

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 72 0 P 005566 21 Rev 3
Banjaluka, 10.08.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Senad Tica kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužilaca, P.L., S.L., Š.P. i K.r.Š. S. (sljednika, D.Š.), M.V., T.M. (sljednika N.T.), te N. K., svi iz N.T. i svi zastupani po punomoćniku, M. D., advokatu iz G., protiv tuženog, P.A. d.o.o. G., zastupanog po punomoćniku, M.Š., advokatu iz G., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužilaca protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 005566 18 Gž 4 od 15.12.2020. godine, na sjednici održanoj dana 10.08.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 P 005566 17 P 2 od 13.07.2018. godine, utvrđeno je da su tužioci suvlasnici sa određenim idealnim dijelovima, pobliže opisanim u presudi, na k.č. 492/3 zv. D. zgrada u površini od 310 m², dvorište u površini od 1.020 m² upisana u pl. 1108 k.o. N.T., što odgovara parceli k.č. 492/3 upisana u zk. ul. broj 13 k.o. N.T. i što sve odgovora k.č. 492/3 upisana u list nepokretnosti broj 11 k.o. N.T., te tuženi obavezan da trpi upis prava suvlasništva u označenim omjerima u korist tužilaca, u zemljišne i katastarske knjige. Istom presudom tuženi je obavezan da tužiocima naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 17.682,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 P 005566 18 Gž 4 od 15.12.2020. godine, žalba tuženog je usvojena, te prvostepena presuda preinačena, tako što je zahtjev tužilaca odbijen. Istom presudom tužioci su obavezani da tuženom naknade troškove parničnog postupka u ukupnom iznosu od 7.660,00 KM.

Tužioci revizijom pobijaju odluku drugostepenog suda, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se pobijana presuda preinači i usvoji zahtjev tužilaca ili pak ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca kojim traže, da se utvrdi da su suvlasnici sa određenim idealnim dijelovima, pobliže opisanim u tužbi, na k.č. 492/3 zv. D. zgrada u površini od 310 m², dvorište u površini od 1.020 m² upisana u pl. 1108 k.o. N.T., što odgovara parceli k.č. 492/3 upisana u zk. ul. broj 13 k.o. N.T. i što sve odgovora k.č. 492/3 upisana u list nepokretnosti broj 11 k.o. N.T., te tuženi obaveže da trpi upis prava suvlasništva u označenim omjerima u korist tužilaca, u zemljišne i katastarske knjige. Ovako postavljen zahtjev tužiocima zasnovan na tvrdnji, da istima, shodno odredbama člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 86/03) pripada prava suvlasništva na k.č. 492/3 zv. D. zgrada u površini od 310 m², dvorište u površini od 1.020 m² k.o. N.T., kao zemljištu za redovnu upotrebu zgrade, u kojoj se nalaze stanovi, čiji su vlasnici.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da se k.č. 492 zvana D., kuća i zgrada površine 1.083 m² i njiva prve klase površine 4717 m² upisana u pl. 297 k.o. N.T., svojevremeno vodila na PIK M.S. sa 1/1 dijela; da se na toj parceli nalaze, upravna zgrada, stambena zgrada i garaža; da je rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj Ip-104/01 od 07.9.2001. godine, (a na osnovu pravosnažnog i izvršnog rješenja tog suda Ip-109/00 od 22.6.2000. godine), na prijedlog povjerioca K.b. a.d. B., određeno izvršenje protiv PIK M.S. N.T. radi naplate novčanog potraživanja povjerioca od 821.842,11 KM, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina dužnika upisanih u pl. 297 k.o. N.T. i to k.č. 492 D. kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m², prodajom navedenih nekretnina i namirenjem povjerioca do iznosa dobijenog prodajom; da je rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj Ip-104/01 od 18.1.2002. godine određeno procjenjivanje vrijednosti navedene parcele po vještacima građevinske i poljoprivredne struke; da iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke, K.R. proizilazi, da navedena parcela posjeduje poljoprivredno zemljište u površini od 540 m² u vrijednosti od 1890,00 KM; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, Š.T. proizilazi, da je predmetom procjene, upravna zgrada, garaža i lokacija, tj. građevinski plac površine 3.840 m², te da ukupna vrijednost te imovine iznosi 529.952,88 KM, od čega, upravna zgrada 423.604,88 KM, garaže 21.868,00 KM i građevinski plac 84.480,00 KM; da je rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj 104/01 od 5.6.2002. godine utvrđeno, da je vrijednost nekretnina, k.č. 492 D. kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m², upisana u pl. 297 k.o. N.T., 531.842,88 KM na dan procjene 5.3.2002. godine; da je prvostepeni sud nakon toga donio zaključak o prodaji nekretnina, k.č. 492 D. kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m², upisana u pl. 297 k.o. N.T., za cijenu od 531.842,88 KM; da je tuženi na trećem ročištu za prodaju, ponudio najveću cijenu u iznosu od 270.000,00 KM i da je prvostepeni sud, zaključkom od 8.12.2003. godine, utvrdio da su nekretnine, k.č. 492 D. kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m², upisana u pl. 297 k.o. N.T., prodate tuženom za 270.000,00 KM; da je nakon toga, Osnovni sud u Gradišci rješenjem o dosudi broj Ip-104/01 od 23.1.2004. godine dosudio i predao tuženom nekretnine upisane u pl. 297 k.o. N.T. i to k.č. 492, zvana D., kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m²; da se na osnovu rješenja o dosudi tuženi upisao kao vlasnik k.č. 492 zvana D. kuća i zgrada površine 1083 m² i njiva prve klase površine 4717 m², sve upisano u zk.ul. 13 k.o. N.T.; da su u periodu od 2002. do 2005. godine tužiocima otkupili stanove u zgradi izgrađenoj na k.č. 492 k.o. N.T. od PIK M.S., te se na osnovu tih ugovora upisali kao vlasnici stanova, pobliže opisanih u tužbi, u knjigu uloženi ugovora; da iz nalaza i mišljenja vještaka geometra, R.M. od 4.11.2010. godine proizilazi, da stambena zgrada, izgrađena na k.č. 492 k.o. N.T., pokriva površinu od 310 m², a da dvorište zgrade zauzima površinu od 1020 m², zbog čega je ovaj vještak, izvršio cijepanje k.č. 492 k.o. N.T., tako što je formirao k.č. 492/3 k.o.

N.T., u ukupnoj površini od 1330 m²; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, ing. D.R., od 05.11.2010. godine proizilazi, da k.č. 492/3, ukupne površine 1330 m², predstavlja zemljište za redovnu upotrebu zgrade u kojoj tužioci imaju stanove; da su tužioci nakon toga precizirali zahtjev iz tužbe, shodno obimu njihovog prava na stambenim površinama; da je tuženi osporio rješenje o provedbenoj promjeni Uprave, PJ G. broj ... od 11.10.2010. godine kojim je formirana k.č. 492/3 i da je rješenjem Uprave broj ... od 05.01.2013. godine poništeno to rješenje i predmet vraćen prvostepenom organu na ponovni postupak; da je iz tih razloga Zaključkom Uprave, PJ G. broj ... od 15.08.2013. godine prekinut postupak utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu stambenog objekta na k.č. 492/3 upisana u zk. ul. broj 13 k.o. N.T.; da je rješenjem Uprave B. broj ... od 24.03.2014. godine, odbijena žalba tužilaca i potvrđen zaključak od 15.08.2013. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužilaca osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude. Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da kako su tužioci postali vlasnici stanova na osnovu ugovora o otkupu istih, te kao takvi upisani u knjigu uloženi ugovora, to im, shodno odredbama člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 112/06) pripada pravo suvlasništva na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze ti stanovi.

Kako iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, ing. D.R. proizilazi, da se zemljište za redovnu upotrebu zgrade, u kojoj se nalaze stanovi tužilaca, identifikuje sa kč 492/3, k.o. N.T., ukupne površine od 1330 m², od čega zgrada 310 m², a dvorište 1020 m², to je prvostepeni sud udovoljio zahtjevu tužilaca, da im shodno pravu vlasništva na njihovim stanova, pripada pravo suvlasništva sa određenim idealnim dijelom na k.č. 492/3 kao zemljištu za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze njihovi stanovi.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda, ali ne i pravni zaključak tog suda, pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude. Iz razloga odluke drugostepenog suda proizilazi, da zahtjev tužilaca nije osnovan, jer da tužioci nisu dokazali, shodno odredbama člana 42 Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske, koja površina zemljišta je potrebna za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze njihovi stanovi. Pri tome prvostepeni sud cijeni, da površinu zemljišta potrebnu za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze stanovi tužilaca, nije mogao da utvrdi vještak građevinske struke, već samo nadležni upravni organ.

Odluka drugostepenog suda je pravilna, ali iz drugih razloga.

Naime, odredbama člana 19. Zakona o privatizaciji državnih stanova ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 118/11, 67/13, 60/15 i 45/18: u daljem tekstu: ZPDS) je propisano, da ugovor o otkupu stanova je pravni osnov za sticanje prava svojine na stanu kao posebnom dijelu zgrade, prava zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i prava korištenja na pripadajućem zemljištu, pod uslovima i na način određen zakonom (stav 1.). Prava iz stava 1. ovoga člana stiču se upisom u javnu evidenciju, odnosno polaganjem ugovora kod organa uprave nadležnog za poslove katastra i upisom u knjigu o položenim ugovorima (stav 2).

Kod nespornih činjenica, da su u periodu od 2002. godine do 2005. godine tužioci otkupili stanove u zgradi izgrađenoj na k.č. 492 k.o. N.T. od PIK M.S., te na osnovu tih ugovora se upisali kao vlasnici stanova (pobliže opisanih u tužbi) u Knjigu uloženi ugovora, to istima, shodno odredbama člana 19. ZPDS pripada pravo korištenja na pripadajućem zemljištu.

Kod takvog stanja stvari, neosnovanim se ukazuje zahtjev tužilaca, da im se po osnovu odredaba člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske pripada pravo suvlasništva na pripadajućem zemljištu, odnosno zemljištu potrebnom za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze njihovi stanovi.

Naime, pravo vlasništva na zemljištu potrebnom za redovnu upotrebu zgrade, shodno odredbama člana 42 Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske, pripada vlasnicima zgrada ili vlasnicima posebnih dijelova zgrada, a ne i vlasnicima stanova, stečenih na osnovu ugovora o otkupu stana.

Mada drugostepeni sud pravilno nalazi, da površinu zemljišta potrebnu za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze stanovi tužilaca, nije mogao da utvrdi vještak građevinske struke, već samo nadležni upravni organ, zahtjev tužilaca se ukazuje neosnovanim iz prednjih razloga.

Kako se revizijom tužilaca ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost drugostepene odluke kojom je odbijen zahtjev tužilaca, valjalo je primjenom člana 248. Zakona parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13) odbiti reviziju tužilaca i suditi kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić