

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 037109 15 Рев  
Бања Лука, 24.2.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Н.М. из П., Т., кога заступа Н.К., адвокат из Т., ..., против тужених Б. д.о.о. Л., ..., кога заступа М.Б., адвокат из Б.Л., ..., те тужених И.В. и малолетних О.В. и Т.В. које заступа законска заступница мајка И.В., сви из Б.Л., ..., ради утврђења, вриједност предмета спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизијама тужитеља и туженог Б. д.о.о. Л. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037109 14 Гж од 21.5.2015. године, на сједници одржаној 24.2.2016. године донио је

### ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља се усваја, пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037109 14 Гж од 21.5.2015. године преиначава у дијелу којим је жалба тужитеља одбијена и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037109 07 П од 19.2.2014. године потврђена (став 5. изреке другостепене пресуде) тако, што се његова жалба усваја, првостепена пресуда у том дијелу преиначава и усваја тужбени захтјев тужитеља, те се налаже Републичкој управи за ... П.ј. Л. да изврши брисање извршених уписа: забиљежбе извршења у корист тражиоца извршења (Б. д.о.о. Б.Л.) у Б листу зк. ул. број 398 к.о. Б.; укњижбе заложног права на некретнинама из А листа истог зк. ул; брисање садашњег власника Б. д.о.о. Б.Л. и да у Б листу тог зк. ул. изврши упис права власништва на име тужитеља Н.М.; и да се брише право залогe на некретнинама у А листу наведеног улошка у корист Б. д.о.о. Б.Л., те се преиначава и одлука о трошковима поступка и тужени се обавезују да тужитељу накнаде трошкове поступка у износу од 13.105,00 КМ, све у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења.

Ревизија туженог Б. д.о.о. Л. (са ранијим сједиштем у Б.Л.) изјављена против преиначавајућег дијела означене другостепене пресуде (став 1., 2. и 3. изреке), се одбија.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037109 07 П од 19.2.2014. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља: да се прогласи недопуштеним извршење на кч. 259/16 површине 500 м<sup>2</sup> уписана, у вријеме спровођења извршења, у зк. ул. број 398 к.о. Б., сада у зк. ул. број 420 СП Б. и недовршена породична стамбена кућа која се налази на том земљишту, одређено рјешењем о извршењу Основног суда у Бањој Луци број И-1983/95 од 23.9.2005. године, да се укине рјешење о извршењу и да се наложи обустава тог извршног поступка; да се утврди да није правно ваљана укњижба права залогe у зк. ул. број 398 к.о. Б., ради обезбјеђења новчаног потраживања повјериоца Б. д.о.о. Б.Л.,

(првотужени) према дужнику Д.Б., (супруг и отац - предник осталих тужених) у износу од 49.229,48 КМ и камате од 31.12.2004. године до исплате; да се утврди да није правно ваљана забиљежба извршења уписана зк. ул. 398 к.о. Б.; и да се наложи Републичкој управи за ...П. ј. Л. да изврши брисање свих уписа на некретнинама из зк. ул. број 398 к.о. Б. извршених након стицања права власништва тужитеља и упис права власништвана истим некретнинама, у корист тужитеља. Тужитељ је обавезан да првотуженом накнади трошкове поступка у износу од 8.627,25 КМ са законском затезном каматом од 19.2.2014. године до исплате а одбијен је захтјев, преко овог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 037109 14 Гж од 21.5.2015. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена тако што је усвојен тужбени захтјев тужитеља, осим у дијелу којим је одбијен тужбени захтјев да се наложи Републичкој управи за ... П. ј. Л., да изврши брисање извршених уписа на некретнинама из зк. ул. број 398 к.о. Б. и упис права власништва на истим некретнинама у корист тужитеља, у ком дијелу је жалба одбијена и та пресуда потврђена, и тужени су обавезани да тужитељу накнаде трошкове поступка у износу од 4.213,80 КМ а у преосталом дијелу је захтјев за трошкове поступка одбијен.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду у одбијајућем дијелу и одлуку о трошковима поступка, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се пресуда преиначи у дијелу којим је његова жалба одбијена и дијелу одлуке о трошковима поступка.

Првотужени ревизијом побија другостепену пресуду у дијелу којим је жалба тужитеља усвојена и првостепена пресуда преиначена, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се пресуда у том дијелу преиначи и да се жалба тужитеља одбије и првостепена пресуда потврди уз накнаду трошкова поступка или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Ревизија тужитеља је основана, а ревизија првотуженог није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се прогласи недопуштеним извршење на некретнинама означеним у изреци првостепене пресуде, да се слиједом тога рјешење о извршењу Основног суда у Бањој Луци број И-1983/05 од 23.9.2005. године укине и наложи обустава извршног поступка, те да се утврди да нису правно ваљане укњижбе права залогне и забиљежбе извршења уписане у зк. ул. 398 к.о. Б. у корист тражиоца извршења (првотужени) и да се наложи Републичкој управи за ... да изврши брисање свих уписа извршених у зк. ул. 398 к.о. Б. након стицања права власништва тужитеља на предметним некретнинама и упис тог права на наведеним некретнинама у корист тужитеља.

Првостепени суд је наконведеног поступка утврдио: да су 12.7.2004. године Д.В. (продавац) и тужитељ (купац) закључили уговор о купопродаји недовршене породичне куће, на кч. 259/16 из зк. ул. број 398 к.о. Б., овјерен 18.8.2005. године код Основног суда у Бањој Луци под бројем Ов-11234/05, а

18.5.2005. године уговор о купопродаји парцеле кч. 295/16 површине 500 м<sup>2</sup>, овјерен истога дана код истога суда под бројем Ов-9684/5; да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број И-190/05 од 31.1.2005. године, одређена укњижба zaloжног права у корист zaloжног повјериоца (првотуженог) на некретнинама zaloжног дужника (предника осталих тужених) на стамбеној породичној кући на кч. 256/16 и парцели површине 500 м<sup>2</sup> уписана у зк. ул. 398 к.о. Б., ради обезбјеђења новчаног потраживања повјериоца у износу од 49.229,48 КМ са каматом од 31.12.2004. године до исплате и да је zaloжни повјерилац (првотужени) захтјев за упис zaloжног права поднио земљишно књижној канцеларији Основног суда у Бањој Луци 4.2.2005. године под бројем ДН-376/05; да је рјешењем истога суда број И-1983/05 од 13.7.2006. године извршена исправка рјешења о одређивању укњижбе zaloжног права број И-190/05 од 31.1.2005. године па је, умјесто кч. 256/16 означена парцела кч. 259/16; да је у зк. ул. број 398 к.о. Б. од 15.7.2005. године у Б власничком листу био укњижен Д.В. са 1/1 на парцели к.ч. 259/16 а у истом броју зк. ул. од 27.7.2005. године у Б Власничком листу је укњижен тужитељ са 1/1 на некретнинама из тог зк. ул. и да у Ц Теретним листовима тих зк. ул. није било уписаних терета ни „пломби“ и да је тужитељ уписан и као посједник тих некретнина са 1/1 у пл. број 607/1 к.о. Б. означених као кч. 1174/6; да је на основу рјешења о извршењу Основног суда у Бањој Луци број И-1983/05 од 23.9.2005. године у зк. ул. број 398 к.о. Б. 27.9.2005. године забиљежено извршење у корист тражиоца извршења (првотужени), продајом предметних некретнина извршеника (предника осталих тужених); да су рјешењем о досуди Основног суда у Бањој Луци број И-1983/05 од 10.2.2007. године предметне некретнине досуђене првотуженом, као купцу и да је у зк.ул. рој 420 к.о. Б. од 28.11.2012. године у Б Власничком листу првотужени укњижен као власник са 1/1 на кч. 259/16 к.о. Б. површине 500 м<sup>2</sup> и да је стекао право ванкњижног власништва на стамбено породичној кући изграђеној на тој парцели; и да је тужитељ тужбу у овој парници поднио 20.8.2007. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтјев тужитеља уз образложење: да је тужитељ укњижбом некретнина из зк.ул. број 398 на своје име право власништва на тим некретнинама (члан 33. и члан 20. Закона о основним својинско-правним односима „Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО), стекао прије укњижбе хипотеке на истим некретнинама у корист првотуженог. Налазећи, да правно дејство уписа у земљишним књигама почиње од тренутка подношења захтјева за упис закључио је, да укњижба хипотеке у корист првотуженог (за коју је захтјев за укњижбу земљишно књижној канцеларији поднесен 4.2.2005. године) има право првенства у односу на укњижбу права власништва тужитеља и да је извршење на наведеним некретнинама из тих разлога, било допуштено. Слиједом наведеног је утврдио да је укњижба хипотеке у корист првотуженог на истим некретнинама правно ваљана, јер је заснована на споразуму повјериоца и дужника (члан 251. б) Закона о извршном поступку „Службени лист СФРЈ“ број 20/78 до 35/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93 и 14/94, у вези са чланом 230. тада важећег Закона о извршном поступку „Службени гласник Републике Српске“ број 59/03 и 85/03) са каснијим измјенама и допунама „Службени гласник Републике Српске“ број 64/05 до 98/14, даље: ЗИП и да је ваљан и упис забиљежбе извршења у корист истог туженог (јер је извршен у складу са одредбом члана 72. ЗИП).

Другостепени суд је жалбу тужитеља усвојио, првостепену пресуду преиначио и тужбени захтјев дјелимично усвојио, као у изреци побијане пресуде. За разлику од првостепеног суда другостепени суд је становишта, да заложно право на предметним некретнинама није засновано у корист првотуженог прије стицања права власништва тужитеља, јер до тог дана није била извршена укњижба заложног права у земљишним књигама, а ни забиљежба захтјева од 4.2.2005. године за укњижбу заложног права и да је из тих разлога тај захтјев без значаја за стицање права власништва тужитеља на наведеним некретнинама, те да стога право својине тужитеља спречава извршење на наведеним некретнинама. Како се овдје не ради о упису више истих права у један одјељак земљишне књиге (члан 53. став 1. Закона о земљишним књигама „Службени гласник Републике Српске“ број 74/02 до 119/08), закључио је да не постоји ранг редослиједа уписа права власништва тужитеља и заложног права првотуженог. Будући да је рјешењем о извршењу одређено извршење на кч. 256/16 а не на кч. 259/16, како је предметна парцела означена у зк. ул. број 398 к.о. Б. нашао је, да забиљежба извршења (која је извршена за кч. 256/16) није правно ваљана и да из истих разлога није правно ваљана ни укњижба заложног права, јер да се кроз институт исправке грешке не може мијењати садржај рјешења (мисли се на рјешење извршног суда од 13.7.2006. године о исправци грешке у рјешењу о одређивању укњижбе заложног права на предметним некретнинама). Будући да овдје нема одобрења уписаног лица да се изврши исправка уписа у земљишној књизи и да о упису права својине у земљишну књигу одлучују службена лица подручних јединица Републичке управе за ... (члан 191. Закона о премјеру и катастру Републике Српске „Службени гласник Републике Српске“ број 6/12) закључио је, да је правилна првостепена пресуда у дијелу којим је одбијен тужбени захтјев да се тој управи наложи да изврши брисање уписа извршених након укњижбе тужитеља као власника предметне парцеле и да се изврши упис тужитеља као власника исте у зк. ул. 398 к.о. Б.

Одлучено је као у изреци ове пресуде, из ниже наведених разлога.

Према одредби члана 20. став ЗОСПО право власништва на непокретности стиче се по самом закону, на основу правног посла и насљеђивањем. На основу правног посла ово право на непокретностима стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин (члан 33. ЗОСПО).

Из чињеничног утврђења нижестепених судова произлази да је тужитељ право власништва на парцели кч. 259/16, површине 500 м<sup>2</sup> из зк. ул. број 398 к.о. Б. стекао на основу правно ваљаног уговора о купопродаји од 12.7.2005. године и од 18.7.2005. године (члан 9. став 2. Закона о промету непокретности „Службени лист СР Бих“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94) укњижбом у земљишне књиге и ванкњижно право власништва на недовршеном стамбеном породичном објекту. У вријеме укњижбе права власништва тужитеља (која је према стању списа у овом предмету извршена у периоду од 18.7.2005. године, када је закључен уговор о куповини парцеле, до 27.7.2005. године, када је издат зк. ул. број 398 у којем је тужитељ уписан као власник кч. 259/16,) у Ц теретном листу истог зк. ул. за наведену парцелу није било уписаних терета.

Хипотека (као једно од стварних права) настаје на основу правног посла, судске одлуке и закона (члан 61. став 2. ЗОСПО). Некретнина може бити

оптерећена правом залогe (ради обезбјеђења новчаног потраживања) у корист заложног повјериоца који је овлаштен да на начин предвиђен законом тражи намирење свог потраживања (ако се потраживање не плати по доспјелости) из вриједности заложене некретнине, прије повјерилаца који нису на истој некретнини засновали заложно право и оних који су то право стекли после њега, без обзира на промјену власника оптерећене непокретности (члан 63. ЗОСПО).

Када се хипотека заснива на основу судске одлуке, какав карактер има судско поравнање закључено на основу споразума тражиоца извршења (првотужени) и извршеника (предник осталих тужених) у предмету Основног судау Бањој Луци број И-1983/05, она се стиче укњижбом у земљишне књиге или на други одговарајући начин. Како заложно право на наведеним некретнинама није било уписано у земљишним књигама у вријеме закључења поменутих уговора на темељу којих је тужитељ стекао право власништва на тим некретнинама, нити је захтјев за упис залогe, поднесен земљишно књижној канцеларији Основног суда у Бањој Луци дана 4.2.2005. године, био евидентиран у земљишно књижни уложак, а ни стављена „пломба“ - напомена о примљеном захтјеву, правилно је другостепени суд закључио, да право власништва тужитеља, чини недопуштеним извршење на предметним некретнинама и када је укинуо рјешење о извршењу и наложио обуставу извршног поступка (члан 53. став 5. ЗИП).

Ово из разлога што у смислу члана 33. став 3. ЗЗК само преузимање захтјева за укњижбу од стране земљишно књижне канцеларије, не подразумијева додјелу ранга (редослиједа) уписа. Услов за то је да постоји рангни (редослиједни) однос који може настати само на ограниченим стварним правима набројаним у члану 28. став 1. тачка 2. до 9. ЗЗК, која представљају оптерећење некретнине и у земљишно књижном улошку могу настати само уписом у Ц листу гдје се уписују терети (став 2. члана 28. ЗЗК, у вези са чланом 20. истог закона) у која (ограничена) права, сагласно овим одредбама, не спада и право власништва.

Према томе, ако се у један одјељак земљишно књижног улошка врши више уписа на ограниченим стварним правима из члана 28. став 1. тачка 2. до 9. ЗЗК, међу којима је и хипотека, они у смислу члана 53. став 1. ЗЗК имају ранг редослиједа свог уписивања и пријем захтјева за упис, одређује вријеме настанка редослиједног односа. Како се право својине уписује у Б листу зк. улошка а заложно право у Ц теретном листу зк. улошка, не може се првотужени са основом позивати у ревизији на рангни однос (право првенства) у односу на тужитеља - тиме што је захтјев за укњижбу заложног права поднио Земљишно књижној канцеларији 4.5.2005. године, дакле, прије закључења уговора на темељу којих је тужитељ стекао право власништва на тим некретнинама, јер између ова два уписа, у смислу напријед наведених законских одредби, не постоји рангни однос. Ако је поднесено више захтјева који се односе на иста права, тада се не смије извршити упис на основу касније поднесеног захтјева прије него што се изврши упис на основу раније поднесеног захтјева (члан 36. став 1. ЗЗК).

Укидањем рјешења о извршењу отпао је основ за забиљежбу извршења коју предвиђа одредба члана 72. ЗИП, па је из ових разлога (а не из разлога датих на страни 7. први пасус другостепене пресуде) другостепени суд правилно судио када је утврдио да није правно ваљана забиљежба извршења уписана у Б листу зк. ул. број 398. к.о. Б..

Ни укњижба заложног права на предметним некретнинама није правно ваљана (али не из разлога које је дао другостепени суд на страници 7. други пасус пресуде) јер предметне некретнине у вријеме укњижбе заложног права нису биле у власништву извршеника Д.В. него у власништву тужитеља. Наиме, тачно је да према начелу акцесорности заложно право прати некретнину све до потпуног намирења тражиоца извршења из вриједности заложене некретнине, без обзира на промјену власника те некретнине, на што првотужени указује у ревизији. Међутим, овдје се мисли на промјену власника до које би дошло након заснивања заложног права у корист хипотекарног повјериоца (првотужени) што овдје није случај, јер је заложно право првотужени засновао након стицања права власништва тужитеља на предметним некретнинама.

Другостепени суд је оцијенио проведене доказе, међу којима и рјешење о исправци рјешења о одређивању укњижбе заложног права, па није основан ревизиони приговор првотуженог да је побијана пресуда захваћена повредом одредбе члана 8. ЗПП због наводног пропуштања суда да оцијени поменуто рјешење, а друга је ствар правилност дате оцјене тог доказа.

Из наведених разлога, ревизија туженог је одбијена на основу одредби члана 248. ЗПП.

Супротно томе, правилно тужитељ у ревизији указује да је с обзиром на правоснажну одлуку о основаности приговора тужитеља о недопуштености извршења на предметним некретнинама, отпао основ за укњижбу заложног права и за забиљежбу рјешења о извршењу, односно за све уписе извршене након уписа тужитеља као власника предметне парцеле и ванкњижног власника стамбено породичног објекта, да се брисање тих уписа и укњижба тужитеља може извршити само по налогу суда. Зато је погрешно схватање другостепеног суда да се овим дијеловима тужбеног захтјева има тражити исправка уписа у земљишној књизи и да се иста има извршити у складу са одредбом члана 191. Закона о премјеру и катастру Републике Српске примјеном одредби ЗЗК.

У ситуацији када је првостепени суд рјешењем број И-1983/05 од 13.7.2006. године исправио грешку у означавању парцеле у рјешењу о одређивању укњижбе заложног права, тако што је умјесто ознаке кч. 256/16 предметну парцелу означио као кч. 259/16 и исто рјешење доставио земљишно књижној канцеларији на провођење, да у наведеном зк. ул. нема других некретнина и да је иста индивидуално одређена, а у крајњем случају – одредива те да је рјешење о исправци рјешења о одређивању укњижбе заложног права на предметној парцели произвело правно дејство јер је извршење спроведено на парцели назначеној у исправци рјешења, како и сам првотужени наводи у ревизији, немају мјеста наводи другостепеног суда да се ради о исправци грешке уписа у земљишним књигама, што није тачно, јер је упис предметне парцеле у земљишним књигама био правилан (од почетка до краја извршног поступка и поступка заснивања заложног права).

Зато је ревизија тужитеља усвојена и другостепена пресуда у том дијелу преиначена као у изреци (члан 250. став 1. ЗПП).

Тужитељ је успио у спору, а другостепени суд је правилно обрачунао трошкове поступка који су били нужни за вођење парнице (члан 387. ЗПП), што прихвата и овај суд, па су према одредби члана 386. став 1. ЗПП, у вези са чланом 397. став 2. истог закона тужитељу досуђени трошкови првостепеног поступка у износу од 9.765,00 КМ, састава жалбе у износу од 1.125,00 КМ (нема доказа о плаћеној такси на жалбу чију накнаду тужитељ тражи у износу од 1.000,00 КМ, састав ревизије у износу од 1.125,00 КМ и таксе на ревизију (која је према уложеној уплатници плаћена) у износу од 1.000,00 КМ, што укупно износи 13.105,00 КМ.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић