



Stvarno pravo — sudska praksa Bosne i Hercegovine (2. dio)

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-06-001 046 od 24.04.2008.g.)

Služnost

R J E Š E N j E

Revizija se uvažava, presuda Okružnog suda u Bijeljini broj GŽ-123/04 od 21.4.2005. godine ukida i predmet vraća istom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj P-425/2001 od 12.11.2003. godine tuženom je ukinuto pravo službenosti prolaza kolima, poljoprivrednim mašinama, progonom stoke i pješice istočnom stranom nekretnina tužitelja označenim kao k.č. 1650, k.č. 1649 i k.č. 1648 KO V. u dužini od 70,20 m i širini od 4 m upisane u PL broj 89 KO V. koje odgovaraju dijelovima parcela k.č. 584/1 i k.č. 581/1 upisanim u zk. ul. broj 58 KO V. kao povlasnog dobra (pravilno: poslužnog dobra) do parcele tuženog označene kao k.č. 1644 KO V. upisanih u PL 353 KO V. koja odgovara parcelama k.č. 577/1, k.č. 577/2, k.č. 578 i k.č. 579 upisanim u zk. ul. broj 59 KO V. kao povlasnog dobra i tuženi je obavezan da ukidanje predmetnog prava prizna i da prestane da se ubuduće na isti ili sličan način koristi pravom službenosti na navedenim parcelama tužitelja i obavezan je da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.050,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj GŽ-123/04 od 21.4.2005. godine žalba tuženog je uvažena, prvostepena presuda preinačena tako što je tužbeni zahtjev tužitelja odbijen kao neosnovan.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se pobijana presuda preinači tako da se žalba tuženog odbije i prvostepena presuda potvrdi.

Tuženi u odgovoru na reviziju predlaže da se revizija odbaci kao nedozvoljena, a ako se to ne učini da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za ukidanje prava službenosti prolaza: kolima, poljoprivrednim mašinama, progonom stoke i pješice istočnom stranom nekretnina tužitelja iz PL broj 89 KO V. označenih kao k.č. 1650, k.č. 1649 i k.č. 1648 u dužini od 70,20 m i širini od 4 m koje odgovaraju dijelovima parcela upisanih u zk. ul. broj 58 KO V. i to k.č. 584/1 i k.č. 581/1 (kao poslužnog dobra) do nekretnina tuženog iz PL broj 353 KO V. označeni kao k.č. 1644 koja odgovara parcelama upisanim u zk. ul. broj 59 KO V. označenim kao k.č. 577/1, k.č. 577/2, k.č. 578 i k.č. 579 (kao povlasnog dobra) i zahtjev za nametanje obaveze tuženom da to ukidanje prava službenosti prizna i da prestane da se ubuduće na isti ili sličan način koristi istim pravom na navedenim parcelama tužitelja.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tuženi pravo službenosti preko nekretnina tužitelja stekao održajem; da predmetna službenost puta počinje od parcele k.č. 1659 koja u naravi predstavlja put bez oznake pored rijeke L. kojim se dolazi do nekretnina tužitelja i nastavlja se kroz njegovo dvorište njegovom južnom stranom

u dužini od oko 20 m, te u pravcu sjevero-istoka pored štale sa šupom u dužini od 29 m što predstavlja ekonomsko dvorište tužitelja do kapije kojom se završava ekonomsko dvorište; da se put nastavlja po vidno utabanom i pošljunčanom putu koji je kroz sredinu obrastao travom i da se proteže sve do parcela tuženog; da je prema nalazu vještaka geodetske struke Z. G. put označen kao k.č. 1640 (javni put) sa sjeverne strane pošljunčan sve do nekretnina tuženog k.č. 1644, a da je pored njegove nekretnina iza ulaza u parcelu k.č. 1642 takođe njegov posjed u dužini od 120 m; da taj dio puta nije pošljunčan, da nije održavan i da se na istom nalazi udubljenje napravljeno prolaskom sa traktorom – vidno izražen kao njivski put sa dvije kolovozne trake kroz sredinu obrasle travom kojim se ne može proći putničkim automobilom a da se može proći ustanovljenim prevozima; da bi dolaskom sa magistralnog puta do k.č. 1650 koja u naravi predstavlja put (ukoliko bi se ukinulo pravo službenosti) tuženi morao doći parcelom k.č. 2665, gdje bi od tog raskršća do ulaska u dvorište odnosno početka njegovih nekretnina, put iznosio 1296 m a da dužina od istog raskršća pa do početka nekretnina tužitelja putem označenim kao k.č. 1659, dužina iznosi 300 m; da prema nalazu vještaka poljoprivredne struke M. S. s obzirom da dio spornog puta prolazi kroz ekonomsko dvorište tužitelja isti predstavlja smetnju za dalji razvoj njegovih nekretnina i otežava mu upotrebu istih; da domaćinstvo tuženog ima pristup s javnog puta koji je dobrog kvaliteta, izuzev dijela pored ekonomskog dvorišta tuženog; da je taj put duži od spornog puta ali da se lako može dovesti namjeni i da je sporna službenost puta ustanovljena u korist povlasnog dobra tuženog kada je javni put koji vodi do njegovih nekretnina bio u daleko „lošijem stanju nego što se sada nalazi“.

Na osnovu ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud je primjenom odredbi člana 49. st. 2., člana 50. i člana 58. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima zaključio da tuženi do svojih nekretnina može doći javnim putem koji je znatno duži od spornog puta s tim da se uz neznatna sredstava neprohodni dio puta može privesti namjeni i sudio tako što je usvojio tužbeni

zahtjev tužitelja za ukidanje spornog prava službenosti preko parcela tužitelja.

Drugostepeni sud je prihvatajući činjenično utvrđenje, ali ne i pravni zaključak prvostepenog suda zaključio: da prvostepeni sud nije utvrdio postojanje činjenica iz kojih bi se mogao izvesti zaključak da je predmetna službenost postala nepotrebna za korištenje povlasnog dobra ili da je prestao drugi razlog zbog koga je ona zasnovana i da nije utvrđeno da je taj

„drugi“ (javni put) prikladniji od spornog puta nego što je bio u vrijeme presuđenja u predmetu O. suda u B. broj P-1022/78. Stoga je drugostepeni sud primjenom odredbe člana 58. st. 2. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima žalbu tuženog uvažio, prvostepenu presudu preinačio tako što je tužitelja odbio sa tužbenim zahtjevom.

Drugostepena odluka nije pravilna.

Odredbom člana 58. st. 2. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 60/89, 42/90, dalje: ZOPRO) propisano je da vlasnik poslužnog dobra može zahtijevati da prestane pravo službenosti kada ono postane nepotrebno za korištenje povlasnog dobra ili kada prestane drugi razlog zbog koga je ono zasnovano.

Iz stanja spisa predmeta proizlazi da u konkretnom slučaju službenost opterećuje nepokretnosti tužitelja koje dijelom predstavljaju ekonomsko dvorište tužitelja. Stoga se u razrješenju spora mora poći od činjenice da savremeni način života i značajniji razvoj motorizacije i mehanizacije u odnosu na vrijeme kada je utvrđeno pravo službenosti značajnije mijenjaju i način korištenja službenosti puta.

Sporno pravo službenosti puta je utvrđeno na temelju Zakona o nužnim prolazima čije pravno pravilo Paragrafa 2. stav 2. predviđa da se samo izuzetno može dopustiti otvaranje prolaza preko kućnih dvorišta, kako je propisano i odredbom člana 50. ZOSPO prema kojom se stvarna službenost vrši na način kojim se najmanje opterećuje poslužnog dobro. Ova odredba propisuje da se službenost mora vršiti uz što veću pažnju i što manje opterećenja poslužnog

dobra, što u krajnjem slučaju može voditi ukidanju prava stvarne službenosti kad postane nepotrebna za korištenje povlasnog dobra ili kada prestane drugi razlog zbog koga je službenost zasnovana.

Iz sadržaja spisa ovog predmeta i iz obrazloženja nižestepenih presuda proizlazi da je sporno pravo službenosti puta tuženi stekao održajem i da je pravosnažnom presudom O. suda u B. broj P-1022/78 od 26.10.1979. godine tužitelj odbijen sa zahtjevom za ukidanje predmetnog prava službenosti.

Iz obrazloženja te presude proizlazi da je tužiteljev zahtjev za ukidanje prava službenosti odbijen iz razloga što je prvostepeni sud našao: da je „drugi“ put koji predlaže tužitelj – duži od spornog puta, da se ne radi o prikladnijem prolazi niti prolazu iste vrijednosti, da se ne radi o javnom putu cijelom dužinom, da je sporni put za tuženog znatno kraći i da s obzirom na navedeno, činjenica da se dio puta preko nekretnina tuženog može urediti nasipanjem šljunka i spremnost tužitelja koji je dao pristanak da sam to uradi, da to samo po sebi nije „odlučilo“ da se usvoji tužbeni zahtjev za ukidanje spornog prava službenosti puta.

Navedeno utvrđenje i zaključak suda izražen u pomenutoj presudi poslužili su drugostepenom sudu kao polazna osnova za presuđenje ovog spora. Drugostepeni sud je u pobijanoj presudi zaključio da u toku postupka koji je prethodio donošenju iste nije utvrđeno da je taj drugi put „prikladniji“ od spornog puta i da je isti sada u boljem stanju nego što je bio u vrijeme presuđenja u predmetu prvostepenog suda broj P-1022/78 te da je njegovo stanje isto „i tada i sada“.

Međutim, po ocjeni ovoga suda, ova okolnost sama za sebe ne mora bezuslovno biti prepreka za ukidanje spornog prava službenosti puta. Ovakva službenost bi se mogla ukinuti kao nepotrebna (član 58. t. 2. ZOSPO) samo ako postoji mogućnost da se tim „drugim“ i dužim putem opisanim nalazom vještaka geodetske struke Z. G. sačinjenim na licu mjesta 26.3.2003. godine i obrazloženim na ročištu za glavnu raspravu 25.9.2003. godine lako i uz neznatne troškove osposobiti druga putna veza, pri čemu se moraju uzeti u obzir i druge okolnosti kao što su: omjer troškova uređenja tog „drugog“ puta i štete od upotrebe postojeće službenosti, umanjenje vrijednosti nepokretnosti preko koje će se uspostaviti putna veza, spremnost vlasnika poslužnog dobra da naknadi potrebne troškove osposobljavanja drugog putnog pravca.

O omjeru između troškova uređenja drugog putnog pravca za koji je u toku postupka utvrđeno da se dijelom proteže preko parcele tuženog i da je izlokan (oštećen) da nije održavan i da bi njegova dužina – ukidanjem spornog puta, iznosila 1296 m (a dužina puta preko ekonomskog dvorišta tužitelja iznosi 300 m) izjasnio se vještak poljoprivredne struke M. S. Prema nalazu ovog vještaka taj dio puta može se vrlo lako privesti potpunoj namjeni nasipanjem tog puta, što bi prema istom nalazu koštalo „oko 500,00 KM, a da dio puta koji se nastavlja nakon neprohodnog dijela puta, nije nasut ali da je vidno utaban i da predstavlja put kojim se može prolaziti i isti bez teškoća koristiti“. Dalje ovaj vještak nalazi da tužitelj trpi ekonomsku štetu prolaskom tuženog kroz njegovo ekonomsko dvorište i to u vidu: narušavanja mira, stvaranjem buke prilikom prolaska vozila, prljanja ekonomskog dvorišta provoženjem hranjiva i sporednih proizvoda (sijeno, slama, stajsko đubrivo), nemogućnosti da bolje estetski uredi ekonomsko dvorište, te da je ekonomska šteta koju on trpi veća od koristi koju ima tuženi služeći se spornim putem.

Tužitelj je svoju spremnost da snosi troškove uspostavljanja tog drugog putnog pravca izražavao tokom cijelog postupka, što ponovo čini i u reviziji.

Materijalno pravne pretpostavke za ukidanje prava službenosti puta postoje ako postoji mogućnost lakog, jednostavnog i brzog uspostavljanja drugog putnog pravca do povlasnog dobra tuženog, o čemu se izjasnio vještak poljoprivredne struke M. S. Ako takve pretpostavke postoje, na takav slučaj se može primijeniti načelo restrikcije službenosti i postojeća službenost na zemljištu tužitelja ukinuti, jer njeno postojanje bez stvarne potrebe tuženog opterećuje i ograničava tužitelja u korištenju njegovog zemljišta. U slučaju ostvarenja materijalno pravnih pretpostavki za ukidanje spornog prava službenosti, istom odlukom suda uz ukidanje službenosti, sud treba utvrditi i

radove koje treba izvesti da bi se nova putna veza uspostavila te utvrditi obavezu vlasnika poslužnog dobra (ovdje tužitelja) na podmirenje troškova tih radova jer je podmirenje ovih troškova vezano za samo ukidanjem spornog prava službenosti puta.

Navedeni nedostaci kvalifikuju se pogrešnom primjenom materijalnog prava iz člana 58. stav 2. ZOSPO (jer drugostepeni sud ovu pravnu stvar nije razmatrao na opisani način) i povredom odredaba parničnog postupka koju je počinio drugostepeni sud u postupku donošenja pobijane presude, koja se sastoji u tome što nije dao nikakav pravni značaj naprijed navedenom, niti je dao pravnu ocjenu u pogledu ostvarenja materijalno pravnih pretpostavki za ukidanje prava službenosti, jer je za polaznu osnovu uzeo presudu prvostepenog suda broj P-1022/78 i činjenicu da se u međuvremenu nije izmijenilo stanje tog „drugog“ putnog pravca, usljed čega je i činjenično stanje nepotpuno utvrđeno, pa zato nema uslova za preinačenje pobijane presude.

Iz navedenih razloga a na osnovu odredbi člana 250. st. 2. ZPP drugostepena presuda je ukinuta i predmet je vraćen drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-06-000 575 od 21.04.2008.g)

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Tesliću broj 87 0 P 002249 06 P od 24.12.2009. godine odbijen je zahtjev kojim tužitelj traži da tuženi D. G. (dalje: prvotuženi), PP E., D. R. (dalje: drugotuženi) i Z. R. (dalje: trećetužena), prestanu sa korištenjem prilaznog puta koji se prostire sa asfaltnog puta T.-Č. do kuće tužitelja i nastavlja se preko njegove parcele kč.

... upisane u p.l. ... k.o. R. do kuća prvotuženog i trećetužene i to u dijelu koji se prostire preko navedene parcele, koji je prikazan na skici vještaka geometra, kao i sa dijelom zahtjeva da se za taj dio puta utvrdi „da ne postoji“ i da se tuženi obavežu da to priznaju i klone se bilo kakvih radnji kojima bi se tim dijelom parcele tužitelja služili kao prilazom i prolazom. Tužitelj je obavezan da tuženima naknadi troškove postupka u iznosu od 3.540,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Dobuju broj 87 0 P 002249 10 Gž od 24.9.2010. godine žalba tužitelja je odbijen i prvostepena presuda potvrđena.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava i predlaže da se pobijana presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen. Revizija nije osnovana.

Tužitelj u tužbi zahtjevom traži da se obavežu tuženi da prestanu sa korištenjem prilaznog puta bliže opisanog u izreci prvostepene presude koji se prostire preko poslužnog dobra tužitelja a u korist povlasnih dobara tuženih i da se za taj dio puta utvrdi „da ne postoji“, uz nametanje obaveze tuženima da se klonu bilo kakvih radnji kojima bi se tim dijelom zemljišta služili kao prilazom i prolazom.

Polazeći od utvrđenja da je tužitelj vlasnik i posjednik parcele k.č. ... upisane u p.l. ... k.o. R., preko koje se prostire sporni put širine 3-4 m a dužine 62 m; da ovaj put prvotuženi koristi od 1982. godine za prilaz porodičnoj kući, drugotuženi od 1987. godine za obavljanje registrovane djelatnosti, a trećetužena od 2000. godine, za prilaz kući; da je po premjeru iz 1984. godine sporni put upisan u popisni list ... k.o. R. na ime MZ R. pod brojem k.č. ... zv. P. p. površine 1.176 m² i da je navedeni put jedini prilaz nekretninama tuženih od regionalnog puta T.-Č., nižestepeni sudovi su zaključili da tužitelj provedenim dokazima nije dokazao da put „ne postoji“, a kako zahtjevom nije tražio prestanak služnosti puta (člana 58. 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), da nema osnova ni zahtjev da tuženi

prestanu koristiti sporni put. Zato su pozivom na navedenu zakonsku odredbu u vezi sa odredbom člana 123. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03 do 49/09, dalje: ZPP), zahtjev tužitelja odbili kao neosnovan.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne i zakonite.

Prema odredbi člana 49. stav 1. ZOSPO stvarna služnost je pravo vlasnika jedne nekretnine (povlasno dobro) da za potrebe te nekretnine vrši određene radnje na nekretnini drugog vlasnika (poslužno dobro) i da zahtijeva od vlasnika poslužnog dobra da se uzdržava od vršenja određenih radnji koje bi inače imao pravo vršiti na svojoj nekretnini.

Stvarna služnost se zasniva pravnim poslom, odlukom državnog organa i održajem (član 51. ZOSPO). Održajem, po kom osnovu tuženi tvrde da im pripada pravo predmetne služnosti, ovo pravo se zasniva kada je vlasnik poslužnog dobra faktički ostvarivao služnost za vrijeme od 20 godina a vlasnik poslužnog dobra se tome nije protivio (član 54. stav 1. istog zakona).

Prema činjeničnom utvrđenju nižestepenih sudova tuženi prolaze spornim putem pješice, kolima... zavisno od potreba za dolazak do svojih nekretnina i radi njihovog ekonomskog iskorištavanja. Prvotuženi tim putem prolazi od 1982. godine, drugotuženi od 1987. godine (kada je i osnovan) a trećetužena od 2000. godine kada je kupila parcelu i na njoj sagradila porodičnu kuću. Tužitelj se korištenju prilaznog-predmetnog puta, suprotno navodima revizije, nije protivio. To je učinio u toku ove parnice dana 27.11.2009. godine kada je postavio prepreku na putu. Ovakvo utvrđenje nižestepenih sudova proizlazi iz iskaza svjedoka T. Đ. (koja potvrđuje da je prvotuženi parcelu, do koje prolazi spornim putem, kupio od njenog supruga B. Đ. i da on tu parcelu ne bi kupio da mu nije omogućen prilaz do nje, da je otac tužitelja pok. C. M. predmetni put dao na korištenje njenom suprugu, u razmjeni za izvor vode na parceli njenog supruga, koji izvor je koristio otac tužitelja i tužitelj i da je do ove razmjene došlo prije prodaje parcela tuženima). Svjedok D. M. (majka tužitelja), L. i R. M. (braća tužitelja) svjedočili su skoro identično kao i T. Đ. Iskazi pomenutih svjedoka su istiniti jer se podudaraju u pogledu odlučnih činjenica – o načinu i periodu korištenja spornog puta od strane tuženih, a činjenice o kojima su svjedočili su im poznate iz neposrednog saznanja i opažanja.

Proizlazi, da su prvotuženi i drugotuženi pravo prolaza i prevoza spornim putem stekli održajem (član 54. stav 1. ZOSPO), a trećetužena je to pravo stekla po osnovu razmjene svog izvora vode, za sporni put.

Navedeno utvrđenje nižestepenih sudova, kao i nalaz vještaka geometra S. Đ., koji je identifikovao i na skici lica mjesta prikazao sporni put i prema kome je taj put jedini prilaz nekretninama tuženih upućuju, da je pravilan zaključak nižestepenih sudova, da tužitelj provedenim dokazima nije dokazao da sporni put „ne postoji“, niti je on tako nešto tvrdio u činjeničnim navodima tužbe.

Zahtjev tužitelja za obavezivanje tuženih da prestanu koristiti sporni put, čija se pravna priroda identifikuje po tužbenom prijedlogu i po činjenicama na kojima se taj prijedlog zasniva je, suprotno zaključku nižestepenih sudova, zahtjev za prestanak prava služnosti koji predviđa odredba člana 58. ZOSPO. Međutim, kako tužitelj, na kome je teret dokazivanja činjenica na kojima zasniva tužbeni zahtjev nije provodio (nije ni predlagao) dokaze za utvrđivanje činjenica odlučnih za primjenu navedene zakonske odredbe, nižestepeni sudovi nisu imali osnova za drugačiju odluku u odnosnom dijelu (član 7., 102. i 123. ZPP).

Sadržaj i obim tužbenog zahtjeva određuje tužitelj (član 53. stav 2. tačka 2. ZPP) na osnovu činjeničnih navoda tužbe (tačka 3. iste odredbe). Kako tužitelj zahtjevom nije tražio naknadu štete i u tom pravcu nije provodio bilo kakve dokaze, pravilno je drugostepeni sud ocijenio žalbeni navod u kojem je tužitelj ukazao da mu tuženi korištenjem sporne parcele pričinjavaju štetu, pa navod revizije u ovom pravcu, nije osnovan.

Nižestepeni sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kada su odbili tužbeni zahtjev, pri čemu materijalno pravne pretpostavke postojanja prava služnosti nisu „zamijenili“ sa procesno pravnom obavezom tužitelja da dokazuje da to pravo ne postoji, na što revident neosnovano ukazuje u reviziji. Tužitelj je prema pravilu o teretu dokazivanja (član 126. ZPP) bio dužan dokazati činjenice na kojima temelji tužbeni zahtjev, a kako to nije učinio nižestepeni sudovi su pravilno postupili kada su te činjenice uzeli kao nedokazane. Sve navedeno ukazuje da je pobijana presuda zakonita i da se ni ostalim navodima revizije tužitelja pravilnost i zakonitost iste, ne dovodi u sumnju.

Prema izloženom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje u reviziji a ni onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti (član 241. ZPP). Zato je revizija tužitelja odbijena kao neosnovana primjenom odredbi člana 248. istog zakona.

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 87 0 P 002249 11 Rev od 18.04.2012)

Sticanje suvlasništva

P R E S U D A

Dopune revizije od 25.9.2006. godine i od 20.3.2007. godine se odbacuju.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Trebinju broj P-263/04 od 21.7.2005. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da se utvrdi da je suvlasnik na dvosobnom stanu u T., Ul. ..., L. ..., stan broj ..., u površini od ..., u poslovno stambenoj zgradi P+4+p, sa dijelom 1/5, a tuženi sa dijelom 4/5 na istom stanu, pa da se tuženi obaveže da tužiocu izda ispravu valjanu za uknjižbu njegovog suvlasničkog dijela od 1/5 u zemljišnim knjigama na ime i u vlasništvo tužioca, ili će istu zamijeniti ova presuda, uz naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 1.245 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Trebinju broj GŽ-607/05 od

05.7.2006. godine žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv drugostepene presude tužilac je blagovremeno izjavio reviziju iz svih razloga propisanih odredbama člana 240. ZPP i predložio da se osporena presuda preinači i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužioca ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje. Tužilac je naknadno podnio prvu dopunu revizije koju je neposredno predao prvostepenom sudu 25.9.2006., a zatim drugu dopunu revizije koja je ovom sudu dostavljena preporučenom pošiljkom od 20.3.2007. godine.

U odgovoru na reviziju tuženi je predložio da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

U ovoj parnici tužilac traži utvrđenje prava suvlasništva na spornom stanu bliže opisanom u izreci prvostepene presude sa 1/5 dijela u korist tužioca i 4/5 dijela u korist tuženog.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, koje među parničnim strankama nije ni sporno, tužilac je kao radnik tuženog učestvovao u konkursu tuženog objavljenom 05.6.2000. godine za raspodjelu stanova kojim je bilo predviđeno i učešće ličnim sredstvima radnika u izgradnji stana, da je tužilac na ime učešća ličnim sredstvima u izgradnji stana uplatio 11.750 KM, da mu je po tom osnovu u skladu sa odredbom člana 22. Pravilnika o stambenim odnosima iz aprila mjeseca 2000. godine tuženog priznato 30 bodova, da je na taj način zauzeo mjesto na rang listi koja mu je omogućila dodjelu stana na korišćenje. Tužiocu je predmetni stan dodjeljen na korišćenje rješenjem direktora broj 01-1359/00-10 od 07.11.2000. godine i istog dana tužialc je zaključio ugovor o privremenom korišćenju stana sa Samouparvnom interesnom zajednicom iz stambene oblasti T.

Kod takvog stanja činjenica prvostepeni sud je zaključio da se u konkretnom slučaju nisu stekli uslovi iz člana 2., 4. i 9. Zakona o susvojini na stanu ("Službeni list SR BiH" br. 26/89 i 27/91 i "Službeni glasnik" RS br. 8/94 – u daljem tekstu ZSS), za sticanje prava suvlasništva na spornom stanu u korist tužioca. Tužilac nije u smislu člana 9. ZSS dao ponudu za zaključivanje ugovora za sticanje prava susvojine, a tuženi nije donio odluku povodom ponude, tako da je zaključivanje pomenutog ugovora izostalo. Kako stan u susvojini može steći samo nosilac stanarskog prava, a to svojstvo tužilac nije stekao jer se vodi postupak za poništenje rang liste i rješenja o dodjeli stana tužiocu te da je tužilac zaključio ugovor o privremenom korišćenju stana sa SIZ iz stambene oblasti T., prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev tužioca kao neosnovan.

Drugostepeni sud je u svemu prihao činjenično utvrđenje i pravno shvatanje prvostepenog suda, pa je žalbu tužioca kao neosnovanu odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Osporena presuda je pravilna i zakonita.

Član 4. stav 1. tačka 1. ZSS sadrži načelno odredbu prema kojoj se susvojina na stanu stiče zajedničkim ulaganjem sredstava fizičkog lica i sredstava kojim za rješavanje stambenih potreba raspolažu pravna lica, u cilju izgradnje ili kupovine stana. Da bi se ovo pravo fizičkog lica realizovalo ZSS je propisao određene uslove i postupak. Lice zainteresovano za sticanje prava svojine na stanu dužno je da u smislu člana 9. ZSS podnese ponudu za zaključenje ugovora organu određenom opštim aktom tuženog, koja treba da sadrži podatke o strukturi i veličini stana na kome želi da stekne susvojinu, o stambenim prilikama i broju članova svog porodičnog domaćinstva i o visini ličnog učešća. Nadležni organ davaoca stana na korišćenje bi u tom slučaju bio dužan da povodom ponude donese odluku u roku od 30 dana od njenog podnošenja (član 19. stav 1. ZSS). Kada taj organ donese akt kojim da je saglasnost za sticanje susvojine na stanu, pristupa se zaključenju ugovora kojim se uređuju međusobni odnosi

suvlasnika i pravnog lica u skladu sa uslovima i u formi utvrđenoj zakonom (član 19. stav 2. ZSS). Bitni sastojci takvog ugovora propisani su članovima 20. i 21. ZSS. Iz odredaba člana 9. stav 2. i 4. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni list SR BiH" broj 38/78 do 22/91 i "Službeni glasnik" RS br. 29/94), proizlazilo bi da se takav ugovor zaključuje u pismenoj formi.

U spornom slučaju izostalo je dostavljanje ponude tužioca nadležnom organu tuženog, donošenje odluke tuženog o ponudi tužioca i zaključenje ugovora na osnovu koga se stiče susvojina na stanu u pismenom obliku, tako da ni po ocjeni ovog suda nisu ostvarene pravne pretpostavke za sticanje prava susvojine na predmetnom stanu u korist tužioca.

Neosnovan je revizionni prigovor da je od tužioca nezakonito oduzet iznos od 11.750 KM. Odredbama člana 9. stav 1. tačka 12. pod „D“ i 22. Pravilnika tuženog o stambenim odnosima iz aprila 2000. godine propisana je mogućnost da radnik ličnim sredstvima učestvuje u rješavanju svog stambenog pitanja, što utiče na broj njegovih bodova prilikom sastavljanja rang liste za dodjelu stana, ali ne i na svojinsko pravne odnose na dodijeljenom stanu. Tužilac je iskoristio ovu mogućnost tako što je uplatom navedenog iznosa ostvario povoljnije mjesto na rang listi, na osnovu čega mu je i dodjeljen sporni stan. Tim plaćanjem on međutim, nije ostvario pravo na susvojinu stana jer uslovi u tom smislu nisu ni propisani pomenutim Pravilnikom tuženog.

Odredbom člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 6/80 i 36/90) propisani su samo pravni osnovi za sticanje prava svojine, bez navođenja uslova koji su za to potrebni. Za sticanje susvojine na stanu bliži uslovi su propisani odredbama ZSS na koje već naprijed ukazano, a koji u konkretnom slučaju nisu ispunjeni. Iz izloženog slijedi da su prigovori revidenta u pogledu pogrešne primjene materijalnog prava neosnovani.

Iz naprijed navedenih razloga po ocjeni ovog suda presudama nižestepenih sudova nisu povrijeđene odredbe Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, kao ni njenih protokola.

Presuda ovog suda broj Rev-16/04 od 23.12.2005. godine, na koju se tužilac poziva, ne zasniva se na istovrsnom činjeničnom osnovu koji je utvrđen u ovoj parnici.

Nižestepeni sudovi su pravilno ocijenili provedene dokaze, a kako odlučne činjenice nisu ni bile sporne među parničnim strankama prigovor revidenta da je povrijeđena odredba člana 8. ZPP je neosnovan.

Iz izloženog proizlazi da osporena presuda nema nedostataka na koje ukazuje revizija tužioca. Zato je na osnovu člana 248. ZPP odlučeno kao u stavu 1. izreke.

Dopune revizije tužioca su neblagovremene.

Punomoćnik tužioca je primio drugostepenu presudu 13.7.2006. godine prema fotokopiji dostavnice u spisima predmeta. Rok za izjavljivanje revizije iznosi 30 dana od dana dostavljenog prepisa drugostepene presude (član 237. stav

1. ZPP). Obje dopune revizije dostavljene su prvostepenom sudu po isteku ovog roka: prva je predata neposredno 25.9.2006. godine, što se vidi iz prijemnog štambilja prvostepenog suda, a druga je 20.3.2007. godine predata na poštu kao preporučena pošiljka, prema potvrdi pošte na omotu u kojem je ova pošiljka prispjela sudu. Iako su oba navedena podneska označena kao „dopuna revizije“ ona to u suštini nisu. Ni jednim od njih se ne objašnjavaju revizionni navodi, nego se iznose činjenice i okolnosti nezavisne od ranije, blagovremeno podnesene revizije. Iz tih razloga, a na osnovu člana 247. ZPP obje dopune revizije tužioca su odbačene kao neblagovremene.

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-07-000 098 od 12.03.2008.g.)

Revizija se uvažava presuda Okružnog suda u Bijeljini broj 012-0-GŽ- 06-000 693 od 18.7.2007. godine ukida i predmet vraća istome sudu na ponovno suđenje.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 080-0-P-00-000 554 (pravilno 080-0-P-06-000 554) od 12.7.2006. godine tužitelj je odbijen sa zahtjevom kojim traži da se dozvoli dioba posjeda nekretnina upisanih u PL 12 i u 266 K.O. Lj. tako da tuženi preda u posjed tužitelju dio kč. 458 K.O. Lj. površine 730 m² i da se taj dio parcele pripoji parceli tužitelja kč. 457 K.O. Lj. na način da se granična linija između tih parcela pomjeri za 5,32 m širine i cijelom njihovom dužinom prema isprekidanoj liniji prikazanoj na skici vještaka geometra B. Đ. od 30.9.1988. godine kao sastavnom dijelu te presude, kao i sa zahtjevom da tuženi dozvoli tužitelju da se upiše u katastru nekretnina na tom zemljištu u površini od 730 m². Istom presudom je navedeno da su ostale parcele stranaka podijeljene i da ih svaka stranka drži u posjedu i odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 012-0-GŽ-06- 000 693 od 18.7.2007. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Tužitelj u tužbi zahtjevom traži da se dozvoli dioba posjeda nekretnina tuženog k.č. 458 upisana u PL 266 K.O. Lj. u korist parcele tužitelja k.č. 457 upisane u PL broj 12. K.O. Lj. na način bliže određen tom presudom; da se tuženom nametne obaveza da tužitelju preda u posjed sporni dio predmetne parcele u površini od 730 m² i da mu dozvoli da se na istom dijelu upiše u katastru nekretnina.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je ugovorom o poklonu od 6.12.1956. godine D. L. poklonio majci tuženog R. O. 15000/22080 dijela svojih nekretnina upisanih u zk.ul.418 K.O. G. i da je u ugovoru

naveo da je „predmet prevoda“ 15 dunuma na svim česticama u ukupnoj površini od

22.080 m²; da je 23.11.1960. godine preostali dio tih nekretnina od 7080/22080 poklonio tužitelju i da je u tom ugovoru naveo da mu poklanja potkućnicu V. površine 5.000 m² i šumu površine od 2 dunuma i 80 m², kuću i ostale zgrade i pokretne stvari; da je poklonodavac D. L. 7.10.1976. godine dao izjavu pred O. s. u B. o tome koje nekretnine treba da pripadnu majci tuženog R. O. po ugovoru o poklonu iz 1956. godine navodeći da to u naravi predstavlja oranica V. površine 11.200 m² i 3.800 m² u potkućnici V. i da joj je predao označene nekretnine tuženoj u posjed.

Na osnovu ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud zaključuje da je majka tuženog u vrijeme uknjižbe ugovora o poklonu iz 1956. godine u zemljišnim knjigama postala suvlasnik sa dijelom od 15000/22080 na svim nekretninama iz ZK ul. br. 418 K.O. G. (po novom premjeru K.O. Lj.) i da, s obzirom da između nje i D. L. nije izvršena fizička dioba nekretnina da je D. L. mogao tužitelju pokloniti samo svoj preostali suvlasnički dio koji nije bio predmet ugovora o poklonu učinjenom majci tuženog a ne određeni (realni) dio tih nekretnina, te da tužitelju pripada pravo da u skladu sa odredbom člana 16. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima zahtijeva diobu predmetnih nekretnina izdvajanjem svog suvlasničkog dijela tako da traži diobu svih nekretnina iz ZK ul. 418 K.O. G. na kojim su tužitelj i R. O. upisani kao suvlasnici sa navedenim suvlasničkim dijelovima. Zato je prvostepeni sud odbio tužitelja sa tužbenim zahtjevom i odlučio je kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje i pravni zaključak prvostepenog suda uz dopunu: da tužitelj tužbom treba da obuhvati sve suvlasnike (ili posjednike ako se tužbom traži posjed) nepokretnosti „uz postavljanje zahtjeva za utvrđivanje njihovih suvlasničkih dijelova“ i uz obavezivanje tuženih da trpe fizičku diobu nekretnina srazmjerno tim dijelovima te je žalbu tužitelja odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Odluka drugostepenog suda nije pravilna.

Odredbom člana 16. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ”, br. 6/80 i 36/90) i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03, dalje: ZOSPO) propisano je da suvlasnik ima pravo da u svako vrijeme zahtijeva diobu stvari, osim u vrijeme u kojem bi ta dioba bila na štetu drugih suvlasnika, ako zakonom nije drugačije određeno. Prema stavu 4. ovog člana suvlasnici sporazumno određuju način diobe stvari, a u slučaju da se ne može postići sporazum, odlučuje sud, a prema stavu 6. iste odredbe suvlasniku kome je diobom pripala stvar ili dio stvari ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari u granicama vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova. Zahtjev zbog pravnih i fizičkih nedostataka stvari ili dijela stvari koja pripada diobom jednom suvlasniku prema ostalim suvlasnicima gasi se protekom roka od 3. godine od diobe stvari, koji je prekluzivan (stav 7. člana 16. tog zakona).

Tužbeni zahtjev tužitelja po svojoj pravnoj prirodi predstavlja zahtjev za predaju u posjed individualno određenog dijela predmetne parcele.

Ugovorom o poklonu od 6.12.1956. godine zaključenim između D. L. kao poklonodavca i R. L. (kći poklonodavca a majka tuženog) kao poklonoprimca, poklonodavac je poklonio poklonoprimcu 15000/22080 dijela nekretnina iz ZK ul. br. 418 K.O. G. u svim katastarskim česticama tih parcela ukupne površine od 22.080 m² i u ugovoru je navedeno da predmet poklona predstavlja 15 dunuma nekretnina.

Ugovorom o poklonu od 23.1.1960. godine zaključenim između istog poklonodavca i tužitelja (unuk poklonodavca) kao poklonoprimca, tužitelju su poklonjene te nekretnine u preostalom suvlasničkom dijelu od 7080/22080 dijela. U tački V ugovora navedeno je da poklon predstavlja nekretnina zvana

P. u površini od 5.000 m² i šuma površine 2 dunuma i 80 m², kuća, ostale zgrade i pokretne stvari.

Pred O. s. u B. D. L. je 7.10.1976. godine na zapisnik je dao izjavu u kojoj navodi da poklonjene nekretnine kćerki R. O. u naravi predstavljaju oranica zvana. V. površine 11.200 m² i 3.800 m² u potkućnici V.

Tužitelj i pravni prednik tuženog upisani su u ZK ul. br. 418 K.O. G. na poklonjenim im suvlasničkim dijelovima predmetnih nekretnina. Majka tuženog upisana je u PL br. 266 K.O. Lj. (između ostalog) i kao posjednik parcele kč.458 K.O. Lj., a tužitelj je upisan u PL br. 12 K.O. Lj. (između ostalog) i kao posjednik kč. 458. Navedene parcele graniče se cijelom svojom dužinom.

Prema nalazu vještaka geodetske struke Z. G. od 5.7.2001. godine (kojim je izvršena identifikacija predmetnih parcela) parcela kč. 457 upisana na ime tužitelja (novi premjer) odgovara upisu dijela kč. 399/1, kč. 401/1 i kč.408/1 (stari premjer) a parceli kč. 458 (novi premjer) koja je upisana na ime majke tuženog odgovara dijelovima naprijed navedenih parcela kč. 399/1, kč. 401/1 i kč.408/1 (stari premjer).

Nalazom (skicom snimanja) od 30.9.1988. godine vještak geometar B. Đ. našao je i takvo stanje na skici prikazao: da je ukupna površina parcela upisanih u zk. ul. br. 418 K.O. G. 22.080 m²; da je razlika između zemljišno – knjižnog i posjedovnog stanja u pogledu tih parcela 1.626 m²; da tužitelj drži u posjedu parcele površine 5.873 m² a tuženi parcele u površini od 14.621 m²; da prema stanju upisa u ZK ul. br. 418 K.O G., tužitelju pripadaju nekretnine površine 7.800 m² a tuženom nekretnine u površini od 15.000 m²; da proporcionalno njihovim suvlasničkim dijelovima u zemljišno knjižnom ulošku „treba umanjiti“ upisano zemljišno knjižno stanje za površinu koja predstavlja razliku između zemljišno knjižnog i posjedovnog stanja od 1.626 m². Time bi stanje upisa suvlasničkog dijela tužitelja u zk.ul. 418 K.O G. od

7.080 m² „trebalo umanjiti za 520 m²“ tako da bi površina parcela tužitelja bila 6.560 m², a parcele tuženog „umanjiti za 1106 m²“ tako da bi površina parcela tuženog bila 13.894 m². Prema nalazu tog vještaka površina parcela koje tužitelj drži u posjedu ne odgovaraju njegovom pripadajućem suvlasničkom dijelu nekretnina upisanih u zk. ul 418 K.O. G., već je ona manja za 727 m². Vještak je na skici prikazao sporni dio površine koji je obilježen narandžastom bojom koji se prostire dužinom graničnih parcela: kč. 457 (upisana kao posjed tužitelja) i kč. 458 (upisana kao posjed pravnog prednika tuženog) površine 727m².

Tužitelj u iskazu prilikom saslušanja u svojstvu parnične stranke navodi da je „nesporna njihova dioba“ ostalih parcela i da mu tuženi treba namiriti njegov suvlasnički dio za 727 m² i to od sporne kč. 458 K.O. Lj. Tuženi navodi da je naslijedio od majke predmetne (poklonjene njoj) nekretnine nakon njene smrti, u toku 1988. godine.

Kod ovakvog stanja činjenica, po ocjeni ovoga suda, pogrešno je prvostepeni sud zaključio a drugostepeni sud takav zaključak prihvatio, da tužitelju pripada pravo da u skladu sa članom 16. ZOSPO zahtijeva diobu predmetnih nekretnina izdvajanjem svog suvlasničkog dijela ali iz svih nekretnina na kojima su on i majka tuženog suvlasnici tj. svih nekretnina iz zk. ul. 418 K.O. G. Ovakav zaključak nižestepeni sudovi su izveli na osnovu pravnog shvatanja Vrhovnog suda bivše SR BiH izraženog u presudi tog suda broj Gvl-6/84 od 24.5.1984. godine i nisu se bavili time, da li je u međuvremenu između diobničara došlo do fizičke diobe tih nekretnina vansudskim putem i pored tvrdnje tužitelja da je do takve diobe došlo tokom 1988. godine.

Ovo iz razloga što, ako je u ovoj vrsti spora između suvlasnika predmetnih nekretnina izvršena fizička dioba nekretnina u suvlasništvu vansudskim putem, ako je ta dioba provedena u katastru i ako suvlasnici drže u posjedu pripadajuće im dijelove nepokretnosti prema izvršenoj fizičkoj diobi, a da je poslije toga nastao spor o pravu svojine odnosno posjeda na određenom realnom dijelu fizički podijeljenih dijelova nepokretnosti, o tom sporu se odlučuje u parnici .

Prema tome, činjenična i pravna situacija u predmetnoj pravnoj stvari kakva je prethodila donošenju presude Vrhovnog suda bivše SR BiH broj Gvl- 6/84 od 24.5.1984. godine kada su predmetne nekretnine bile u suvlasništvu

tužitelja i majke tuženog u idelanim dijelovima i kada je tom presudom odlučeno da tužitelju ne pripada pravo da zahtijeva od tužene predaju određenog dijela parcele potkućnica, već da mu pripada pravo da zahtijeva u vanparničnom postupku diobu predmetnih nekretnina srazmjerno njihovom suvlasničkom dijelu, ne bi bilo ista u ovoj pravnoj stvari u vrijeme donošenja nižestepenih presuda, ako je između tužitelja i majke tuženog izvršena fizička dioba (bila i vansudska) kako to tužitelj tvrdi a tuženi tu tvrde u toku postupka, nije osporio.

Iz stanja spisa predmeta proizlazi da je u PL. broj 266 K.O. Lj. upisan posjed majke tuženog na nekretninama iz tog PL. a u PL broj 12 K.O. Lj. upisan je posjed tužitelja na nekretninama iz tog PL-a što znači da su na njihova imena izvršeni upisi prava posjeda na individualno određenim nekretninama koje su u zk. ul. br. 418 K.O. G. upisane kao suvlasništvo tužitelja i majke tuženog. Pod pretpostavkom da je sporazumno izvršena fizička dioba između suvlasnika tih nekretnina, da upis u PL-ovima odgovara tako izvršenoj diobi i da stranke drže u posjedu pripadajuće im dijelove dobijene tom diobom, čime se nižestepeni sudovi nisu bavili tokom postupka, o pravu svojine i posjeda koje tužitelj polaže na spornom fizički (realnom) dijelu parcele sudi se prema pravilima za zaštitu prava svojine (predviđenim u članovima od 37. do 42 i članom 81. ZOSPO) a ne prema pravilima o diobi stvari u suvlasništvu predviđenih odredbom člana 16. st.1. ZOSPO. Suvlasniku kome je nakone diobe pripala cijela stvar ili njen dio ostali suvlasnici odgovaraju za pravne fizičke nedostatke stvari u granicama svojih suvlasničkih dijelova prema odredbi člana 16. st. 6. i 7. toga Zakona.

Kako se nižestepeni sudovi zbog pogrešnog pravnog pristupa razrješenju spora u ovoj pravnoj stvari, nisu bavili pitanjem na opisani način, to je zbog pogrešne primjene materijalnog prava činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno (zbog čega nema uslova za preinačenje pobijane presude). Zato je drugostepena presuda ukinuta na osnovu odredbe člana 250. st.

2. u vezi sa članom 456. st. 2. ZPP i predmet je vraćen drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Drugostepeni sud će u daljem toku postupka otkloniti nedostatke na koje je ukazano u ovom rješenju a zatim će donijeti odluku o žalbi tužitelja.

(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-07-000 874 od 24.03.2008.g.)

Upis prava vlasništva

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Višegradu broj P-171/03 od 5.11.2003. godine tužilac O.K. sin M. odbijen je s tužbenim zahtjevom kojim je tražio da mu tužena O. V. prizna pravo vlasništva na parcelama po starom premjeru k.č. br. 2961, 2962, 2971/2, 2972/3, 2972/2 i 2972/1 u ukupnoj površini od 14.920 m2 upisanim u p.l. br. 328 k.o. ... i z.k. ul. br. 1039 k.o. ... (o.V.) koji odgovaraju parcelama po novom premjeru k.č. br. 2232, k.č. br. 2233, k.č. br. 2234, k.č. br. 2233/1, k.č. br. 2234/1, k.č. br. 2244/1, k.č. br. 2244/2, k.č. br. 2244/3 i k.č. br. 2245, upisanim u p.l. br. 102 k.o. ..., da trpe da se ove nekretnine u zemljišnim i katastarskim knjigama brišu sa imena i posjeda tužene i upišu na njegovo ime – posjed i kao njegovo vlasništvo, uz dosuđenje parničnih troškova.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj GŽ- 215/04 od 11.4.2006. godine žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac je izjavio reviziju protiv drugostepene presude zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se obje nižestepene presude ukinu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Tužbom se traži priznanje prava vlasništva na nekretninama bliže navedenim u izreci prvostepene presude, te obavezivanje tužene da trpi da se ta nepokretna imovina upiše u zemljišnim knjigama kao vlasništvo tužioca, a u

katastarskim knjigama kao njegov posjed.

Prema činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda, pravnosnažnom odlukom o nasljedstvu Sreskog suda u Višegradu broj O-112/51 od 21. februara 1952. godine zaostavština ostaviteljice N. M., kćeri M., domaćice iz D. (ona i tužiočev otac M. su djeca od dva brata), koja se je sastojala iz nekretnina upisanih u z.k.ul. br.

150 i 551 k.o. ..., proglašena je opštenarodnom imovinom, pošto nije imala

„zakonskih nasljednika koji bi po postojećim propisima bili pozvani da prime nasljeđe.“ Te nekretnine bile su u posjedu tužiočevog oca M. K.. Rješenjem Odjeljenja ... SO-e V. PK broj 04/7-287 od 6. maja 1967. godine sve sporne parcele po starom premjeru (i još neke koje nisu sporne) izdvojene su kao zastavština N. M. sa 2/5 dijela u z.k. ul. 150 i 2/3 dijela u z.k. ul. 551 k.o. ... u korist društvene svojine, s obzirom na pomenutu odluku o nasljedstvu, tako što je na tom zemljištu određena „uknjižba prava svojine i posjeda u korist društvene svojine sa organom korišćenja S. o. V.. M. K., koji je i sam bio suvlasnik sa 2/5 dijela u nekretninama u z.k.ul. br. 150 i 1/3 dijela u nekretninama u z.k. ul. 551 k.o. ... (po osnovu nasljeđa brata od strica, A. M. sina M.), ostale su u svojini parcele „sa cijelim dijelom k.č. br. 2971/1, 2971/3, 2963, 2965 iste k.o.“. Izdvajanje je izvršeno prilikom usmene i javne rasprave, održane na licu mjesta. Tužilac je prilikom saslušanja u svojstvu stranke na ročištu od 31.5.2002. godine izjavio da je njegov otac u to vrijeme bio živ i da se nije protivio ovom izdvajanju. Rješenje Odjeljenja ... postalo je pravnosnažno 1. juna 1967. godine. Sporne nekretnine su, na osnovu tog rješenja, po starom premjeru upisane u z. k. ul. br. 1039 k.o. ... kao društvena svojina (sa dijelom od 1/1). Po ranijem katastarskom operatu, koji je važio do 1982. godine sporne parcele, prema podacima starog premjera, vodile su se kao posjed opštenarodne imovine – SO-e V.. Po oznakama novog premjera parcele su sada upisane u p. l. broj 102 k. o. ... kao posjed tužioca sa 1/1 dijela. Novi premjer je stupio na snagu 1982. godine, poslije izlaganja podataka u toku kojeg nije niko osporio posjed tužiocu. Tužiočevog oca M. K. naslijedili su tužilac i njegov brat M. K. 1 na osnovu rješenja Opštinskog suda u Višegradu broj O-124/71 od 14.11.1972. godine (tužiočev otac je umro 4. oktobra 1971. godine). Svjedok R. B. izjavio je da je od 1950. godine pa do svoje smrti, sporne parcele uživao tužiočev otac, a da ih, od očeve smrti pa do sada, uživa tužilac. Na tim nekretninama izgrađeni su i građevinski objekti (kuća u izgradnji, kuća u ruševnom stanju, poljski WC – oštećen, dvije štale u ruševnom stanju, pušnica za sušenje voća, svinjci, šupa na međi, ograda oko vrta, česma). Tužiočev otac M. znao je da se je vodio ostvinski postupak iza N. M., jer je prema podacima u spisima, potpisao dostavnicu o prijemu rješenja broj O-112/51 od 21.2.1952. godine u ime zainteresovanog lica A. K.1 iz D. na dan 5.3.1952. godine. Da je imovina N. M. prešla u društvenu svojinu, saznao je i tužilac i to najkasnije 1958. godine. Rješenjem NOO V. br. 03/4-6296 od 5.12.1958. godine dodjeljeno mu je, naime, na njegov zahtjev, na trajno i besplatno korišćenje 800 m2 zemljišta, kao kućno dvorište, iz te imovine. Tužiočev otac M. imao je još jednog brata od strica, M. M., sina M.1, koji je umro 1939. godine. Njegova imovina proglašena je takođe opštenarodnom imovinom odlukom Sreskog suda u Višegradu broj O-179/54, s obzirom da se njegov brat A. i sestra N. nisu prihvatili nasleđa (ovi podaci utvrđeni su uvidom u z. k. izvadak koji se odnosi na z. k. ul. broj 551 k. o. ...).

Nižestepeni sudovi su usvojili prigovor tužene da je nastupila zastarjelost prava tužioca da zahtijeva zaostavštinu ostaviteljice N. M., propisana u članu 144. st. 1. ranijeg Zakona o nasljeđivanju („Službeni list FNRJ

„broj 20/55). Ukazali su i na odredbu člana 29. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO) prema kojoj se na stvari u društvenoj svojini pravo svojine ne može steći održajem, pa su iz tih razloga odbili tužioca s tužbenim zahtjevom.

Shvatanja nižestepenih sudova su pravilna. Revizija nije osnovana.

Sporne parcele, kao nekadašnja imovina N.M., kćeri M., postale su društvena svojina pravnosnažnom odlukom o nasljedstvu Sreskog suda u Višegradu broj O-112/51 od 21. februara 1952. godine. Član 144. Zakona o nasljeđivanju („Službeni list FNRJ“ broj 20/55, izmjene – Službeni list SFRJ broj 12/65, prečišćeni tekst – Službeni list SFRJ broj

42/65, ispravka – Službeni list SFRJ broj 47/65) sadržavao je odredbu prema kojoj „pravo zahtijevati zaostavštinu kao nasljednik ostavioca zastarijeva prema savjesnom držaocu za godinu dana od kada je nasljednik saznao za svoje pravo i za držaoca stvari zaostavštine, a najdalje za deset godina računajući za zakonskog nasljednika od smrti ostaviočeve a za testamentarnog nasljednika od proglašenja testamenta“ (stav 1.); „prema nesavjesnom držaocu ovo pravo zastarijeva za dvadeset godina“ (stav 2.). Ti rokovi, pošto ranije nisu bili propisani, mogli su početi da teku tek od dana stupanja na snagu Zakona o nasljeđivanju („Službeni list FNRJ“ broj 20/55), tj. od 10. jula 1955. godine (član 247. tog zakona). Tužena kao subjekt prava raspolaganja ranijom imovinom N. M., koja je prešla u društvenu svojinu, upodobljava se sa savjesnim držaocem zaostavštine u smislu pomenute zakonske odredbe, pošto je ovo pravo stekla na osnovu odluke suda. Desetogodišnji rok iz pomenute zakonske odredbe, istekao je, prema tome, u odnosu na zakonske nasljednike N. M., na dan 10. jula 1965. godine. Po isteku tog roka nastupila je zastarjelost prava ovih lica da zahtijevaju njenu zaostavštinu. Kako je tužba podnesena tek 18. januara 1983. godine, nižestepeni sudovi su osnovno odbili tužioca s njegovim tužbenim zahtjevom.

Ista odredba sadržana je i u članu 142. Zakona o nasljeđivanju („Službeni list SR BiH“ broj 7/80 – prečišćeni tekst i broj 15/80, u daljem tekstu: ZN) koji se sada primjenjuje u Republici Srpskoj na osnovu člana 12. Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj 21/92).

Pravilan je i zaključak nižestepenih sudova da tužilac nije mogao steći pravo svojine na sporne nekretnine ni putem održaja, s obzirom na odredbu člana

29. ZOSPO.

U vezi revizionih navoda tužioca potrebno je ukazati na slijedeće:

1. Iz stanja u spisima proizilazi da na strani tužioca postoji aktivna, a na strani tužene pasivna legitimacija. Tužilac je naime postavio tužbeni zahtjev za priznanje prava svojine na nekretninama u društvenoj svojini, čiji je nosilac prava raspolaganja tužena. Nisu, međutim, bili ispunjeni uslovi za udovoljenje tužbenom zahtjevu, o čemu je naprijed bilo riječi.
2. Tužilac je saslušan u svojstvu parnične stranke na ročištu na kojem je zaključena glavna rasprava. Tačno je da nije saslušan zasupnik tužene, što nije ni bitno za presuđenje u ovom sporu, jer se tužena o svom stavu izjasnila u podnescima u spisu.
3. Eventualni propusti ostavinskog suda da utvrdi krug zakonskih nasljednika iza ostaviteljice N. M., da ih pozove u sud i dostavi obavijest putem oglasne table, odnosno da primijeni odredbu člana 131. ZN, nisu ni bitni za odlučivanje u ovom postupku, s obzirom da je nastupila zastarjelost prava tužioca da zahtijeva predaju njene zaostavštine.
4. Sud u parničnom postupku ne može cijiniti pravilnost odluke organa uprave (ovdje – rješenja Odjeljenja ... SO-e V. PK br. 04/7-287 od 6. maja 1967. godine).
5. Odredba člana 144. Zakona o nasljeđivanju („Službeni list FNRJ“ broj 20/55) nije pogrešno protumačena, niti nepravilno primijenjena, na šta je već ukazano.
6. Okolnost da se sporne nekretnine vode na tužiocu kao posjedniku, prema važećem katastarskom operatu, sama za sebe nije dovoljan razlog za udovoljenje njegovom tužbenom zahtjevu.
7. Odredbe člana 29. ZOSPO u ovom spornom slučaju isključuju mogućnost primjene člana 28. istog zakona.
8. Tačno je da se više ne primjenjuje Zakon o nasljeđivanju („Službeni list SFRJ“ broj 20/55, sa izmjenama objavljenim u „Služenom listu SFRJ“ broj 12/65). Taj zakon se je međutim, primjenjivao u periodu od 10. jula 1955. godine do 10. jula 1965. godine, a istekom tog perioda nastupila je zastarjelost prava na zahtjev za predaju

zaostavštine. Ponovo se napominje da su odredbe člana 144. ranijeg Zakona o nasljeđivanju sadržane u članu 142. ZN koji je sada na snazi.

9. Ako se ima u vidu sve što je naprijed rečeno, proizilazi da nižestepeni sudovi nisu povrijedili odredbu člana 6. Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, o pravu na pravično suđenje.

Nižestepene presude nemaju, prema tome, nedostataka na koje ukazuje revident, odnosno na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Dosljedno takvom stavu, revizija tužioca je odbijena kao neosnovana na osnovu člana 248. u vezi sa članom 241. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05 i 63/07).

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-06-000 537 od 14.08.2008.g.)

Otkup stana

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u T. broj P-274/02 od 13.6.2003. godine, tužbeni zahtjev tužioca M.P. iz B. protiv tuženog V.G. iz T. odbijen je kao neosnovan.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u T. broj Gž-84/04 od 18.02.2005. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači tako što će se udovoljiti tužbenom zahtjevu tužioca.

Odgovor na reviziju nije podnesen, niti se Republički tužilac izjasnio o podnesenoj reviziji (član 390. stav 3. Zakona o parničnom postupku

– ”Službeni list SFRJ”, br. 4/77 do 35/91, i ”Sl. glasnik RS” br. 17/93 do 32/94, u daljem tekstu: ZPP), koji se na osnovu odredbi člana 456. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Sl. glasnik RS“ br. 58/03 do 74/05, u daljem tekstu: ZPPRS) ima primjeniti u ovom sporu.

Tužbom se traži utvrđenje ništavosti ugovora o otkupu trosobnog stana površine 89 m² u T., koga je tuženi V.G. iz T. zaključio sa Opštinom T., kao i zahtjev da se pravo vlasništva tuženog na predmetnom stanu briše iz

stambeno knjižne evidencije u Listu 13. knjige položenih ugovora Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove B.L. – Odsjek u T.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da se predmetni trosoban stan površine 89 m² nalazi u zgradi u T.; da je rješenjem broj 2965/585 od 24.11.1973. godine, Zanatsko, uslužno i komunalno preduzeće 4. O. iz T. ovaj stan dodijelio na korišćenje M.G. djedu tuženog, koji je na osnovu ove odluke o dodjeli stana na korišćenje dana 24.11.1973. godine zaključio ugovor o njegovom korišćenju; da je G.M. umro 31.12.2001. godine i da je predmetni stan otkupila njegova supruga G.S. koga je ugovorom o darovanju od 28.6.2002. godine, ovjerenog kod prvostepenog suda 03.7.2002. godine pod brojem Ov-1208/02, poklonila tuženom, svom unuku; da se na osnovu ovog ugovora, a po rješenju Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove P.J. u T. broj 47-952-K-896/02 od 25.7.2002. godine upisao sa pravom svojine sa 1/1 u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova.

Nalazeći da tužitelj nema valjan pravni osnov po odredbi člana 16a) Zakona o prometu nepokretnosti (”Sl. list SR BiH”, br. 38/78 do 22/91) i da su Zakon o vraćanju oduzetih nepokretnosti (”Sl. glasnik RS”, br. 21/96) i Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenja (”Sl. glasnik RS”, br. 13/00), Odlukom Visokog predstavnika za BiH od 30.8.2000. godine (”Sl. glasnik RS”, br. 31/00) proglašeni nevažećim, pa stoga da ne postoji ni jedan zakonski propis

kojim se reguliše povrat imovine koja je oduzeta u postupku nacionalizacije, prvostepeni sud je sudio tako što je odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev tužioca.

Drugostepeni sud je prihvatio utvrđeno činjenično stanje, a u bitnom i pravno shvatanje prvostepenog suda uz dopune: da je odredbom člana 16.a) stav 1. tačka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti predviđeno da se poljoprivredno i šumsko zemljište ne mogu prenositi, otuđivati, zamjenjivati ili na drugi način raspolagati ako su pribavljena u društvenu svojinu na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, međutim, da je članom 4. istog Zakona propisano da ovaj Zakon stupa na snagu danom objavljivanja a da će se primjenjivati do 31.12.1991. godine, pa kako je prenos prava vlasništva izvršen nakon navedenog vremenskog važenja ovog zakona, onda se ne može govoriti o primjeni navedene odredbe člana 16.a), te uzimajući u obzir pravilnu konstataciju prvostepenog suda da su Odlukom Visokog predstavnika za BiH proglašeni nevažećim, Zakon o vraćanju državne imovine i obeštećenja i Zakon o vraćanju oduzetih nepokretnosti, to da ne postoji ni jedan propis kojim se reguliše povrat imovine, radi čega je drugostepeni sud svojom presudom žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Odluka nižestepeni sudova je pravilna i zakonita.

Pravni osnov za sticanja prava svojine na spornom stanu tužilac izvodi iz odredbi Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prometu nepokretnosti ("Sl. list SFRJ", br. 22/91, u daljem tekstu: ZIDZPN) kojim se u Zakonu o prometu nepokretnosti ("Sl. list SR BiH", br. 38/78 do 29/90) iza člana 16. dodaju novi članovi 16a), 16b), 16c), 16d) i 16e), koji glase: član 16a):

poljoprivredna i šumska zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni djelovi zgrada u društvenoj svojini ne mogu se prenositi, otuđivati, zamjenjivati na drugi način s njima raspolagati ako su pribavljeni u društvenu svojinu (stav 1). Tačka 6. tog člana glasi: "Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Sl. list FNRJ", br. 52/58, 3/59, 24/61 i 1/63)".

U članu 4. ZIDZPN je propisano, da ovaj Zakon stupa na snagu danom objavljivanja u "Sl. list SR BiH", a primjenjivat će se do 31. decembra 1991. godine, dakle u ovom slučaju tužilac nema pravni osnov za vraćanje u svojinu predmetnog stana po odredbama člana 16a) navedenog Zakona, jer je njegova važnost prestala sa 31.12.1991. godine.

Ni drugi pravni osnov za sticanje prava svojine na spornoj nepokretnosti – stanu, po odredbama Zakona o vraćanju oduzetih nepokretnosti ("Sl. glasnik RS", br. 21/96), kao i po odredbama Zakona o vraćanju oduzetog zemljišta ("Sl. glasnik RS", br. 21/96), tužilac nema, jer ovi Zakoni, kako su to pravilno zaključili nižestepeni sudovi proglašeni su nevažećim na osnovu Odluke Visokog predstavnika za BiH od 30.8.2000. godine, objavljeni u ("Sl. glasnik RS", br. 31/00).

Iz tih razloga nisu, ni po ocjeni ovoga suda bili ispunjeni uslovi iz člana 20. i 33. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te "Sl. glasnik RS", br. 38/93), kao ni iz drugih zakonskih odredaba da se udovolji tužbenom zahtjevu tužioca u odnosu na predmetni stan.

Ostali revizioni navodi nisu od utjecaja nezakonitost i pravilnost nižestepeni presuda.

Nižestepene presude, prema tome, nemaju nedostataka na oje se ukazuje u reviziji tužioca, odnosno na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

Iz tih razloga, a na osnovu člana 393. ZPP u vezi sa odredbom člana 456.

stav 1. i 461. ZPPRS, odlučeno je kao u izreci.

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske Rev-310/05 od 13.07.2007.g.)

Porodična i imovinska zajednica

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u N. broj P-187/03 od 24.11.2003. godine utvrđeno je da su tužioci Ć.F. i Ć.H. po osnovu zajedničke izgradnje svaki sa 1/3 dijela vlasnici porodične kuće koja se nalazi u N., B. D. 10, sagrađene na parceli označenoj sa k.č. 324/1, novi premjer, dio k.č. 337 površine 150 m² upisane u zk.ul. 1421 K.O. N. kao i pravo korišćenja zemljišne parcele pod kućom koja je potrebna za redovnu upotrebu kuće, što su tužene Ć.M. i Ć.S. kao pravni sljednici pok. Ć.M. dužni priznati i trpjeti da se tužioci kao suvlasnici na osnovu presude uknjiže u zemljišnim knjigama sa 1/3 dijela, sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude pod prijetnjom izvršenja, uz obavezu da tužiocima tužene naknade troškove spora u iznosu od 4.281,25 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u T. GŽ-217/04 od 03.03.2005.

godine, žalba tužene Ć.M. je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužena Ć.M. revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se pobijana presuda preinači tako što će se njena žalba uvažiti, prvostepena presuda preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev.

Tužioci u odgovoru na reviziju tužene Ć.M. osporili su navode revizije i predložili da se ista odbije.

Tužbom se traži utvrđenje da su tužioci Ć.F. i Ć.H. živeći u porodičnoj zajednici sa suprugom tužene Ć.M. pok. Ć.M. građenjem porodične kuće u N., B.D. 10, sagrađene na k.č. 324/1, novi premjer, dio k.č. 337, površine 150 m², upisane u zk.ul. 1421 K.O. N., stekli pravo suvlasništva sa po 1/3 dijela kao i zahtjev da se na osnovu presude u zemljišnim knjigama prvostepenog suda upišu njenim suvlasnicima sa 1/3 dijela.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su tužioci sa pravnim prednikom tuženih Ć.M. braća, koji su sa sestrama F. i V., te njihovom majkom F. živjeli u staroj porodičnoj kući u N. u ul. B. D. br. 10; da su tužioci sa pokojnim Ć.M. uz saglasnost majke im F. i sestara F. i V., tokom 1960. godine dogovorili da zajedničkim sredstvima izgrade novu porodičnu kuću tako što će svako od njih učestvovati sa radom i finansijskim sredstvima prema svojim mogućnostima s tim da će svako od njih na izgrađenoj kući imati dio od 1/3 dijela; da su se unaprijed dogovorili da urbanistička, građevinska i upotrebna dozvola glasi na najstarijeg člana zajedničkog porodičnog domaćinstva pok. Ć. M. kome je rješenjem SO N. 05/II-13/1 od 25.4.1961. godine odobrena izgradnja porodične stambene zgrade, a rješenjem SO N. 05/II46/1 od 19.12.1963. godine odobrena upotreba sagrađenog dijela kuće nakon izvršenog tehničkog pregleda objekta; da su se tužioci kao i pokojni M. sa majkom F., sestrama F. i V., nakon završetka izgradnje kuće uselili u predmetnu kuću gdje su sa porodicama zajednički živjeli do 1983. godine kada je pokojni Ć. M. od svog preduzeća dobio nov stan na korišćenje, i te godine sa porodicom napustio korišćenje sporne kuće u kojoj su tužioci ostali da žive sve do 1992. godine kada su zbog ratnih sukoba na području bivše SR BiH napustili njeno korišćenje, a do tada da je njihova majka F. umrla, a sestre F. i V. su se udale i napustile korišćenje sporne kuće; da je rješenjem Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica, Odsjek N. broj 05-050-29-117/99 od 21.02.2002. godine tuženoj Ć.M. kao zakonskoj nasljednici iza pok. Ć.M. vraćena u posjed porodična kuća izgrađena na navedenim parcelama, a da su odlukom Komisije za imovinske zahtjeve raseljenih lica i izbjeglica broj 202-7146-90-1328 od 06.7.2003. godine tužioci odbijeni sa zahtjevom za ponovno razmatranje odluke iste Komisije broj 202-7146-4/1 od 19.11.2002. godine kojim je tuženoj Ć.F. predmetna porodična kuća vraćena u posjed.

Kod ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud zaključuje da se iz iskaza saslušanih svjedoka koji su dobro poznavali tužioce i njihovog brata pok. M. kao i odnose u njihovoj porodičnoj zajednici sa majkom F. i sestrom F. i V., proizilazi da su u vrijeme započinjanja izgradnje predmetne kuće tokom 1960. godine i do dovršetka izgradnje predmetne kuće 1963. godine svi oni živjeli u zajedničkom domaćinstvu i da su tužioci sa bratom pok. M. učestvovali u izgradnji sporne kuće na koji način da je nastalo pravno priznato suvlasništvo u skladu sa odredbom čl.

14. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 6/80, u daljem tekstu: ZOSPO), a koja je građena za njih u skladu sa usmenim sporazumom koji su u katastru nekretnina upisani kao suposjednici sporne kuće sa 1/3 dijela, pa da je zbog toga osnovan zahtjev za utvrđenje da su po osnovu zajedničke izgradnje sporne kuće stekli suvlasništvo na njoj sa od po 1/3 dijela i sudio tako što je udovoljio tužbenom zahtjevu na način bliže naveden u izreci prvostepene presude.

Činjenična utvrđenja i pravni zaključak prvostepenog suda usvaja i drugostepeni sud uz dopune: da su tužioci zajedno sa bratom M. u katastru nekretnina upisani kao suposjednici na spornoj kući sa 1/3 dijela i da je prvostepeni sud pravilno primjenio materijalno pravo kada je utvrdio da su se tužioci sa bratom pokojnim M. sporazumijeli da u zajedničkom domaćinstvu sa njihovom majkom F. i sestrama F. i V., zajedničkim radom izgrade predmetnu kuću samo za njih trojicu, pa stoga da im na spornoj porodičnoj kući pripada suvlasnički dio od po 1/3 dijela.

Za sticanje svojine na bazi porodične zajednice života i rada, nije nužno da se odnosi u porodičnoj zajednici uređuju posebnim pismenim sporazumom. Nepostojanje takvog sporazuma, koji bi pojedinim učesnicima ovakve porodične zajednice bližih srodnika, služio kao osnov za sticanje odgovarajućih dijela u zajednički stečenoj stvari – nepokretnosti, nema za posljedicu to da onaj koji bude upisan vlasnikom u zemljišnim knjigama postaje vlasnikom nepokretnosti stečene rezultatima zajedničkog rada i prema ostalim članovima porodične zajednice.

Utvrđujući u postupku, prije svega na osnovu iskaza svjedoka K.H., K. S., D.T., P.D., F.I., N.H., N.M., S.M., K.B., S.B., K.V. i F.B., da su tužioci sa

prednikom tuženih pok. Ć.M., te njihovom majkom F. i sestrama V. i F. živjeli u zajedničkom porodičnom domaćinstvu u staroj kući i da su zajedničkim radom izgradili predmetnu kuću, a iz iskaza tužilaca saslušanih u svojstvu parničnih stranaka i svjedoka R.V. i D.F., proizilazi da su se živeći u zajedničkom porodičnom domaćinstvu prije početka izgradnje predmetne kuće, usmeno sporazumijeli da se predmetna kuća izgradi zajedničkim radom samo za tužioce i najstarijeg brata im pok. Ć.M., u koju su se nakon završene izgradnje tokom 1963. godine svi članovi porodičnog domaćinstva uselili, tužioci sa porodicama živjeli u njoj do 1992., brat im pok. M. do 1983. godine kada je dobio stan u koji se sa porodicom preselio, a majka im F. živjela do njene smrti, te sestre V. i F. do njihove udaje, onda su nižestepeni sudovi pravilno izveli zaključak koji usvaja i ovaj sud, da su se u zajedničkom porodičnom domaćinstvu svi njeni članovi usmeno sporazumijeli da zajedničkim radom i sredstvima svih članova zajedničkog domaćinstva izgrade predmetnu kuću samo za njih trojicu, tužioce i njihovog najstarijeg brata pok. M., u kojem se slučaju prezumira da je volja upravljena na to da svako od njih trojice stiče podjednaki dio na predmetnoj kući (arg. iz čl. 24. – 26. u vezi sa odredbom čl. 14. i 21. ZOSPO).

To što je prednik tuženih pok. Ć.M. u zemljišnim knjigama upisan sa prvenstvenim pravom građenja na predmetnom zemljištu na kome je izgrađena predmetna kuća i da je na njegovo ime glasilo rješenje o tehničkom prijemu predmetne kuće nakon što je izgrađena tokom 1963. godine, samo za sebe ne može biti isključivi dokaz da je predmetna kuća u navedenoj porodičnoj zajednici izgrađena samo za njega (pok. M.), jer, kako je rečeno, u porodičnom domaćinstvu prije početka građenja predmetne kuće je postignut usmeni sporazum da se ta kuća izgradi ne samo za pok. M. nego i za oba tužioca, dakle, u porodičnoj zajednici je usmeno dogovoreno da se predmetna kuća gradi za njih trojicu, a što je od odlučnog značaja za odluku o sporu.

Iz rečenog proizilazi da su nižestepeni sudovi pravilno primijenili materijalno pravo kada su udovoljili tužbenom zahtjevu tužilaca.

Nižestepene presude, prema tome, nemaju nedostataka na koje se ukazuje u reviziji tužene Ć.M., odnosno na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

Iz tih razloga a na osnovu čl. 248. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Pravni posao

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u M. broj P-253/2001-Š od 17.6.2002. godine odbijen je tužilac Ž. D. sin T. s tužbenim zahtjevom da mu tuženi M. K. sin M. preda u posjed i slobodno raspolaganje dio k.č. br. 447 iz p.l. broj 637 k.o. D. Ž. u površini od 255 m² prema skici vještaka D. I. od 17.6.2002. godine. Usvojen je zahtjev protivtužbe tuženog, tako što je utvrđeno da je tuženi posjednik dijela parcele broj 447 iz p.l. broj 637 k.o. D.Ž. u površini od 255 m², omeđenog detaljnim tačkama 1,2,3 i 4, a prema skici broj 1. vještaka D. I., geodetskog inženjera od 10. maja 2002. godine koja čini sastavni dio presude, a tužilac obavezan da trpi da se taj dio parcele otcijepi na osnovu presude od parcele 447 k.o. D.Ž. i upiše kao posjed M. K. sina M. iz D. Ž.. Tužilac je obavezan da tuženom naknadi parnične troškove u iznosu od 1.122,50 KM u roku od 15 dana od dana prijema presude, pod prijetnjom izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u D. broj GŽ-580/02 od

15.11.2002. godine žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac je izjavio reviziju protiv drugostepene presude zbog pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se ta presuda preinači tako što bi tužbeni zahtjev bio u cjelini usvojen, ili da se obje nižestepene presude ukinu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak.

Tuženi je u odgovoru na reviziju predložio da se revizija tužioca odbaci kao nedozvoljena ili odbije kao neosnovana.

Republičko tužilaštvo se nije izjasnilo o reviziji u smislu člana 390. stav 3. Zakona o parničnom postupku koji je bio na snazi u vrijeme donošenja prvostepene presude („Službeni list SFRJ“, broj 4/77 do 35/91 i „Službeni glasnik Republike Srpske, broj 17/93 do 32/94- u daljem tekstu: raniji ZPP), u vezi sa članovima 456. stav 1. i 461. Zakona o parničnom postupku koji je sada na snazi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03 i 74/05, u daljem tekstu: važeći ZPP).

Među strankama je sporna površina zemljišta od 255 m², predstavljena žutom bojom i prelomnim tačkama 1,2,3 i 4. na skici broj 1. geodetskog vještaka D. I., inženjera geodezije, od 10.5.2002. godine, koja je, prema utvrđenom činjeničnom stanju, sastavni dio parcele k.č. broj 447. po novom, odnosno parcele k.č. br.190/1 po starom premjeru u k.o. Ž. D.. Parcela k.č. broj 447 ima površinu od ukupno 768 m² i upisana je u p.l. broj 637 k.o. Ž. D. u korist tužioca kao posjednika, s dijelom posjeda od 1/1. Parcela 190/1 u ukupnoj površini od 1.456 m² upisana je z.k. ul. broj 14 k.o. Ž. D. kao suvlasništvo tuženog sa 11/30 dijela, njegove supruge R.K., takođe sa 11/30 dijela i još pet suvlasnika, među kojima nema tužioca. Dalje je utvrđeno da je

28. juna 1983. godine tuženi dao izjavu pred potkomisijom za utvrđivanje faktičkog stanja Opštinske komisije za komasaciju, O., prema kojoj je parcelu k.č. broj 447 u k.o. Ž.D., po novom premjeru, poklonio tužiocu. Saslušanjem svjedoka, a pored ostalih i tužiočeve majke J.D., koja je tom prilikom i zastupala tužioca, prvostepeni sud je zaključio da namjera tuženog o poklonu nije vjerodostojno unesena u zapisnik. On, naime, nije želio da tužiocu pokloni cijelu parcelu k.č. broj 447, nego samo njen dio, koji u ovom parničnom postupku nije sporan i koji drži tužilac. Sporni dio parcele tuženi je zadržao i dalje i na njemu izgradio septičku jamu i ubirao plodove od šljiva. Povremene posjedovne akte na tom dijelu vršio je i tužilac, u vidu odlaganja građevinskog materijala prilikom gradnje objekta. Tuženom je pomagao da sakupi šljive. Sve te radnje nisu, međutim, trajnog karaktera i po ocjeni prvostepenog suda „govore o... nekakvom sporadičnom posjedu“. Izjava o poklonu je u suštini pravni posao. Pravo svojine na osnovu pravnog posla stiče se upisom u javnu knjigu u smislu člana 33. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90 i

„Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 38/93, u daljem tekstu: ZOSPO). U ovom slučaju pravni posao (izjava tuženog o poklonu i izjava o prihvatanju poklona) nije upisan u javnu knjigu, tako da nije ni došlo do prenosa prava svojine na sporno zemljište u korist tužioca.

Na osnovu tako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je našao da tužilac nema pravni osnov kojim bi od tuženog tražio predaju spornog zemljišta, pa je njegov tužbeni zahtjev odbio kao neosnovan. Zahtjevu protivtužbe udovoljeno je pozivom na član 12. Zakona o premjeru i katastru zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 19/96 i 15/00).

Činjenična utvrđenja i pravna shvatanja prvostepenog suda prihvatio je i drugostepeni sud.

Tuženi je u odgovoru na reviziju pored ostalog naveo da „revizija u ovoj pravnoj stvari, a zbog označene vrijednosti spora (1.000,00 KM) nije dozvoljena“.

Članom 456. stav 1. važećeg ZPP propisano je: „Ako je prije stupanja na snagu ovog zakona donijeta prvostepena odluka kojom se postupak pred prvostepenim sudom završava, dalji postupak sprovede se po dosadašnjim propisima“. Pod „dosadašnjim propisima“ podrazumijevaju se odredbe ranijeg ZPP (član 459. važećeg ZPP). Važeći ZPP stupio je na snagu 1. avgusta 2003. godine (član 461.).

Prvostepena presuda u ovom sporu donesena je 17.6.2002. godine (dakle, prije 1. avgusta 2003. godine!), pa se u smislu navedenih propisa dalji postupak sprovodi po „dosadašnjim propisima“ (dakle po ranijem, a ne po važećem ZPP) čime se isključuje mogućnost primjene člana 237. stav 2. u vezi sa stavom 3. važećeg ZPP.

Članom 382. stav 2. ranijeg ZPP propisano je da revizija nije dozvoljena u imovinsko-pravnim sporovima u kojima se tužbeni zahtjev odnosi na potraživanje u novcu, na predaju stvari ili izvršenje neke druge činidbe, ako vrijednost predmeta spora ne prelazi 800 novih dinara (sada se uzima da je protivuvrijednost tog iznosa 800 KM). Kako u ovoj parnici vrijednost spora prelazi iznos od 800 KM, revizija je dozvoljena.

Revizija, međutim, nije osnovana.

Shvatanja nižestepenih sudova su pravilna.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja proizilazi da tuženi ima jači pravni osnov na sporno zemljište, u smislu člana 41. ZOSPO, od tužioca. Tužilac se doduše vodi kao posjednik tog zemljišta, ali se posjed, kao faktičko stanje, može steći i bez pravnog osnova. Nasuprot tome, tuženi je upisan kao zemljišno-knjižni suvlasnik parcele, pa mu, s obzirom na to svojstvo, pripada pravo na zaštitu prava svojine na cijelu stvar u odnosu na treća lica (član 43. ZOSPO). Najzad, prvostepeni sud je utvrdio da tuženi nije izjavom od 28. juna 1983. godine pred potkomisijom za utvrđivanje faktičkog stanja Opštinske komisije za komasaciju, O., poklonio tužiocu sporni, nego samo nesporni dio parcele broj 447. po novom, odnosno parcele 190/1 po starom premjeru u k.o. Ž.D.. Posjedovne radnje koje je tužilac povremeno preduzimao na nekretninama na koje u ovom sporu polaže pravo, irelevantne su sa stanovišta sticanja prava svojine. Iz tih razloga tužbeni zahtjev tužioca je i po ocjeni ovog suda neosnovan.

Tvrdnje revidenta kako je „nesumnjivo – u toku postupka utvrđeno da je tužilac cijelu spornu parcelu koristio za svoje potrebe, da mu je istu tuženi u postupku komasacije darovao na jasan, nedvosmislen i nesumnjiv način“, u suprotnosti su sa utvrđenim činjeničnim stanjem.

Tačno je da se pravo svojine pored ostalog može steći određenim pravnim poslom i odgovarajućom odlukom državnog organa, kako se tvrdi u

reviziji. Iz utvrđenog činjeničnog stanja ne proizilazi međutim da je

„pravnim poslom i izjavom datom u toku postupka komasacije, tuženi prenio na tužioca ... pravo svojine na cijeloj spornoj parceli“, odnosno da su to

„dobrim dijelom svojim iskazima potvrdili i saslušani svjedoci“. Analizom i ocjenom provedenih dokaza prvostepeni sud je došao do sasvim drukčijeg činjeničnog stanja, o čemu je već bilo riječi.

Tužilac na opisani način pobija presude nižestepenih sudova zbog pogrešno, odnosno nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, što je u postupku po reviziji isključeno (član 385. stav 3. ranijeg ZPP).

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 664/05 od 11.05.2007.g.)

Ugovor o poklonu

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj P-794/92 od 11.02.2002. godine, poništen je ugovor o poklonu sačinjen između tužiteljice i tuženog dana 24.8.1987. godine, kojim je ugovorom tužiteljica poklonila tuženom nekretnine upisane u zk. ul. broj 26 k.o. M., pa se u zemljišnoj knjizi ima uspostaviti ranije zemljišno knjižno stanje koje je bilo prije sačinjavanja navedenog ugovora i tuženi obavezan to priznati i trpiti, te tužiteljici nadoknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.100 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj GŽ-955/02 od

03.4.2007. godine, žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava i predlaže da se osporena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužiteljica je osporila navode tuženog i predložila da se revizija odbije kao neosnovana.

Iz stanja spisa predmeta proizlazi nespornim da je tužiteljica bila vlasnik nekretnina upisanih u zk. ul. br. 26 k.o. M., bliže označenih u stavu I spornog ugovora, a koje je naslijedila iza svog oca. Nesporno je, takođe, da je od ranije predmetne nekretnine držao u posjedu i uživao otac tuženog bez davanja bilo kakve naknade tužiteljici, da su parnične strane zaključile ugovor o poklonu dana 24.8.1987. godine, kojim je tužiteljica predmetne nekretnine poklonila tuženom, da je istog datuma ugovor ovjeren kod prvostepenog suda i da je istog datuma plaćen porez na promet nekretnina u iznosu od 64.900 dinara, te da je na temelju ovog ugovora izvršen upis prava vlasništva na cijelom dijelu nekretnina upisanih u zk. ul. br. 26 k.o. M., u korist tuženog, na osnovu rješenja Odsjeka broj Dn-1697/87 od 31.8.1987. godine. Prihvatajući iskaz tužiteljice saslušane u svojstvu parnične stranke, te iskaze svjedoka A.M., S.M.2 i P.M., prvostepeni sud je utvrdio da tužiteljica osim predmetnih nekretnina nije više ništa imala, te da je htjela da ih proda radi obezbjeđenja sredstava za svoje izdržavanje, jer je bila stara osoba i sama živjela.

Na osnovu ovih dokaza prvostepeni sud je utvrdio da je tužiteljica pristala da sačini ugovor o poklonu sa tuženim da bi mu pomogla kao svom bratiću da plati manji porez na promet, pošto joj se “zakleo“ da će prvu ratu platiti odmah, a drugi dio kupoprodajne cijene za mjesec dana. Kako tuženi nije ispunio obećanje prema tužiteljici, pismenim putem je od tuženog tražila isplatu, tako što su pismo koje je sačinio advokat svjedokinje S.M.2 i P.M. ostavile tuženom kod njegove majke, jer ona nije htjela da im kaže adresu tuženog u S. Po ocjeni prvostepenog suda svjedok D.G., koji je prisustvovao zaključenju ugovora i svjedok Z.K., koji je ovjerio ugovor o poklonu su na osnovu naziva ugovora zaključili da se radi o ugovoru o poklonu, a da se ovi svjedoci nisu mogli izjasniti o volji stranaka, kao ni svjedok R.T., koji je izjavio da je sporni ugovor sačinio službenik u njegovoj advokatskoj kancelariji. Uvidom u original ugovora o poklonu, uložen u Dn spis, prvostepeni sud je utvrdio da je u stavu I spornog ugovora riječ „sinu“ podvučena crvenom hemijskom olovkom, a prekrivena plavom i iznad nje otkucana istom pisaćom mašinom riječ „bratiću“.

Kod takvog stanja stvari prvostepeni sud je zaključio da su parnične stranke zaključile prividni ugovor o poklonu prikrivajući ugovor o kupoprodaji. Kako prema odredbi člana 66. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list" SFRJ br. 27/78 do 57/89 i ("Službeni glasnik" RS br. 17/93, 3/96 i 39/03, u daljem tekstu: ZOO), prividan ugovor nema dejstva među ugovornim stranama, a nisu ispunjeni uslovi za pravnu valjanost ugovora o kupoprodaji prema odredbi člana 454. ZOO, jer ugovor ne sadrži klauzulu o kupoprodajnoj cijeni, kao bitnom elementu tog ugovora, niti je taj ugovor izvršen u cjelini ili u pretežnom dijelu u smislu člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni list SR BiH" broj 38/78 do 22/91 i "Službeni glasnik" RS br. 29/94), prvostepeni sud je udovoljio tužbenom zahtjevu tužiteljice i osporeni ugovor o poklonu poništio, te je naložio uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja koje je bilo prije zaključenja ugovora o poklonu.

Odlučujući o žalbi tuženog drugostepeni sud je u svemu prihvatio činjenično utvrđenje i pravno shvatanje prvostepenog suda, nalazeći da je prvostepeni sud pravilnom ocjenom izvedenih dokaza potpuno utvrdio činjenično stanje i iz takvog utvrđenog činjeničnog stanja izveo pravilan zaključak da je predmetni ugovor o poklonu prividan i u smislu člana 66. stav 1. ZOO nema dejstva među strankama, a da prikriveni ugovor o kupoprodaji ne sadrži sve bitne elemente ugovora, što podrazumjeva određivanje i isplatu kupoprodajne cijene.

Po ocjeni drugostepenog suda tužiteljica je blagovremeno, u okviru subjektivnog roka od 1 godine u smislu člana 111., 112., 113. i 117. ZOO podnijela tužbu za poništenje spornog ugovora, a ako se prihvati shvatanje da je predmetni ugovor ništav, to nije od uticaja na pravilnost prvostepene odluke, jer se u konkretnom slučaju posljedice rušljivosti i ništavosti iste. Žalbeni prigovor tuženog da je prvostepeni sud propustio konstatovati prezumpciju povlačenja tužbe nakon proteka perioda mirovanja postupka i roka za stavljanje prijedloga da se postupak nastavi i postupio po neblagovremenom prijedlogu za povraćaj u predašnje stanje, kome je udovoljio, te da je na taj način učinjena povreda odredaba parničnog postupka iz člana 354. stav 1. u vezi sa članom 118. i

217. Zakona o parničnom postupku („Službeni list SFRJ“, br. 4/77 do 35/91, te

„Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/93 do 32/94, u daljem tekstu: ZPP), drugostepeni sud je ocijenio neosnovanim. Nalazeći da je rješenje o mirovanju postupka od 15.6.2000. godine uredno dostavljeno tužiteljici tek 26.10.2000. godine, dakle, nakon što je protekao period mirovanja, pošto u smislu člana 334. stav 2. u vezi sa članom 347. ZPP rješenje ima učinak prema strankama od dana dostavljanja, drugostepeni sud je zaključio da je rok za stavljanje prijedloga za nastavak postupka tužiteljici počeo teći tek od dana prijema rješenja. Kako je tužiteljica blagovremeno 03.10.2000. godine stavila prijedlog da se postupak nastavi, prvostepeni sud je bio u obavezi postupak nastaviti. Po ocjeni drugostepenog suda, okolnost da je prvostepeni sud dozvolio povraćaj u predašnje stanje po istovremeno podnesenom prijedlogu tužiteljice, iako je ovaj prijedlog bio neblagovremen, nije od uticaja na dalji tok postupka s obzirom na blagovremeno stavljeni prijedlog za nastavak postupka.

Osporena odluka je pravilna i zakonita.

Pravilno su nižestepeni sudovi, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, zaključili da se u konkretnom slučaju radi o prividnom ugovoru o poklonu koji su parnične stranke zaključile da bi prikrijele ugovor o kupoprodaji nekretnina. Nižestepeni sudovi su na osnovu rezultata dokaznog postupka utvrdili da su parnične stranke zaključile ugovor o poklonu, koji stvarno nisu željele zaključiti, da bi prikrijele ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, koji su zaista namjeravale zaključiti sa dejstvom tog ugovora kojeg prikrija ovaj prividni ugovor. Kako ugovorne strane nisu zaista htjele ono što su izjavile zaključujući ugovor o poklonu, ovaj ugovor o poklonu je ništav, jer nedostaje izjava volje kao bitan elemenat nastanka svakog pravnog posla i u skladu sa odredbom člana 66. stav 1. ZOO nema dejstva među ugovornim stranama. Ugovor o kupoprodaji, koji je disimulovani pravni posao, u smislu člana 66. stav 2. ZOO nije pravno valjan, jer iako je zaključen u pismenoj formi i potpisi ugovarača ovjereni kod nadležnog suda u smislu člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti, u ugovoru nije određena cijena niti ugovor sadrži dovoljno podataka

pomoću kojih bi se ona mogla odrediti u smislu člana 462. stav 1. ZOO. Stoga su nižestepeni sudovi pravilno zaključili da ni ugovor o poklonu, a ni ugovor o kupoprodaji ne proizvode pravno dejstvo među parničnim strankama.

Tačni su navodi revidenta koje je isticao i u žalbi, da je izrekom prvostepene presude poništen predmetni ugovor o poklonu, kao da se radi o rušljivom pravnom poslu, a da se razlozi dati u obrazloženju osporene odluke odnose na ništavost ugovora. Međutim, i po ocjeni ovog suda, navedeni propust ne predstavlja bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz člana

354. stav 2. tačka 13. ZPP na koju se poziva tuženi, jer su u konkretnom slučaju posljedice rušljivosti i ništavosti predmetnog ugovora za parnične stranke iste, kako je to pravilno uočio drugostepeni sud.

Neosnovan je prigovor revizije da su nižestepeni sudovi propustili da cijene sve provedene dokaze u skladu sa članom 8. ZPP, da su razlozi dati u obrazloženju osporene presude u suprotnosti sa provedenim dokazima, da drugostepeni sud nije cijenio žalbene navode tuženog u smislu člana 375. stav 1. ZPP, pa da su povrede ovih odredbi parničnog postupka uticale na pravilnost i zakonitost osporene presude u smislu člana 354. stav 1. ZPP.

Prvostepeni sud je u svojoj odluci obrazložio iz kojih razloga je prihvatio kao istinite iskaz tužiteljice saslušane u svojstvu parnične stranke, i iskaze svjedoka A.M., S.M.2 i P.M., kao i razloge zbog čega nije prihvatio iskaz tuženog saslušanog u svojstvu parnične stranke. Prvostepeni sud je ocijenio i iskaze svjedoka D.G. i Z.K. pravilno, jer naziv ugovora ne određuje njegova svojstva i pravnu prirodu, već stvarna volja ugovornih strana i sadržaj ugovora. Imajući u vidu iskaz tužiteljice, pravilno je zaključio prvostepeni sud da se ovi svjedoci i nisu mogli izjasniti o pravoj volji stranaka u pogledu zaključenja spornog ugovora. Samo iz činjenice da je tuženi platio porez na promet nepokretnosti ne može se izvući zaključak da nije bilo razloga za zaključivanje prividnog ugovora, jer kako je pravilno uočio prvostepeni sud, u stavu 1 originala ugovora riječ „sinu“ prekrížena je i upisana riječ „bratiću“.

Dakle, prvostepeni sud je cjenio provedene dokaze i pojedinačno i u međusobnoj vezi, upravo kako to zahtjeva odredba člana 8. ZPP, a drugostepeni sud je našao da su razlozi prvostepenog suda u pogledu ocjene provedenih dokaza objektivno prihvatljivi i odgovorio na žalbene navode tuženog koji su od odlučnog značaja za odluku u ovom sporu u skladu sa odredbom člana 375. stav 1. ZPP.

Suprotno navodima revizije, pravilno je zaključio drugostepeni sud da je po rješenju o mirovanju postupka od 15.10.2000. godine rok iz člana 217. stav

2. ZPP za podnošenje prijedloga za nastavak postupka počeo teći od urednog dostavljanja tog rješenja tužiteljici 26.10.2000. godine. Rješenje, kao i presuda, ima dejstvo prema stranakama tek od dana kad im je dostavljeno u skladu sa odredbom člana 334. stav 2. u vezi sa članom 347. ZPP, pa je prijedlog

za nastavak postupka koji je tužiteljica podnijela 30.10.2000. godine blagovremen. Zato okolnost da je prvostepeni sud u ovoj pravnoj stvari nastavio postupak, iako je to učinio dozvoljavajući tužiteljici povraćaj u predašnje stanje po neblagovremenom prijedlogu za povraćaj u predašnje stanje, nije od uticaja na ishod ovog spora, jer su postojali zakonski uslovi da se postupak nastavi po blagovremenom prijedlogu za nastavak postupka nakon mirovanja.

Iz naprijed izloženog proizlazi da osporena presuda nema nedostataka na koje ukazuje revizija tuženog. Zato je primjenom odredbe člana 393. ZPP u vezi sa članom 456. stav 1. važećeg Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05 i 63/07), odlučeno kao u izreci.

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-07-000 707 od 09.07.2008.g.)

Ugovor o prodaji

Revizija se uvažava, presuda Okružnog suda u Doboju broj PŽ-111/03 od 17.01.2005. godine, se preinačava tako što se žalba tužioca uvažava, prvostepena presuda Osnovnog suda u Tesliću broj Ps-4/02 od 12.11.2002. godine se preinačava i sudi:

Utvrđuje se da je ugovor o prodaji od 19.6.2001. godine ovjeren kod prvostepenog suda dana 29.6.2001. godine pod brojem Ov-2779/01, zaključen između tuženog K. V. iz V., kao prodavca i tuženog Š. C. D.O.O. T., kao kupca, ništav.

Tuženi Š. C. D.O.O. T. dužan je predati tužiocu u posjed poslovni prostor u T. ukupne površine 84,33 m² izgrađen na k.č. 517/41 upisane u P.L. 649 K.O., slobodan od stvari i ljudi, te se oba tužena obavezuju da solidarno naknade tužiocu troškove spora u iznosu od 1.250,00 KM, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom izvršenja.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Tesliću broj Ps-4/02 od 12.11.2002. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca ODP K.A. A.D. S. kojim je tražio da se utvrdi da je ništav ugovor o prodaji koga su zaključili dana 19.6.2001. godine tuženi K.V. iz V., kao prodavac (u daljem tekstu: prvotuženi) i tuženi Š. C. D.O.O. T., kao kupac (u daljem tekstu: drugotuženi) koji je ovjeren kod prvostepenog suda dana 29.6.2001. godine pod brojem Ov-2779/01, u kojem je predmet prodaje poslovni prostor u T. površine 84,32 m² koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi sagrađena na k.č. 517/41 upisane u P.L. 649 K.O. ..., a sastoji se od prodajnog prostora, magacina, predprostora i sanitiranog čvora, kao i zahtjev da drugotuženi preda tužiocu u posjed predmetni poslovni prostor.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju broj PŽ-111/03 od 17.01.2005. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Nije podnesen odgovor na reviziju. Revizija je osnovana.

U tužbi tužilac zahtjevom traži da se: 1. utvrdi da je ništav ugovor o prodaji poslovnog prostora u T. od 19.6.2001. godine ovjerenog kod prvostepenog suda 29.6.2001. godine pod brojem Ov-2779/01, zaključen između prvotuženog, kao prodavca, i drugotuženog, kao kupca i 2. drugotuženi obaveže da tužiocu preda u posjed i slobodno raspolaganje poslovni prostor u T.(ranije ...), sagrađene na k.č. 517/41 upisane u P.L. 649 K.O. ..., površine 84,33 m² koji se sastoji od prodajnog prostora, magacina, predprostora i sanitarnog čvora.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio slijedeće činjenično stanje koje nije ni sporno između stranaka: da su po odluci Vlade RS broj 02-267 od 28.6.1994. godine (objavljene u "Sl. glasniku RS", br. 15/94) uvedene mjere za otklanjanje vanrednih okolnosti kod prednika tužioca K. V. sa sjedištem u S. koje je od posebnog interesa za R. S. po kojoj je (čl.1. te odluke) pravni prednik tužioca, pravni sljednik imovine K.V. iz V. na teritoriji R. S.; da su po odluci Vlade RS broj 02-35 od 2.6.1996. godine uvedene mjere za otklanjanje vanrednih okolnosti u T. p. A.p. koje je od posebnog interesa za Republiku Srpsku, koji je pravni sljednik imovine preduzeća A. p. S. koja se nalazi na teritoriji Republike Srpske; da je po odluci Vlade Republike Srpske broj 02-127/97 od 28.2.1997. godine izvršeno spajanje navedena dva preduzeća u preduzeće ODP K.A. sa sjedištem u S. koje je rješenjem Osnovnog suda u Srpskom Sarajevu broj U-127/97 od 10.3.1997. godine upisano u registar tog suda; da je prvotuženi sa SIZ-om stanovanja i komunalnih djelatnosti T. dana 27.9.1985. godine zaključio ugovor o udruživanju sredstava radi kupovine spornog poslovnog prostora „koji će se izgraditi u stambenom-poslovnom objektu lamela A“ u ... u T. površine 84,33

m² po kojem se prvotuženi obavezao da će do 15.10.1985. godine uplatiti iznos od 3.354,967 dinara tj. jednu polovinu cijene, a drugu polovinu cijene će uplatiti do 31.12.1985. godine; da je prvotuženi nakon izgradnje stambeno- poslovne zgrade u kojoj je i sporni poslovni prostor, preuzeo u posjed poslovni prostor; da je prvotuženi zemljišnoknjižnom uredu prvostepenog suda podnio zahtjev da se na osnovu predmetnog ugovora izvrši upis prava

raspolaganja na spornom poslovnim prostoru, koji upis nije izvršen jer zemljišne knjige prvostepenog suda nemaju ustrojene knjige etažne svojine; da su prvotuženi kao prodavac i drugotuženi, kao kupac dana 19.6.2001. godine

zaključili pismeni ugovor o prodaji predmetnog poslovnog prostora; da je Upravni odbor prvotuženog odlukom od 20.3.2001. godine dao saglasnost za prodaju predmetno-poslovnog prostora a nakon što je pribavio saglasnost Ministarstva ...; da je prvotuženi prije zaključenja predmetnog ugovora o prodaji sporno poslovnog prostora isti ponudio O. T. koja je prvotuženog pismeno obavijestila dana 19.6.2001. godine da nije zainteresovana za kupovinu; da predmetni poslovni prostor drži u posjedu drugotuženi i da je tužilac tužbu dostavio prvostepenom sudu dana 22.1.2002. godine.

Kod ovakvog stanja činjenica nižestepeni sudovi nalaze da je prvotuženi postao vlasnik na predmetnom poslovnim prostoru po osnovu ugovora o prodaji spornog poslovnog prostora od 27.9.1985. godine sa kojim je u smislu odredbi čl. 3. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj 6/80, u daljem tekstu: ZOSPO), kao vlasnik mogao raspolagati i da je pravno valjan navedeni pismeni ugovor o prodaji spornog poslovnog prostora od 19.6.2001. godine zaključen između tuženih, pa zbog toga da u smislu odredbi člana 103. Zakona o obligacionim odnosima predmetni ugovor nije ništav i sudili tako što su odbili tužbeni zahtjev tužioca.

Odluka nižestepeni sudova nije pravilna.

Pravilno je shvatanje nižestepeni sudova da se po samom Zakonu (ex lege) pravo svojine stiče, između ostalog, stvaranjem nove stvari. Međutim, udruživanjem novčanih sredstava radi uzgradnje stambeno-poslovne zgrade u kojoj se nalaze i sporne poslovne prostorije, sa SIZ-om stanovanja i komunalnih djelatnosti T. 1985. godine, prednik prvotuženog je stekao pravo raspolaganja, a ne pravo privatnog vlasništva na tim poslovnim prostorijama. Naime, u vrijeme zaključenja ugovora od 27.9.1985. godine u skladu s odredbom čl. 6. Zakona o udruženom radu i drugim tada važećim zakonskim propisima, prednik prvotuženog kao preduzeće je bio u društvenoj svojini pa su i izgrađene sporne poslovne prostorije bile u društvenoj svojini.

Nesporno je, da je tek Zakonom o društvenom kapitalu ("Službeni list SFRJ", broj 84/89 i 46/90) omogućena transformacija preduzeća u društvenoj svojini u preduzeća u mješovitoj, tako što je dozvonjeno da preduzeća dodatni kapital pribavljaju izdavanjem dionica (internih) radnicima koje ne mogu biti na tržištu vrijednosnih papira (čl. 1. i 1a. tog zakona), pa i prednika prvotuženog. Takođe, nije sporno da je prednik tužioca K. V. sa sjedištem u S. osnovan na imovini prednika prvotuženog koja se nalazila na teritoriji Republike Srpske u kojoj su se nalazile i sporne poslovne prostorije u T. i da je tužilac kao O.D.P. upisan u sudski registar Osnovnog suda u Srpskom Sarajevu na osnovu rješenja tog suda broj U-127/97 od 10.3.1997. godine.

Kako je već rečeno, da je pravni prednik prvotuženog do izbijanja ratnih sukoba na teritoriji bivše SRBiH tokom 1992. godine, bio preduzeće u mješovitoj svojini (društvenoj i izdavanjem internih dionica radnicima preduzeća), i prema tome sporne poslovne prostorije nisu postale niti su po tada važećim zakonskim propisima mogle postati privatna svojina tog preduzeća, a ni radnika ulagača.

Zato se pitanje vlasništva na spornim poslovnim prostorijama ne može razriješiti odvojeno od pitanja vlasničke transformacije preduzeća u društvenom, odnosno kasnije državnom i mješovitom vlasništvu, tj. od procesa privatizacije.

Odredbom čl. 2. stav 1. Okvirnog Zakona o privatizaciji preduzeća i banaka u BiH ("Službeni list BiH", broj 12/99, u daljem tekstu: Okvirni Zakon o privatizaciji) priznaje se izričito pravo entitetima da privatizuju preduzeća i banke smještene na njihovoj teritoriji koja nisu u privatnom vlasništvu. Odluka da li je preduzeće ili banka u privatnom vlasništvu biće donesena prema propisima entiteta (čl. 2. st. 2.). Da će se zakonima koje donose entiteti koji provode privatizaciju obuhvatiti samo ona imovina i potraživanja u vezi te imovine, koja se nalazi na teritoriji tog entiteta (čl.

3.). Da će sredstvima ostvarenim privatizacijom preduzeća i banaka koje se nalaze na teritoriji jednog entiteta raspolagati taj entitet ili pravna lica ovlaštena zakonom tog entiteta da ih prikupe (član 4. stav 1.) Potraživanje prema preduzećima i bankama koja se privatizuju smatraćet se odgovornošću entiteta koji vrše privatizaciju (čl. 4. st.2).

Zakonom o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima ("Službeni glasnik Republike Srpske", 24/98 do 109/05) uređeni su uslovi i postupak za prodaju i prenošenje državnog kapitala u preduzećima Republike Srpske u svojini domaćih i stranih fizičkih i pravnih lica. Odredbom čl.3. tog zakona određeno je da je predmet privatizacije državni kapital u preduzećima u državnoj i mješovitoj svojini.

Kako je Okvirnim Zakonom o privatizaciji dato isključivo pravo entitetima da izvrše privatizaciju preduzeća koja se nalaze na njihovoj teritoriji a koja nisu u privatnom vlasništvu, u pogledu dijela društvenog, odnosno državnog kapitala u spornim poslovnim prostorijama koje se nalaze u T., na teritoriji Republike Srpske i koje su unesene kao dio osnivačkog uloga pri osnivanju pravnog prednika tužioca, prvotuženi kao pravni sljednik nema osnova polagati bilo koje pravo na spornom poslovnim prostoru. Ovim zakonom, dakle, nije priznato sticanje prava svojine na imovini preduzeća koja se nalazi na teritoriji entiteta koja je ušla u imovinu tog preduzeća prilikom njegovog osnivanja i upisa u sudski registar, a koja imovina je prije izbijanja ratnih sukoba na teritoriji bivše SRBiH tokom 1992. godine pripadala preduzeću sa sjedištem na teritoriji drugog entiteta, nego je priznato pravo entitetu da izvrši privatizaciju preduzeća na svojoj teritoriji koja nisu u privatnom vlasništvu tj. da po Zakonu o privatizaciji tog entiteta izvrši vlasničku transformaciju i da raspolaže novčanim sredstvima nakon izvršene privatizacije preduzeća, a pravo svojine, stiće ono pravno, odnosno fizičko lice koje po provedenom postupku privatizacije na osnovu Zakona o privatizaciji državnih preduzeća kupi društveni odnosno državni kapital tog preduzeća.

Dakle, u ovom slučaju je, a kako se to osnovano ukazuje u reviziji tužioca, predmetni ugovor o prodaji koga su zaključili tuženi dana 19.6.2001. godine suprotan navedenom Okvirnom Zakonu o privatizaciji, (koji je poseban zakon-lex specialis), kao prinudnom propisu koji je bio na snazi u vrijeme njegovog zaključivanja (19.6.2001. godine) i otuda je ništav u smislu odredbi čl. 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78 do 57/89 i "Sl. glasnik RS", br. 17/93 do 39/03).

Osnovan je i drugi zahtjev tužioca da mu drugotuženi predmetni poslovni prostor preda u posjed.

Utvrđenjem ništavosti predmetnog ugovora o prodaji poslovnog prostora od 19.6.2001. godine nastaju pravne posledice ništavosti tog ugovora od njegovog zaključenja (ex. tunc), tj. posledice su takve da takvog ugovora nema, pa zbog toga na strani drugotuženog nema pravnog osnova za držanje u posjedu spornog poslovnog prostora.

S obzirom da je prednik tužioca K. V. sa sjedištem u S. osnovan na imovini prednika prvotuženog koja se nalazi na teritoriji Republike Srpske, a tužilac upisan u registar Osnovnog suda u Srpskom Sarajevu pod brojem U- 127/97 od 10.3.1997. godine čiji upis prvotuženi nije osporavao u zakonom propisanom postupku po Zakonu o postupku za upis u sudski registar („Službeni list SFRJ“ broj 13/83 i 17/90) koji se primjenjuje u Republici Srpskoj na osnovu odredbi čl.12. Ustavnog zakona za sprovođenje Ustava Republike Srpske ("Sl. glasnik RS", br. 21/92) i Zakona o upisu u sudski registar ("Sl. glasnik RS", br. 24/98, 37/01, 24/03 i 39/03), to tužiocu pripada jače pravo na posjed spornih nekretnina (čl.41. ZOSPO).

Nižestepeni sudovi su, prema tome, na pravilno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primjenili materijalno pravo kada su odbili tužbeni zahtjev tužioca. Revizija tužioca je iz tih razloga uvažena, a nižestepene presude preinačene, tako što je odlučeno kao u izreci ove presude (čl. 250. st.1. Zakona o parničnom postupku – "Sl. glasnik RS", br. 58/03 do 63/07, u daljem tekstu: ZPP).

Stranka koja u cjelini izgubi parnicu (ovdje tuženi) dužna je da protivnoj strani (tužiocu) naknadi troškove spora (čl. 386. st.1 ZPP).

Troškovnikom od 12.11.2002. godine tužilac je tražio troškove postupka u ukupnom iznosu od 1.250,00 KM (za sastav tužbe 500,00 KM, za zastupanje na glavnoj raspravi 12.11.2002. godine 500,00 KM, za odsustvo iz advokatske kancelarije 70,00 KM, i troškove prevoza od V. gdje je sjedište advokatske kancelarije punomoćnika tužioca, do sjedišta prvostepenog suda u S. u iznosu od 126,00 KM). Sud je usvojio ovaj zahtjev tužioca nalazeći da tužiocu pripadaju troškovi spora koji se odnose na navedene troškove po čl.6. i 14. Tarife o nagradama i naknadama troškova za rad advokata, koji se tada primjenjivao ("Sl. glasnik RS", br. 45/00).

Tužilac je tražio naknadu troškova žalbenog i revizionog postupka ali ih nije opredjelio, pa mu ti parnični troškovi nisu dosuđeni (čl.396. st.1. ZPP).

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 118-0-Rev-06-000 511 od 09.04.2008.g.)

Sticanje prava vlasništva

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Doboju broj 85 0 P 006126 09 P od 17.02.2010. godine utvrđeno je da je osnovana izlučna prijava tužitelja u stečajnom postupku koji se kod tog suda vodi protiv tuženog pod brojem 85 0 St 001413 07 St, pa je tužiteljima priznato pravo da iz stečajne mase izluče poslovni prostor površine ... m2, koji se nalazi u prizemlju Tržno-poslovnog centra U. u D., ležećeg na kč. br. ... i ... k.o. D. 1. Tuženi je obavezan da tužiteljima nadoknadi troškove postupka u iznosu od 3.438,00 KM. Tužitelji su odbijeni sa tužbenim zahtjevom za izdavanje tabularne isprave kao preuranjenim.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju broj 85 0 P 006126 10 Gž od 23.6.2010. godine žalba tuženog je odbijena i potvrđena prvostepena presuda u dosuđujućem dijelu.

Tužitelji u odgovoru na reviziju tuženog su osporili navode revizije i predložili da se ista odbaci kao nedozvoljena ili odbije kao neosnovana.

Tužbenim zahtjevom se traži utvrđenje prava tužitelja da iz stečajne mase tuženog izluče poslovni prostor, bliže naznačen u izreci prvostepene presude.

Na podlozi rezultata dokaznog postupka prvostepeni sud je utvrdio slijedeće činjenično stanje: da su tužitelji sa tuženim dana 19.7.2000. godine zaključili ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora površine ... m2 u Tržno-poslovnom centru U. u D.; da je cijena ovog poslovnog prostora ugovorena u iznosu od 1.600,00 KM/m2 odnosno 54.400,00 KM te da su se tužitelji obavezali tu cijenu platiti tuženom u ratama; da se tuženi ugovorom obavezao poslovni prostor izgraditi i predati tužiteljima do 28.8.2000. godine, koju obavezu nije ispunio u navedenom roku; da je zbog ekonomskih teškoća tuženi obustavio radove na izgradnji navedenog Tržno- poslovnog centra; da je 16.8.2004. godine osnovano Udruženje ..., u čije članstvo je 25.3.2005. godine stupio i tuženi, a čiji je zadatak bio da nastavi izgradnju navedenog Tržno-poslovnog centra; da su tužitelji izvršili obavezu plaćanja kupoprodajne cijene poslovnog prostora i to tako što su pretežan dio cijene u iznosu od 41.600,00 KM platili tuženom u maju 2000. godine, dok su preostali iznos od 12.800,00 KM u toku 2005. godine uplatiti Udruženju ..., koje je finansiralo završetak radova na izgradnji Tržno- poslovnog centra; da je nakon toga ugovor zaključen između parničnih stranaka ovjeren u sudu 08.12.2005. godine; da je tuženi 10.12.2005. godine predmetni poslovni prostor predao tužiteljima, kojom prilikom je sačinjen zapisnik u kome je konstatovano da su obje ugovorne strane ispunile svoje obaveze iz ugovora o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora; da se tužitelji nisu uknjižili kao vlasnici spornog poslovnog prostora u javnim knjigama jer ni objekat u kome se ovaj prostor nalazi nije upisan u te knjige; da je 2007. godine nad tuženim otvoren stečajni postupak, u kome je stečajni upravnik osporio tužiteljima pravo na izlučenje navedenog poslovnog prostora iz stečajne mase tuženog.

Na temelju ovih činjenica prvostepeni sud je zaključio da tužitelji imaju valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetnom poslovnom prostoru i da im kao vanknjižnim vlasnicima tog prostora pripada pravo na izlučenje

ovog prostora iz stečajne mase.

Odlučujući o žalbi tuženog protiv prvostepene presude, drugostepeni sud prihvata shvatanje prvostepenog suda uz napomenu da predmet ove parnice nije poništenje niti raskid ugovora o udruživanju sredstava, što je tuženi mogao tražiti ukoliko tužitelji nisu u cjelosti ispunili svoju ugovornu obavezu.

Odluke nižestepениh sudova su pravilne i zakonite, a revizionim navodima nisu dovedene u sumnju.

Prema odredbi člana 37. st. 1. Zakona o stečajnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 67/02 do 16/10), lice koje ima pravo na izdvajanje stvari koja ne pripada stečajnom dužniku (izlučni povjerilac) nije stečajni povjerilac i njegovo pravo na izlučenje tog predmeta se reguliše u skladu sa posebnim propisima kao što su Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90 te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), Zakon o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85 i 57/89 te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04) itd. U konkretnom

slučaju, prema dokazima koje su cijenili nižestepeni sudovi, tužitelji su u stečajnom postupku u svojstvu izlučnih povjerilaca podnijeli zahtjev da se iz stečajne mase tuženog kao stečajnog dužnika izdvoji sporni poslovni prostor, na kome oni imaju pravo svojine i koji je u njihovom nesmetanom posjedu od decembra 2005. godine. Kako je stečajni upravitelj tuženog osporio izlučno pravo tužitelja, oni su upućeni da to pravo ostvare izlučnom tužbom u ovom parničnom postupku.

Nisu osnovani revizionni navodi tuženog da ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju predmetnog poslovnog prostora nije valjan i da tužitelji nisu u cjelosti isplatili kupoprodajnu cijenu tog prostora pa da zbog toga nisu mogli steći ni pravo svojine na ovom prostoru.

U toku prvostepenog postupka tuženi nije pobijao pravnu valjanost gore navedenog ugovora već je tužbeni zahtjev osporio iz razloga što se tužitelji nisu uknjižili kao vlasnici predmetne nekretnine, kao i zbog toga što mu nisu u cjelosti isplatili kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora.

Tačno je da se pravo svojine na nepokretnosti na osnovu pravnog posla stiče tek upisom u zemljišne knjige (član 33. ZOSPO). Zaključenjem valjanog ugovora o prodaji nekretnine kupac stiče pravnu osnovu (titulus) za sticanje prava svojine na toj nekretnini.

Međutim, činjenica da neko lice nije upisano u javnim knjigama ne mora automatski da znači da ono nije vlasnik određene nekretnine, jer pored derivativnog načina sticanja prava svojine postoje i originarni načini (npr. održaj, građenje itd.), gdje se svojina stiče nastupanjem određenih činjenica, pa upis u odgovarajuće knjige nema konstitutivni karakter (inače, sticanje prava svojine je regulisano odredbama člana 20. ZOSPO).

Sticanje nekretnina na osnovu ugovora o udruživanju sredstava ima i elemente originarnog načina sticanja svojine (građenje), s obzirom da u momentu zaključenja ugovora nekretnina (u konkretnom slučaju: poslovni prostor) još ne postoji i gradiće se sredstvima koja investitor (ovdje: tužitelji) uplati graditelju (ovdje: tuženi). Stoga činjenica da tužitelji nisu uknjiženi kao vlasnici spornog poslovnog prostora ne utiče na osnovanost njihovog zahtjeva za izlučenje tog prostora iz stečajne mase tuženog. Tužitelji su savjesni sticaoci predmetnog poslovnog prostora, koga drže u posjedu, pa su kao takvi jači u pravu u odnosu na tuženog, pri čemu valja uzeti u obzir da se oni krivicom tuženog nisu mogli uknjižiti u javnim knjigama kao vlasnici poslovnog prostora (tuženi nije ispunio ugovornu obavezu da izvrši tehnički prijem objekta, uslijed čega cijeli objekat Tržno- poslovnog centra nije upisan u javne knjige).

Kako je predmetni ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora sudski ovjeren, on ispunjava uslove punovažnosti prema članu 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“, broj 38/78,

4/89, 29/90 i 22/91 te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 29/94), bez obzira da li su ugovarači ispunili ugovorne obaveze ili ne. Međutim, nižestepeni sudovi su pravilno utvrdili da su tužitelji u cjelosti izmirili

obavezu plaćanja kupoprodajne cijene poslovnog prostora, pri čemu treba imati u vidu da su pretežan dio te cijene isplatili tuženom i to za radove koje je on izveo, a da su preostali dio radova sami finansirali posredstvom Udruženja ..., sa čime je tuženi, koji je takođe bio član ovog udruženja, bio saglasan te je nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene sporni poslovni prostor predao tužiteljima.

Iz izloženog proizilazi da nižestepene presude nemaju nedostataka na koje ukazuje revident niti onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Shodno tome, revizija tuženog je odbijena kao neosnovana (član 248. u vezi sa članom 241. Zakona o parničnom postupku - „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09).

(Presuda Vrhovnog suda Republike Srpske 85 0 P 006126 10 Rev od 2.8.2012.g.)