у виду приликом одлучивања у ранијем ревизионом поступку, на што је с правом указано у апелационој одлуци. С тим у вези, по оцјени овога суда, тај закон – који је ближи материји промета непокретности, је *lex specialis* у конкретном случају, у односу на ЗН, којим је прописана форма и за друге врсте уговора, а не само уговора о промету непокретности.

Доводећи у вези одредбу члана 9. став 4. ЗПН са утврђеним чињеничним стањем, које сагласно одредби члана 240. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, ЗПП), не може бити предмет преиспитивања у овом ревизионом поступку, по оцјени овога суда у напријед описаној чињеничној и правној ситуацији, нису испуњени услови за правну ваљаност наведеног уговора, ни примјеном ове законске одредбе.

Наиме, према правилима о временском важењу закона, закон има ограничено дејство, с обзиром на простор и вријеме. Код чињеничних и правних односа „који су у току“, што значи да су настали за вријеме важења ранијег закона, а правну егзистенцију продужавају и за вријеме важења новог закона, долази до сукоба (сукцесије) закона. Према теорији за временско разграничење важења закона „о стеченим правима“, код стварних права за пуноважност правног посла за који је предвиђена форма, као услов његове ваљаности важи основно правило – према којем се форма правног посла процјењује по оном закону, који је био на снази у вријеме настанка правног посла. По истом правилу, ако правни посао не испуњава услове форме раније важећег закона, он неће производити правно дејство ни по новом закону и под претпоставком, да правни посао одговара условима новог закона. Другачија ситуација је код „стечених права“, када су у питању „свршена факта“, који појам подразумева оне правне ситуације које су настале или престале у вријеме важења претходног закона, што овдје није случај. Када је ријеч „о ситуацији у току“, какав је конкретни случај, општи принцип је, да се примјењују они закони који „захватају“ ситуације у току настанка или престанка правног односа, почев од њиховог ступања на снагу. При том, ако је у питању континуирана (сукцесивна) правна ситуација настанка или престанка правног односа „ситуација у току“ (о каквој се ситуацији овдје ради), нови закон се на њих примјењује од момента ступања на снагу, што значи, да нови закон „поштује елементе“ који су били већ пуноважно настали у вријеме важења претходног закона, али тако, да може модификовати ту ситуацију за период послје ступања на снагу новог закона, додајући нове услове (што значи, не дирајући у постојеће), онима који су до тада били прописани.

Сходно напријед наведеном, по правилу, нови закон има ретроактивно дејство када другачије регулише, у односу на вријеме важења старог закона, већ свршене (реализоване) уговорне и вануговорне правне ситуације „свршена факта“. За случај правних уговорних „ситуација у току“ предвиђених императивним прописима (као што је овдје случај), које постоје дијелом у вријеме важења ранијег а дијелом у вријеме важења новог закона, примјењује се ранији закон и у вријеме важења новог закона (продужено дејство старог закона), ако се то не противи друштвеним интересима или ако новим законом није друкчије одређено.

Према утврђењу првостепеног суда уговор о купопродаји предметног стана у цјелини је извршен 23.10.2010. године, јер је тужитељ цијену платио дијелом по потписивању уговора (23.10.2009. године), у износу од 28.000,00 КМ, а дијелом 23.10.2013. године, у износу од 42.000,00 КМ, од када је у посједу стана, како је потврдио у свом исказу. То значи, да је до 1.1.2010. године (као дана престанка важења ЗПН), који је релевантан за одлуку о мјеродавном праву за разрјешење овога спора, тужитељ дјелимично испунио уговорну обавезу плаћањем 40 % цијене стана, а друготужени није ни дјелимично испунио своју обавезу, јер је стан предао у посјед тужитељу 23.10.2010. године, то јесте, након престанка важења ЗПН.

Посљедично томе, у конкретном случају се (када се све напријед наведено има у виду), ради о продуженом дејству старог закона, а не о реализованим уговорним правним ситуацијама „о свршеном факту“, у ком случају би се примјењивао раније важећи закон. Стога, по оцјени овога суда, нису испуњени законом прописани услови за усвајање тужбеног захтјева ни примјеном одредби ЗПН, па како захтев тужитеља нема основа у наведеном *lex specialis* закону из истих разлога, нема основа ни у садржајно истој одредби члана 73. 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).

Када се има у виду напријед наведено разматрање предмета спора у свјетлу ЗПН, на што је указано у означеној апелционој одлуци и чињеница да према поменутиим изричитим диспозитивним законским одредбама тужитељ није на законит начин стекао својинска и посједовна права на предметном стану, исти ни у смислу члана 1. Протокола уз Европску Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, не представља имовину тужитеља која би уживала правну заштиту примјеном напријед означених императивних законских одредби.

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 ... 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. 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 извршног поступка, нису од значаја за вођење овог парничног поступка, него за провођење 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, такође се тиче спровођења тог поступка.

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

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић