

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 85 0 P 089630 21 Rev
Banjaluka: 24.2.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Gorjana Popadić, član vijeća, u pravnoj stvari tužilaca R.T., R.S., S.M., Z.M., B.S. i D.K., svi iz D., koje zastupaju punomoćnici R.J. i J.B.-K., advokati Zajedničke advokatske kancelarije J. sa sjedištem u D., protiv tuženog Grad D., koga zastupa zastupnik na osnovu zakona Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi izdavanja isprave i upisa prava svojine na stanu, vrijednost spora 100.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Doboju broj 85 0 P 089630 21 Gž od 13.8.2021. godine, na sjednici održanoj dana 24.2.2022. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, obe nižestepene presude ukidaju i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Doboju broj 85 0 P 089630 20 P od 17.2.2021. godine, obavezan je tuženi da tužiocima R.T., R.S., S.M., Z.M., B.S. i D.K. izda ispravu podobnu za upis prava svojine na stanovima u D., u ulici ..., izgrađenim na k.č. broj: 5556/1 k.o. D. (novi premjer), i to:

- tužiocu R.T. na stanu broj 1 (u ulazu broj 20 a) — po strukturi trosoban, površine 77,68 m² (prema tlocrtu 77,07 m²), koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 28.5.2001. godine između tužioca i TVJ D.

- tužiocu R.S. na stanu broj 2 (u ulazu broj 20 a) — po strukturi dvosoban, površine 56,39 m² (prema tlocrtu 54,02 m²), koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 28.5.2001. godine između tužioca i TVJ

- tužiocu S.M. na stanu broj 3 (u ulazu broj 20 a) — po strukturi dvosoban, površine 60,27 m² (prema tlocrtu 56,18 m²), koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 13.3.2001. godine između tužioca i TVJ

- tužiocu Z.M. na stanu broj 8 (u ulazu broj 20) — po strukturi dvosoban, površine 40,78 m² (prema tlocrtu 39,07 m²), koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 28.5.2001. godine između tužioca i TVJ

- tužiocu B.S. na stanu broj 11 (u ulazu broj 20 a) — po strukturi dvosoban, površine 56,39 m² (prema tlocrtu 56,63 m²), a koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana, zaključenog dana 28.05.2001. godine između TVJ D. i tužioca B.S. i

- tužiocu D.K. na stanu broj 12 (u ulazu broj 20 a) — po strukturi trosoban, površine 75,82 m² (prema tlocrtu 74,31 m²), koji je bio predmet ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju stana zaključenog 13.2.2001. godine između tužioca i TVJ, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude, a u protivnom tuženi je dužan trpjeti da se tužioci na osnovu presude u Knjizi uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova kod Uprave B., P.j.D., upišu kao nosioci prava svojine na predmetnim stanovima svako sa obimom prava 1/1.

Obavezan je tuženi da tužiocima solidarno naknadi troškove postupka u iznosu od 13.202,42 KM, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude.

Presudom Okružnog suda u Doboju broj 85 0 P 089630 21 Gž od 13.8.2021. godine, odbijena je žalba tuženog i potvrđena prvostepena presuda.

Odbijen je zahtjev tužilaca za naknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije.

Tužioci u odgovoru predlažu da se revizija odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužilaca naveden u izreci prvostepene presude.

Tokom postupka pred prvostepenim sudom utvrđene su sljedeće relevantne činjenice koje između stranaka i nisu sporne, a to su:

da je Opštinski sekretarijat za urbanizam, stambeno-komunalne djelatnosti, građevinarstvo i ekologiju, kao organ tuženog, na zahtjev TVJ D. izdao 21.9.2000. godine rješenje broj ... o urbanističkoj saglasnosti za izmjenu namjene pomoćnog prostora u stambeni u postojećem potkrovlju na zemljištu označenom kao k.č. broj: 5556/1 k.o. D., na kome je TVJ D. bila upisana posjednik sa 1/1 dijela;

da je TVJ D., kao investitor, zaključila 26.1.2001. godine sa S. d.o.o. D., kao udružiocem, ugovor o udruživanju sredstava kojim se S. d.o.o. D. obavezao da će u potkrovlju postojećeg Vatrogasnog doma u ulici ..., na parceli označenoj kao k.č. broj 5556/1 k.o. D., izgraditi stanove radi rješavanja stambenih potreba kadrova i zaposlenih kod investitora;

da je prema ugovoru S. d.o.o. D. preuzeo obavezu da o svom trošku izgradi 12 stanova prema odobrenoj projektnoj i tehničkoj dokumentaciji, s tim da od tih 12 stanova 6 ustupi TVJ D. (stanovi broj 1, 2, 3, 8, 11 i 12 ukupne stambene površine 349,98 m²), a prodajom preostalih 6 stanova koji će pripasti njemu u vlasništvo (stanovi broj 4, 5, 6, 7, 9 i 10 ukupne stambene površine 367,32 m².) pokrije svoje troškove izgradnje;

da je S. d.o.o. D. u cijelosti ispunio obavezu i predao gore individualno označene stanove TVJ D., koja je nakon prihvata stanova u posjed zaključila pojedinačne ugovore sa svakim od tužilaca za stanove koji su njima dodjeljeni;

da su tužioci prema odredbama ugovora imali obavezu da isplate ugovorenu cijenu stana na način da će na dan zaključenja ugovora isplatiti 10% vrijednosti ugovorene cijene, a ostatak cijene u 240 jednakih rata;

da je po zaključenju ugovora izvršena primopredaja stanova između investitora i tužilaca i da su tužioci u nesmetanom posjedu stanova počev od 1.11.2001. godine, odnosno od 1.12.2001. godine.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 24., 58., 81. i 336. Zakona o stvarnim pravima („Službeni Glasnik Republike Srpske“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19 –u daljem tekstu: ZSP), prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev.

Prvostepeni sud nalazi utvrđenim da su ugovori o udruživanju sredstava za izgradnju stanova, koje su tužioci pojedinačno potpisali sa TVJ D., osnov za gradnju stambeno poslovnog objekta i da tuženi nije osporavao te ugovore, niti se protivio izmjeni namjene pomoćnog prostora u stambeni već je njegov organ u okviru svoje nadležnosti izdao UTU uslove. Sud je takođe zaključio da su iz tog razloga tuženom bile poznate „sve aktivnosti koje je TVJ D. činila do zaključenja ugovora sa tužiocima“. Na osnovu ocjene iznesenih činjenica sud je našao utvrđenim da se kod izgradnje spornih stanova nisu koristila sredstva iz budžeta.

Nalazeći da su obe strane ispunile ugovorne obaveze (tužioci isplatili cijenu, a TVJ D. predala stanove u posjed), prvostepeni sud cijeni da je osnovan tužbeni zahtjev kojim se traži da se obaveže tuženi da izda ispravu podobnu za upis prava svojine na stanovima u D. u ulici ... i da trpi upis tužilaca kao vlasnika stanova.

Pored toga, prvostepeni sud nalazi nespornim da su tužioci u mirnom, zakonitom i savjesnom posjedu stanova počev od 1.11.2001. godine, odnosno 1.12.2001. godine, pa smatra da su održajem u smislu člana 58. ZSP stekli pravo svojine protekom roka od 10 godina.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tuženog i potvrđuje prvostepenu presudu.

U obrazloženju odluke sud se pozvao na odredbe člana 20. i 33. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“, broj 38/93-u daljem tekstu: ZOSPO), član II/3 k) Ustava Bosne i Hercegovine i član 1. Protokola broj 1. Evropske konvencije o osnovnim ljudskim pravima i slobodama.

Drugostepeni sud nije prihvatio osnovanim žalbeni navod da se radi o društvenoj (državnoj) imovini cijeneći da u rješenju kojim su izdati UTU uslovi stoji da je TVJ D. posjednik sa 1/1 dijela nekretnine (zemljišta i objekta).

Revizija je osnovana.

Tužioci su kao primarni tužbeni zahtjev postavili utvrđenje obaveze tuženog da im izda ispravu podobnu za upis prava svojine na stanovima u D., u ulici ..., izgrađenim na k.č. broj: ... k.o. D., a eventualnim zahtjevom su tražili utvrđenje prava svojine putem održaja na stanovima iz tužbenog zahtjeva. S obzirom da je sud usvojio primarni tužbeni zahtjev, nije ni

odlučivao o eventualnom tužbenom zahtjevu (iako se u obrazloženju odluke prvostepeni sud osvrće i na eventualni zahtjev).

TVJ D. osnovana je odlukom Skupštine opštine D. broj ... od 6.6.1991. godine kao upravna organizacija sa svojstvom pravnog lica, a prestala je sa radom 31.12.2013. godine. Pravni sljednik TVJ je Grad D.

Nesporna je činjenica da je S. d.o.o. D. na osnovu ugovora zaključenog 26.1.2001. godine sa TVJ D. o udruživanju sredstava, izgradio svojim sredstvima 12 stanova u potkrovlju vatrogasnog objekta sagrađenog na k.č. broj: 5556/1 k.o. D., s tim da je 6 stanova koji imaju ulaz od A.b. pripalo u vlasništvo S. d.o.o. D., a 6 stanova koji imaju ulaz od pijace pripalo je TVJ D.

Svjedok P.S. koji je bio direktor S. d.o.o. D. u vrijeme izgradnje stanova, u iskazu je naveo da njima TVJ D. nije „ništa plaćala iz svojih sredstava“, što odgovara članu 2. ugovora koga su zaključili, a po kome S. d.o.o. D. preuzima obavezu da 12 stanova „u cijelosti izgradi o svom trošku“.

Prema pojedinačnim ugovorima koje su tužioci zaključili sa TVJ D. oni su bili obavezni uplatiti 10% od ugovorene cijene stana, a ostatak u 240 jednakih rata na „blagajnu investitora“. Tokom postupka tužioci nisu dokazali ispunjenje ove obaveze, osim što su u iskazima datim u svojstvu parnične stranke naveli da su učestvovali sa svojih 10% sredstava. Kada je u pitanju ostatak uplate od 90 % za svaki pojedinačni stan koji se trebao uplaćivati u 240 jednakih rata, tužilac Z.M. je naveo da se „dalje nije plaćalo ... niti je firma odbijala od plate niti prigovarala“. Potpisi stranaka na ugovorima nisu sudski ovjereni.

Tokom postupka nije utvrđivano, pa je ostalo nerazjašnjeno, da li je nadograđeno potkrovlje dobilo građevinsku i upotrebnu dozvolu za svih 12 stanova, ili samo za dio stanova. Dokazano je da je J.M., koja je kupila stan od S. d.o.o. D. površine 82,90 m² (jedan od stanova koji su pripali S. d.o.o. D. u potkrovlju) upisana kao vlasnik sa 1/1 dijela u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, list broj 3620, s tim da se njen stan nalazi u ..., dok su stanovi iz tužbenog zahtjeva u Ova okolnost upućuje na zaključak da je dio od 12 izgrađenih stanova, i to samo 6 stanova koji su pripali u vlasništvo S. d.o.o. D. etažirano i upisano u Knjigu uloženih ugovora, dok to nije slučaj sa 6 stanova koji su dodjeljeni tužiocima.

O zahtjevu za utvrđenje prava svojine nadležan je sud, a nadležnost upravnog organa za legalizaciju zgrade ne isključuje nadležnost suda za utvrđenje prava svojine na zgradi ili njenim dijelovima. Tužitelji, pod uslovom da se njihov tužbeni zahtjev usvoji, imaće mogućnost da na temelju sudske odluke podnesu zahtjev nadležnom organu uprave za pokretanje postupka legalizacije, jer predmetni stanovi iz tužbe sve dok u upravnom postupku ne dobiju građevinsku i upotrebnu dozvolu ne mogu se etažirati, pa time ni upisati u odgovarajući registar kao zasebne stambene jedinice, iz kog razloga sve do upisa imaju karakter pokretne stvari.

U konkretnom slučaju, tužbeni zahtjev o kome su odlučivali nižestepeni sudovi ima karakter akcesornog zahtjeva i o njemu se moglo odlučivati samo istovremeno sa glavnim zahtjevom, koga ovdje nema.

Glavni zahtjev bi se odnosio na utvrđenje da li su ugovori zaključeni između TVJ i tužilaca, valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na stanovima iz tužbenog zahtjeva, kada se kao akcesorni zahtjev traži obavezivanje tuženog da izda ispravu podobnu za upis prava

svojine. Postojanje valjanog osnova za sticanje svojine sud ne može rješavati u formi prethodnog pitanja (član 12. stav 1. ZPP). Parnični sud kao prethodno pitanje može riješiti samo ono pitanje koje se odnosi na neko već postojeće pravo ili pravni odnos, a ne i u pogledu prava ili pravnog odnosa koji tek mogu nastati konstitutivnom odlukom.

Temeljem odredbe člana 249. stav 1. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić