

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA

Broj: 61 0 Ps 013620 22 Rev

Dana, 08.11.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca R.T. iz I.S., kojeg zastupa punomoćnik S.D. advokat iz I.S., protiv tuženog D. d.o.o. I.S. u stečajju, kojeg zastupa stečajni upravnik R.B., radi utvrđenja prava svojine i izlučenja iz stečajne mase, vrijednost predmeta spora 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 61 0 Ps 013620 21 Pž od 28.02.2022. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 08.11.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Istočnom Sarajevu broj 61 0 Ps 013620 20 Ps od 21.05.2021. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je on vlasnik nepokretnosti koje se nalaze u stambeno-poslovnim objektu L. 500 izgrađenom na zemljištu označenom kao k.č. 2716/463 k.o. L., upisanom kod Uprave B.L. PJ I.N.S. i to: stan broj 7 - na I spratu površine 55 m² sa garažom i šupom, te da se slijedom toga utvrđuje da je osnovano njegovo potraživanje – izlučno pravo i da se predmetne nepokretnosti izdvoje iz stečajne mase u stečajnom postupku koji se vodi kod Okružnog privrednog suda u Istočnom Sarajevu pod brojem 61 0 St 008262 15 St.

Određeno je da mjera obezbjeđenja određena rješenjem broj 61 0 Ps 013618 20 Mo od 22.12.2020. godine, pravosnažna sa danom 09.02.2021. godine, ostaje na snazi do pravosnažnog okončanja postupka.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 61 0 Ps 013620 21 Pž od 28.02.2022. godine žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troška za sastavljanje žalbe.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac zbog povreda odredbi parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači ili ukine.

Tuženi nije dao odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovom postupku je zahtjev tužioca da se utvrdi da je on vlasnik stana pobliže označenog u izreci presude i zahtjev da se utvrdi pravo na izlučenje predmetne nepokretnosti iz stečajne mase.

Ocjenom provedenih dokaza nižestepeni sudovi su utvrdili: da je između tužioca i tuženog dana 06.08.2014. godine zaključen pismeni ugovor naslovljen kao „Predugovor o stjecanju vlasništva na stanu zajedničkim financiranjem izgradnje“ broj OPU-IP ... od 06.08.2014. godine; da isti predstavlja notarski obrađenu ispravu i da je ugovoreno da tuženi, kao investitor, obezbjedi financijska sredstva za izgradnju i izgradi objekat, a da tužilac sudjeluje u financiranju izgradnje i po tom osnovu stiče pravo vlasništva na etažnoj jedinici u objektu stan broj 7 na prvom spratu površine 55 m² po sistemu „ro bau“, garažu i šupu, a za ulaganje novčanog iznosa od 32.800,00 KM, koji će uplatiti na blagajni tuženog i na koji će se naknadno obračunati PDV; da je tužilac na blagajni tuženog uplatio ugovoreni novčani iznos tako što je dana 18.06.2014. godine uplaćen iznos od 20.000,00 KM, a dana 06.08.2014. godine 12.800,00 KM; da je ugovor evidentiran u katastarskom operatu u p.l broj 1940 k.o. L. u kojem je upisana k.č. broj 2716/463, gradilište površine 506 m², na imenu posjednika D. d.o.o. sa dijelom 1/1; da je ugovorena izgradnja objekta do 06.08.2015. godine; da objekat nije završen, a nad tuženim je dana 24.10.2019. godine otvoren postupak stečaja; da je stepen izgrađenosti objekta 37,64% prema nalazu vještaka građevinske struke od 10.12.2019. godine i da je zgrada sazidana i nije pokrivena; da je tuženi tužiocu predao stan koji predstavlja ravna ploha i da je tužilac sazidao pregradne zidove i stavio daske na vrata; da je tužilac u stečajnom postupku tražio izlučenje predmetnog stana, garaže i šupe; da je pravo na izlučenje osporio stečajni upravnik jer nije dostavljen dokaz o vlasništvu.

Na prednjem utvrđenju prvostepeni sud temelji zaključak da zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan nije dovršena da predstavlja objekat u izgradnji bez krova i krovne konstrukcije, da se stan u takvoj zgradi ne smatra stanom koji je doveden do faze ro - bau kako je ugovoreno pa da slijedom toga nisu ispunjeni uslovi iz odredbi člana 23. i 24. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“ broj 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19 - u daljem tekstu: ZSP) da se usvoji svojinsko pravni zahtjev tužioca. S obzirom da objekat nije sagrađen i nije upisan u zemljišnu knjigu po ocjeni prvostepenog suda nisu ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine na temelju odredbe člana 53. ZSP, te da činjenica da je ugovor broj... od 06.08.2014. godine evidentiran u katastarskom operatu ne može predstavljati osnov za sticanje prava svojine predbilježbom u smislu odredbe člana 54. ZSP.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda i još naveo da ugovor broj ... od 06.08.2014. godine, prema sadržaju tog ugovora, predstavlja ugovor o prodaji i da tužilac nije dokazao da je predmet prodaje u momentu zaključenja predugovora bio identifikovan, nije dokazao da je predmetni stan završen, da je dobio dozvolu za uknjižbu vlasništva nakon izgradnje stana, nije dokazao da je svoju obavezu iz ugovora o prodaji izvršio, pa slijedom toga nije dokazao postojanje pravno valjanog osnova za sticanje prava vlasništva.

Nižestepene odluke su pravilne iz slijedećih razloga.

Odredbom člana 454. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 te „Službeni glasnik RS“ broj 17/93 do 74/04 - u daljem tekstu: ZOO) propisano je da se ugovorom o prodaji obavezuje prodavac da prenese na kupca pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da plati

cijenu i preuzme stvar. Prema odredbi člana 458. stav 3. ZOO predmet prodaje može biti buduća stvar.

Ugovor broj ... od 06.08.2014. godine, koji su zaključili tužilac i tuženi, sadrži podatke o predmetu prodaje i iznos ugovorene kupoprodajne cijene, odnosno bitne elemente ugovora o prodaji u smislu odredbe člana 454. stav 1. ZOO. Označenim ugovorom ugovorena je prodaja stana, garaže i šupe kao buduće stvari saglasno odredbi člana 458. stav 3. ZOO.

Shodno navedenom osnovano revizija ukazuje da je pogrešan zaključak drugostepenog suda da je ugovor ništav zbog neodređenog i nepostojećeg predmeta obaveze (član 47. ZOO). Pravilno revizija tvrdi i da nema mjesta stanovištu drugostepenog suda da tužilac uplatom ugovorenog iznosa na blagajni tuženog nije ispunio svoju ugovornu obavezu, ovaj zaključak je suprotan utvrđenju o relevantnim činjenicama i sadržaju odredbe člana 454. stav 1. u vezi sa članom 307. stav 1. ZOO. Ovi pogrešni pravni zaključci nemaju uticaja na pravilnost i zakonitost osporene odluke.

Prema odredbi člana 2 stav 1. tačka m) Zakona o prostornom uređenju i građenju („Službeni glasnik RS“ broj 40/13, 2/15, 106/15, 3/16 i 104/18 – u daljem tekstu ZUPG) koeficijent izgrađenosti je odnos ukupne bruto građevinske površine svih nadzemnih etaža objekta i ukupne površine građevinske parcele. Tačkom e) navedene odredbe ZUPG definisana je zgrada i određeno da je zgrada objekat čiju građevinsku cjelinu čine horizontalni i vertikalni elementi i krov, zajedno sa svim instalacijama i opremom, koji čine funkcionalnu cjelinu, a namjenjeni su za stanovanje ili obavljanje određene djelatnosti ili funkcije.

Odredbom člana 5. stav 1. ZSP propisano je da su stvari u smislu ovog zakona materijalni dijelovi prirode, koji mogu biti u vlasti fizičkog ili pravnog lica, osim ako zbog svojih prirodnih svojstava ili ograničenja na osnovu posebnog zakona nisu podobne da budu objekat prava svojine i drugih stvarnih prava.

Odredbom člana 6. stav 2. ZSP uspostavljeno je pravno jedinstvo nepokretnosti tako da nepokretnost predstavlja zemljište i sve što je s njim trajno spojeno. Definicija nepokretnosti, kad se radi o objektu (stambenoj zgradi), data je u odredbi člana 14. stav 1. ZSP prema kojoj je nepokretnost sve što je na površini zemljišta, iznad ili ispod njega izgrađeno, a namjenjeno je da tamo trajno ostane [...].

Stan prema odredbama ZSP (član 80. do 107.) predstavlja posebni dio nepokretnosti. Odredbom člana 80. ZSP propisano je da svojina na posebnom dijelu nepokretnosti (etažna svojina) proizilazi i ostaje neodvojivo povezana s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nepokretnosti na kojem je ustanovljena, te se može samo zajedno s njom prenijeti i opteretiti (stav 1.). Svojina određenog posebnog dijela nepokretnosti ovlašćuje etažnog vlasnika da taj posebni dio nepokretnosti isključivo koristi i raspolaže s njim, a na zajedničkim dijelovima nepokretnosti ima pravo susvojine (stav 2.). Etažna svojina može se uspostaviti na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nepokretnosti koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (stav 3.).

Predmetna zgrada je sazidana i nije pokrivena, procenat izgrađenosti zgrade je 37,64%. Zgrada koja nije sagrađena ne predstavlja objekat u građevinskom (materijalnom) smislu saglasno odredbi člana 2. stav 1. tačka e) ZUPG, pa slijedom toga nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 14. stav 1. u vezi sa članom 5. stav 1. ZSP, a sve u vezi sa članom 2. stav 1. tačka m) ZUPG za postojanje stvari (nepokretnosti) kao objekta prava.

U smislu odredbe člana 80. ZSP etažni vlasnik je vlasnik posebnog dijela nepokretnosti, njega čini suvlasnički dio u cijeloj nepokretnosti (zemljištu sa zgradom) sa kojim je povezano (neodvojivo) individualno vlasništvo na jednom posebnom realnom dijelu nepokretnosti (stanom). Kad zgrada nije izgrađena, odnosno kad nema nepokretnosti kao cjeline (zemljište sa izgrađenom zgradom) u materijalnom i pravnom smislu, ne može se uspostaviti (nastati i postojati) pravo svojine na stanu kao posebnom dijelu nepokretnosti.

Iz navedenih razloga nisu ispunjeni uslovi da se tužiocu pruži tražena svojinsko pravna zaštita. Činjenice da je tužilac ugovorio kupovinu stana „ro bau“ sistemu, da mu je tuženi predao ravnu plohu u sazidanom prvom spratu i da je on sazidao pregradne zidove za stan, u smislu odredbe člana 2. stav 1. tačka m) i e), u vezi sa naprijed navedenim odredbama ZSP, nemogu uticati na drugačiji zaključak o zahtjevu tužioca za utvrđenje prava svojine.

Kako nije osnovan svojinsko pravni zahtjev tužioca to nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 91. stav 1. Zakona o stečaju („Službeni glasnik RS“ broj 16/16) da se usvoji njegov zahtjev za utvrđenje prava na izlučenje stana iz stečajne mase.

Presuda ovoga suda broj 92 0 P 044322 18 Rev od 10.07.2018. godine, na koju se poziva revident, donesena je u parnici koja se činjenično i pravno bitno razlikuje od ove parnice, pa označena odluka ne utiče na pravilnost i zakonitost pobijane presude.

Zbog toga je odlučeno je kao u izreci, a na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otppravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić