

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 235035 21 Rev 3  
Banjaluka, 10.11.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice Z.V. iz B.L., koju zastupa punomoćnik M.B., advokat iz B.L., protiv tuženih S.V. iz K.V., i D.V. iz B.L., koje zastupa punomoćnik G.B., advokat iz B.L., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužiteljice protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine, na sjednici održanoj dana 10.11.2021. godine, donio je

### PRESUDU

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine se:

- preinačava tako što se žalba tužiteljice uvažava, presuda Osnovnog suda Banjaluci broj 71 0 P 235035 18 P2 od 27.12.2018. godine, preinačava tako što se utvrđuje da su tužiteljica i tuženi S.V. u toku trajanja bračne zajednice stekli zajedničku nepokretnu imovinu u K.V. u Ul. ... označenu kao k.č. br. 1516, na kojoj je izgrađena kuća i zgrada, temeljne površine od 178 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u zk ul. broj 97 k.o. K.V. i u Pl broj 2484 KO K.V., svaki sa po 1/6 dijela, što su tuženi dužni priznati i izdati tužiteljici valjanu ispravu podobnu za uknjižbu prava svojine sa 1/6 dijela, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda,

Utvrđuje se da je djelimično ništav Ugovor o poklonu nekretnina broj OPU-1185/2009 od 27.11.2009. godine, ovjeren od strane notara N.Ž., u dijelu kojim je tuženi S.V., kao poklonodavac, darovao tuženom D.V., kao poklonoprimcu, udio od 1/6 dijela na nekretninama koje se nalaze u K.V. u Ul. ..., označene kao k.č. br. 1516 na kojoj se nalazi izgrađena kuća i zgrada, u površini od 178 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u zk ul. 97 KO K.V. i PL 2484 KO K.V.,

-ukida u preostalom dijelu, kojim je odlučeno o zahtjevu tužiteljice da se obaveže tuženi S.V. da tužiteljici po osnovu doprinosa u sticanju bračne imovine i to na ime ¼ dijela njenog pripadajućeg dijela prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup dva poslovna prostora u K.V. u Ul. ... (stara zgrada milicije) u ukupnoj površini od 395,92 m<sup>2</sup> za period od 01.11.2007. godine do 31.07.2016. godine isplati iznos od 64.946,63 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 26.11.2016. godine do isplate, te da se obavežu tuženi da tuželjici po osnovu doprinosa u sticanju bračne imovine i to na ime ¼ dijelova od prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup dva poslovna prostora u K.V. u Ul. ... (stara zgrada milicije) u ukupnoj površini od 395,92 m<sup>2</sup> za period zakupa od 01.12.2008. godine do 31.10.2016. godine solidarno isplati iznos od 61.846,60 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 26.11.2016. godine do isplate, kao i u dijelu odluke o troškovima postupka i predmet u tom dijelu vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda Banjaluci broj 71 0 P 235035 18 P 2 od 27.12.2018. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužiteljice da se utvrdi da su tužiteljica i tuženi S.V. (u daljem tekstu: prvotuženi) u toku trajanja bračne zajednice po osnovu svojih doprinosa stekli zajedničku nepokretnu imovinu u K.V. u Ul. ... označenu kao k.č. br. 1516, na kojoj je izgrađena kuća i zgrada, temeljne površine od 178 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u zk ul. broj 97 k.o. K.V. i u Pl broj 2484 KO K.V., svaki sa po 1/6 dijela, što su prvotuženi i tuženi D.V. (u daljem tekstu: drugotuženi) dužni priznati i izdati tužiteljici valjanu ispravu podobnu za uknjižbu prava svojine sa 1/6 dijela; da se utvrdi da je djelimično ništav Ugovor o poklonu nekretnina broj OPU-1185/2009 od 27.11.2009. godine, ovjeren od strane notara N.Ž., u dijelu kojim je prvotuženi, kao poklonodavac, darovao drugotuženom, kao poklonoprimcu, udio od 1/6 dijela na nekretninama koje se nalaze u K.V. u Ul. ..., označene kao k.č. br. 1516 na kojoj se nalazi izgrađena kuća i zgrada, u površini od 178 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u zk ul. 97 KO K.V. i PL 2484 KO K.V.; da se obaveže prvotuženi da tužiteljici, po osnovu doprinosa u sticanju bračne imovine i to na ime ¼ dijela njenog pripadajućeg dijela prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup dva poslovna prostora u K.V. u Ul. ... (stara zgrada milicije) u ukupnoj površini od 395,92 m<sup>2</sup> za period od 01.11.2007. godine do 31.07.2016. godine isplati iznos od 64.946,63 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 26.11.2016. godine do isplate; da se obavežu prvotuženi i drugotuženi da tužiteljici po osnovu doprinosa u sticanju bračne imovine i to na ime ¼ dijela od prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup dva poslovna prostora u K.V. u Ul. ... (stara zgrada milicije) u ukupnoj površini od 395,92 m<sup>2</sup> za period zakupa od 01.12.2008. godine do 31.10.2016. godine solidarno isplate iznos od 61.846,60 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 26.11.2016. godine do isplate, kao i zahtjev tužiteljice za naknadu troškova postupka.

Obavezana je tužiteljica da tuženim naknadi troškove postupka u iznosu od 13.854,25 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja ove presude.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine žalba tužiteljice je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 18 P2 od 27.12.2018. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.312,50 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužiteljica iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači.

U odgovoru na reviziju tuženi predlažu da se revizija odbaci, odnosno odbije.

Odlučujući o reviziji tužiteljice, Vrhovni sud Republike Srpske donio je presudu broj 71 0 P 235035 19 Rev dana 19.02.2020. godine kojom je reviziju usvojio.

Povodom apelacije tuženih protiv presude Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 19 Rev dana 19.02.2020. godine, Ustavni sud BiH donio je odluku u predmetu broj AP-1762/20 od 08.09.2021. godine kojom je ukinuo presudu Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 19 Rev od 19.02.2020. godine i predmet vratio ovom sudu na ponovno suđenje, navodeći, da kod zaključka Vrhovnog suda Republike Srpske o postojanju vanknjižne svojine za

vrijeme trajanja bračne zajednice, osim pozivanja na činjenicu zaključenja ugovora od 15.04.1991. godine i upisa predbilježbe, Vrhovni sud Republike Srpske nije razmotrio normativni pravni okvir koji reguliše dejstva upisa predbilježbe sticanja prava svojine, kao uslovnog i privremenog upisa prava na nekretninama prema odredbama člana 115, 120, 122, 124, 128, i 129. Zakona o premjeru i katastru nekretnina koji je bio na snazi („Službeni list SR BiH“ broj 22/84, 12/87, 26/90 i 36/90), te da u obrazloženju osporene presude nije dao jasne i precizne razloge za svoj zaključak da je prvotuženi zaključivanjem ugovora od 15.04.1991. godine i upisom predbilježbe sticanja prava na nekretnini stekao vanknjižno suvlasništvo, pa da takvo obrazloženje ne zadovoljava uslove iz člana 6. stav 1. Evropske konvencije zbog čega Ustavni sud BiH ne može ispitati da li je Vrhovni sud Republike Srpske proizvoljno primjenio materijalno pravo.

Odlučujući u ponovnom postupku povodom revizije tužiteljice protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine, a imajući u vidu obrazloženje iz navedene apelacione odluke, ovaj sud je našao da je revizija tužiteljice osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da su nekretnine u K.V. u Ul. ... označene kao k.č. br. 1516, na kojoj je izgrađena kuća i zgrada, temeljne površine od 178 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u zk ul. broj 97 k.o. K.V. i u Pl broj 2484 KO K.V., u dijelu 1/3 zajednička imovina tužiteljice i prvotuženog stečena u toku braka i da je udio svakog od supružnika u sticanju ove imovine 1/6 dijela; da se obavežu tuženi da priznaju i trpe promjenu zemljišno-knjižnog upisa i izdaju tužiteljici ispravu podobnu za upis prava svojine tužiteljice sa 1/6 dijela, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda; da se utvrdi da je djelimično ništav u dijelu od 1/6 Ugovor o poklonu nekretnina broj OPU-1185/2009 od 27.11.2009. godine zaključen između prvotuženog kao poklonodavca i drugotuženog kao poklonoprimca; da se obavežu tuženi da tužiteljici isplate na ime njenog pripadajućeg suvlasničkog dijela od ¼ prihod ostvaren od izdavanja u zakup navedenog poslovnog prostora za period i u određenim iznosima prema postavljenom tužbenom zahtjevu, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su tužiteljica i prvotuženi zaključili brak 20.02.1974. godine i da je faktička bračna zajednica trajala do 1996. godine, a brak razveden presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 098113 10 P od 23.11.2010. godine; da je rješenjem Osnovnog suda u K.V. broj DN: 165/91 od 25.04.1991. godine, na osnovu Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva Ov. br: 44/91 od 15.04.1991. godine, dozvoljeno polaganje isprava u cilju sticanja predbilježbe prava vlasništva na nekretninama DTP „T.“ K.V. koje su upisane u p.l. br. 366 k.o. K.V. i to k.č. br. 1516 kuća i zgrada zv. „...“, u korist predlagača R.B. i prvotuženog na svakog sa po 1/3 dijela, u kojem rješenju je navedeno da će se predbilježba opravdati i izvršiti bezuslovan upis prava vlasništva polaganjem primjerka upotrebne dozvole kod suda; da je prvotuženi nakon faktičkog prestanka bračne zajednice, a prije razvoda braka, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 21.03.2006. godine zaključenog sa prodavcem „T.“ a.d. K.V. stekao pravo suvlasništva od 1/3 dijela na predmetnom objektu u Ul. ... u K.V. koji predstavlja njegovu posebnu imovinu; da se prvotuženi dana 19.02.2008. godine temeljem Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine i Ugovora o kupoprodaji od 21.03.2006. godine uknjižio kao suvlasnik predmetnog objekta sa 2/3 dijela; da je prvotuženi darovao drugotuženom 2/3 dijela nekretnina koje se nalaze u K.V. Ul. .... , upisane u PL broj 2484 k.o. K.V., odnosno zk.ul. br. 97 iste k.o. Ugovorom o poklonu nekretnina zaključenim kod notara N.Ž. dana 27.10.2009. godine, pod brojem OPU-1185/2009, nakon čega je

na darovanim nekretninama upisan drugotuženi; da su predmetne nekretnine (poslovne prostorije) izdate u zakup po osnovu zaključenih Ugovora o zakupu sa Raiffeisen bankom 2007. godine i Republičkom upravom za geodetske i imovinsko-pravne poslove PJ K.V. 2008. godine; da iz iskaza saslušanih svjedoka proizilazi da je prvotuženi nakon 1996. godine, kada je bila faktički prestala bračna zajednica sa tužiteljicom vršio rekonstrukciju i opremanje predmetnog objekta i uknjižio se suvlasnikom istog 2008. godine; da je Opština K.V. donijela dana 25.10.1996. godine Odluku o stavljanju van snage Odluke od 13.04.1978. godine kojom je prenijela pravo raspolaganja na predmetnom objektu na ZZ „T.“1 K.V., iz razloga što isti nije ispunio svoju obavezu da izvrši rekonstrukciju objekta u Ulici ...) izgrađen na zemljištu k.č. br. 1516 u površini od 178 m<sup>2</sup> u roku od tri godine od dana donošenja odluke od 13.04.1978. godine.

Na prednjem utvrđenju prvostepeni sud zaključuje da tužiteljica izvedenim dokazima nije dokazala da predmetni objekat u Ulici .... u K.V. od 1/3 dijela predstavlja bračnu tekovinu tužiteljice i prvotuženog, jer nije izvodila dokaz čitanjem Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, koji su zaključili prvotuženi i R.B. sa preduzećem „T.“ iz kojeg bi se moglo utvrditi koje pravo je za sebe ugovorio prvotuženi temeljem tog Ugovora, niti je dokazala da je prvotuženi po nekom drugom pravnom osnovu stekao pravo svojine na predmetnom objektu za vrijeme trajanja bračne zajednice.

Nadalje, prvostepeni sud zaključuje da iz rješenja Osnovnog suda u K.V. broj Dn-165/91 od 25.04.1991. godine, kojim je dozvoljeno polaganje isprava u cilju sticanja predbilježbe prava vlasništva, ne proizilazi da je prvotuženi stekao pravo suvlasništva na predmetnom objektu, jer je predbilježbom imao samo pravni osnov za buduće sticanje prava suvlasništva na predmetnom objektu polaganjem upotrebne dozvole, te da prvotuženi na dan 25.04.1991. godine nije stekao pravo suvlasništva na predmetnom objektu od 1/3 dijela, jer je na istom uknjižen kao suvlasnik u zk.ul. br. 97 k.o. K.V. tek 19.02.2008. godine, nakon prestanka bračne zajednice, pa da predmetni objekat nije mogao postati zajednička imovina tužiteljice i prvotuženog stečena za vrijeme trajanja braka.

Pri tome prvostepeni sud obrazlaže da je Opština K.V. odlukom od 13.04.1988. godine prenijela pravo raspolaganja na predmetnom objektu na ZZ „T.“1 K.V., a dana 25.10.1996. godine donijela Odluku o stavljanju van snage Odluke od 13.04.1978. godine, iz razloga što ZZ „T.“1 nije ispunio svoju obavezu da izvrši rekonstrukciju objekta u Ulici ... izgrađen na zemljištu k.č. br. 1516 u površini od 178 m<sup>2</sup> u roku od tri godine od dana donošenja odluke od 13.04.1978. godine, iz koje odluke proizilazi da je na dan 15.04.1991. godine vlasnik predmetnog objekta bila Opština K.V., zbog čega preduzeće „T.“ nije ni imalo valjanog pravnog osnova da sa prvotuženim i R.B. zaključi Ugovor o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, jer to preduzeće u to vrijeme nije bilo nosilac prava raspolaganja na predmetnom objektu, već je to bila Opština K.V.

Konačno, cijeneći da je prvotuženi imao samo pravni osnov za buduće sticanje prava suvlasništva na predmetnom objektu polaganjem upotrebne dozvole, zaključuje da prvotuženi na dan 25.04.1991. godine nije stekao pravo suvlasništva na predmetnom objektu od 1/3 dijela na kojem je uknjižen kao suvlasnik u zk.ul. br. 97 k.o. K.V. tek dana 19.02.2008. godine, pa predmetni objekat nije mogao postati ni zajednička imovina tužiteljice i prvotuženog stečena za vrijeme trajanja njihovog braka.

Kako je odbio zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je u toku braka sa prvotuženim stekla 1/6 dijela nekretnina upisanih u zk.ul. br. 97 k.o. K.V. odnosno upisanih u p.l. br. 2484 iste k.o., prvostepeni sud nalazi da su i ostali zahtjevi tužiteljice neosnovani.

Slijedom prednjeg, prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev u cjelosti, pozivom na odredbe člana 270. stav 5. i 271. stav 6. Porodičnog zakona („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 54/02 do 63/14 – u daljem tekstu: PZ) i člana 21. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i Službeni glasnik Republike Srpske broj 38/03, dalje: ZOSPO).

Drugostepeni sud je žalbu tužiteljice odbio i prvostepenu presudu potvrdio, temeljem odredbe člana 226. 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).

Obrazložio je da je Rješenjem Osnovnog suda K.V. broj DN:165/91 od 25.04.1991. godine dozvoljeno polaganje isprava (Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine) u cilju sticanja predbilježbe na nekretninama DTP „T.“ K.V. označenim sa k.č. br. 1516 upisane u p.l. br. 366 k.o. K.V., u korist prvotuženog i R.B., koja će se opravdati i izvršiti bezuslovni upis prava vlasništva polaganjem primjerka upotrebne dozvole.

Kako predbilježba nema stvarno pravne posljedice za sticanje prava vlasništva, odnosno suvlasništva na predmetnim nekretninama, već je uslovni i privremeni upis prava na nekretninama, po ocjeni drugostepenog suda neosnovano je pozivanje tužiteljice na nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Pikula Milana, prema kojem je prvotuženi upisan posjednikom predmetnih nekretnina označenih sa k.č. br. 1516 na temelju rješenja broj DN: 165/91 od 25.04.1991. godine, jer iz izvedenih dokaza proizlazi da se prvotuženi upisao suvlasnikom na predmetnim nekretninama 19.02.2008. godine u z.k. ul. br. 97 k.o. K.V., što znači nakon faktičkog prestanka bračne zajednice sa tužiteljicom, a da iz izjava svjedoka tuženih, proizlazi da su radovi na rekonstrukciji predmetnog objekta izvođeni nakon prestanka bračne zajednice tužiteljice i prvotuženog i da je iste finansirao prvotuženi.

Odluke nižestepenih sudova nisu pravilne.

Tužiteljica svoj zahtjev temelji na tome da su predmetne nekretnine, stečene 1991. godine zajednička imovina tužiteljice i prvotuženog stečene u toku braka i da je udio u sticanju svakog od supružnika 1/6 dijela, slijedom čega smatra da prvotuženi Ugovorom o poklonu nije mogao raspolagati i njenim udjelom od 1/6, te da joj pripada i dio koristi koje su stečene izdavanjem u zakup zajedničke imovine.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da su tužiteljica i prvotuženi zaključili brak 20.02.1974. godine i da je faktička bračna zajednica trajala do 1996. godine, da su za ostalu imovinu stečenu u braku supružnici vodili postupak utvrđenja i podjele bračne tekovine u drugoj parnici, u kojoj nije obuhvaćena predmetna imovina (1/3 dijela te imovine) koju tužiteljica tvrdi da su stekli 1991. godine na osnovu Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, da je rješenjem Osnovnog suda u K.V. od 25.04.1991. godine, dozvoljeno prvotuženom polaganje isprava u cilju sticanja predbilježbe prava vlasništva na 1/3 dijela nekretnina DTP “T.” K.V. na osnovu navedenog ugovora, ovjerenog kod Osnovnog suda K.V. OV-44/91, da je u tom rješenju navedeno da će se

predbilježba opravdati i izvršiti bezuslovan upis prava vlasništva polaganjem primjerka upotrebne dozvole.

Takođe, proizlazi da je Opština K.V. odlukom od 13.04.1988. godine prenijela pravo raspolaganja na predmetnom objektu na ZZ „T.“<sup>1</sup> K.V., uz njegovu obavezu da za potrebe trgovinske djelatnosti izvrši rekonstrukciju objekta u roku od tri godine, a u protivnom će biti u obavezi vratiti pravo raspolaganja Opštini K.V. na objektu i zemljištu.

Opština K.V. donijela je dana 25.10.1996. godine i Odluku o stavljanju van snage Odluke od 13.04.1978. godine iz razloga što ZZ „T.“<sup>1</sup> nije ispunio svoju obavezu da izvrši rekonstrukciju objekta u Ulici ... izgrađen na zemljištu k.č. br. 1516 u površini od 178 m<sup>2</sup> u roku od tri godine od dana donošenja odluke od 13.04.1978. godine.

Nakon toga, Opština K.V. pokrenula je parnicu protiv AIPK ZZ “T.”<sup>1</sup> K.V. radi raskida ugovora o međusobnom prenosu raspolaganja od 26.04.1988. godine, koja je okončana donošenjem rješenja Osnovnog suda u K.V. broj P-19/97 od 21.04.2005. godine kojim se tužba smatra povučenom.

Iz nalaza vještaka geodetske struke proizlazi da je prilikom ustrojavanja katastarskog operata izlaganjem podataka na javni uvid 16.09.1983. godine parcela k.č. br. 1516 (zgrada pov. 178 m<sup>2</sup>) bila upisana u Popisni list 372 k.o. K.V. kao posjed Sekretarijata unutrašnjih poslova, da je stavkom promjene 6/89 na osnovu odluke SO K.V. od 13.04.1988. godine zaključen ugovor o prenosu prava raspolaganja parcele k.č. br. 1516 sa SO K.V. na AIPK “B.k.” ZZ zadruga “T.” OOUR “P.”, koji je novi posjednik, da su stavkom promjena 47/1992 na osnovu rješenja Osnovnog suda u K.V. DN. 165/91 od 25.04.1991. godine kao posjednici parcele k.č. br. 1516 upisani S.V. i R.B. sa po 1/3 dijela, na osnovu Ugovora o sticanju prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, ovjerenog kod suda, koji nije priložen u zbirci isprava, da je stavkom promjena 158/2007 na osnovu ugovora o kupoprodaji od 21.03.2006. godine zaključenog između AD “T.” K.V. i S.V., S.V. upisan kao posjednik sa 2/3 dijela u PL 2484 k.o. K.V., a na 1/3 dijela R.B., da je stavkom promjena 190/2009 u PL 2484 k.o. K.V., na osnovu ugovora o poklonu nekretnina zaključenog kod notara N.Ž. dana 27.10.2009. godine, umjesto S.V. upisan drugotuženi sa 2/3 dijela na k.č. br. 1516.

Dalje vještak konstatuje da je za navedene nekretnine zemljišna knjiga prvi put uspostavljena 2008. godine, jer stara gruntovnica ne postoji zbog toga što je uništena u Drugom svjetskom ratu, te je u novouspostavljenoj zemljišnoj knjizi u zk. ul 97 parcela k.č. br. 1516 isto označena i na osnovu ugovora OV - 44/91 od 15.04.1991. godine i ugovora od 21.03.2006. godine, uknjiženi S.V. sa 2/3 dijela i sa 1/3 dijela R.B., a u DN 687/09 na osnovu ugovora o poklonu nekretnina zaključenog dana 27.10.2009. godine, umjesto S.V. upisan drugotuženi sa 2/3 dijela na k.č. br. 1516 i na 1/3 dijela R.B..

Takođe, iz zk. ul. 97 proizlazi ovakav upis i konstatacija da je 19.02.2008. godine uspostavljen zk.ul br. 97.

Pravo svojine na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišne knjige kako je propisano članom 33. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03, dalje: ZOSPO), koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja ugovora od 15.04.1991. godine. Međutim, činjenica da je prvotuženi tek 19.02.2008.

godine upisan u zemljišnoj knjizi sa pravom suvlasništva na predmetnim nekretninama, ne znači da on nije ranije stekao određenu imovinu, jer je imao pravni osnov za sticanje prava susvojinine od 1/3 dijela koji proizlazi iz ugovora o sticanju prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, koji ugovor je kako proizlazi iz rješenja o polaganju isprava i nalaza vještaka, sačinjen u pismenoj formi, potpisan i ovjeren od strane ugovarača i suda OV - 44/91 od 15.04.1991. godine. To pravo svojine nije bilo evidentirano u zemljišnoj knjizi samo iz razloga nepostojanja zemljišne knjige, ali je u katastru nekretnina bilo evidentirano postojanje pravnog posla - ugovora.

Upis predbilježbe sticanja prava svojine je evidentiran u rješenju Osnovnog suda u K.V.u na osnovu ugovora od 15.04.1991. godine. Predbilježba kao uslovni upis je izvršena na osnovu navedenog ugovora shodno odredbi člana 122. tada važećeg Zakona o premjeru i katastru nekretnina i shodno odredbama člana 124. i 128. tog zakona ista je naknadno opravdana prvo upisom prvotuženog stavkom promjena 158/2007 na osnovu ugovora od 21.03.2006. godine zaključenog sa AD "T." K.V. o kupoprodaji (još) 1/3 dijela ovih nekretnina, kada je S.V. upisan kao posjednik sa 2/3 dijela u PL 2484 k.o. K.V., te i kasnijim upisom prvotuženog u zemljišnu knjigu sa 2/3 suvlasničkog dijela po istom tom ugovoru od 15.04.1991. godine i ugovoru od 21.03.2006. godine.

Prema tome, prvotuženi je do upisa u zemljišnu knjigu bio vanknjižni suvlasnik nekretnina, čije pravo po ugovoru od 15.04.1991. godine koji je zaključio sa DTP "T." K.V. nije osporeno, pa ni u sudskom postupku koji je Opština K.V. pokrenula protiv ugovarača prvotuženog (po ugovoru od 15.04.1991. godine) AIPK ZZ "T." K.V., radi raskida ugovora o međusobnom prenosu raspolaganja od 26.04.1988. godine, temeljem koga je DTP "T." K.V. i zaključio ugovor od 15.04.1991. godine sa prvotuženim, jer je navedena parnica okončana donošenjem rješenja Osnovnog suda u K.V.u broj P-19/97 od 21.04.2005. godine kojim se tužba Opštine K.V. smatra povučenom. Čak je kasnije, 21.03.2006. godine, prvotuženi zaključio sa AD "T." K.V. i ugovor o kupoprodaji još 1/3 dijela ovih nekretnina i evidentiran u katastru kao posjednik sa 2/3 dijela, a kako proizlazi ni ovaj ugovor takođe nije osporen.

Tužiteljica tvrdi da je ta imovina - 1/3 dijela nekretnina po ugovoru od 15.04.1991. godine zajednička imovina stečena u braku sa prvotuženim.

Zajednička svojina je svojina više lica na nepodjeljenoj stvari, kada su njihovi udjeli određivi, ali nisu unaprijed određeni. Ona može postojati u slučajevima i pod uslovima određenim zakonom (član 18. ZOSPO). Zajednička imovina može postojati na pokretnim i nepokretnim stvarima, pa i kada su nepokretne stvari vanknjižno vlasništvo.

Zajednička imovina bračnih supružnika jedan je od oblika zajedničke svojine. Prema odredbi člana 270. stav 5. PZ, karakter zajedničke imovine supružnika ima imovina koja je stečena za vrijeme trajanja braka, koja je rezultat zajedničkog rada i doprinosa bračnih supružnika, što znači da bez ova dva uslova koja moraju biti istovremeno ispunjena nema sticanja zajedničke imovine, pri čemu se činjenica zajedničkog rada supružnika pojavljuje kao način njenog sticanja, a zajednica života kao vrijeme sticanja.

Zajednička imovina supružnika nastaje na originaran način, po sili zakona, kada se ispune pretpostavke iz odredbe člana 270. stav 5. PZ. Kod zajedničke svojine supružnika smatra se da je pravo svojine na nekretnini upisano na oba supružnika, čak i onda kada je upis izvršen

samo na jednog od njih (pod uslovom da nije izvršen na osnovu odluke suda ili pismenog sporazuma o diobi).

Po ocjeni ovog suda tužiteljica je dokazala da je prvotuženi u vrijeme trajanja bračne zajednice stekao imovinu - 1/3 dijela predmetnih nekretnina kao vanknjižni vlasnik, jer je na osnovu Ugovora o finansiranju rekonstrukcije i opremanja poslovnog objekta i sticanja prava suvlasništva od 15.04.1991. godine, rješenjem Osnovnog suda u K.V. od 25.04.1991. godine, dozvoljeno prvotuženom polaganje isprava u cilju sticanja predbilježbe prava vlasništva na 1/3 dijela ovih nekretnina, koji ugovor je prema rješenju o polaganju isprava i nalazu vještaka, sačinjen u pismenoj formi, potpisan i ovjeren od strane ugovarača i suda OV - 44/91 od 15.04.1991. godine. Predbilježba je kasnije opravdana i prvotuženi kada su se stekli uslovi za upis i upisan kao sticalac ove imovine na osnovu istog tog ugovora, a kako niko nije osporio njegovo postojanje ili validnost, nije bilo nužno da se taj ugovor izvede kao dokaz u ovoj parnici, koga uostalom prema nalazu vještaka i nema u zbirci isprava DN 165/91. Konačno, da nije tako ne bi bilo moguće ni da se izvrši upis predbilježbe sticanja suvlasništva prvotuženog, a kasnije ni upis suvlasničkog dijela prvotuženog po osnovu tog ugovora.

Pogrešno nižestepeni sudovi zaključuju da činjenica da je u 2008. godine izvršen upis prvotuženog u zk. ul. 97 znači da je tek tada stekao pravo iz ugovora od 15.04.1991. godine, jer su se tada, 19.02.2008. godine, uspostavljanjem tog zk.uloška stekli uslovi da se pravni osnov sticanja koji je prvotuženi imao po ugovoru od 15.04.1991. godine i ugovoru od 21.03.2006. godine i realizuje upisom u zemljišnu knjigu.

Iz zk.ul.br. 97 proizlazi da je prvotuženi upisan sa 2/3 dijela ovih nekretnina na osnovu ugovora o sticanju suvlasništva od 11.04.1991. godine, ovjerenog kod suda 15.04.1991. godine, te ugovora o kupoprodaji od 21.03.2006. godine, ovjerenog 22.03.2006. godine, te uvjerenja Odjeljenja za prostorno uređenje i stambeno komunalne poslove K.V. od 12.12.2007. godine i člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu.

Kada se ima u vidu odredba člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik RS" br. 112/06) kojom je propisano da će se na izgrađenom građevinskom zemljištu za koje je regulacionim planom utvrđena površina za redovnu upotrebu zgrade, na kojem je vlasnik zgrade stekao pravo vlasništva na osnovu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik RS" br. 86/03 – koji je propisivao pravo vlasnika zgrade da stupanjem na snagu tog zakona stiče pravo vlasništva i na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade), upisati u zemljišnim knjigama pravo vlasništva u njegovu korist, proizlazi da je pravo svojine na objektu prvotuženi stekao na osnovu ugovora od 15.04.1991. godine, te ugovora od 21.03.2006. godine, a da se kao vlasnik objekta na izgrađenom građevinskom zemljištu upisao temeljem odredbe člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu.

Do tada je ta imovina bila vanknjižno vlasništvo prvotuženog i takav tretman bi imala sve i da nije 2008. godine izvršen upis prvotuženog u zemljišne knjige, jer taj pravni osnov po oba navedena ugovora prvotuženom nije niko osporio.

Slijedom toga, pogrešan je i zaključak nižestepenih sudova da tužiteljica u smislu odredbe člana 7. i 123. ZPP nije dokazala na pouzdan način da je u toku trajanja bračne zajednice svojim radom i doprinosom učestvovala u sticanju zajedničke imovine, jer prvotuženi, na kome



je teret dokazivanja tih činjenica nije ni osporavao da je do prestanka bračne zajednice tužiteljica učestvovala u sticanju imovine, pa se osnovano revizijom prigovara da su nižestepeni sudovi izveli pogrešan zaključak da 1/3 dijela predmetnih nekretnina nisu zajednička imovina tužiteljice i prvotuženog.

Slijedom navedenog, shodno odredbi člana 270. stav 5. i člana 272. stav 1. PZ, pravilno je bilo zaključiti da su tužiteljica i prvotuženi u toku trajanja bračne zajednice (1991. godine), stekli zajedničku imovinu koju predstavlja 1/3 dijela predmetnih nekretnina i da je udio u sticanju svakog od supružnika 1/6 dijela.

Imaoci bračne tekovine su supružnici sa zakonskom pretpostavkom da svakom od njih pripada po 1/2 zajedničke imovine (član 272. stav 1. PZ). Takva pravna priroda zajedničke imovine uslovljava pravne posljedice da supružnici sporazumno upravljaju i raspoložu zajedničkom imovinom i da supružnik ne može otuđiti ili opteretiti svoj udio u zajedničkoj imovini pravnim poslom među živima (član 271. PZ). Zbog toga, ukoliko supružnik otuđi stvar bez saglasnosti drugog supružnika, takav ugovor je protivan prinudnim propisima i zbog toga je ništav.

Kako je prvotuženi protivno odredbi člana 271. PZ, Ugovorom o poklonu od 27.10.2009. godine raspolagao i dijelom zajedničke imovine koji pripada tužiteljici, takav ugovor je djelimično ništav u 1/6 dijela raspolaganja predmetnim nekretninama.

Iz navedenih razloga o zahtjevu tužiteljice za utvrđenje udjela u sticanju zajedničke imovine u braku sa prvotuženim i zahtjevu za utvrđenje djelimične ništavosti ugovora o poklonu odlučeno je kao u izreci temeljem odredbe člana 250. stav 1. ZPP.

Tužiteljica je tužbenim zahtjevom tražila i isplatu po osnovu prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup navedenog poslovnog prostora za period i u iznosima prema postavljenom tužbenom zahtjevu. Ovaj tužbeni zahtjev je odbijen prvostepenom presudom kao i žalba tužiteljice drugostepenom odlukom broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine kojom je prvostepena presuda potvrđena.

Presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 19 Rev od 19.02.2020. godine, je bilo odlučeno o reviziji tužiteljice u cjelosti, pa i u pogledu ovog tužbenog zahtjeva, tako što je drugostepena odluka broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine u tom dijelu ukinuta i predmet je vraćen drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Prije donošenja apelacione odluke Ustavnog suda BiH AP-1762/20 od 08.09.2021. godine Okružni sud u Banjaluci je donio odluku broj 71 0 P 235035 20 Gž 3 dana 24.02.2021. godine kojom je odlučio o zahtjevu tužiteljice za isplatu po osnovu prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup navedenog poslovnog prostora, a Vrhovni sud Republike Srpske je presudom broj 71 0 P 235035 21 Rev 2 od 25.08.2021. godine odlučio o reviziji tuženih protiv te drugostepene odluke.

Kako je Odlukom Ustavnog suda BiH AP-1762/20 od 08.09.2021. godine ukinuta (u cjelosti) presuda Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 19 Rev od 19.02.2020. godine, kojom je bilo odlučeno i o ovom tužbenom zahtjevu, to po mišljenju ovog suda ne mogu imati pravno dejstvo odluke koje su o tom zahtjevu u međuvremenu donesene i to Okružnog suda

u Banjaluci broj 71 0 P 235035 20 Gž 3 od 24.02.2021. godine kojom je odlučeno o zahtjevu tužiteljice za isplatu po osnovu prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup navedenog poslovnog prostora i presuda Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 21 Rev 2 od 25.08.2021. godine, jer je Ustavni sud BiH ukidanjem presude Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 235035 19 Rev od 19.02.2020. godine, vratio parnicu u stanje da se sada odlučuje o reviziji tužiteljice protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 235035 19 Gž 2 od 24.06.2019. godine, zbog čega je ovaj sud odlučivao o reviziji tužiteljice protiv te drugostepene presude i u dijelu koji se odnosi na zahtjev za isplatu po osnovu prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup navedenog poslovnog prostora.

Cijeneći da je tužiteljica žalbom osporavala prvostepenu presudu u cjelosti, pa i u pogledu odbijanja tužbenog zahtjeva za isplatu po osnovu prihoda ostvarenih izdavanjem u zakup navedenog poslovnog prostora za period i u iznosima prema postavljenom tužbenom zahtjevu, sa zakonskom zateznom kamatom, a da se drugostepeni sud zbog pogrešnog pravnog pristupa u rješavanju ove pravne stvari nije izjasnio na ove žalbene navode i da je propustio utvrditi odlučne činjenice koje su od značaja za presuđenje u ovom dijelu tužbenog zahtjeva, valjalo je pobijanu presudu na temelju odredbe člana 250. stav 2 . ZPP djelimično ukinuti i predmet u ovom dijelu, kao i u dijelu odluke o troškovima postupka, vratiti drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku, drugostepeni sud će pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava u ukinutom dijelu donijeti na zakonu zasnovanu odluku, za koju će dati jasne i logične razloge.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić