

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 67 0 Ps 001445 22 Rev
Banjaluka, 05.10.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca MPD K. a.d. N.G., Zavisno privredno društvo d.o.o. za prevoz putnika u drumskom saobraćaju K. P.S. N.G., koga zastupaju punomoćnici M. i D. Đ., advokati iz B., protiv tužene N.b. a.d. B., koju zastupa punomoćnik dr. M.Č., advokat iz B., tužene Opštine N.G., koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, sjedište zamjenika u P. i tuženog N. d.o.o. B., koga zastupa punomoćnik R.S., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora, brisanja i uspostave ranijeg posjeda, odlučujući o reviziji tužene N.b. a.d. B. i o reviziji tužene Opštine N.G., izjavljenim protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 001445 21 Pž od 26.05.2022. godine, na sjednici održanoj dana 05.10.2023. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tužene N.b. a.d. B. i revizija tužene Opštine N.G. se djelimično usvajaju, presuda Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 001445 21 Pž od 26.05.2022. godine se djelimično preinačava u pobijanom dijelu, tako što se žalba tužioca odbija i presuda Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 001445 19 Ps od 18.07.2021. godine potvrđuje u dijelu kojim je odbijen zahtjev da se obavežu tuženi da tužiocu izdaju valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bio predmet založnog prava, što će u protivnom zamijeniti ova presuda na način što će biti uspostavljeno ranije zemljišno knjižno stanje, odnosno posjedovno stanje.

U preostalom dijelu revizija tužene N.b. a.d. B. i revizija tužene Opštine N.G., se odbijaju.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 001445 19 Ps od 18.07.2021. godine, odbijen je u cjelosti tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je ništav i bez pravnog dejstva kupoprodajni ugovor broj OPU-... od 10.05.2018. godine, notarski obrađen kod notara M.N., zaključen između N.B. a.d. B.L., kao prodavca i Opštine N.G., kao kupca i to u dijelu u kojem prodavac prodaje, a kupac kupuje posjed nekretnina površine preko 3922 m² upisanih i označenih kao k.č. broj 747/1 kotlovnica pom. zgrada u vanpriv. povr. 32 m², autobuska stanica zemlj. uz vanpr. zgr. povr. 10010 m², kč. broj 747/2 proizvodno usl.centar – A pos. zgr.u vanpriv. pov. 358 m², proizvodno usl. centar A zemlj. uz vanpriv. zgr. povr.3455 m², kč.br.747/17, proizvodno uslužni centar – A posl. zgr. u vanpriv. povr. 404 m² sve upisane u LN broj 337/2 k.o. N.G. 1; te da se utvrdi da je ništav i bez pravnog dejstva ugovor o prodaji broj OPU-... od 14.07.2019. godine, notarski obrađen kod notara B.R., zaključen između Opštine N.G. kao

prodavca i N. d.o.o. B. kao kupca nekretnina, kojim prodavac prodaje samo posjed – državinu nepokretnosti označene kao kč.broj 747/19, dvorište zemlj. uz vanpr. zgr.površine 1036 m² upisano u LN broj 2098/56 k.o. N.G. 1; kao i da se obavežu tuženi tužiocu izdati valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bio predmet založnog prava u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti ove presude, a u protivnom nakon proteka gore navedenog roka, tu ispravu će zamijeniti ova presuda na način što će biti uspostavljeno ranije zemljišno knjižno stanje, odnosno posjedovno stanje.

Odbačena je tužba u dijelu zahtjeva, kojim je traženo da se naloži Upravi PJ N.G. uspostava predašnjeg stanja na način da se tuženi brišu kao posjednici dijela parcela koje nisu bile predmet upisa založnog prava niti prenosa vlasništva ili posjeda na tužene i to na nekretninama označenim kao k.č. broj 747/1, k.č. broj 747/19 i k.č. broj 747/20 u površni od 10607 m², sve u katastarskoj opštini N.G. 1 i upiše posjed na ime prednika odnosno tužioca K. a.d. N.G.

Odbijen je prijedlog tužioca da se odredi privremena mjera obezbjeđenja i mjera obezbjeđenja, na način da se protivniku/protivnicima obezbjeđenja zabranjuje otuđenje, opterećenje i raspolaganje nekretninom označenom kao k.č. broj 747/19 dvorište, zemlj. uz vanpr. zgr. površine 1036 m² i upisane u list nepokretnosti 3399 k.o. N.G. 1 kojoj po starom premjeru odgovaraju dijelovi k.č. broj 552/3 površine oko 211 m², k.č. broj 552/1 površine oko 440 m², k.č. broj 555/3 površine 211 m² i k.č. broj 552/12 površine oko 211 m², k.o. SP N.G., te da se odredi zabilježba mjere obezbjeđenja zabranom protivniku/protivnicima obezbjeđenja otuđenja, opterećenja i raspolaganja nekretninom označenom kao k.č. broj 747/19 dvorište, zemlj. uz vanpr. zgr. površine 1036 m² i upisane u list nepokretnosti 3399 k.o. N.G. 1 kojoj po starom premjeru odgovaraju dijelovi k.č. broj 552/3 površine oko 211 m², k.č. broj 552/1 površine oko 440 m², k.č. broj 555/3 površine 211 m² i k.č. broj 552/12 površine oko 211 m², k.o. SP N.G., koju zabilježbu je dužna provesti Uprava, PJ N.G. odmah po prijemu ove mjere obezbjeđenja.

Obavezan je tužilac da tuženoj N.b. a.d. B. na ime troškova postupka isplati iznos od 6.777,00 KM, tuženoj Opštini N.G. iznos od 5.640,00 KM i tuženom N. d.o.o. B. iznos od 4.380,00 KM.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 001445 21 Pž od 26.05.2022. godine, žalba tužioca je djelimično uvažena, prvostepena presuda Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 001445 19 Ps od 18.07.2021. godine, preinačena u pogledu odluke o tužbenom zahtjevu (stav 1. izreke), tako što je utvrđeno da je ništav i bez pravnog dejstva Kupoprodajni ugovor broj OPU-... od 10.05.2018. godine, notarski obrađen kod notara M.N., zaključen između N.B. a.d. B.L., kao prodavca i Opštine N.G., kao kupca i to u dijelu u kojem prodavac prodaje, a kupac kupuje posjed nekretnina površine preko 3922 m² upisanih i označenih kao k.č. broj 747/1 kotlovnica pom. zgrada u vanpriv. povr. 32 m², autobuska stanica zemlj. uz vanpr. zgr. povr. 10010 m², kč.br. 747/2 proizvodno usl.centar – A pos. zgr.u vanpriv. pov. 358 m², proizvodno usl. centar A zemlj. uz vanpriv. zgr. povr. 3455 m², k.č. br. 747/17, proizvodno uslužni centar – A posl. zgr. u vanpriv. povr. 404 m² sve upisane u LN broj 337/2 k.o. N.G. 1; te je utvrđeno da je ništav i bez pravnog dejstva Ugovor o prodaji broj OPU-... od 14.07.2019. godine, notarski obrađen kod notara B.R., zaključen između Opštine N.G. kao prodavca i N.d.o.o. B. kao kupca nekretnina, kojim prodavac prodaje samo posjed – državinu nepokretnosti označene kao kč.br. 747/19 dvorište zemlj. uz vanpr. zgr.površine 1036 m² upisano u LN broj 2098/56 k.o. N.G. 1; a tuženi su obavezani da tužiocu izdaju valjanu ispravu za brisanje

posjeda na dijelu zemljišta koje nije bilo predmet založnog prava, a u protivnom nakon proteka gore navedenog roka, tu ispravu će zamijeniti ova presuda na način što će biti uspostavljeno ranije zemljišno knjižno stanje, odnosno posjedovno stanje (stav 1. izreke).

Prvostepena presuda je ukinuta u pogledu odluke o privremenoj mjeri i mjeri obezbjeđenja (stav 3. izreke), kao i u pogledu odluke o troškovima postupka (stav 4. izreke), te je u tom dijelu predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovni postupak.

U ostalom dijelu, u pogledu odbacivanja dijela tužbe (stav 2. izreke), žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u tom dijelu.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu (u stavu 1.) pobija tužena N.B. a.d. B. (dalje: prvotužena), zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu (u stavu 1.) pobija i tužena Opština N.G. (dalje: drugotužena) zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovorima na revizije prvotužene i drugotužene, tužilac predlaže da se revizije odbiju.

Revizije su djelimično osnovane.

Predmet spora u ovoj parnici su zahtjevi tužioca da se utvrdi da je ništav i bez pravnog dejstva kupoprodajni ugovor broj OPU ... od 10.05.2018. godine, zaključen između prvotužene i drugotužene i to u dijelu u kojem prodavac prodaje, a kupac kupuje nekretnine površine preko 3922 m², označene kao u izreci prvostepene presude; da se utvrdi da je ništav i bez pravnog dejstva ugovor broj OPU-... od 14.08.2019. godine, zaključen između drugotužene i N. d.o.o. B. (dalje: trećetuženog), kojim prodavac prodaje nepokretnosti bliže označene u izreci presude; da se obavežu tuženi da tužiocu izdaju valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bilo predmet založnog prava na način što će biti uspostavljeno ranije zemljišno knjižno stanje, odnosno posjedovno stanje; da se naloži Upravi PJ N.G. uspostava predašnjeg stanja, na način da se tuženi brišu kao posjednici dijela parcela koje nisu bile predmet upisa založnog prava niti prenosa vlasništva ili posjeda; kao i zahtjev za naknadu troškova postupka.

Tužilac traži i da se odredi privremena mjera obezbjeđenja i mjera obezbjeđenja, na način da se protivniku/protivnicima obezbjeđenja zabranjuje otuđenje, opterećenje i raspolaganje predmetnim nekretninama, te da se odredi zabilježba mjere obezbjeđenja.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je prvotužena kao tražilac izvršenja dana 31.12.2014. godine podnijela prijedlog za izvršenje protiv tužioca kao izvršenika, te je Okružni privredni sud u Banjaluci rješenjem od 11.01.2016. godine odredio predloženo izvršenje na nekretninama izvršenika upisanim u z.k. ul. br. 516 KO SP N.G., označene kao k.č. br. 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m², u B

vlasničkom listu upisane kao vlasništvo izvršenika (tužioca u ovoj parnici) sa 1/1 dijela, što odgovara nekretninama upisanim u list nepokretnosti broj 1564 KO N.G.

Na drugom ročištu za prodaju nepokretnosti održanom 21.07.2017. godine prvotužena kao tražilac izvršenja je kupila nekretnine koje su bile predmet izvršenja, pa je Okružni privredni sud u Banjaluci donio rješenje o dosudi 31.07.2017. godine, kojim se tražiocu izvršenja (prvotuženoj) dosuđuju nekretnine izvršenika (tužioca) upisane u z.k. ul. br. 516 KO SP N.G., označene kao k.č. br. 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m², u B vlasničkom listu upisane kao vlasništvo izvršenika (tužioca u ovoj parnici) sa 1/1 dijela, što odgovara nekretninama upisanim u list nepokretnosti broj 1564 KO N.G. Nakon toga, izvršni sud je na zahtjev tražioca izvršenja, kako bi mogao izvršiti upis u katastarskom operatu, donio dana 25.12.2017. godine rješenje o dopuni rješenja o dosudi, kojim se dopunjava rješenje o dosudi, tako da se određuje da nekretnini koja je bila predmet dosude, po starom premjeru označena kao k.č. br. 552/12, odgovaraju nekretnine označene po novom premjeru kao k.č. br. 741/1 i k.č. br. 747/2.

Ta rješenja Okružnog privrednog suda u Banjaluci tužilac kao izvršenik nije osporavao, te su postala pravosnažna. Na osnovu rješenja o dosudi prvotužena se u z.k.ul. broj 5063, k.o. SP N.G. upisala (02.10.2017. godine) kao vlasnik k.č. broj 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m².

U katastarskom operatu, na osnovu rješenja o dosudi i rješenja o dopuni rješenja o dosudi od 25.12.2017. godine, u LN broj 3337 i LN broj 3337/2 k.o. N.G. 1, kao posjednik nepokretnosti - k.č. broj 447/1 i 447/2, ukupne površine 14259 m², upisana je prvotužena.

Prvotužena je kupoprodajnim ugovorom broj OPU-372/2018 od 10.05.2018. godine nekretnine, označene u članu 2. ugovora kao k.č. broj 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m² upisane u z.k.ul. broj 5063 i k.č. broj 747/1 i 747/2 upisane u LN broj 3337/2 k.o. N.G. 1, prodala drugotuženoj, navodeći da je vlasnik k.č. broj 552/12 iz z.k.ul. broj 5063 i posjednik nekretnina upisanih u LN broj 337/2 k.o. N.G. 1.

Drugotužena je sa trećetuženim zaključila ugovor o prodaji broj OPU-... dana 14.08.2019. godine, kojim je trećetuženom prodala nekretnine opisane u tački 1. tog ugovora označene kao k.č. 747/19, dvorište zemlj. uz vanpr. zgr. površine 1036 m², upisane u LN broj 2098/56 k.o. N.G. 1 kao posjed drugotužene. Tom ugovoru je prethodila odluka Skupštine drugotužene o načinu i uslovima javne prodaje zemljišta u državnoj svojini u KO N.G. od 27.06.2019. godine i raspisani oglas za prodaju zemljišta u državnoj svojini označenog kao dio k.č.br. 747/1 i k.č.br. 747/2 (novi premjer), tako što će cijepanjem biti formirana k.č. br. 747/19 u površini od 1036 m² iz Lista nepokretnosti broj 2098 KO N.G. 1, te je trećetuženi kao najpovoljniji ponuđač kupio navedenu nekretninu u postupku javne nabavke, licitacijom dana 30.07.2019. godine.

Prema nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke od 07.12.2019. godine, na predmetnim nekretninama bilo je upisano založno pravo u korist prvotužene u zemljišne knjige po starom premjeru na k.č.br. 552/12, zemljište i zgrada autobuske stanice, zemljište autobuske stanice površine 3922 m² a oblik i površina se nisu mijenjali. Poređenjem planova starog i novog premjera vještak je zaključio da k.č. br. 552/12, u trenutku upisa zaloga, kao i u trenutku prenosa prava vlasništava sa tužioca na prvotuženu, odgovara samo dijelu k.č. br. 747/1 i dijelu k.č. br. 747/2,

čija ukupna površina iznosi 14529 m², te da založno pravo nije bilo upisano na dijelu tih parcela u površini od 10607 m².

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da je prvotužena pravo svojine na nekretninama upisanim u z.k. ul.br. 516 KO SP N.G., odnosno upisanim u list nepokretnosti broj 1564 KO N.G., stekla uknjižbom na osnovu pravosnažnih rješenja Okružnog privrednog suda u Banjoj Luci i to rješenja o dosudi od 31.07.2017. godine i rješenja o dopuni rješenja o dosudi od 25.12.2017. godine, temeljem člana 23. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP), jer je predmetne nepokretnosti kupila u postupku javnog nadmetanja i prodaje (licitaciji) provedenom u postupku izvršenja na nekretninama tužioca, a da tužilac, kao stranka u izvršnom postupku, nije pravnim lijekom osporio navedena rješenja, kao ni rješenja Uprave PJ N.G. o izvršenim promjenama u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu, pa su ta rješenja postala pravosnažna, a činjenica da je prema nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke (koji prihvata prvostepeni sud) u katastarskom operatu i listu nepokretnosti broj 3337/2 na prvotuženu po novom premjeru upisana kao posjed veća površina parcela, nije od značaja za drugačiju odluku suda u pogledu valjanosti osporenih kupoprodajnih ugovora, budući da se upisi u katastarskom operatu ne mogu osporavati u sudskom već u upravnom postupku, da tužilac i pod pretpostavkom njegovog vlasništva ne bi bio ovlašten da presudom traži utvrđivanje ništavosti ugovora zaključenog između trećih lica kao nevlasnika u vezi s tim nekretninama, jer ga takav ugovor ne bi sprečavao da kao vlasnik traži predaju u posjed svoje stvari od nevlasnika, te je odbio tužbeni zahtjev u ovom dijelu.

Cijeneći da sud nije nadležan da nalaže Upravi provođenje bilo kakvih upisa, jer prema članu 23. Zakona o premjeru i katastru nekretnina („Službeni glasnik RS“ broj 34/06, 110/08 i 15/10), o upisu prava u katastar nekretnina odlučuje područna jedinica Uprave, prvostepeni sud se oglasio nenadležnim i u tom dijelu tužbu odbacio, a odbio je prijedlog za određivanje sudske mjere obezbjeđenja i privremene mjere nalazeći da nisu ispunjeni uslovi iz člana 269. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Drugostepeni sud je žalbu tužioca djelimično uvažio i sudio kao u izreci te presude temeljem odredbe člana 229. tačka 4. i člana 226. ZPP.

Obrazložio je da iz priloženih isprava i nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, koji je saglasan sa identifikacijom izvršenom od strane Uprave PJ N.G., nesporno proizlazi da je površina parcela navedenih u rješenju o dopuni rješenja o dosudi veća od one koja je dosuđena prvotuženoj u izvršnom postupku i iznosi 14529 m², odnosno za 10607 m² više u odnosu na površinu navedenu u z.k. ul, iako tužilac nikad nije dao saglasnost za opterećenje hipotekom i prodaju nekretnina u toj površini, pa drugostepeni sud nalazi da je prvotužena greškom suda u izvršnom postupku kupila nekretnine veće površine (14529 m²) od površine parcele na kojoj je bila uknjižena zaloga i koja je bila predmet prodaje u izvršnom postupku i rješenja o dosudi od 31.07.2017. godine (3922 m²), koje su bile predmet ugovora zaključenog između prvotužene i drugotužene, što znači da je prvotužena na drugotuženu prenijela više prava nego što joj pripada, a drugotužena je nakon cijepanja i formiranja nove parcele (k.č. 747/19) zaključila ugovor o kupoprodaji sa trećetuženim, slijedom čega nalazi da su zaključeni ugovori ništavi prema odredbi člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), a raspolaganje nekretninama

pobijanim ugovorima na navedeni način u suprotnosti i sa odredbama ZSP i članom 1. Prvog protokola uz Konvenciju o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, kao i članom II. tačka 2. Ustava BiH.

Drugostepena presuda je djelimično pravilna.

Revizijama prvotuzene i drugotuzene ne dovodi se u pitanje pravilnost pobijane odluke u dijelu kojim je utvrđena ništavost predmetnih ugovora.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepeni sudovi proizlazi da je prvotuzena tužiocu odobrila dugoročni kredit i da je kao jemstvo za otplatu kredita tužilac sa prvotuzenom zaključio 20.10.2010. godine ugovor o zasnivanju založnog prava – hipoteke na k.č. broj 552/12 – zemljište i zgrada Autobuske stanice u površini 3922 m², upisane u z.k. ul. broj 516 k.o. N.G. kao vlasništvo tužioca, da je zbog neizmirenih obaveza po ugovoru o kreditu banka (prvotuzena) pokrenula izvršni postupak tražeći prodaju založenih nekretnina, da je izvršni sud rješenjem od 11.01.2016. godine odredio predloženo izvršenje na nekretninama izvršenika upisanim u z.k. ul. br. 516 KO SP N. G., označene kao k.č. br. 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m², vlasništvo izvršenika (tužioca) sa 1/1 dijela, što odgovara nekretninama upisanim u list nepokretnosti broj 1564 KO N.G., da je na drugom ročištu za prodaju nepokretnosti održanom 21.07.2017. godine prvotuzena kao tražilac izvršenja kupila nekretnine koje su bile predmet izvršenja.

Rješenjem o dosudi od 31.07.2017. godine, tražiocu izvršenja (prvotuzenoj) dosuđuju se nekretnine izvršenika (tužioca) upisane u z.k. ul. br. 516 KO SP N.G., označene kao k.č. br. 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m², u B vlasničkom listu upisane kao vlasništvo izvršenika (tužioca u ovoj parnici) sa 1/1 dijela, što odgovara nekretninama upisanim u list nepokretnosti broj 1564 KO N.G.

Tako je predmetna nekretnina, k.č. br. 552/12, zemljište i zgrada Autobuske stanice površine 3922 m², u skladu sa Zakonom o izvršnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 59/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14 i 66/19), prodana prvotuzenoj, koja je istu kupila u postupku javnog nadmetanja i prodaje (licitacije) i na taj način stekla pravo svojine na istoj uknjižbom u z.k.ul. broj 5063, k.o. SP N.G. dana 02.10.2017. godine, na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi, temeljem odredbe člana 23. stav 4. ZSP. Radi se o sticanju prava na nekretninama na osnovu sudske odluke u izvršnom postupku, teretno, kupovinom u izvršnom postupku, u kome sud rješenjem o dosudi zemljišnoknjižnom sudu određuje da se izvrši upis prava svojine. Prvotuzena kao savjestan i zakonit kupac uživa zaštitu prava stečenih kupovinom u izvršnom postupku kako je to propisano odredbom člana 94. Zakona o izvršnom postupku, ali samo u pogledu onoga što je u tom postupku stečeno (samo parcele k.č. 552/12 površine 3922 m²).

Činjenica da je nakon toga izvršni sud, na zahtjev tražioca izvršenja, kako bi isti mogao izvršiti upis i u katastarskom operatu, donio rješenje o dopuni rješenja o dosudi dana 25.12.2017. godine, kojim se dopunjava rješenje o dosudi, tako da se određuje da nekretnini koja je bila predmet dosude, po starom premjeru označena kao k.č. br. 552/12, odgovaraju nekretnine označene po novom premjeru kao k.č. br. 741/1 i k.č. br. 747/2, po ocjeni ovog suda ne znači da je prvotuzena, kako konstatuje drugostepeni sud „greškom suda kupila nekretnine veće površine“, jer je rješenjem o dopuni rješenja o dosudi izvršni sud (iako istina pogrešno) samo označio kojim nekretninama po novom premjeru odgovara k.č. broj 552/12, što je učinjeno radi njihove identifikacije.

Međutim, time nije dovedena u pitanje pravilnost pobijane odluke u pogledu zaključka drugostepenog suda da je ugovorom zaključenim između prvotuzene i drugotuzene prvotuzena (koja nije bila vlasnik nekretnina preko 3922 m²) na drugotuzenu prenijela pravo svojine u većem obimu od onoga koje je stekla, slijedom čega je shodno odredbi člana 23. stav 2. ZSP i člana 103. ZOO, zaključeni ugovor ništav u dijelu raspolaganja prvotuzene nekretninama preko 3922 m², kao i da je iz istih razloga ništav ugovor o kupoprodaji kojim je drugotuzena prodala trećetuženom posjed 1/1 dijela parcelu k.č. 747/19, površine 1036 m², u čiji sastav su prema nalazu vještaka geodetske struke ušli dijelovi parcela - k.č. broj 552/3 u pov. oko 211 m², k.č. broj 552/1 u pov. oko 440 m², k.č. broj 555/3 u pov. oko 211 m² i k.č. 552/12 u pov. oko 211 m².

Nisu osnovani ni prigovori drugotuzene izneseni u reviziji - da je savjestan kupac jer da je prije zaključenja ugovora izvršila provjeru u zemljišnoknjižnim evidencijama i uvjerila se da je prvotuzena vlasnik i posjednik nekretnina, jer je prvotuzena u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik nekretnine k.č. 552/12, površine 3922 m², a ne u površini koja je bila predmet ugovora (14529 m²). Činjenica da je na osnovu rješenja o dopuni rješenja o dosudi, u katastarskom operatu i LN broj 3337/2 prvotuzena bila upisana kao posjednik u većoj površini parcela (ukupno 14259 m²), a nakon zaključenja ugovora sa drugotuzenom u katastarskom operatu – LN broj 2098/55 na istoj površini kao posjednik je upisana drugotuzena, nije od uticaja na drugačiju odluku, jer se stvarna prava mogu steći samo od zemljišnoknjižnog prednika.

Isto tako, neosnovani su prigovori prvotuzene da tužilac nije ovlašten tražiti ništavost (pa i djelimičnu) predmetnih ugovora, pozivajući se na odredbe člana 460. ZOO, već da je samo eventualno mogao tražiti predaju u posjed „njegovog“ dijela nepokretnosti, navodeći da prodaja tuđe stvari obavezuje ugovarače i nije razlog za ništavost ugovora. Revident gubi iz vida da tužilac nije ugovarač u ugovorima čiju ništavost traži, zbog čega prodaja tuđe stvari ne utiče na pravo lica koje polaže vlasnička prava na stvarima koje su bile predmet prodaje da ostvaruje svoje zahtjeve koji proizlaze iz prava vlasništva.

Nasuprot navedenom, revizijom prvotuzene se osnovano ukazuje da je drugostepena odluka u dijelu kojim su tuženi obavezani da tužiocu izdaju valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bio predmet založnog prava, protivrječna sa odlukom o zahtjevu za uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.

Tužilac je (pored zahtjeva za ništavost ugovora) postavio i zahtjev da mu tuženi izdaju valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bio predmet založnog prava koju će zamijeniti presuda, na način što će biti uspostavljeno ranije zemljišno knjižno stanje, odnosno posjedovno stanje, te zahtjev da se naloži Upravi PJ N.G. uspostava predašnjeg stanja, na način da se tuženi brišu kao posjednici dijela parcela koje nisu bile predmet upisa založnog prava niti prenosa vlasništva ili posjeda (o ovom posljednjem zahtjevu odlučeno je tako što je u tom dijelu odbačena tužba i odluka o tome nije predmet pobijanja po reviziji).

Kada se traži ništavost ugovora, onda se zahtjevom može tražiti restitucija ili uspostavljanje predašnjeg stanja, saglasno odredbi člana 104. stav 1. ZOO. Restitucijom se otklanjaju efekti ispunjenja ugovora koji je utvrđen ništavim, prije svega u odnosu na saugovarače, koji su dužni da jedan drugome vrate ono što su primili, radi otklanjanja imovinske promjene koja je izgubila pravni osnov nakon prestanka ugovora.

Prvotužena je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik 552/12, površine 3922 m², a ne u većoj površini (tužilac nije ni tražio da se utvrdi ništavost ugovora za raspolaganje prvotužene u površini do 3922 m²), dok drugotužena i trećetuženi nisu po osnovu ugovora koji su utvrđeni ništavim upisani u zemljišnoj knjizi, već u katastru nekretnina, pa proizlazi da u tom dijelu nema mjesta uspostavi ranijeg zemljišnoknjižnog stanja u korist tužioca, te je taj zahtjev valjalo odbiti.

O zahtjevu tužioca za uspostavu predašnjeg posjedovnog stanja je odlučeno i ta odluka, kako je već rečeno nije predmet pobijanja po reviziji, pa drugostepeni sud nije pravilno sudio kada je tužene obavezao da tužiocu izdaju valjanu ispravu za brisanje posjeda na dijelu zemljišta koje nije bio predmet založnog prava, već je taj zahtjev valjalo odbiti, pored navedenog i iz razloga što se u parničnom postupku može zahtjevati izdavanje isprave samo ako se zahtjev zasniva na obavezi iz pravnog posla da se u zemljišnim knjigama prenese pravo svojine, odnosno kada se traži ispunjenje ugovora, što nije slučaj u konkretnoj parnici u kojoj je tražena ništavost ugovora.

Slijedom navedenog, primjenom odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Ovaj sud nije odlučivao o zahtjevu prvotužene i drugotužene za naknadu troškova revizionog postupka, kao ni o zahtjevu tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na revizije prvotužene i drugotužene, obzirom da je pobijanom odlukom prvostepena presuda ukinuta u pogledu odluke o privremenoj mjeri i mjeri obezbjeđenja, kao i u pogledu odluke o troškovima postupka i u tom dijelu predmet je vraćen prvostepenom sudu na ponovni postupak, kada će se odlučiti o troškovima cijelog postupka.

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić