

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 58 0 P 045867 13 Rev
Sarajevo, 25.07.2013. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Tife Potogije, kao predsjednice vijeća, Suada Kurtovića i Amre Hadžimustafić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: 1.- A. Z., sin A. i 2.- M. Z., rođene M., kći S., oboje iz M., ulica ..., koje zastupa punomoćnica K. Z., advokatica iz M., ulica ..., protiv tuženog „U.“ d.o.o. u stečaju M., ulica ..., koga zastupa A. Š., stečajni upravnik, radi utvrđenja i uknjižbe, v.s. 10.100,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Mostaru broj: 58 0 P 045867 10 Gž od 07.11.2012. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 25.07.2013. godine, donio je sljedeću:

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u u Mostaru broj: 58 0 P 045867 08 P od 29.01.2010. godine odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Utvrđuje se da tužitelji A. Z. i M. Z. supruga A., oboje iz M., temeljem ugovora o kupoprodaji stana broj: 04/I-730/98 od 07.01. 1999. godine zaključenog između prednika tuženog i tužitelja, te dosjeloosti, imaju pravo vlasništva sa dijelom od po ½ na nekretnini - stanu i to:

- trosobnom stanu koji se nalazi u M., ... (B.), I kat, broj stana 3, ukupne površine 82,80 m², u zgradi izgrađenoj na k.č. 57/251 (novi premjer 4858) k.o. M., upisan u z.k. ul. broj 9719 u A listu pod II/4c, stan broj 3, k.o. M. (u daljem tekstu: predmetni stan),
- te pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji služe zgradi kao cjelini, kao i pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade.

Temeljem prednjeg utvrđenja tuženi je dužan priznati to pravo i trpjeti da se tužitelji temeljem ove presude uknjiže u zemljišnim knjigama kao vlasnici sa ½ dijela na navedenom stanu, sa utvrđenim pravom korištenja, uz istovremeno brisanje upisanih prava prednika tuženika.“

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Mostaru broj: 58 0 P 045867 10 Gž od 07.11.2012. godine žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđuje.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelji pobijaju navedenu presudu drugostepenog suda zbog povreda odredaba parničnog postupka iz člana 209. Zakona o parničnom postupku koja je učinjena u postupku pred drugostepenim sudom i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom revizijskom sudu da usvajanjem revizije pobijanu presudu drugostepenog suda preinači na način da usvoji žalbu i preinači prvostepenu presudu i usvoji tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, ili podredno predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Tuženi nije podnio odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Ispitujući pobijanu presudu u svemu saglasno odredbama člana 241. Zakona o parničnom postupku („Službene novine FBiH“, broj: 53/03, 73/05 i 19/06 - u daljem tekstu: ZPP) revizijski sud je utvrdio da ne postoje razlozi zbog kojih je revizija izjavljena, a ni razlozi na koje pazi po službenoj dužnosti.

Slijedom sadržaja spisa predmeta vidljivo je, prema navodima tužbe podnešene prvostepenom sudu dana 01.09.2008. godine, da je predmet raspravljanja u ovoj pravnoj stvari tužbeni zahtjev tužitelja kojim traže da se utvrdi da su tužitelji, osnovom ugovora o kupoprodaji stana broj: 04/I-730/98 od 07.01.1999. godine, zaključenog između prednika tuženog i tužitelja, te dosjelošti, imaju pravo vlasništva sa dijelom od po $\frac{1}{2}$ na predmetnom stanu, te pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji služe zgradi kao cjelini, kao i pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade, osnovom kog utvrđenja je tuženi dužan priznati to pravo i trpjeti da se tužitelji temeljem ove presude uknjiže u zemljišnim knjigama kao vlasnici sa $\frac{1}{2}$ dijela na navedenom stanu, sa utvrđenim pravom korištenja, uz istovremeno brisanje upisanih prava prednika tuženika, u svemu kao u izreci prvostepene presude.

Osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelji zasnivaju na činjeničnim tvrdnjama:

- a) tužitelji su sa pravnim prednikom tuženog dana 07.01.1999. godine zaključili kupoprodajni ugovor broj: 04/I-730/98, ovjeren od strane prodavca i potpisan od strane ovlaštenog lica direktora R. U. kojim su za iznos od 115.092,00 DEM kupili predmetni stan (u daljem tekstu: Ugovor), koji nisu ovjerili potpise na ugovoru, pa nisu mogli uknjižiti vlasništvo, iako je čl. 8. Ugovora ugovorena klauzula intabulandi,
- b) kupoprodajnu cijenu su tužitelji isplatili u cijelosti, a po završetku objekta uselili u predmetni stan, u korištenju kojeg ih niko nikada nije smetao,

c) tuženi je zgradu i predmetni stan uknjižio u z.k. ul. broj 9719 k.o. M.

Odlučujući u ovoj pravnoj stvari o navedenom zahtjevu tužitelja, prvostepeni sud prihvata opstojnost činjeničnih tvrdnji tužitelja da su tužitelji sa ovlaštenim licem pravnog prednika tuženog zaključili Ugovor kupoprodaji predmetnog stana, kupoprodajna cijena stana u iznosu od 115.092,00 DEM je isplaćena u cijelosti, tužitelji su ušli u posjed stana u septembru 1999. godine i od tada ga nesmetano koriste, predmetni stan je upisan kao državno vlasništvo sa pravom raspolaganja u korist pravnog prednika tuženog.

Prvostepeni sud utvrđuje tužitelji da duže vrijeme borave na privremenom radu u Nj., te da su od P. G. dobili informaciju da se prodaju stanovi na B., koji nisu bili završeni. Nakon odabira stana da su opunomoćili P. G. da zaključi kupoprodajni ugovor. Nakon useljenja u stan da su se obratili R. U., direktoru prodavca, da vidi da li mogu stan upisati kao svoje vlasništvo, na što im je odgovoreno da još nije upisana čitava zgrada, pa se ne može upisati ni stan. Porez na promet nekretnina nisu platili, niti su ovjerali ugovor, a upis vlasništva nisu tražili podnošenjem zahtjeva zemljišno-knjižnom odjelu. Nakon kupovine stana unijeli su namještaj i ovaj koristi sestra tužitelja, a najmanje jednom godišenje dolaze i u stanu borave i sami tužitelji.

Nadalje, prvostepeni sud poprima da je notorna činjenica da na B. nakon završetka rata do 1998. godine nije započeta i završena niti jedna zgrada kojim bi pravo raspolaganja imao "U." d.o.o. M., a iz parničnog postupka broj: 58 0 P 030545 07 P vođenog pred istim sudijom, poznato je da se radi o zgradama čija izgradnja je započeta prije rata. Stanovi su bili skoro završeni, ali nije izvršen tehnički prijem objekta, u toku rata iz stanova je otuđivano sve što se moglo fizički izdvojiti i odnijeti, zbog čega je po završetku rata zgrada obnavljana.

Dakle, slijedom navedenog, kako to zaključuje prvostepeni sud, se ne radi o zgradi napravljenj poslije rata, gdje bi se stanovi slobodno prodavali na tržištu, kako to tvrde tužitelji, već o zgradi koja je bila u društvenom vlasništvu, a "U." je u skladu sa važećim pravnim propisima bio ovlašten da zaključuje ugovore o korištenju stanova sa licima kojima su stanovi dodjeljeni na osnovu rješenja o dodjeli stana radi sticanja stanarskog prava.

Slijedom navedenih činjeničnih utvrđenja prvostepeni sud, pozivom na pravila materijanog prava sadržanim u odredbama člana 9. Zakona o prometu nepokretnosti ("Službeni list SR BiH", broj: 38/78, 29/80, 4/89, 22/91 i "Službeni list R BiH", broj: 2/92, 13/93 i 13/94 i "Službene novine F BiH", broj: 29/03), kojim je propisano da ugovor kojim se prenosi pravo svojine na nekretnini mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu, te da ugovor zaključen protivno navedenom ne proizvodi pravno dejstvo, te odredba člana 19. stav 1. navedenog zakona, kojima je određeno da se prodaja nekretnina iz društvene svojine vrši javnim nadmetanjem, odnosno pribavljanjem pismenih ponuda, a neposrednom pogodbom samo onda kada je otuđenje putem javnog nadmetanja, odnosno putem sastavljanja pismenih ponuda, ostalo bezuspješno, u skladu sa odredbama stava 2. navedenog člana ugovor o

otuđenju nekretnine iz društvene svojine zaključen protivno odredbi iz prethodnog stava je ništav, smatrajući da su tužitelji bili dužni dokazati da predmetni stan nije bio dodjeljen drugom licu, odnosno da je pravni prednik tuženog imao pravo raspolaganja predmetnim stanom, te da je prodaja stana izvršena u skladu sa čl. 19. Zakona o prometu nekretnina, uz činjenicu da nije izvršena ovjera potpisa na ugovoru, pa takav ugovor ne proizvodi pravno dejstvo, zaključuje da tužitelji nisu dokazali da imaju zakonit osnov za korištenje stana, pa im za sticanje prava dosjelošću nije dovoljno 10 godina, kako to propisuje čl. 32. st. 1. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (“Službene novine F BiH”, broj 6/98 i 29/03), koji zaključak opredjeljuje odluku toga suda o odbijanju tužitelja sa predmetnim tužbenim zahtjevom kao neosnovanim.

Odlučujući o izjavljenoj žalbi tužitelja na navedenu presudu prvostepenog suda drugostepeni sud pobijanom presudom u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i zaključak prvostepenog suda da tužitelji nisu dokazali da imaju zakonit osnov za korištenje, odnosno posjed predmetnog stana, pa im za sticanje prava dosjelošću nije dovoljno 10 godina, kako je to propisano odredbama čl. 32. st.1. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, jer shodno navedenim zakonskim odredbama, u vezi sa naznačenim odredbama člana 9. Zakona o prometu nekretnina, kao zakonit osnov za sticanje vlasništva dosjelošću, ne može se smatrati kupoprodajni ugovor koji je zbog nedostatka ovjere potpisa ugovarača, ništav, pa da je prvostepeni sud pravilno primijenio materijalno pravo kada je zahtjev tužitelja odbio kao neosnovan, dosljedno čemu da se žalba tužitelja pokazuje neosnovanom, što opredjeljuje odluku toga suda o odbijanju žalbe i potvrđivanju prvostepene presude.

Suprotno tvrdnjama revizije drugostepeni sud je rješavajući o žalbi tužitelja, u smislu odredbi člana 231. ZPP-a, pravilno ocijenio da je prvostepeni sud izvedene dokaze prosudio po slobodnom uvjerenju i svoje uvjerenje opravdao uvjerljivim i logičnim razlozima da bi se moglo provjeriti da li ovo ima pravnu i činjeničnu osnovu, navodeći valjane razloge za ocjenu materijalnih dokaza na kojima tužitelji zasnivaju osnovanost tužbenog zahtjeva u ovoj pravnoj stvari. Uvjerenje o neosnovanosti žalbenih prigovora tužitelja drugostepeni sud je opravdao valjanim razlozima koje kao pravilne prihvata i ovaj sud, s obzirom da nisu u suprotnosti sa zapisnicima o izvedenim dokazima i samim dokazima koji se nalaze u spisu predmeta, a imaju uporišta i u odredbama materijalnog prava primjenom osnovom kojih je razriješen sporni odnos. Dosljedno navedenom proizilazi da se revizijski navodi tužitelja da je pred drugostepenim sudom ostvarena povreda odredaba parničnog postupka u smislu odredbi člana 209. ZPP pokazuju neosnovanim.

Cijeneći da su u razrješenju spornog odnosa, slijedom označenih pravila materijalnog prava, nižestepeni sudovi u pogledu odlučnih činjenica utvrdili navedeno činjenično stanje, kojim je, saglasno odredbama člana 240. stav 2. ZPP, vezan i ovaj revizijski sud, pravilno je prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu tužitelja izveden zaključak da nisu ostvarene materijalno pravne pretpostavke iz kojih proizilazi osnovanost njihovog tužbenog zahtjeva, dajući za svoju odluku jasne i potpune razloge, koje u cjelosti prihvata i ovaj sud, čime je pravilno izvršena primjena pravila materijalnog prava sadržanim u navedenim odredbama na koje se pozvao drugostepeni sud pobijanom

presudom, dosljedno čemu se revizijski razlog tužitelja sveden na pogrešnu primjenu materijalnog prava pokazuje neosnovanim.

Stoga neosnovano ostvarenje revizijskog osnova u vidu pogrešne primjene materijalnog prava tužitelji nalaze u revizijskim tvrdnjama da slijedom nespornih činjenica u pogledu zaključenja Ugovora, da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena, da su tužitelji odmah po uplati cijene ušli u posjed stana, kojeg do danas nesmetano koriste, da prilikom zaključenja Ugovora potpisi ugovornih strana nisu ovjereni, zbog čega se nije mogla provesti uknjižba, radi čega je i podnešena tužba u ovoj pravnoj stvari, dalje nesporne činjenice, što da potvrđuje i podnesak-izjašnjenje tuženog, dato po stečajnom upravniku, od 22.08.2012. godine da tuženi priznaje sve činjenice predmeta i ne protivi se tužbenom zahtjevu tužitelja, pa da je tuženi, kao pravni sljednik SIZ-a za stanovanje, odnosno "D." M., kao investitor bio ovlašten da gradi nedovršene zgrade, te prodaje stanove i poslovne prostore za svoj račun, pa tako i predmetni stan, te da je predmetni stan kod tuženog evidentiran kao stan koji je prodat tužiteljima i za koji su tužitelji platili ugovorenu kupoprodajnu cijenu, kao i da kod tuženog nije evidentiran niko drugi, kao predhodni vlasnik stana, niti je evidentirano bilo kakvo potraživanje u stečajnom postupku, je pobijanom presudom pogrešno primjenjeno materijalno pravo sadržano u odredbama člana 32. stav 1. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, te članu 9. Zakona o prometu nekretnina, jer da su tužitelji posjed stana stekli temeljem valjanog, odnosno legalnog pravnog posla, čime da su kvalificirani posjednici predmetnog stana, odnosno da imaju savjestan i zakonit posjed predmetnog stana, koji traje od 1999. godine i danas, tj. preko deset godina, kako propisuju navedene odredbe Zakona o vlasničko-pravnim odnosima.

Dosljedno navedenom valjalo je reviziju tužitelja, saglasno odredbama člana 248. ZPP-a odbiti i odlučiti u svemu kao u izreci ove presude.

Predsjednica vijeća
Tifa Potogija,s.r.