

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI PRIVREDNI SUD U BANJOJ LUCI
Broj: 57 0 Ps 144267 24 Ps
Banja Luka, 12.11.2025. godine

Okružni privredni sud u Banjoj Luci, sudija Staša Tomić, rješavajući u pravnoj stvari tužiteljice J.P., kći D. iz B., ..., koju zastupa punomoćnik Radomir Bjelić, advokat iz Prnjavora, protiv tuženog „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor – u stečaju, koga zastupa stečajni upravnik N.K., a istu punomoćnik Ljiljana Stajić, advokat iz Banjaluke, radi izdvajanja stvari iz stečajne mase, vrijednost spora 38.147,00 KM, nakon održane i zaključene glavne rasprave dana 29.10.2025.godine, u prisustvu punomoćnika tužiteljice, stečajnog upravnika i punomoćnika tuženog, dana 12.11.2025. godine, donio je sljedeću:

P R E S U D U

UTVRĐUJE SE da je osnovano pravo tužiteljice J.P. iz B. na izlučivanje dvosobnog stana u njenom vlasništvu koji se nalazi u P. u zgradi izgrađenoj na kč broj 615/1 upisano u pl 1927 ko P. u ..., ulaz A prvi sprat, stan broj 3, površine 66 m², upisan u knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj Kku 3327/1 ko P. iz stečajne mase tužene „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor – u stečaju, što je tužena dužna priznati.

Obavezuje se tuženi da tužiteljici naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 6.047,50 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Preostali dio zahtjeva tužiteljice za naknadu troškova parničnog postupka, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, odbija se kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

Tužiteljica je dana 01.08.2024. godine podnijela tužbu protiv tuženog, radi izdvajanja stvari iz stečajne mase. U tužbi je navela da je kod ovog suda u toku stečajni postupak protiv stečajnog dužnika „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor – u stečaju, koji se vodi pod brojem 57 0 St 126195 18 i rješenje o stečaju doneseno je 04.05.2023.godine. Tužiteljica je od prednika tužene „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor, Magistralni put bb 15.12.2005.godine kupila jedan stan na lokaciji „S.“ P. koji se gradi na kč broj 615/1 ko P. stan broj 3 prvi sprat, lameta „A“ u površini od 69,295 m² po cijeni od 500,00 KM po jednom metru kvadratnom. Ugovor je ovjeren kod Osnovnog sud u Prnjavoru dana 15.12.2005.godine pod brojem OV Tužiteljica je također od prednika tuženog dana 28.12.2005.godine kupila i ostavu broj 16, prizemlje, lamela „A“ u stambeno- poslovnom objektu na lokaciji „S.“ koja se gradi na kč broj 615/1 ko P. po cijeni od 500,00 KM po jednom metru kvadratnom. Tužiteljica je sve svoje obaveze prema predniku tužene izmirila sa danom 21.06.2006.godine o čemu je prodavac „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor tužiteljici izdala potvrdu. Tužiteljica se nije uknjižila kao vlasnik stana na osnovu gore zaključenih ugovora i isprava sve do 2023.godine, ali je tužena osporila taj upis

smatrajući da sporni stan ulazi u stečajnu masu stečajnog dužnika. Tužena je protiv rješenja o uknjižbi spornog stana u korist tužiteljice kao vlasnika osporila podnošenjem žalbe na rješenje RUGIPP PJ Prnjavor broj ... od 06.06.2023.godine koja je odbijena rješenjem RUGIPP Banja Luka broj ... od 29.01.2024.godin. Nakon toga tužena je podnijela tužbu Okružnom sudu u Banja Luci u upravnom sporu koji sud je donio presudu broj ... od 15.07.2024.godine i tužbu usvojio, poništio rješenje RUGIPP RS Banja Luka i dao smjernice za rad upravnom organu iz kojih proizlazi da će sporni stan ući u stečajnu masu stečajnog dužnika. Kako sporni stan na dan otvaranja stečajnog postupka 04.05.2023.godine nije bio imovina koja pripada stečajnom dužniku u smislu člana 84 stav 1 Zakona o stečajnom postupku, to tužiteljica kao izlučni povjerala shodno odredbi člana 91 i 109 stav 4 Zakona o stečaju podnosi tužbu i konačno predlaže da sud donese presudu kojom se utvrđuje da je osnovano pravo tužiteljice J.P. iz B. na izlučivanje dvosobnog stana u njenom vlasništvu koji se nalazi u P. u zgradi izgrađenoj na kč broj 615/1 upisano u pl 1927 ko P. u ..., ulaz A prvi sprat, stan broj 3, površine 66 m², upisan u knjigu uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj KKK 3327/1 ko P. iz stečajne mase tužene „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor – u stečaju, što je tužena dužna priznati, uz naknadu troškova parničnog postupka.

Tužena je u odgovoru na tužbu prije svega predložila da se tužba tužiteljice odbaci, a ako sud ne prihvati razloge za odbacivanje tužbe u cjelosti odbije tužbeni zahtjev imenovane kao neosnovan. Tužiteljica u stečajnom postupku nije podnijela prijavu potraživanja kojom traži izlučivanje stana koji je predmet tužbenog zahtjeva tužiteljice, već je podniet akt pod nazivom: „Zahtjev za izdvajanje iz stečajne mase“, koji nije niti može biti smatran prijavom potraživanja, a iz tih razloga o istom nije ni odlučivano, jer odredba člana 169 Zakona o stečaju je jasna i propisuje način opštenja stečajnog suda sa povjeriocima, kao što propisuje i šta prijava potraživanja treba sadržavati. Kako stečajni sud nije uputio tužiteljicu na ulaganje tužbe radi dokazivanja osnovanosti osporenog prava tužiteljice, niti je na pokretanje parnice uputio tuženog nisu ispunjene procesne pretpostavke za vođenje ovog postupka. Opreza radi, ako sud ne prihvati isticane razloge za odbacivanje tužbe, ističe da nije ni tužbeni zahtjev pravilno postavljen, isti je postavljen kao kondenzatora, a trebalo je da tužiteljica pokrene deklarativnu parnicu radi utvrđenja postojanja izlučnog prava na traženom stanu, a sve u skladu sa odredbom člana 54 ZPP-a, koja upućuje da kad je to drugim propisima predviđeno, a stranka ima pravni interes ulaze ovakvu tužbu. U pogledu činjenica koje su u vezi sa ovom tužbom, tuženi ističe da je prije vođenja ovog postupka vodio protiv tužiteljice upravni postupak, pa kasnije i ulagao tužbu u upravnom sporu dokazujući da je upis prava svojine u ranije vođenom upravnom postupku u korist tužiteljice izvršen suprotnost odredbi člana 114 Zakona o stečaju, a u vezi sa članovima 134 i 135 Zakona o stečaju Republike Srpske, člana 54 (1) Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske propisano je da se: „Upisom u katastar nepokretnosti stiču, ograničavaju, prenose i prestaju prava na nepokretnostima...“, a članom 58 (1) da se: „Upis prava u katastar nepokretnosti vrši prema vremenskom redoslijedu, a u konkretnom slučaju u ranije upravnom postupku Područna jedinica Prnjavor je prije provela upis prava svojine na imenu J.P., koji zahtjev je uslijedio kasnije u odnosu na činjenicu kada je rješenje Okružnog privrednog suda Banja Luka broj 57 0 St 126195 18 St od 04.05.2023.godine o otvaranju stečajnog postupka dostavljeno ovoj Područnoj jedinici 10.05.2023.godine, a kojim je RUGIPP PJ Prnjavor bila naložena obaveza zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka“. U konkretnom slučaju „nije figurativno rečeno težište na valjanosti ili ne valjanosti predmetnog ugovora o kupoprodaji“ a koji je Područnoj jedinici dostavila J.P., ovdje tužiteljica, već je težište na trenutku otvaranja stečajnog postupka nad tuženim – od kog dana se ne mogu sticati prava na imovini koja je upisana na stečajnog dužnika. Radilo se i radi o grubim povredama materijalnog zakona, kao i o povredi člana 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju kojim je zaštićeno pravo na imovini, sve ove činjenice tuženi je isticao i u upravnom postupku koji je

vođen pred RUGIPP, kao i upravnom sporu koji se vodio na Okružnom sudu u Banja Luci, kada je ovaj sud postupajući po tužbi tužioca „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor, ovdje tuženog donio presudu broj ... od 15.07.2024.godine kojom je uvažio tužbu „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor i poništi rješenje RUGIPP Banja Luka broj ... od 29.01.2024.godine, koja je u ranijem upravnom postupku odbila žalbu „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor uloženo na prvostepeno rješenje upravnog organa – RUGIPP, PJ Prnjavor broj ... od 06.06.2023.godine. S tim u vezi, vezano za činjenične navode tužbe, ističe da je tužiteljica Okružnom privrednom sudu kao stečajnom sudu podnijela dokument pod nazivom „Zahtjev za izdvajanje iz stečajne mase“ tražeći da se navedeni stan izdvoji iz stečajne mase, uz ovaj zahtjev su kao dokazi priloženi Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem lokacija „S.“ P., ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru, OV broj ... od dana 15.12.2005.godine, te Aneks ugovora od 28.12.2005.godine na ugovor o kupoprodaji ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru broj ... od 28.12.2005.godine, te je potvrdi o izmirenju obaveza dana od pravnog prednika tuženog datirana sa danom 21.06.2005.godine, ali predmetni zahtjev nije označila „kao prijavu potraživanja“ a stečajni upravnik ne postupa i ne može se izjašnjavati o zahtjevima već o prijava povjerilaca. U ove dokumente dostavljen je i Izvod iz knjige uloženih ugovora iz kog proizlazi da je upis prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u korist J.P., kćeri D. iz B., ..., sa 1/1 dijela, u List uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj 3327/1 ko P. (ranije upisano u list broj 3327 iste ko) i to na stanu kao posebnom dijelu stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja u P., ..., ulaz „A“ sprat 1 stan broj 3 po strukturi dvosoban u površini od 66m², izgrađenog na kč 615/1, upisanoj u posjedovanom listu broj 1927 ko P., dosadašnja svojina „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor sa 1/1 dijela, izvršen nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženim, a kako je odredbom člana 114 Zakona o stečaju propisano da se danom otvaranja stečajnog postupka: „Ne mogu se sticati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu...“ te su takve radnje predmet pobijanja prema članu 134 i 135 Zakona o stečaju RS, a i u suprotnosti sa odredbama člana 54, 58 Zakona o premijeru i katastru nekretnina RS vođen je upravni postupak odnosno upravni spor kojim je tuženi dokazao ove činjenice. Opreza radi ističe da je zakonodavac u stavu 2 ovog člana propisano da se odredbe stava 1 ovog člana ne odnose na slučajeve sticanja provjerenjem u javne evidencije, ali u korektnom slučaju je upis u javne evidencije izvršen, nakon otvaranja stečajnog postupka, čak i nakon što je RUGIPP PJ Prnjavor zaprimila rješenje Okružnog privrednog suda Banja Luka o otvaranju stečajnog postupka, što znači da nisu ispunjenje zakonske pretpostavke da se smatra da se radi o izlučnom pravu tužiteljice, jer ista nije upisana u javne evidencije. Iako zakonodavac u odredbama članova 2 i 4 Pravilnika o uspostavljanju i vođenju Knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova propisuje koja ej to dokumentacija koja je potrebna da se neki ugovor proveden, jasno je da se u konkretnom slučaju radi o postupanju koje je u suprotnosti sa članom 114 Zakona o stečaju Republike Srpske, jer smisao dostavljanja rješenje o otvaranju stečajnog postupka nadležnim jedinicama katastra prema sjedištu stečajnog dužnika je sprječavanje ovakvih radnji, tj. vršenje upisa prava svojine kada se takav upis nije mogao izvršiti. Na kraju potrebno je i istaći da nije uz dokaze koja je tužiteljica priložila uz zahtjev koji je podnesen u stečajnom postupku dostavljena faktura na koji račun i kada je sa njene strane izvršena navedena uplata u korist stečajnog dužnika.

U dokaznom postupku provedeni su dokazi uvidom i čitanjem: Rješenja ovog suda broj 57 0 St 126195 18 St od 04.05.2023.godine, Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem od 15.12.2005.godine OV broj ... kod Osnovnog suda u Prnjavoru, aneks ugovora o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem od 28.12.2005.godine OV broj ... kod Osnovnog suda u Prnjavoru, potvrda Kompanije Dušanić d.o.o. Prnjavor od 21.06.2006.godine, Rješenje RUGIPP Banja Luka broj ... od 29.01.2024.godine, tužba tuženog u upravnom sporu od 27.02.2024.godine, Presuda Okružnog suda u Banja Luci broj ... od

15.07.2024.godine, izvod iz knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj ... broj KUU 3327/1, zahtjev tužiteljice na vanredno preispitivanje sudske odluke upućene Vrhovnom sudu Republike Srpske od 31.07.2024.godine, da se pročita odluka Ustavnog suda BiH BROJ ap/588/20 od 20.05.2020.godine, da se pročita izvod iz knjige uloženih ugovora o otkupu stanova broj KUU od 33.27/1 od 10.04.2005.godine, sa primjedbom i napomenom na ovom izboru, da se pročita zahtjev na provođenje promjene UKUU 3327/1 ko P., RUGIP PJ Prnjavor informacija broj ... od 05.05.2025.godine, Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad „Kompanijom Dušanić“ d.o.o. br. 57 0 St 126195 18 od 04.05.2023.godine, Zapisnik Okružnog privrednog suda Banja Luka kao stečajnog suda u predmetu br. 57 0 St 126195 18 St od 04.05.2023., sa ispitnog i izvještajnog ročišta od 04.09.2023 i 24.11.2023, Izvod iz knjige uloženih ugovora br. 3327 od 12.06.2023 za J.P., datum upisa prava svojine na stanu 06.06.2023., izdat od strane RUGIPP, P.J. Prnjavor pod br. ..., Izvod iz knjige uloženih ugovora za „Kompaniju Dušanić“ d.o.o., datum upisa prava svojine na stanu 04.05.2023., zaveden kod RUGIPP, P.J. Prnjavor pod br. ... od 19.05.2023., Rješenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove br. ... od 29.01.2024. godine kojim se odbija žalba „Kompanije Dušanić“ d.o.o. u stečaju uložena na rješenje RUGIPP, P.J. Prnjavor ... od 06.06.2023. , Rješenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor br. ... od 06.06.2023.godine kojim se dozvoljava upis J.P. kao nosioca prava svojine na stanu , Rješenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor br. ... od 04.05.2023.godine kojim se dozvoljava upis „Kompanije Dušanić“ d.o.o. kao vlasnika stana u ..., P., površine 66 m², Presuda Okružnog suda Banja Luka br. ... od 15.07.2024. kojom se usvaja tužba tužitelja “Kompanije Dušanić” d.o.o. u stečaju i poništava rješenje RUGIPP br. ... od 29.01.2024. kojim je dozvoljen upis prava svojine u korist J.P., Zahtjev Tužiteljice J.P. podnesen u stečajnom postupku od dana 22.09.2023 za izdvajanje iz stečajne mase stana u ... u P., Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa produženim rokom plaćanja od 15.12.2005., ovjeren na Osnovnom sudu Prnjavor br. OV.broj:... od 15.12.2005., Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnina sa sa produženim rokom plaćanja od 28.12.2005.ovjeren na Osnovnom sudu Prnjavor br. OV.broj:... od 28.12.2005., Potvrda pravnog prednika tuženog od 21.06.2006.godine o izmirenju plaćanja kupoprodajne cijene, Rješenje RUGIPP Banja Luka br. ... od 05.08.2024. kojim se poništava rješenje RUGIPP, P.J. Prnjavor br. ... od 06.06.2023, kojim je upisana J.P. kao vlasnik stana u ... u P., a nakon donesene presude Okružnog suda Banja Luka br. ... od 15.07.2024., Odgovor tuženog dat na zahtjev za vanredno preispitivanje pravosnažne presude Okružnog suda Banja Luka koji je podnesen od strane zainteresovanog lica J.P.

Cijeneći svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, saglasno odredbi člana 8 Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24 -u daljem tekstu: ZPP), sud je odlučio kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Predmet spora u ovoj parnici je tužbeni zahtjev tužiteljice kojim je tražila da se utvrdi da je osnovano pravo tužiteljice na izlučivanje dvosobnog stana u njenom vlasništvu koji se nalazi u P. u zgradi izgrađenoj na kč broj 615/1 upisana u PL 1927 ko P. u ... ulaz A prvi sprat, stan broj 3, površine 66 m², upisan u knjigu uloženih ugovora o otoku stambenih zgrada i stanova broj KUU 3327/1 ko P. iz stečajne mase tužene Kompanije Dušanić d.o.o. Prnjavor – u stečaju, što je tužena dužna priznati, uz naknadu troškova parničnog postupka.

Uvidom i čitanjem Rješenja Okružnog privrednog suda u Banja Luci broj 57 0 St 126195 18 St od 04.05.2023.godine, sud je utvrdio da se isti otvara stečajni postupak nad stečajnim dužnikom „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor. Magistralni put bb Prnjavor.

Uvidom i čitanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem lokacija „S.“ P. od 15.12.2005.godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru, pod brojem OV broj ... dana 15.12.2005.godine, sud je utvrdio da je isti zaključen između „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor kao prodavca i J.P. iz P. kao kupca. Članom 1 određeno je da prodavac „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor prodaje kupcu J.P. iz P. stan broj 3, prvi sprat, lameta A, lokacija „S.“ P. koji se gradi na kč broj 615/1 ko P. površine od: stan 69,295 m² x 500,00 KM/m² = 34.647,00 KM. Kupac J.P. iz P. kupuje stan od „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor upisan u članu 1 ovog ugovora po cijeni od 34.647,00 KM, po rau bau sistemu (član 2). Porez na promet nepokretnosti, troškove i takse oko odjave i provođenja ovog ugovora, kao i komunalnu taksu odnosno priključak PTT i elektro takse i dažbine, padaju na teret kupca (član 3). Kupac J.P. ijenu iz člana 2 ovog ugovora plaća najkasnije do 30.06.2006.godine (član 4). prodavac predaju stana kupcu vrši odmah po zaključenju ovog ugovora. Produženje roka je moguće samo u slučaju ratnog stanja ili drugih nepredviđenih pojava na koje prodavac ne može uticati (član 5). U koliko kupac poslije predaje stana odustaje od otplate cijene prema članu 4 ovog ugovora, iznos koji je uplaćen računacé se kao zakup stana i visina zakupa iznosi 8,00 KM/m² mjesečno. Kupac je saglasan da prodavac jednostrano izvrši raskid ugovora zbog navedenog kašnjenja (član 6). Garantni rok za izvedene radove utvrđuje se na dvije godine, računajući od dana izdavanja upotrebne dozvole za objekat, s tim da prodavac ne odgovara za nedostatke tih oštećenja koja nastanu nakon primopredaje, zbog više sile ili zbog nepravilnog korištenja i upotrebe objekta i instalacija od strane korisnika. Dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini predstavljaju zajedničko vlasništvo svih vlasnika posebnih dijelova zgrade (član 7). Prodavac pristaje da se kupac na osnovu ovog ugovora uknjiži kao vlasnik i posrednik na nekretnini navedenoj u članu 1 ovog ugovora bez njegovog daljeg prisustva i pristanka (član 8). Ugovor je potpisan od strane obe ugovorne strane.

Uvidom i čitanjem Aneks ugovora o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem od 28.12.2005.godine, ovjerenim kod Osnovnog suda u Prnjavoru pod brojem OV broj od 28.12.2005.godine, sud je utvrdio da ovim aneksom ugovorne strane vrše dopunu člana 1 i člana 2 ugovora OV broj ... od 15.12.2005.godine i to: članom 1 određeno je da prodavac Kompanije Dušanić d.o.o. Prnjavor prodaje kupcu J.P. iz P. ostavu broj 16, prizemlje lamela A u stambeno poslovnom objektu na lokaciji „S.“ u P. koji se gradi na kč broj 615/1 ko P. površine od 7m² x 500,00 KM/m² = 3.500,00 KM. Članom 2 određeno je da kupac J.P. iz P. kupuje ostavu od Kompanije Dušanić d.o.o. Prnjavor opisanu u članu 1 po cijeni od 3.500,00 KM po rau bau sistemu. Ostale tačke ugovora ostaju nepromjenjene. Ugovor je potpisan od strane obe ugovorne strane.

Uvidom i čitanjem potvrda Kompanije Dušanić d.o.o. Prnjavor od 21.06.2006.godine, sud je utvrdio da Kompanija Dušanić d.o.o. Prnjavor potvrđuje da je kupac J.P. iz P. sa danom 21.06.2006.godine prodavcu Kompanija Dušanić d.o.o. Prnjavor u cjelosti isplatila stan broj 3 na pravom spratu, lamela – A, lokacija „S.“ u P., po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem zaključen dana 15.12.2005.godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavor, dana 15.12.2005.godine, OV broj ... i ostavu broj 16 u prizemlju lamela – A, u stambeno-poslovnom objektu na lokaciji S. u P., po Aneksu sačinjenom dana 28.12.2005.godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru dana 28.12.2005.godin, OV broj ... u ukupno iznosu od 38.147,00 KM. Sa danom 21.06.2006.godine prodavac i kupac nemaju više nikakvih obaveza jedna prema drugoj po pitanju predmetnog stana i ostave.

Uvidom i čitanjem Rješenja RUGIPP Banja Luka broj ... od 29.01.2024.godine, sud je utvrdio da se isti odbija žalba „Kompanije Dušanić“ d.o.o. – u stečaju, zastupana po punomoćniku Ljiljani Stajić advokatu iz Banja Luke, izjavljena protiv rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor broj ... od 06.06.2023.godine, kao neosnovana.

Protiv navedenog rješenja tuženi je pokrenuo upravni spor podnošenjem tužbe dana 27.02.2024.godine te je Okružni sud u Banjoj Luci donio presudu broj ... dana 15.07.2024.godine kojom se tužba uvažava i osporeni akt poništava, obavezuje se tuženi da tužiocu nadoknadi troškove upravnog spora u iznosu od 750,00 KM u roku od 30 dana od dana prijema presude, odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova upravnog spora koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznos akao neosnovan i kojom se odbija zahtjev zainteresovanog lica J.P. za naknadu troškova upravnog spora kao neosnovan. U obrazloženju navedene presude navedeno je da je tuženi organ (RUGIPP Banja Luka) prekoračio granice svog ovlašćenja jer se upustila u ocjenu šta čini stečajnu masu u stečajnom postupku, te prekršila i odredbu člana 110 Zakona o stečaju kojom je propisano da stečajni povjerioci mogu svoja potraživanja prema stečajnom dužniku ostvarivati samo us tečajnom postupku što znači da i za potraživanja nastala prije otvaranja stečajnog postupka druga strana se može pojaviti samo kao stečajni povjerilac u stečajnom postupku, suprotno tumačenju tužene. Nadalje je navedeno da kada se pođe od činjenice da je odredbom člana 53 stav 1 Zakona o stvarnim pravima propisano da se pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u javnu evidenciju, ako zakonom nije drugačije određeno, jasno je da je u trenutku prijema rješenja o otvaranju stečajnog postupka od strane PJ Prnjavor, u jasnom evidencijama kao vlasnik predmetnog stana bio upisan tužilac. Dalje, kada se pođe od činjenice da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu valjano sticati prava na dijelovima imovine koja ullaži u stečajnu masu i u slučaju da se sticanje ne zasniva na raspolaganju stečajnog dužnika, prinudno izvršenju ili osiguranju u korist stečajnog povjerioca, jasno se može zaključiti da se promjena upisa titulara prava svojine na nekretninama vlasništvo tužioca, u korist zainteresovanog lica nije mogla izvršiti jer je nad tužiocem već bio otvoren stečajni postupak, na šta osnovano ukazuje odredba člana 114 Zakona o stečaju, koja je imperativne prirode.. S toga su osnovani navodi tužbe da je pri donošenju i prvostepenog i osporenog akta došlo do povrede odredaba materijalnog prava i povrede pravila postupka što osporeni akt čini nepravilnim i nezakonitim. Sud ukazuje da ne dovodi u pitanje navod tužioca da se primjenjuju odredbe člana Pravilnika o uspostavljanju i vođenju Knjige uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 45/01 i 6/02), međutim članom 1 ovog Pravilnika propisano je da se istim uređuje oblik i obim knjige uloženi ugovora otkupljenih stambenih zgrada i stanova koji nisu upisani u javnu knjigu, podaci koji se upisuju u knjigu uloženi ugovora i način njenog ustrojavanja, vođenja i održavanja, što znači tehnička pitanja, pri čemu prav i ograničenja propisana Zakonom o stečaju ne mogu biti zanemarena Pravilnikom kao podzakonskim aktom. S obzirom na navedeno proizlazi da su u postupku donošenja osporenog akta ostvareni razlozi iz člana 10 tačka 2 i 4 ZUS za poništavanje osporenog akta, zbog čega se tužba i ukazuje osnovanom, pa je s toga i aljlo uvažiti i osporeni akt poništiti, a na osnovu ovlašćenja iz člana 31 stav 1 i 2 istog zakona. U smislu člana 50 ZUS tužena je u obavezi da bez odlaganja, a najkasnije u roku od 30 dana od prijema ove presude donese novi akt, uvažavajući pravno shvatanje tog suda i primjedbe suda u pogledu postupka. Protiv presude Okružnog suda u Banjoj Luci broj ... od 15.07.2024.godine zainteresovano lice J.P. podnijela je Vrhovnom sudu Republike Srpske zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke, a tuženi je dao odgovor na zahtjev za vanredno preispitivanje pravosnažne presude Okružnog suda u Banjoj Luci.

Uvidom i čitanjem izvod iz knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj ... broj KUU 3327/1, sud je utvrdio da je tužiteljica J.P. iz B. upisana kao vlasnik dvosobnog stana površine 66m², stan broj 3, prvi sprat ulaz A koji se nalazi u ..., na kč broj 615/1 u PL/LN 1927 ko P., na osnovu ugovora o kupoprodaji. Upis je izvršen dana 06.06.2023.godine.

Uvidom i čitanjem odluke Ustavnog suda BiH broj ap/588/20 od 20.05.2020.godine, sud je utvrdio da se istom usvaja apelacija N. L. , utvrđuje se povreda prava na imovinu iz člana II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i člana 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda. Ukida se presuda Okružnog suda u Banjoj Luci broj 71 0 P 225617 19 Gž od 24.01.2020.godine. Predmet se vraća Okružnom sudu u Banjoj Luci koji je dužan po hitom postupku donijeti novu odluku u skladu sa članom II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i članom 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda. Naloženo je Okružnom sudu u Banjoj Luci da u skladu sa članom 72 stav 5 Pravila Ustavnog suda u roku od 3 mjeseca od dana dostavljanja ove odluke obavijesti Ustavni sud Bosne i Hercegovine o preduzetim mjerama s ciljem izvršenja ove odluke.

Uvidom i čitanjem izvoda iz knjige uloženih ugovora o otkupu stanova broj KUU od 33.27/1 od 10.04.2005.godine, sa primjedbom i napomenom na ovom izboru, sud je utvrdio da je tužiteljica J.P. iz B. upisana kao vlasnik dvosobnog stana površine 66m², stan broj 3, prvi sprat ulaz A koji se nalazi u ..., na kč broj 615/1 u PL/LN 1927 ko P., na osnovu ugovora o kupoprodaji. Upis je izvršen dana 06.06.2023.godine. Na izvidu se nalazi napomena da za ovu nekretninu postoji zaprimljen zahtjev za provođenje promjene.

Uvidom i čitanjem informacije RUGIPP PJ Prnjavor broj ... od 05.05.2025.godine, sud je utvrdio da je u istoj navedeno da se posljednja promjena u knjizi uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova List 3327/1 ko P. odnosila na upis zabilježbe pokrenutog upravnog spora protiv rješenja RUGIPP BL broj ..., a koja je upisana u kolonu „Primjedba“. U vezi plombe upisan u Listu 3327/1 ko P... pored koje je bio upisan tekst „Za ovu nekretninu postoji zapremljen zahtjev za provođenje promjene“ ističu da ista u svakom listu knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada ai stanova ostaj upisana do momenta pravosnažnosti rješenja kojim je izvršena promjena na predmetnoj nekretnini. S obzirom a je u konkretno slučaju rješenje T Područne jedinice kojim je dozvoljen upis zabilježbe pokrenutog upravnog spora protiv rješenja RUGIPP BL broj ... steklo svojstvo pravosnažnosti, Područna jedinica je dostavila sudu izvod iz Knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova List broj 3327/1 ko P. bez upisane plombe, a iz koje proizlazi da je tužiteljica J.P. i dalje (na dan 05.05.2025.godine) upisana kao vlasnik predmetnog stana.

Uvidom i čitanjem Zapisnik Okružnog privrednog suda Banja Luka kao stečajnog suda u predmetu br. 57 0 St 126195 18 St od 04.05.2023., sa ispitnog i izvještajnog ročišta od 04.09.2023 i 24.11.2023, sud je utvrdio da o prijavi potraživanja tužiteljice nije odlučivano.

Uvidom i čitanjem Izvod iz knjige uloženih ugovora za „Kompaniju Dušanić“ d.o.o., datum upisa prava svojine na stanu 04.05.2023., zaveden kod RUGIPP, P.J. Prnjavor pod br. ... od 19.05.2023. , sud je utvrdio da se na dan 19.05.2023.godine kao nosilac prava svojine na dvosobnom stanu u ... u P. stan broj 3, prvi sprat ulaz A u zgradi na kč broj 615/1, PL/LN 1927, vodi „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor.

Uvidom i čitanjem Izvod iz knjige uloženih ugovora br. 3327 od 12.06.2023 za J.P., datum upisa prava svojine na stanu 06.06.2023., izdat od strane RUGIPP, P.J. Prnjavor pod br. ..., sud je utvrdio da se na dan 12.06.2023.godine kao nosilac prava svojine na dvosobnom stanu u ... u P. stan broj 3, prvi sprat ulaz A u zgradi na kč broj 615/1, PL/LN 1927, vodi J.P. iz B. Upis je izvršen 06.06.2023.godine.

Uvidom i čitanjem Rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor br. od 06.06.2023.godine, sud je utvrdio da se istim dozvoljava, a na osnovu Ugovora o kupoprodajni nekretnina sa produženim plaćanjem lokacija „S.“ P., ovjerenog kod Osnovnog suda u Prnjavoru, OV broj-... dana 15.12.2005.godine, upis prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u korist J.P., kćeri D. iz B., ..., sa 1/1 dijela u List uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj 3327/1 ko P. (ranije upisano u List broj 3327 iste ko) i to na stanju kao posebnom dijelu stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja u P., ..., ulaz „A“, sprat prvi, stan broj 3, po strukturi dvosoban, u površini od 66 m², izgrađenog na kč broj 615/1, upisanoj u posjedovnom listu broj 1927 ko P. dosadašnja svojina „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor sa 1/1 dijela

Uvidom i čitanjem Rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor br. ... od 04.05.2023.godine, sud je utvrdio da se istim dozvoljava upis prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u korist „Kompanije Dušanić“ d.o.o. Prnjavor ulica Magistralni put bb, sa 1/1 dijela, u List uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj 3327 ko P., i to na stanu kao posebnom dijelu stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja u P., ..., ulaz „A“, sprat 1, stan broj 3, po strukturi dvosoban, u površini od 66m² izgrađenog na kč broj 615/1, upisana u PL broj 1927 ko P.

Uvidom i čitanjem Zahtjeva tužiteljice J.P. podnesen u stečajnom postupku od dana 22.09.2023 za izdvajanje iz stečajne mase stana u ... u P., sud je utvrdio da je navedenim podneskom J.P. navela da je pred ovim sudom nad stečajnim dužnikom „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor otvoren stečajni postupak, da ima saznanja da je predmet stečajne mase i stan koji je teretnim pravnim poslom (Ugovorom zaključenim u Prnjavoru dana 15.12.2005.godine između „Kompanije Dušanić“ d.o.o. Prnjavor kao prodavca i J.P. kao kupca, ugovor je ovjeren pred Osnovnim sudom u Prnjavoru pod OV br. ... od 15.12.2005.godine kao i Aneksa na navedeni ugovor od 28.12.2005.godine, ovdje pred Osnovnim sudom u Prnjavoru pod OV br. ... od 28.12.2005.godine). Od prodavca posjeduje i potvrdu od 21.06.2006.godine kojom se potvrđuje da je kupoprodajna cijena za nekretnine koje su predmet Ugovora i Aneksa na ugovor u cjelosti isplaćene. Iz navedenih razloga a imajući u vidu da je predmetni stan prometovan od strane „Kompanije Dušanić“ d.o.o. Prnjavor prije otvaranja stečajnog postupka, tražim da sud iz stečajne mase „Kompanije Dušanić“ d.o.o. Prnjavor izdvoji predmetni stan. U prilogu dostavlja navedena dokumenta kao i izvid iz knjige uloženih ugovora za predmetni stan. U koliko budu potrebne dodatne informacije moli d ajoj se uputi pismeno kako bi mogla da štiti svoja stečena prava.

Uvidom i čitanjem Rješenje RUGIPP Banja Luka br. ... od 05.08.2024. godine., sud je utvrdio da se istim poništava Rješenje Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor broj ... od 06.06.2023.godine i predmetna upravna stvar vraća na ponovni postupak i odlučivanje.

Saslušana u svojstvu parnične stranke stečajni upravnik tuženog N. K. izjavila je da se u trenutku otvaranja stečajnog postupka stan vodio na Kompaniji Dušanić što je ona utvrdila kada je iz RUGIP Prnjavor i ostalih jedinica RUGIP-a u skladu sa Zakonom o stečaju s ciljem i ukupne identifikacije imovine stečajnog dužnika zatražila dokumentaciju zk izvatke, pl i drugo vezano za kompletnu imovinu koja se na dan otvaranja stečaja tj. 04.05.2023.godine u tom momentu vodi na stečajnog dužnika Kopmanija Dušanić. Između ostalog je dobila i podatke za taj predmetni stan da je u vlasništvu Kompanije Dušanić. Nakon nekoliko mjeseci od otvaranja stečaja je dobila dopis iz RUGIP-a Prnjavor kojim ju obavještavaju da je stan uknjižen na J.P. i od tog momenta je krenuo spor. Navodi da je zatražila od RUGIP-a obavještenje zašto je to urađno, kako je moglo biti urađeno nakon što je otvoren stečaj, ali nije dobila pismeno obavještenje, pa je otišla u RUGIP Prnjavor i dobila usmeno obavještenje da je uknjižen stan po sudskoj presudi. Poslije je pokrenula upravni postupak u RUGIP-u i tražili da se vrati u stanje koje je bilo na dan otvaranja stečaja jer prema Zakonu o stečaju nije dozvoljeno bilo kakvo otuđenje imovine stečajnog dužnika. Isto tako svi postupci pa i izvršni postupci na dan otvaranja stečajnog postupa se moraju prekinuti. Stan se vodi idalje na J.P., ali je u upravnom sporu donesena presuda da stan pripada njima odnosno Kompaniji Dušanić.. Presuda još uvijek nije provedena, ne zna zašto ali namjerava da pokrene krivični postupak u koliko to uskoro to ne bude urađeno, jer je RUGIP knjiženjem stana na J.P. nakon otvaranja stečajnog postupka pravdao sudskim rješenjem odnosno obavezom provođenja sudskog rješenja, a sad kad je doneseno drugo rješenje očigledno ne smatra da provede rješenje. Nakaon otvaranja stečajnog postupka tužiteljica nije odmah podnijela prijavu potraživanja nego nakon ove presude, nego je podnijela prijavu i zatražila izlično pravo. Ta prijava nije podnesena u skladu sa Zakonom o stečaju, nije u formi prijave već dopisa i s obzirom da još uvijek nije bila još jedna skupština odnosno ročište prijava i dalje stoji, o njoj ne može biti odlučeno jer nije u formi prijave. Navodi da nije ušla u posjed dokumentacije tužene iz 2005 i 2006.godine jer joj to nije obaveza, ali je prilikom preuzimanja dokumentacije od vlasnika stečajnog dužnika preuzela dokumentaciju i o tome je sačinjen zapisnik. Ta dokumentacija joj nije predata kao stečajnom upravniku. Nije mi poznato da li se u zgradi u kojoj se nalazi sporni stan ima stanovi koji su prodani a nisu uknjiženi, ali ne zna kakvog to ima uticaja na stečaj. Ne zna ko je podnio zahtjev za uknjižbu predmetnog stana na Kompaniju Dušanić, vjerovatno prethodni vlasnik.. Nije dolazila u Prnjavor niti sam razgovarala sa D.P. Pored razloga koje je već navela, nije odlučila po prijavi potraživanja J.P. jer je podnesena nakon skupštine na kojoj se izjašnjavala o prijavama potraživanja.

Saslušan u svojstvu svjedoka D.P. izjavio je da je predmetni stan sam kupio 2005.godine negdje u decembru mjesecu, dvosoban stan kod S., platio ga je 38 hiljada i nešto KM na blagajni Kompanija Dušanić. Priznanice su glasile na ime njegove kćerke J. Ima blagajnice je bilo Z.B. Dobio je potvrdu da je stan u cjelosti isplaćen i izmiren, da Kompanija Dušanić nema više nikakvih obaveza prema tom stanu i da on može stan prodati uknjižiti, raspolagati sa njim. Nije podnio zahtjev za uknjiženje odmah nakon što mi je izdata potvrda jer nije izdata upotrebna dozvola, misli da je upotrebna dozvola izdata 2008.godine, ali se ne može sjetiti. Zahtjev za uknjižbu je podnesen 2023.godine, nije siguran u kojem mjesecu, možda avgust, ali sve to stoji u papirima. Geodetska uprava je u dva svoja postupka koja je vodila prvestepenom i drugostepenom izvršila uknjiženja tog stana na ime njegove kćerke J. Koliko mu je poznato stan se idalje vodi na J. On sam radio kao njen punomoćnik. Predmetni stan su prodali 2006.godine gospođi Č.J. koja živi i radi u Italiji, a zašto ona to nije uknjižila u roku od 15 godina nije mu jasno ni dan danas. 2006.godine kada je izvršeno prometovanje stana još uvijek nije bilo upotrebne dozvole.

Odlučeno je kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 91 Zakona o stečaju Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 16/16) propisano je da:

- (1) Lice koje ima pravo na izdvajanje stvari koja ne pripada stečajnom dužniku (izlučni povjerilac) nije stečajni povjerilac i pravo tog lica na izlučenje predmeta utvrđuje se prema posebnim pravilima
- (2) Pravo na izlučivanje ne može se ostvariti u prethodnom postupku
- (3) Nakon otvaranja stečajnog postupka, pravo na izlučenje može se ostvariti najranije nakon izvještajnog ročišta
- (4) Ako je stvar koja je predmet izlučivanja neophodna za nastavak poslovanja stečajnog dužnika, stečajni upravnik može *zahtjev za izlučenje* odgoditi za period od 90 dana počev od izvještajnog ročišta
- (5) Ukoliko je stečajnom upravniku stvar koja je predmet izlučivanja potrebna za nastavak poslovanja i nakon isteka roka iz stava 4 ovog člana za sljedećih 90 dana, potrebna je saglasnost stečajnog sudije
- (6) Rješenje se dostavlja stečajnom upravniku i izlučnom povjeriocu, a učesnici postupka mogu protiv ovog rješenja uložiti žalbu
- (7) Za period do izvještajnog ročišta, izlučnom povjeriocu pripadaju samo prava potraživanja zbog prekomjerne istrošenosti stvari koja je predmet izlučivanja
- (8) Nakon izvještajnog ročišta, izlučnom povjeriocu pripadaju prava na naknadu zbog korišćenja stvari koja je predmet izlučivanja
- (9) Izlučni povjerilac ima pravo da bude u potpunosti namiren za sve gubitke vrijednosti stvari na koju se odnosi izlučno pravo nakon izvještajnog ročišta
- (10) Ako stečajni upravnik nije u mogućnosti da zaštiti vrijednost stvari kroz isplate stečajnom povjeriocu, izlučni poverilac ima pravo da izluči stvar nakon što stečajnom upravniku da rok od 8 dana
- (11) Ako je stvar čije se izlučivanje moglo zahtijevati prije otvaranja stečajnog postupkaneovlašćeno prodato od stečajnog dužnika, privremenog upravnika ili nakon otvaranja postupka od stečajnog upravnika, izlučni povjerilac može zahtijevati ustupanje prava na protivčinidbu, ako ona nije izvršena
- (12) Izlučni povjerilac može zahtijevati protivčinidbu iz stečajne mase, ako ona postoji u masi i ako se iz mase može izdvojiti
- (13) Ako nisu ispunjeni uslovi iz stava 11 i 12 ovog člana, izlučni povjerilac može:
 - 1) kao stečajni povjerilac, tražiti naknadu štete ako je dužnik prodao stvar i
 - 2) tražiti da stvar bude obaveza koja ulazi u dugove stečajne mase, ako je privremeni stečajni upravnik ili stečajni upravnik prodao stvar na nelegalan način.

Izlučno pravo je pravo koje ovlašćuje svog nosioca (izlučnog povjerioca) da od stečajnog dužnika zahtijeva da se iz stečajne mase izdvoji ili da mu se preda određena stvar ako ona ne spada u stečajnu masu i ako dokaže da ima valjan pravni osnov na kojem zasniva svoj zahtjev za njeno izdvajanje. Prema odredbi člana 91 stav 1 tačka (1), pravo na izdvajanje predmeta izlučnog prava utvrđuje se prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka. Stečajni postupak ne tiče se izlučnog povjerioca, jer izlučni poverilac ostvaruje svoja prava kao da stečaj nije ni otvoren. Izlučni povjerilac je dužan u smislu odredbe člana 91 stav 1 tačka (4) podnijeti zahtjev za izlučenje, kojim obavještava stečajnog upravnika o svom izlučnom pravu. Dakle, izlučni povjerilac ne prijavljuje svoje potraživanje stečajnom upravniku kao što to rade stečajni poverioci, već podnosi zahtjev za izlučenje. Iz stanja spisa proizlazi da je tužiteljica zahtjev za izlučenje podnijela u stečajnom postupku nad tuženim dana 22.09.2023. godine i da o istom nije odlučeno, iz kojih razloga je tužiteljica ovlašćena da zaštitu svojih prava ostvaruje u parničnom postupku.

Tužiteljica je shodno odredbi člana 169 stav 7 Zakona o stečaju u zahtjevu označila imovinu na koju se zahtjev za izlučenje odnosi, pa su neosnovani navodi tuženog da prijava potraživanja tužiteljice nije sačinjena u skladu sa odredbom člana 169 Zakona o stečaju. Tužiteljica nije dužna da sačini prijavu potraživanja kao ostali stečajni povjerioci, jer ona to i nije, već je dužna da podnese zahtjev za izlučenje i da označi imovinu čije izdvajanje zahtjeva, što je tužiteljica i učinila. Kako o njenom zahtjevu nije odlučeno, to su neosnovani navodi tuženog da nisu ispunjene procesne pretpostavke za vođenje ovog postupka, tako da nema mjesta odbacivanju tužbe, kako to smatra tuženi.

Tužiteljica je kao kupac zaključila sa „Kompanijom Dušanić“ d.o.o. Prnjavor Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem lokacija „S.“ P. dana 15.12.2005. godine. Ugovor je ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru pod brojem Ov-... dana 5.12.2005. godine. Navedenim ugovorom pravni prednik tužene prodao je tužiteljici stan broj 3, I sprat, Lamela – A, lokacija „S.“ P., koji se gradi na k.č. broj 615/1 k.o. P. površine od 69,29 m², po cijeni od 500,00 KM/m², tj. ukupna ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 34.647,00 KM. Članom 4 ugovoren je rok plaćanja kupoprodajne cijene do 30.06.2006. godine, a članom 5 da prodavac predaju stana vrši kupcu odmah po zaključenju ovog ugovora. Tužiteljica i pravni prednik tužene zaključili su i Aneks naprijed navedenog ugovora kojim su ugovorne strane dopunile predmet ugovora i na ostavu broj 16, prizemlje Lamela -A, u stambeno-poslovnom objektu na lokaciji „S.“ u P., koji se gradi na k.č. broj 615/1 k.o. P. površine 7 m² po cijeni od 500,00 KM/m², tj. ukupnoj cijeni od 3.500,00 KM. Aneks ugovora ovjeren je kod Osnovnog suda u Prnjavoru pod brojem Ov-..., dana 28.12.2005. godine.

Iz potvrde koju je izdao pravni prednik tužene dana 21.06.2006. godine sud je utvrdio da je tužiteljica isplatila prodavcu „Kompanija Dušanić“ d.o.o. Prnjavor kupoprodajnu cijenu od 38.147,00 KM, te je navedenom potvrdom potvrđeno da sa danom 21.06.2006. godine prodavac i kupac nemaju više nikakvih obaveza jedna prema drugoj po pitanju predmetnog stana i ostave.

Stečajni postupak otvoren je nad tuženim rješenjem Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 St 126195 18 St dana 04.05.2023. godine. U momentu otvaranja stečajnog postupka tužiteljica nije bila upisana u javnim evidencijama kao vlasnik predmetnog stana, već je upis izvršen dana 06.06.2023. godine i takvo stanje je nepromijenjeno i danas. Protiv rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka broj ... od 29.01.2024. godine kojim je odbijena žalba tuženog izjavljena protiv rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor broj ... od 06.06.2023. godine kojim je dozvoljen upis, tuženi je pokrenuo upravni spor. Okružni sud u Banjoj Luci donio je presudu broj ... dana 15.07.2024. godine kojom se tužba uvažava i osporeni akt poništava. Postupajući u izvršenju naprijed navedene presude, Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka donijela je rješenje broj ... dana 05.08.2024. godine kojim se poništava rješenje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor broj ... od 06.06.2023. godine i predmetna upravna stvar vraća na ponovni postupak i odlučivanje. Protiv presude Okružnog suda u Banjoj Luci broj ... dana 15.07.2024. godine, tužiteljica je izjavila zahtjev za vanredno preispitivanje, o kojem Vrhovni sud Republike Srpske još uvijek nije odlučio.

Odredbom člana 53 stav 1 Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 3/09-ispr, 58/09, 95/11, 60/15 i 18/16 – odluka US) propisano je da se pravo svojine na nepokretnostima na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakonom nije drukčije određeno. Pravni posao iz stava 1 ovog člana

zaključuje se u obliku propisanim posebnim zakonom (stav 2). Svojina se prenosi na osnovu valjano izjavljene volje zemljišnoknjižnog vlasnika usmjerene na to da njegova svojina pređe na sticaoca (clausula intabulandi). Ova izjava volje može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prenos svojine ili u posebnoj ispravi, koja mora biti sačinjena u zakonom propisanom obliku za prenos svojine na nepokretnostima (stav 3). Provedena uknjižba djeluje od trenutka kad je sudu ponesen zahtjev za uknjižbu (stav 4).

Odredbom člana 5 Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 74/02, 67/03, 46/04, 109/05, 119/08) propisano je da vlasništvo i druga prava na nekretninama nastaju tek sa upisom u zemljišne knjige, uključujući i ona koja su predviđena u članu 87 ovog zakona.

Ocjenom svih izvedenih dokaza sud je utvrdio da je tužiteljica zaključivanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sa produženim plaćanjem lokacija „S.“ P. od 15.12.2005.godine, ovjeren kod Osnovnog suda u Prnjavoru, pod brojem OV broj ... dana 15.12.2005.godine i Aneksa ugovora od 28.12.2005.godine, ovjerenim kod Osnovnog suda u Prnjavoru pod brojem OV broj ... od 28.12.2005.godine, stekla valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva na predmetnom stanu čije se izlučenje traži. Shodno odredbama zaključenog ugovora, tužiteljici je momentom zaključenja ugovora predmetni stan predat u posjed i ista je u cjelosti isplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu. Predmetni stan time je postao imovina tužiteljice, koja je zaštićena članom 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju. Činjenica da se tužiteljica do momenta otvaranja stečajnog postupka nad tuženim nije upisala kao vlasnik predmetnog stana, ne daje pravo tuženom da smatra da tužiteljica ne posjeduje imovinu zaštićenu članom 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, te da istu imovinu uvrsti u stečajnu masu, jer je pravni prednik tuženog 18 godina prije pokretanja stečajnog postupka tu imovinu prodao tužiteljici. Shodno naprijed navedenom, ovaj sud zaključuje da tužiteljica ima pravo na izlučenje dvosobnog stana u njenom vlasništvu koji se nalazi u P. u zgradi izgrađenoj na kč broj 615/1 upisano u pl 1927 ko P. u ..., ulaz A prvi sprat, stan broj 3, površine 66 m2, upisan u knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj KKU 3327/1 ko P. iz stečajne mase tužene „Kompanija Dušanić“ d.o.o, Prnjavor – u stečaju, što je tužena dužna priznati, pa je iz svih naprijed navedenih razloga odlučeno kao u izreci presude na osnovu odredbe člana 91 stav 1 tačka (1) Zakona o stečaju, te člana 1 Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, koja se u Bosni i Hercegovini direktno primjenjuje na osnovu člana II/3. Ustava Bosne i Hercegovine.

Odredbom člana 114 Zakona o stečaju propisano je da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne mogu valjano sticati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu i u slučaju da se sticanje ne zasniva na raspolaganju stečajnog dužnika, prinudnom izvršenju ili osiguranju u korist stečajnog povjerioca (stav 1). Odredbe stava 1 ovog člana ne odnose se na slučajevne sticanja povjerenjem u javne evidencije u kojima se vode podaci o nepokretnostima (javne evidencije) (stav 2).

Navedena zakonska odredba bi se mogla primjeniti samo u slučaju da je tužiteljica zaključila ugovor o prodaji nepokretnosti nakon otvaranja stečajnog postupka, a što u konkretnom nije slučaj. Tužiteljica je znatno prije pokretanja stečajnog postupka već stekla pravni osnov za sticanje prava vlasništva na predmetnom stanu, dakle stekla je imovinu koja je zaštićena članom 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju, što znači da predmetni stan ne predstavlja dio stečajne mase stečajnog dužnika već imovinu tužiteljice i da je njen zahtjev za izlučenje osnovan.

Sud je cijenio izjavu stečajnog upravnika tužene N. K., ali ista nema uticaja na odluku suda u ovoj pravnoj stvari, jer predstavlja subjektivno viđenje predmeta spora i odražava pravnu analizu zakonskih propisa u konkretnoj pravnoj stvari.

Iskazu svjedoka D.P. sud je poklonio vjeru jer je u saglasnosti sa materijalnim dokazima u spisu.

Tužiteljica je uspjela u parnici i ima pravo na naknadu troškova parničnog postupka saglasno odredbi člana 386 stav 1 ZPP-a. Troškovi se odnose na sastav tužbe sa paušalom od 25% u iznosu od 750,00 KM, nagrada za zastupanje na tri održana ročišta (15.04.2025. godine, 20.08.2025. godine i 29.10.2025. godine) u iznosima od po 1.125,00 KM, pristup na jedno odgođeno ročište (14.07.2025. godine) u iznosu od 562,50 KM, nagrada za 4 sata odsustva iz kancelarije u iznosu od 360,00 KM, taksa na tužbu i presudu u iznosima od po 500,00 KM, što sve ukupno iznosi 6.047,50 KM, koji iznos je tužiteljici dosuđen primjenom naprijed navedene zakonske odredbe, zatim odredbi Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05) za pravnu radnju sastava tužbe, a za pravne radnje zastupanja preduzete nakon 01.01.2025. godine na osnovu Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 111/24), te primjenom Tarifnog broja 1 i 2 Taksene tarife Zakona o sudskim taksama (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 73/08, 49/09, 67/13, 63/14, 66/18 i 67/20).

Sud tužiteljici nije dosudio troškove prevoza na relaciji Prnjavor-Banjaluka-Prnjavor u zahtijevanom iznosu od 320,00 KM, nalazeći da se ne radi o nužnim troškovima iz člana 387 ZPP-a, s obzirom da je tužiteljica imala mogućnost da angažuje punomoćnika iz mjesta sjedišta ovog suda. Iz navedenih razloga preostali dio zahtjeva tužiteljice za naknadu troškova parničnog postupka, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, odbijen je kao neosnovan.

SUDIJA
Staša Tomić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba Višem privrednom sudu u Banjaluci u roku od 15 dana od dana prijema presude, a putem ovog suda. Žalba se podnosi u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku.