

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 006271 13 Uvp
Banja Luka, 02.10.2013. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Stake Gojković kao predsjednika vijeća, te Smiljane Mrše i Edine Čupeljić kao članova vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Mire Mačkić, u upravnom sporu po tužbi N. d.o.o. L., kojeg zastupa direktor, a njega po punomoći Đ. S., advokat iz B. L., ulica ... broj ..., (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj 21.03/952.2-64/10 od 28.12.2010. godine, tužene RU za ... RS B. L., u predmetu upisa prava svojine u Knjigu uložениh ugovora, odlučujući o zahtjevu tužioca, za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 006271 11 U od 16.04.2013. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 02.10.2013. godine, donio je

P R E S U D U

Zahtjev se odbija kao neosnovan.

Odbija se zahtjev M. S. za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev.

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom odbijena je tužba izjavljena protiv uvodno označenog akta tužene kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja PJ tužene u B. L. broj 21.11/952.2-2473/10 od 16.09.2010. godine, a kojim je dozvoljen upis prava svojine u Knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova sa 1/1 dijela u korist M. S., u List uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj ... k.o. B., i to stambene zgrade – stana, kao posebnog dijela zgrade koji se nalazi u B. L. u ulici ... broj ..., sprat ..., stan broj ..., ukupne korisne stambene površine od 67 m², izgrađene na k.č. br. ... k.o. B.

Odbijanje tužbe u ovom upravnom sporu sud je obrazložio slijedećim razlozima: da je predmetni upis prava svojine u korist M. S. izvršen u skladu sa članom 4. Pravilnika o vođenju Knjige uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik RS“, broj 45/1 i 6/02 u daljem tekstu: Pravilnik), odnosno da je način upisa prava vlasništva u Knjigu uložениh ugovora propisan članom 2. Pravilnika o uspostavljanju i vođenju knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža („Službeni glasnik RS“, broj 60/05); da je navedeni stan G.-M. d.o.o. B. L., kupoprodajnim ugovorom broj OPU-471/2010 od 19.03.2010. godine prodao zainteresovanom licu M. S. iako tada nije bio upisan kao vlasnik u Knjizi uložениh ugovora, ali da je taj osnov stekao dana 16.09.2010. godine upisom u Knjigu uložениh ugovora; da zabrana predmetnog upisa prava svojine na koju se poziva tužilac, a prema rješenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71-0-Ip-055608-09-IP od 17.02.2010. godine, koje je doneseno u postupku izvršenja, radi naplate novčanog potraživanja, a po zahtjevu tražioca izvršenja N. d.o.o. L., kojim se

nalaže M. I. d.o.o. da predmetni stan preda u posjed tražiocu izvršenja (ovdje tužiocu), te se zabranjuje da te nekretnine preda u posjed izvršeniku G. M. d.o.o. B. L., ne proizvodi pravno dejstvo u odnosu na treća lica, jer to ograničenje raspolaganja nekretninama nije upisano u javni registar u momentu zaključenja ugovora o zamjeni između G. M. d.o.o. i M. I. d.o.o., zbog čega da nije postojala pravna zapreka za upis prava svojine u korist M. S. Prigovor tužioca da je G. M. d.o.o. zastupalo neovlašćeno lice, kako se navodi, nije od uticaja na rješenje ove upravne stvari, jer da se u predmetnom upravnom postupku radi o upisu prava svojine u korist M. S. koja je podnijela zahtjev za taj upis.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija njenu zakonitost zbog povrede zakona i povrede pravila postupka koja su od uticaja na rješenje stvari. Kako navodi, nepravilna primjena zakona se ogleda u činjenici da predmetni stan nije bio predmet otkupa s obzirom da nije bio u državnom vlasništvu zbog čega se upis prava svojine nije mogao izvršiti u upravnom postupku jer da je tada bio na snazi Zakon o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj 124/08), koji je u članu 84. i 85. propisivao postupak sticanja etažne svojine upisom u zemljišnu knjigu; da se sud pogrešno pozvao na član 2. Pravilnika o uspostavljanju i vođenju knjige uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža („Službeni glasnik RS“, broj 60/05), s obzirom da predmetni stan nije bio u državnom vlasništvu pa nije ni prometovan po tom osnovu u kom smislu se poziva na presudu Vrhovnog suda RS broj 11 0 U 001021 UVP od 24.11.2010. godine; da je i prvi upis prava svojine u korist G. M. d.o.o. bio nezakonit zbog nepoštivanja odluke (zabrane) koju je odredio sud i nepoštivanja postupka upisa u javne evidencije; da nepostupanje po pravilima postupka proizlazi iz činjenice da prvi upis na ime G. M. d.o.o. nije podnesen od strane tog pravnog lica, niti ovlašćenog punomoćnika uz predočavanje ovjerene punomoći, pa slijedom navedenog taj zahtjev je trebalo odbaciti kao neuredan ili pozvati podnosioca zahtjeva da prijavu ispravi i dopuni, a na osnovu prethodnih nezakonitih upisa, da je nezakonito izvršen upis u korist M. S. Predložio je da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovni postupak i odlučivanje.

U odgovoru na zahtjev tužena je istakla da ostaje kod razloga sadržanih u obrazloženju osporenog akta.

M. S. u svojstvu zainteresovanog lica u ovom upravnom sporu, u odgovoru na zahtjev je istakla da je kao savjestan kupac stakla pravo svojine na navedenom stanu na osnovu pravnog posla koji je zaključen pred notarom, u pismenoj formi, i time stekla pravo svojine na tom stanu. Dodaje da nije bila upoznata sa bilo kakvim izvršnim postupkom, pa bez obzira što je rješenje Osnovnog suda u Banjaluci broj 71-0-Ip-055608-09-IP donijeto od 17.02.2010. godine da nije bilo upisano kao zabilježba izvršenja ili kakav drugi teret u „C“ listu iz koje bi se moglo vidjeti da su stanovi koji su u pitanju, predmet izvršnog postupka ili nekavog drugog tereta. Ističe da je članovima 10. a i 10. b Pravilnika propisano da se u Knjigu uloženi ugovora mogu upisati i stanovi na kojima je pravo svojine stečeno na drugi način, što da se odnosi na sticanje prava svojine ne samo na osnovu ugovora o otkupu stana već i drugim pravnim poslovima podobnim za sticanje prava svojine. Predložila je da se zahtjev odbije kao neosnovan te da se tužilac obaveže da joj nadoknadi troškove sastava odgovora na zahtjev u iznosu od 750,00 KM.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovor na zahtjev, te ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu odredbe člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik RS”, broj 109/05 i 63/11 u daljem tekstu: ZUS), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz slijedećih razloga:

Prvostepeno rješenje u ovoj pravnoj stvari je donijeto pozivom na odredbu člana 6. Pravilnika kojom je propisan način i postupak upisa prava svojine u Knjigu uložanih ugovora i člana 94. Zakona o zemljišnim knjigama RS, kojim je propisano da knjiga položenih ugovora uspostavljena na osnovu propisa kojima je regulisano obrazovanje i vođenje ove knjige ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u skladu sa tim zakonom.

Uspostavljanje etažnog zemljišno-knjižnog uložka za upis etažne svojine, predviđeno je donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama RS („Službeni glasnik RS“, broj 119/08), koji je stupio na snagu 26.12.2008. godine. Odredbom člana 1., toga zakona je izmijenjena odredba člana 30. osnovnog teksta i u stavu 1. i 2. propisano je da se za svaku zgradu koja se etažira uspostavlja zemljišno-knjižni uložak, koji se označava kao etažni, te da se za svako vlasništvo na stanu ili poslovnom prostoru ili drugoj samostalnoj prostoriji uspostavlja poseban zemljišno-knjižni uložak. Nadalje su propisani uslovi i način upisa etažne svojine, te sadržaj etažnog zemljišno-knjižnog uložka. U stavu 6. tog člana propisano je da će ministar pravde u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti poseban akt o ispunjenju pretpostavki iz člana 94. ovog zakona kao način i postupak primopredaje položenih isprava između RU za i mjesno nadležnih sudova.

Iz ovih odredaba proizlazi da je za uspostavljanje etažnih uložaka predviđeno prethodno ispunjenje određenih uslova, od kojih je i akt za čije donošenje je obavezan ministar pravde, u kojem bi se ti uslovi detaljnije regulisali. Ministar pravde nije postupio po odredbama člana 30. stav 6. Zakona o zemljišnim knjigama i nije donio poseban akt o ispunjenju pretpostavki za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u skladu sa tim zakonom. S obzirom na navedeno, proizlazi da u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja nisu bile ispunjene pretpostavke za upis etažne svojine u zemljišnim knjigama. Kako je odredbom člana 94. Zakona o zemljišnim knjigama RS, propisano da Knjiga položenih ugovora uspostavljena na osnovu propisa kojima je regulisano obrazovanje i vođenje ove knjige ostaje na snazi dok se ne ispune pretpostavke za upis vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u skladu sa tim zakonom, to je pravilno prvostepeni organ, a primjenom te odredbe, izvršio uknjižbu prava svojine na predmetnom stanu u Knjigu uložanih ugovora. Takav upis, zbog nemogućnosti upisa prava etažne svojine u zemljišne knjige, se ne može smatrati nezakonitim, jer je s obzirom na navedenu odredbu Zakona o zemljišnim knjigama RS i vezi sa odredbom člana 6. i 10.a. Pravilnika, prvostepeni organ tužene je nadležan za donošenje rješenja o upisu. Suprotnim zaključivanjem stranke bi bile onemogućene da realizuju svoje pravo na stanu i time zbog nepostupanja nadležnih organa u izvršenju zakon budua uskraćene u ostvarivanju svojih prava.

Ovakav pravni stav zauzeo je i ovaj sud na sjednici Građansko-upravnog odjeljenja održanoj dana 16.09.2013. godine i time izmijenio raniji stav ovog suda izražen u presudi broj 11 0 U 001020 10 Uvp od 24.11.2010. godine, na koju se tužilac poziva.

Tužilac ne osporava da mjera zabrane predaje u posjed predmetnog stana u posjed G. M. d.o.o, naložena rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71-0-Ip-055608-09-IP od 17.02.2010. godine, nije upisana u odgovarajuće javne evidencije. On takođe ne osporava da je zainteresovano lice priložilo isprave potrebne za upis prava svojine u Knjigu uloženi ugovora, te da je taj stan M. S. kupila prema ugovoru broj OPU-471/2010 od 19.03.2010. godine.

Odredbom člana 4. stav 1. Pravilnika propisano je da se uz zahtjev za upis stana u Knjigu uloženi ugovora podnose slijedeći dokazi, odnosno dokumentacija: 1. ovjeren ugovor o kupoprodaji stambene zgrade ili stana; 2. dokaz da stambena zgrada ili stan nije upisan u zemljišnu knjigu; i 3. tlocrt stambene zgrade ili stana.

Prema navedenom, razlozi koje tužilac navodi u zahtjevu da je zahtjev za upis prava svojine na predmetnom stanu podnijelo u ime G. M. d.o.o. B. L., neovlašćeno lice te da prethodno nije kao vlasnik bio upisan M. I. d.o.o., nisu razlozi kojima bi se dovela u sumnju pravilna primjena odredaba člana 4. Pravilnika. Imajući u vidu da se u ovom upravnom postupku osporava upis prava svojine na navedenom stanu u korist M. S., osporavanje upisa G. M. d.o.o. nije predmet ovog upravnog postupka, pa su bez uticaja na pravilan ishod ove upravne stvari prigovori tužioca koji se odnose na nedostatke tog drugog postupka. Zbog navedenog, tužba u ovom upravnom sporu je pravilno odbijena kao neosnovana, za koju odluku je sud dao potpuno i dovoljno obrazložene razloge koji nisu u suprotnosti sa odredbom člana 4. stav 1. Pravilnika te člana 94. Zakona o zemljišnim knjigama.

Kod tako utvrđenih činjenica na osnovu kojih su pravilno primijenjeni uvodno citirani propisi, nema značaja na pravilnu odluku u ovom upravnom postupku pogrešno pozivanje suda u obrazloženju pobijane presude na odredbe Pravilnika o uspostavljanju i vođenju knjige uloženi ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, jer istim nije regulisan postupak upisa prava svojine na stambenim zgradama i stanovima, već upis prava svojine na poslovnim zgradama, poslovnim prostorijama i garažama.

Iz iznijetih razloga, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nisu ostvareni razlozi predviđeni odredbama člana 35. stav. 2. ZUS-a, pa se zahtjev tužioca za njeno vanredno preispitivanje odbija kao neosnovan na osnovu odredaba člana 40. stav 1. tog zakona, jer nisu ostvareni razlozi za poništenje osporenog akta predviđeni odredbama člana 10. ZUS.

Odluka o odbijanju zahtjeva zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev se zasniva na odredbi člana 387 stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03 - 49/09), koji se primjenjuje na osnovu člana 48. ZUS, s obzirom da davanje odgovora na zahtjev nije obavezna radnja u upravnom sporu pa se naknada troškova za taj podnesak ne može smatrati opravdanom.

Zapisničar
Mira Mačkić

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić