

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 206175 18 Rev  
Banjaluka: 4.9.2018. godine.

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilaca: B. S. iz B., Z. E. iz B., D.Đ. iz B., R. G. iz K., J. H. iz B., R.B. iz B., S. M. iz L., V. B., V.P. iz B. L., B.P. iz S., D. M. iz B., M. J. iz B. i R.K. iz P., svi zastupani po punomoćniku V. L., advokatu iz B., protiv tuženih T. E. iz R., R. H. i F. A. iz B., koje zastupa punomoćnik N.B, advokat iz B., d.o.o „I. i.” B., zastupanog po direktoru I.P., a po punomoći V. R., advokat iz B., i d.o.o. “I.-m.” B., zastupanog po direktoru D. K., a po punomoći M. Đ., advokat iz B., radi utvrđenja i uknjižbe, vrijednosti spora 400.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužilaca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 206175 17 Gž od 29.3.2018. godine, na sjednici održanoj 4.9.2018. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Revizija se usvaja, obe nižestepene odluke ukidaju u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužilaca i u odluci o troškovima postupka u odnosu na tužene T. E., F.A. i d.o.o „I. i.” B., te u tom dijelu predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Revizija se u odnosu na tuženog d.o.o. “I.-m.” B. odbacuje.

Odbija se zahtjev tuženog „I.-m.“ d.o.o B. za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 2.778,75 KM.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 206175 14 P od 27.2.2017. godine, odlučeno je:

1. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice B. S. u djelu i:

-UTVRĐUJE se da je tužiteljica B. S. po osnovu Ugovora o građenju broj: 08/05 od 16.3.2005. godine, ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci (pod brojem: OV-3042/5), *VANKNJIŽNI VLASNIK DVOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 45,79 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz dva, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:.... k.o. B., a što odgovara po novom premjeru k.č..., upisano u pl. broj:.... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica B.S. traži.

-da se nalaži prvotuženom E.T., drugotuženoj F. A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B.a *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k. broj:... k.o... B., a što odgovara po novom premjeru k.č. broj..., upisano u p.l broj:... k.o B., *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj:..., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice B. S. u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuženom T. E., drugotuženoj F. A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *da IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* prvotužiteljici B. S. *ZA UKNJIŽBU dvosobnog stana*, površine 45,79 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz dva, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:...(sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č. broj: ..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženih ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove“, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

2. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužioca Z. E. u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužilac Z.E. po osnovu Ugovora o kupoprodaji stana broj: OPU-884/2009 od 27.5.2009. godine, sačinjenog i ovjerenog od strane notara *VANKNJIŽNI VLASNIK DVOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 51,75 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz drugi, stan broj: 18 I *ŠUPE* površine 3,00 m<sup>2</sup>, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:.... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužilac Z. E. traži.

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:...(sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:... upisano u p.l broj:.... k.o B., *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr...., izrađene od strane „S.“ d.o.o B. KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužioca Z. E. u djelu kojim traži da se naloži prvotuženom T.E., drugotuženoj F. A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *da IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* drugotužiocu Z. E. *ZA UKNJIŽBU dvosobnog stana*, površine 51,75 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz drugi, stan broj: 18 i šupe površine 3,00 m<sup>2</sup>, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č. broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B. a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj: ... k.o B. u knjigu uloženih ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove“, Područna Jedinica B. KAO NEOSNOVAN.

3. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužioca D. Đ. u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužilac D.Đ., po osnovu Ugovora o građenju broj: 20/07 od 29.8.2007. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka, pod brojem: OV 13281/7 dana 10.9.2007. godine), *VANKNJIŽNI VLASNIK DVOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 53,51 m<sup>2</sup>, treći sprat, ulaz broj: 2, stan broj: 10 u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužilac D. Đ. traži.

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., *sa investiciono-tehničkom dokumentacijom* broj: Pr..., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN; ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužioca D.Đ. u djelu kojim traži da se naloži prvotuženom T. E. drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* trećetužiocu D. Đ. *ZA UKNJIZBU* dvosobnog stana, površine 53,51 m<sup>2</sup>, treći sprat, ulaz broj dva, stan broj 10 u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o... u knjigu uložениh ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove“, Područna Jedinica B..., KAO NEOSNOVAN.

4. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužioca R. G. djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužilac R. G. po osnovu Ugovora o građenju broj: 18/05 od 4.5.2005. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV 5624/5 dana 4.5.2005. godine) *VANKNJIZNI VLASNIK jednosobnog stana*, površine 39,45 m<sup>2</sup>, prvi sprat, ulaz broj: jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužilac R. G. traži.

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr..., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužioca R. G. djelu kojim traži da se naloži prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* črtvrtotužiocu R. G. *ZA UKNJIZBU* jednosobnog stana, površine 39,45 m<sup>2</sup>, prvi sprat, ulaz broj jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uložениh ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

5. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice J. H. djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica J. H. po osnovu Ugovora o građenju broj: 01/05 od 4.2.2005. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV-16847/5 dana 10.11.2005. godine), *VANKNJIZNI VLASNIK POSLOVNOG PROSTORA* sa 1/1 dijela, površine 49,80 m<sup>2</sup>, ulaz broj: jedan, lokal broj: 3 u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica J. H. traži.

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu

„F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:.... k.o B. 6 SA *INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr. ..., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice J. H. djelu kojim traži da se naloži prvotuzenom T. E. i drugotuzenjoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. da *IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* petotuziteljici J.H. ZA *UKNJIŽBU* poslovnog prostora, površine 49,80 m<sup>2</sup>, ulaz broj: 1, lokal broj: 3, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., u Knjigu uloženih ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

6. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužioca R.B. djelu i:

-UTVRĐUJE se da je tužilac R.B. po osnovu Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.6.2007. godine, *VANKNJIŽNI VLASNIK DVOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 53,51 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz prvi, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj: 511/41 i 511/32 (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužilac R. B. traži.

-da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenjoj F.A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. DA *USKLADE FAKTIČKO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:.... k.o B. SA *INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr...., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužioca R. B. djelu kojim traži da se naloži prvotuzenom T. E. i drugotuzenjoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. i četvrtotuzenom „I.“ d.o.o B. L. da *IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* šestotuziocu R. B. ZA *UKNJIŽBU dvosobnog stana*, površine 53,51 m<sup>2</sup>, drugi sprat, ulaz jedan, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., u knjigu uloženih ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

7. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice S.M. u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica S.M., po osnovu Ugovora o građenju broj: 44/05 od 29.9.2005. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV-14419/5 dana 3.10.2005. godine), *VANKNJIŽNI VLASNIK JEDNOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 39,45 m<sup>2</sup>, treći sprat, ulaz broj dva u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:.... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica S.M. traži.

-da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenjoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. DA *USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:.. k.o

B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:.... k.o B. *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr...., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev *tužiteljice S. M.* u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. da *IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* sedmotužiteljici S.M. *ZA UKNJIŽBU jednosobnog stana*, površine 39,45 m<sup>2</sup>, treći sprat, ulaz broj dva u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B. a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

8. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *V. P.* u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica V.P., po osnovu Ugovora o građenju broj: 10/04 od 30.9.2004. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka, pod brojem: OV-6569/5 dana 20.5.2005. godine) *VANKNJIŽNI VLASNIK TROSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 77 m<sup>2</sup> (tavanski prostor-potkrovlje), ulaz broj: jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica V. P. traži:

-da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr. izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *V.P.* u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. da *IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* osmotužiteljici V. P. *ZA UKNJIŽBU trosobnog stana*, površine 77 m<sup>2</sup>, tavanski prostor-potkrovlje, ulaz broj: jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica Banjaluka, KAO NEOSNOVAN.

9. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *B.P.* u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica B.P., po osnovu Ugovora o građenju broj: 07/05 od 16.3.2005. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV-3043/5 dana 16.3.2005. godine) *VANKNJIŽNI VLASNIK TROSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 77 m<sup>2</sup> (u potkrovlju), ulaz broj: dva *I ŠUPE* u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj: ... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica V. P. traži:

-da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o

B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr...., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA T. E. i drugotuženoj F.A. i i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *da IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* devetotužiteljici B.P. *ZA UKNJIŽBU* trosobnog stana, površine 77 m<sup>2</sup>, u poptkrovlju, ulaz broj: dva i šupe, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

10. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužioca *D.M.* u djelu i:

-utvrđuje se da je tužilac *D.M.* po osnovu Ugovora o građenju broj: 26/07 od 20.11.2007. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV-17568/7 dana 23.11.2007. godine) *VANKNJIŽNI VLASNIK JEDNOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 42,36 m<sup>2</sup>, sprat drugi, ulaz broj: jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužilac *D.M.* traži:

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. 6 *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr...., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužioca *D.M.* u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F. A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *da IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* desetotužiocu *D.M. ZA UKNJIŽBU* jednosobnog stana, površine 42,36 m<sup>2</sup>, sprat drugi, ulaz broj: jedan u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B... u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

11. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *M.J.* u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica *M.J.*, po osnovu notarski sačinjenog Predugovora o kupoprodaji nekretnina broj: OPU-1146/2008 od dana 18.9.2008. godine *VANKNJIŽNI VLASNIK JEDNOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 39,45 m<sup>2</sup>, sprat drugi, ulaz broj: jedan, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F.p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B., što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica *M.J.* traži:

-da se nalaži se prvotuženom T. E. i drugotuženoj F.A. i trećetuženom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spartnosti Po+P+3, na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. *SA INVESTICIONO-*

*TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr..., izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *M.J.* u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. i četvrtuzenom „I.m.“ d.o.o B., da IZDAJU *PODOBNU ISPRAVU* jedanaestotuziteljici *M.J.* ZA *UKNJIŽBU* jednosobnog stana, površine 39,45 m<sup>2</sup>, sprat drugi, ulaz broj: jedan, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spratnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove“, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

12. USVAJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *R.K.* u djelu i:

-UTVRĐUJE SE da je tužiteljica *R.K.* (supruga iza preminulog S. K.), po osnovu Ugovora o građenju broj: 66/06 od 17.10.2006. godine (ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem: OV1-2695/6 od 17.10.2006. godine) *VANKNJIŽNI VLASNIK JEDNOSOBNOG STANA* sa 1/1 dijela, površine 42,36 m<sup>2</sup>, sprat treći, ulaz broj: jedan, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F.p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. što su tuženi dužni priznati u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

ODBIJA SE tužbeni zahtjev u djelu kojim tužiteljica *R.K.* traži:

-da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. *DA USKLADE STVARNO STANJE STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA* izgrađenog na lokalitetu „F. p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. *SA INVESTICIONO-TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM* broj: Pr... izrađene od strane „S.“ d.o.o B., KAO NEOSNOVAN;

ODBIJA SE tužbeni zahtjev tužiteljice *R.K.* u djelu kojim traži da se nalaži se prvotuzenom T. E. i drugotuzenoj F. A. i i trećetuzenom „I. i.“ d.o.o B. *da IZDAJU PODOBNU ISPRAVU* dvanaestotuziteljici *R.K.* (supruzi iza preminulog S. J.K.) ZA *UKNJIŽBU* jednosobnog stana, površine 42,36 m<sup>2</sup>, sprat treći, ulaz broj: jedan, u stambeno-poslovnom objektu, izgrađenom na lokalitetu „F. p.“, spartnosti Po+P+3 na zemljištu označenom kao k.č broj:.... (sp.), upisano u z.k broj:... k.o B., a što odgovara po novom premjeru k.č broj:..., upisano u p.l broj:... k.o B. u knjigu uloženi ugovora kod „Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove“, Područna Jedinica B., KAO NEOSNOVAN.

U pogledu *TROŠKOVA* tužilačke strane od 1-12 i tužene strane od 1-3, svaka stranka će snositi svoje troškove, dok su tužioci:

B. S., Z. E. D. Đ., R. G., J. H., S. M., V. P., B. P., D. M. i R. K. (supruga iza preminulog S.K.) u obavezi:

-nadoknaditi prouzrokovane troškove četvrtuzenom „I.-m.“ d.o.o B. u iznosu od 21.585,00 KM u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja, dok se četvrtuzeni „I.-m.“ d.o.o B., sa preostalim dijelom zahtjeva za nadoknadom troškova (koji predstavlja razliku između zahtijevanog i dosuđenog), ODBIJA kao neosnovanim.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 206175 17 Gž od 29.3.2018. godine, žalbe tužilaca i tuženih T. E. i F. A. se odbijaju i prvostepena presuda u odnosu na njih potvrđuje.

Odbija se zahtjev tužilaca za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 8.336,25 KM.

Odbija se zahtjev tuženih T. E. i F. A. za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 3.750,00 KM.

Odbija se zahtjev tužilaca za naknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu tuženih T. E. i F.A. u iznosu od 8.336,25 KM.

Odbija se zahtjev tuženog „I.-m.“ d.o.o B. za naknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 2.778,75. KM.

Tužioci revizijom pobijaju drugostepenu odluku u odbijajućem dijelu zahtjeva i u odluci o troškovima postupka, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka u pobijanom dijelu preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi „I.-m.“ d.o.o B. u odgovoru predlaže da se revizija odbije, a tužioci obavežu na naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 2.778,75 KM.

Revizija je osnovana u odnosu na tužene T. E., F.A. i d.o.o. „I. i.“ B. (u daljem tekstu: investitori).

Revizija nije dozvoljena u odnosu na tuženog d.o.o. „I.-m.“ B.

Predmet spora je zahtjev tužilaca kako je naveden u izreci prvostepene presude.

U odnosu na odbijajući dio tužbenog zahtjeva svakog od tužilaca, prema tuženima T.E., F. A. i d.o.o. „I. i.“ B., prvostepeni sud smatra da je suština spora u tome što nije obavljen tehnički prijem izgrađenog stambeno poslovnog objekta u kome su stanovi tužilaca, odnosno nije dobijena upotrebna dozvola kako bi se objekat mogao uknjižiti i izvršiti njegovo etažiranje, radi konačnog upisa tužilaca kao vlasnika etažnih jedinica.

Prvostepeni sud cijeni da tehnički prijem objekta „u bilo kom vidu postavljenog tužbenog zahtjeva“, ne može biti predmet sudskog odlučivanja, već je to pitanje koje se može raspravljati kroz upravni postupak u smislu odredbi Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 40/13 i 106/15 –u daljem tekstu: ZUPG). Stoga je, kako nalazi, trebalo u tom dijelu odbaciti tužbu, ali kako to nije učinjeno u prethodnom postupku ispitivanje tužbe, „već se sud upustio u meritorno odlučivanje“, u konačnom je zahtjev u tom dijelu odbio. Stav je da se u redovnom sudskom postupku ne može naložiti usaglašavanje stvarnog stanja spornog stambeno poslovnog objekta, sa investiciono-tehničkom dokumentacijom.

U odnosu na dio zahtjeva kojim je traženo da se obavežu tuženi – investitori da tužiocima izdaju ispravu podobnu za uknjižbu prava u javnoj evidenciji nekretnina, prvostepeni sud ukazuje da tuženi takvu obavezu ne bi mogli izvršiti u okviru paricionog roka za dobrovoljno izvršenje, kod „nesporne činjenice da se uslovi za to nisu stekli u vrijeme presuđenja“, a kada se ostvare da



će tužiocima nesmetano moći izvršiti svoje upise jer „raspoložu ugovorima pa im za to izvršni naslov nije ni potreban, niti će im biti potreban“.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužilaca i potvrđuje prvostepenu presudu u odbijajućem dijelu.

Imajući u vidu odredbe člana 1., 6., 141. – 147. i 151. – 168. ZUPG, drugostepeni sud je stava „da sud u građanskim sporovima nije nadležan za nalaganje takve činidbe“, tj. da sud ne može tuženima - investitorima nametnuti obaveze koje proizilaze iz ZUPG.

Drugostepeni sud je neosnovanim cjenio žalbene navode kojim se prvostepena odluka pobija u dijelu kojim nije prihvaćen zahtjev da se tuženi - investitori obavežu na izdavanje isprave radi uknjižbe tužilaca. Po ocjeni suda, pravo vanknjižnog vlasništva „ne predstavlja status stečene imovine“ kod činjenice da stambeno poslovna zgrada nije uknjižena.

Drugostepena odluka nije pravilna.

Odredbom člana 140. stav 1. ZUPG je propisano da se izgrađeni objekat ne može početi koristiti, odnosno staviti u upotrebu prije nego što nadležni organ rješenjem izda upotrebnu dozvolu, na osnovu prethodno izvršenog tehničkog pregleda objekta, a koji se vrši po završetku izgradnje objekta, odnosno svih radova predviđenih građevinskom dozvolom (stav 3.). Zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole podnosi investitor, odnosno vlasnik objekta (član 141. stav 2.), odnosno to može učiniti i izvođač, ako investitor ili vlasnik objekta ne podnese taj zahtjev (stav 3.). Stavom 4. člana 141. Zakona taksativno je navedeno koja dokumentacija je nužna za podnošenje zahtjeva za izdavanje upotrebne dozvole. Ukoliko stručna komisija za tehnički pregled utvrdi da izgrađeni objekat nema nedostataka i da se može staviti u upotrebu, nadležni organ uprave je dužan da u roku od 8 dana od prijema zapisnika od strane tehničke komisije, izda upotrebnu dozvolu (član 145. stav 5.).

Kako slijedi iz ugovora o ortačkoj gradnji stambeno poslovnog objekta od 27.9.2004. godine, koji je ovjeren kod prvostepenog suda pod brojem Ov: 14846/4 i rješenja Odjeljenja za prostorno uređenje Grada B., broj: 03-360-488/04 od 12.5.2005. godine, kojim je izdata građevinska dozvola, tuženi T.E, F. A. i d.o.o „I. i.“ B., su investitori spornog objekta.

Tuženi d.o.o. „I.-m.“ B. nije investitor ni graditelj, već je kao vanknjižni vlasnik stanova u spornom objektu, sa tužiocima M.J. i R. B. kao kupcima, zaključio predugovor o kupoprodaji stana i samo se sa njima, ali ne i ostalim tužiocima, nalazi u materijalnom odnosu.

Tuženi -investitori su 31.7.2007. godine podnijeli zahtjev nadležnom upravnom organu za tehnički pregled i prijem objekta. Rješenjem Odjeljenja za prostorno uređenje Grada B. broj: 03-361-67/13 od 26.6.2013. godine, odbačen je zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole zbog nepotpunosti zahtjeva. Rješenjem Odjeljenja za inspekcijske poslove-Urbanističko građevinska inspekcija Grada B., broj: 09-362-634/2012 od 17.1.2013. godine, „zabranjuje se korištenje i upotreba“ spornog objekta, koja zabrana traje „sve do pribavljanja upotrebne dozvole“. Rješenjem Odjeljenja za inspekcijske poslove Grada B., broj: 09-362-634/2012 od 10.7.2014. godine, gradonačelnik je na zahtjev investitora F. A. odložio izvršenje rješenja 09-362-634/2012 od 17.1.2013. godine na određeno vrijeme, do 31.10.2014. godine, a ukoliko investitor ne pribavi

odobrenje za upotrebu i korišćenje objekta u ostavljenom roku, određiće se izvršenje rješenja broj: 09-362-634/2012 od 17.1.2013. godine.

Pojedinačno zaključenim ugovorima o građenju sa tužiocima S.K. M. D., M. S., V.P., P. B., S. B., G. R., D. Đ. i J.H. ( u ugovoru označeni kao naručioci), tuženi "I. i." d.o.o B. (u ugovoru označen kao graditelj) se obavezao da će stanove izgraditi u skladu sa izvedbeno projektnom dokumentacijom i da će obaviti tehnički prijem objekta, dakle pribaviti upotrebnu dozvolu koja je preduslov za dalju moguću uknjižbu tužilaca kao vlasnika stanova.

U svim ugovorima graditelj je dao saglasnost da se naručilac, bez njegovog daljeg znanja i pristanka, uknjiži kao vlasnik i posjednik sa 1/1 dijela na stanu koji je predmet ugovora „kada se za to steknu zakonski uslovi“.

Odredbom člana 262. stav 1. ZOO propisano je da povjerilac u obligacionom odnosu ima ovlaštenje da od dužnika zahtijeva ispunjenje obaveze, a da je dužnik dužan obavezu ispuniti savjesno u svemu kako ona glasi.

Dio tužbenog zahtjeva tužilaca za koji su odbijeni, postavljen je tako da se traži obavezivanje tuženih – investitora da ispune obavezu iz ugovora i „usklađe stvarno stanje stambeno poslovnog objekta sa investiciono tehničkom dokumentacijom“, tj. da izvrši tehnički prijem objekta i „izda podobnu ispravu za uknjižbu“.

Revizija osnovano ukazuje da se ne radi o zahtjevu koji bi bio u nadležnosti upravnih organa, već o kondemnatornom zahtjevu kojim se traži obavezivanje tuženih – investitora da ispune ugovorne obaveze onako kako one glase, tj. da otklone nedostatke u izgradnji objekta koje predstavljaju odstupanje od investiciono tehničke dokumentacije, što za posljedicu ima nemogućnost dobijanja upotrebne dozvole. Tek kada objekat po dobijanju upotrebne dozvole bude uplanjen, može se izvršiti etažiranje stambenih jedinica, što bi omogućilo upis tužilaca kao njihovih vlasnika u javni registar nekretnina, čime se ostvaruje krajnja svrha zaključenih ugovora.

Tužiocima su dokazali da tuženi - investitori nisu ispunili ugovornu obavezu obzirom da godinama nakon završetka izgradnje objekta, nisu kod nadležnog organa izvršili njegov tehnički prijem i dobili upotrebnu dozvolu.

Zbog pogrešnog pristupa u rješavanju ovog spora, jer su prihvatili da se radi o zahtjevima za čije odlučivanje nije nadležan redovni sud ali ne postupaju po članu 16. ZPP, nižestepeni sudovi nisu utvrđivali bitne činjenice za odluku o osnovanosti ili neosnovanosti dijela tužbenog zahtjeva koji je odbijen, pa time nisu ni ocjenjivali dokaze izvedene od strane tužilaca radi dokazivanja tih činjenica.

U ponovnom postupku sud treba, prethodno, zatražiti od tužilaca uređenje zahtjeva u smislu jasnog određenja koje radnje trebaju preduzeti tuženi da bi uskladili stvarno stanje stambeno poslovnog objekta sa investiciono tehničkom dokumentacijom.

Sve dok se u potpunosti pravilno ne odluči o tužbenom zahtjevu, ne može se u odnosu na tužene T.E., F. A. i d.o.o „I. i.“ B., donijeti odluka o troškovima postupka kao akcesornom zahtjevu, jer ona zavisi od uspjeha stranaka član 386. ZPP).

Revizija tužilaca u odnosu na tuženog d.o.o. "I.-m." B. nije dozvoljena.

Odbijajući dio tužbenog zahtjeva tužilaca, zbog kog je revizija izjavljena, ne odnosi se na tuženog d.o.o. "I.-m." B.. Iz činjeničnih navoda revizije slijedi da se u odnosu na ovog tuženog, pravosnažna odluka pobija samo u dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka. Dio odluke drugostepenog suda kojim je odlučeno o troškovima postupka ima karakter rješenja, kako to propisuje odredba člana 175. stav 4. i člana 398. ZPP i nije odluka kojom se postupak pravosnažno završava, slijedom čega protiv takve odluke nije dozvoljena revizija.

Zahtjev za naknadu troškova postupka uvijek je sporedno potraživanje, uslovljeno preduzimanjem procesnih radnji za ostvarenje glavnog zahtjeva i uspjehom u sporu povodom glavnog zahtjeva. Samo ako se revizijom pobija odluka o tužbenom zahtjevu, što ovdje nije slučaj prema tuženom d.o.o. "I.-m." B., preispituje se i odluka o troškovima postupka jer zavisi od odluke o glavnom zahtjevu.

Nije osnovan revizioni navod da su svi tuženi nužni suparničari i da se odluka o troškovima postupka trebala donijeti primjenom odredbe člana 393. ZPP. Tuženi d.o.o. "I.-m." B. je u materijalnopravnom odnosu samo sa tužiocima R. B. i M.J., po osnovu zaključenih predugovora o kupoprodaji stana, dok sa ostalim tužiocima nije u bilo kakvom odnosu jer nije ni investitor, ni graditelj spornog stambeno poslovnog objekta. Prema tome, tuženi d.o.o. "I.-m." B. i ostali tuženi nisu u ovoj parnici suparničari, ni materijalni (jer njihova prava i obaveze prema tužiocima ne potiču iz istog činjeničnog i pravnog osnova) ni formalni (jer se njihove obaveze ne zasnivaju na bitno istovrsnom činjeničnom i pravnom osnovu).

Zahtjev tuženog d.o.o. "I.-m." B. za naknadu troškova na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 2.778,75 KM nije osnovan, jer nije bio potreban radi vođenja parnice (član 387. stav 1. ZPP) i nije bio od značaja za zaštitu njegovog prava jer se u njemu navode činjenice i pravna shvatanja koje je isticao tokom postupka i koji su cijenjani od strane nižestepenih sudova pri donošenju pobijanih odluka.

Primjenom odredbe člana 249. stav 1. u vezi sa članom 250. stav 1. i člana 254. stav 1. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:  
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podraščić

