

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 358132 24 Rev
Banjaluka, 06.11.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Jadranke Stanišić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice S.(M.)B. iz B., [...], koju zastupa punomoćnik Svetozar Bajić, advokat iz Banjaluke, Ul. Gundulićeva broj 102, protiv tuženih M.(J.)B. iz RH, K., [...], „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka, Aleja Svetog Save broj 13, koju zastupa punomoćnik Ružica Topić, advokat iz Banjaluke, Ul. Braće Mažar broj 48 i M.(M.)Š. iz B., Ul. Vida Simurdžića broj 29, koga zastupa punomoćnik Jovana Pušac, advokat iz Banjaluke, [...], radi utvrđenja ništavosti ugovora, vrijednost spora 78.233,20 KM, kao i po protivtužbi tuženog M.Š. protiv tužiteljice, radi utvrđenja i predaje u državinu, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 358132 23 Gž od 11.09.2024. godine, na sjednici održanoj dana 06.11.2025. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tužene „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 358132 21 P od 11.04.2023. godine, odbijen je je tužbeni zahtjev tužiteljice, kojim traži:

-da se utvrdi da tužiteljica ima jači pravni osnov u sticanju prava svojine na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između tuženog M.B. (kao prodavca) i tužiteljice (kao kupca), ovjeren 05.02.2019. godine kod notara Borislava Radića iz Banjaluke pod br. OPU-[...] kojim je isti tuženi prodao tužiteljici nepokretnosti k.č. br. 2729/1 L.-njiva IV klase (pov. 434 m²), L.-njiva III klase (pov. 1892 m²), k.č. br. 2729/2 L.-kuća i zgrada (pov. 105 m²), L.-njiva III klase (pov. 441 m²) i L.-dvorište (pov. 500 m²) i k.č. br. 2729/3 L.-kuća i zgrada (pov. 211 m²), L.-njiva III klase (pov. 121 m²) i L., dvorište (pov. 500 m²-ukupno 4204 m²), koje su bile upisane u pl. br. 901/3 k.o. M., po s.p. k.č. br. 544/2 L.-njiva (pov. 2326 m²), k.č. br. 544/6 L.-kuća i dvorište (pov. 1046 m²) i k.č. br. 544/7 L.-zgrada i dvorište (pov. 832 m²), koje su bile upisane u zk. ul. br. 232 k.o. sp. M., a koje sada odgovaraju nepokretnostima označenim kao k.č. br. 2729/1 L.- njiva III klase (pov. 1910 m²), njiva IV klase (pov. 390 m²), k.č. br. 2729/2 L.-stambeni objekat (pov. 110 m²), na kojem se nalazi stambeni objekat i dvorište (pov. 925 m²), koje su upisane u ln. br. 2287 k.o. M., te k.č. br. 2729/3 L.-poslovni objekat u privredi (pov. 209 m²), L.-zemljište uz privredni objekat (pov. 614 m²), koja je upisana u ln. br. 901/0 k.o. M., u odnosu na pravni osnov tuženog

M.Š. u sticanju prava svojine na ovim nepokretnostima, koje je stekao na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, zaključen između tužene „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka (kao prodavca) i tuženog M.Š. (kao kupca), ovjeren 18.03.2019. godine kod notara Slobodanke Gvozden iz Banjaluke, pod br. OPU-[...];

-da se utvrdi da je tužiteljica stekla pravo svojine sa 1/1 dijela na ovim nepokretnostima, te da tuženi to priznaju i trpe i da se naloži tuženim M.B. i M.Š. da tužiteljici izdaju ispravu podobnu za upis prava svojine na navedenim nepokretnostima na njeno ime, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti presuda, kao i zahtjev za naknadu troškova postupka (stav I izreke).

Djelimično je usvojen protivtužbeni zahtjev tuženog-protivtužioca M.Š. i naloženo tužiteljici-protivtuženoj da ukloni ogradu i ovom tuženom preda u državinu, slobodne od lica i stvari, nepokretnosti označene kao k.č. br. 2729/1 L.-njiva III klase (pov. 1910 m²), njiva IV klase (pov. 390 m²) i k.č. broj 2729/2 L.-stambeni objekat (pov.110 m²), na kojoj se nalazi stambeni objekat i dvorište (pov. 925 m²), koje su upisane u ln. br. 2287 k.o. M. sa pravom svojine u korist tuženog M.Š. sa 1/1 dijela, u roku od 30 dana od dana donošenja presude (stav II izreke).

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog M.Š., u dijelu kojim je tražio da se utvrdi da je valjan ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br. OPU-[...] od 18.03.2019. godine, zaključen između „Addiko Bank“ a.d. (kao prodavca) i M.Š. (kao kupca), obrađen od notara Slobodanke Gvozden iz Banjaluke na osnovu kojeg je tuženi M.Š. stekao pravo svojine sa dijelom 1/1 na nepokretnostima označenim kao k.č. 2729/1 L.-njiva III klase (pov. 1910m²) i njiva IV klase (pov. 390m²) i k.č. 2729/2 L.-stambeni objekat (pov.110m²), na kojoj se nalazi stambeni objekat i dvorište (pov. 925m²), a koje nepokretnosti su upisane u ln. br. 2287 k.o. M. sa pravom svojine sa 1/1 dijela u korist tuženog M.Š. (stav III izreke).

Obavezana je tužiteljica da tuženim nadoknadi troškove postupka i to „Addiko Bank“ a.d. u iznosu od 5.418,75 KM i M.Š., u iznosu od 2.337,50 KM (stav IV izreke).

Sa preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troškova postupka, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, tuženi su odbijeni (stav V izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 358132 23 Gž od 11.09.2024. godine, žalba tuženog-protivtužioca M.Š. je uvažena i prvostepena presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 358132 21 P od 11.04.2023. godine, preinačena u odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu (stav III izreke) i u dijelu odluke o troškovima postupka u odnosu na tuženog-protivtužioca (dio stava IV i V izreke) i suđeno:

Utvrdjuje se da je valjan ugovor o kupoprodaji nepokretnosti br. OPU-[...] od 18.03.2019. godine, zaključen između tužene „Addiko Bank“ a.d. (kao prodavca) i tuženog-protivtužioca M.Š. (kao kupca), obrađen od notara Slobodanke Gvozden iz Banjaluke, na osnovu koga je tuženi-protivtužilac stekao pravo svojine sa dijelom 1/1 na nepokretnostima označenim kao k.č. 2729/1 L.-njiva III klase (pov. 1910 m²) i njiva IV klase (pov. 390 m²) i k.č. 2729/2 L.-stambeni objekat (pov.110 m²), na kojoj se nalazi stambeni objekat i dvorište (pov. 925 m²), a koje nepokretnosti su upisane u ln. br. 2287 k.o. M. sa pravom svojine sa 1/1 dijela u korist tuženog-protivtužioca.

Obavezana je tužiteljica-protivtužena da tuženom-protivtužiocu M.Š. nadoknadi troškove cijelog postupka u iznosu od 7.282,50 KM, dok je preko dosuđenog iznosa zahtjev odbijen.

Žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom, dosuđujućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima

postupka u odnosu na tuženu „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka (stav I, II i preostali dio stava IV izreke), potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.312,50 KM.

Odbijen je zahtjev tužene „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.535,62 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužiteljica, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Tuženi M.B. i M.Š. nisu podnijeli odgovor na reviziju.

Tužena „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka, u odgovoru na reviziju predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da na osnovu notarski ovjerenog kupoprodajnog ugovora od 05.02.2019. godine o kupovini nepokretnosti (bliže identifikovanih u izreci prvostepene presude), zaključenog sa tuženim M.B., ima jači pravni osnov u odnosu na pravni osnov tuženog M.Š., zasnovan na kupoprodaji predmetnih nepokretnosti po notarski ovjerenom ugovoru od 18.03.2019. godine, da se utvrdi da je tužiteljica stekla pravo svojine sa 1/1 na istim nepokretnostima, da to tuženi priznaju i trpe, a tuženi M.B. i M.Š. da izdaju tužiteljici „Clausulu intabulandi“, a u protivnom istu će zamijeniti presuda.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog M.Š. da se utvrdi da je pravno valjan ugovor o kupoprodaji od 18.03.2019. godine, zaključen između tužene „Addiko Bank“ (prodavca) i ovog tuženog (kupca), o kupovini spornih nepokretnosti, te da se naloži tuželjici da ukloni ogradu i predmetne nepokretnosti preda u državinu ovom tuženom, slobodne od lica i stvari, uz naknadu troškova postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da se tužena „Addiko Bank“ u nadležnoj evidenciji nekretnina upisala kao vlasnik sporne dvije k.č. 2729/1 i 2729/2 (np.), kojima odgovara k.č. br. 544/2 i 544/6 (sp.), na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi br. IP 571/01 od 02.08.2004. godine (kojim su predmetne nepokretnosti od tuženog M.B. dosuđene pravnom predniku tužene „Addiko Bank“), koje je provedeno u evidenciji o nekretninama u korist tužene banke 2019. godine u postupku izlaganja na osnovu pravosnažnog rješenja Komisije za izlaganje od 28.02.2017. godine (što proizilazi iz sadržine ln. br. 2287 k.o M. od 13.03.2019. godine); da je u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 I 022263 08 I, rješavajući po zahtjevu „Hypo Alpe Adria Bank“ (založnog povjerioca), rješenjem suda od 26.02.2009. godine, brisana uknjižba založnog prava tuženog M.B. (založnog dužnika) na nepokretnostima (naznačenim 10 k.č.), pa i spornim k.č. br. 544/2 i 544/6 (sp.), jer je izmirio dug po kreditu; da je tužiteljica na osnovu notarski obrađenog ugovora OPU-[...] od 05.02.2019. godine od tuženog M.B., kupila nepokretnosti (np.) k.č. br. 2729/1, 2729/2 i 2729/3 iz pl. br. 901/3 k.o. M., po cijeni od 78.233,20 KM, koju je kupac isplatio na dan zaključenja ugovora; da iz sadržine

istog ugovora proizilazi da je notar upozorio ugovarače da stanje u javnim evidencijama nije usaglašeno (da prodavac u zemljišnoj knjizi nije uknjižen kao vlasnik sa 1/1 dijela), ali da stranke insistiraju na zaključenju ugovora na osnovu stanja posjeda, te da prihvataju s tim povezane rizike; da je tuženi M.B. u momentu zaključenja ugovora 05.02.2019. godine na spornim nepokretnostima iz pl. br. 901/3 bio upisan kao posjednik/držalac sa 1/1 dijela; da je tužiteljica predala ugovor na knjiženje dana 06.02.2019. godine, a da je RUGIPP njen zahtjev odbio dana 26.03.2019. godine, jer su k.č. br. 2729/1 i 2729/2 iz ln. br. 2287 k.o. M. u svojini tužene „Addiko Bank“, dok je u pogledu k.č. br. 2729/3 iz ln. br. 901 (u svojini tuženog M.B.), tužiteljici naloženo dostavljanje aneksa ugovora od 05.02.2019. godine, jer je stupio na snagu katastar nepokretnosti za k.o. M. 15.02.2019. godine; da je rješenjem od 07.05.2019. godine odbijena žalba tužiteljice na prednje navedeno rješenje RUGIP, a pitanje uknjižbe prava svojine tužiteljice po tužbi iste, je bilo predmet sudskog odlučivanja pred Vrhovnim sudom Republike Srpske po zahtjevu za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci br. 11 0 U 025017 19 U od 02.10.2020. godine, koji je odbijen presudom br. 11 0 U 025017 21 Uvp od 22.03.2022. godine; da je tuženi M.Š.(zakupac), po osnovu ugovora o zakupu (od 29.08. i od 01.10.2008, te aneksa od 02.12.2009. godine) sa pravnim prednikom „Addiko Bank“ (zakupodavcem) od 2008. godine držao (koristio), nepokretnosti k.č. br. 544/2 i 544/6 (s.p.), odnosno k.č. br. 2729/1 i 2729/2 (np.), sve do 14.03.2019. godine, kad mu je od strane tužiteljice oduzeta državina istih; da su 18.03.2019. godine tuženi M.Š. (kupac) i „Addiko Bank“ a.d. (prodavac), zaključili notarski obrađen ugovor o kupoprodaji predmetnih nepokretnosti k.č. br. 2729/1 i k.č. br. 2729/2 (np.), upisanih u ln. br. 2287/0 k.o. M., na kojim je „Addiko Bank“ bila upisana kao vlasnik i držalac sa 1/1 dijela, uz isplatu kupoprodajne cijene od 62.000,00 KM; da je tuženi M.Š. na osnovu istog ugovora uknjižen kao vlasnik i držalac sa 1/1 dijela na predmetnim nepokretnostima k.č. br. 2729/1 i 2729/2 (pravosnažnim rješenjem od 24.12.2020. godine), dok je na k.č. br. 2723/3 u postupku izlaganja utvrđeno pravo svojine u korist M.B. sa 1/1 dijela; da je rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 I 344537 21 IP od 07.09.2021. godine, po prijedlogu „Addiko Bank“ (kao tražioca izvršenja) naloženo tužiteljici (izvršeniku) da preda istoj banci nepokretnosti ranije k.č. br. 544/6 i 544/2 iz zk. ul. br. 566 k.o. M., a sada k.č. br. 2729/1 i 2729/2, upisane u ln. br. 2287 k.o. M.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da tužiteljica na predmetnim nekretninama nije prva stekla pravo svojine, niti to može steći, jer joj je tuženi M.B. prodao predmetne nepokretnosti samo saglasno državinskom pravu (u ugovoru su naznačene samo nepokretnosti novog premjera iz posjedovnog lista), čime je i tužiteljica (kao kupac), mogla steći isti obim prava državine, što je ona i realizovala; da je notar upozorio ugovarače na neusaglašenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije (nepotpun upis prodavca sa 1/1 u obje evidencije), uprkos čemu je tužiteljica pristupila zaključivanju ugovora dana 05.02.2019. godine, čime se ne može pozivati na zabludu, neukost ili „dobru vjeru“, te da ista nije, niti je mogla steći pravo svojine na osnovu predmetnog ugovora; da je pravni prednik tužene banke prva stekla pravo svojine na temelju pravosnažnog rješenja o dosudi od 02.08.2004. godine (koje je deklarativnog karaktera), te se na osnovu rješenja od 28.02.2017. godine, tužena „Addiko Bank“ u postupku izlaganja uknjižila kao vlasnik nekretnina koje je kao vlasnik prodala tuženom M.Š., na što je imala pravo; da je tuženi-protivtužilac M.Š. na osnovu kupoprodajnog ugovora od 18.03.2019. godine, stekao pravo svojine, odnosno na osnovu istog se uknjižio u nadležnoj evidenciji (kao vlasnik i držalac sporne 2 k.č.), čime on nema pravni interes za zahtijevano utvrđenje pravne valjanosti ugovora koji je zaključio sa tuženom bankom; da tužiteljica od marta 2019. godine drži predmetne nepokretnosti, čime je protivtužbeni zahtjev tuženog-protivtužioca osnovan u djelu zahtijevane predaje u državinu (2 k.č.), te je pozivom na odredbu člana 20. stav 2. Zakona o osnovnim

svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 38/03, dalje: ZOSPO), člana 23. stav 2, člana 126. i člana 127. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08 do 1/21, dalje: ZSP) i člana 125. i 175. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24, u daljem tekstu: ZPP) sudio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je žalbu tuženog-protivtužioca M.Š. uvažio i prvostepenu presudu Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 358132 21 P od 11.04.2023. godine preinačio u stavu III izreke, dijelu stava IV i stavu V izreke, na način kao u izreci drugostepene presude, dok je žalbu tužiteljice odbio i prvostepenu presudu u stavu I, II i preostalom dijelu stava IV izreke potvrdio, sve temeljem odredbe člana 226. i 229. tačka 4. ZPP.

Pobijana presuda je pravilna i revizijom se ne dovodi u sumnju.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da je užiteljica (kao kupac) zaključila dana 05.02.2019. godine ugovor o kupoprodaji sa tuženim M.B. (kao prodavcem) o kupoprodaji nepokretnosti (np.) k.č. br. 2729/1, 2729/2 i 2729/3 iz pl. br. 901/3 na kojima je tuženi M.B. bio upisan kao posjednik/držalac sa 1/1 dijela, o čemu su podaci iz pl. br. 901/3 predloženi notar. Kako proizilazi iz sadržine ugovora, notar je upozorio ugovarače da stanje u javnim evidencijama nije usaglašeno (da prodavac u zemljišnoj knjizi nije uknjižen kao vlasnik sa 1/1 dijela), ali su stranke insistirale na zaključenju ugovora na osnovu stanja posjeda, te izjavile da prihvataju s tim povezane rizike. Takođe, prodavac je dao saglasnost da se kupac kod RUGIP, PJ Banjaluka, bez njegovog daljeg učešća, upiše kao posjednik nekretnina, te upis odgovarajućih prava u drugim evidencijama.

Tužiteljica je dana 06.02.2019. godine podnijela zahtjev za uknjižbu prava svojine na nekretninama, koji je odbijen od strane nadležne RUGIPP rješenjem od 26.03.2019. godine, iz razloga što je rješenjem o potvrđivanju katastra nepokretnosti koje je objavljeno 15.02.2019. godine, osnovan i stupio na snagu katastar nepokretnosti 23.02.2019. godine, a prestao da važi katastar zemljišta za k.o. M.(u koji je njen prodavac bio upisan kao posjednik nekretnina), te da je u postupku izlaganja nekretnina (započet 2016. godine) u LN 2287 k.o. M. na osnovu rješenja RUGIPP od 28.02.2017. godine, na k.č. broj 2729/1 i 2729/2 kao nosilac prava svojine upisana Adiko banka sa 1/1 dijela temeljem pravosnažnog rješenja o dosudi IP-571/01 od 02.08.2004. godine. Tužiteljica je izjavila žalbu na to rješenje, koja je odbijena, kao i tužba tužiteljice u upravnom sporu.

Nije sporno da su pravnom predniku tužene banke nepokretnosti predate 20.05.2005. godine.

Takođe, tuženi M.Š. (kao kupac) i „Addiko Bank“ (kao prodavac), zaključili su dana 18.03.2019. godine notarski obrađen ugovor o kupoprodaji nepokretnosti k.č. br. 2729/1 i k.č. br. 2729/2, iz ln. br. 2287/0 k.o. M., nakon čega se tuženi M.Š. na osnovu ovog ugovora (i isplate kupoprodajne cijene) uknjižio kao vlasnik sa 1/1 dijela na predmetnim nepokretnostima k.č. br. 2729/1 i 2729/2.

Tužiteljica je u posjedu predmetnih nepokretnosti nakon što je tuženom Š.M. oduzeta državina zasnovana 2008. godine na temelju ugovora u zakupu sa bankom. Š.M. je podnio krivičnu

prijavu 14.03.2019. godine protiv oca tužiteljice, sa tvrdnjama da je promijenio bravu i uselio u nekretnine. Takođe, M.Š. je prethodno podnio i prijavu policiji 06.03.2019. godine, koja je izlaskom na lice mjesta 12.03.2019. godine zatekla oca tužiteljice u poslovnom prostoru, koji je izjavio da je njegova kćerka B.S. kupila imanje od B.M.

Tužiteljica svoj zahtjev temelji na tvrdnjama da ona ima jači pravni osnov u sticanju prava svojine od tuženog Š.M., koji je pravo svojine na predmetnim nepokretnostima stekao poslije nje (ona 05.02.2019. godine, a on 18.03.2019. godine), nalazeći da je bio nesavjestan sticalac i da je znao da predmetne nepokretnosti drži tužiteljica.

Prema odredbi člana 53. stav 1. ZSP, pravo svojine na nepokretnosti temeljem pravnog posla, stiče se uknjižbom u javnu evidenciju, ako zakonom nije drugačije određeno. Ova odredba odgovara odredbi člana 33. ZOSPO, koji je ranije bio na snazi. Ugovor kao pravni posao je osnov sticanja prava svojine, a upis u odgovarajuću evidenciju nepokretnosti način derivativnog sticanja prava svojine, što znači da je odredbom člana 53. stav 1. ZSP (a ranije člana 33. ZOSPO) predviđena konstitutivnost upisa. Tako, ukoliko nije došlo do upisa u evidenciju nekretnina, ugovorni sticalac nije postao nosilac prava svojine, jer se tek upisom proizvode određeni pravni učinci i otvara mogućnost raspolaganja nekretninom i stvarna prava čine vidljivim i djeluju prema svima.

Do sticanja, promjene ili prestanka stvarnog prava na osnovu pravnog posla može doći samo ako su ispunjene materijalne i procesne pretpostavke (član 53. stav 2. ZSP), prije svega, u pogledu isprave na osnovu koje se traži upis, koja mora biti sastavljena u propisanom obliku i sa propisanim sadržajem, a upis se može odobriti samo u odnosu na zemljišno knjižnog prethodnika. Da bi se dozvolio upis prava svojine na novog sticaoca, potrebna je saglasnost zemljišnoknjižnog prethodnika (clausula intabulandi), jer se novi upis provodi protiv tog lica (član 53. stav 3. ZSP). Ta saglasnost je strogo formalna izjava volje knjižnog prethodnika, odnosno osobe čije se pravo ukida, ograničava ili opterećuje, da pristaje na provođenje upisa, koja se može dati u samom ugovoru, ili u posebnom podnesku, odnosno ispravi.

Tužiteljica se nije upisala u odgovarajuće zemljišno-knjižne evidencije, pa nije postala vlasnik predmetnih nekretnina, za razliku od tuženog Š.M. koji se na osnovu ugovora od 18.03.2019. godine uknjižio kao vlasnik sa 1/1 dijela na predmetnim nepokretnostima (k.č. br. 2729/1 i 2729/2), jer je njegov prodavac (tužena „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka) bio upisan kao vlasnik istih.

Nisu od značaja za drugačije presuđenje prigovori revizije koji se odnose na pitanje valjanosti upisa tužene „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka u postupku izlaganja na osnovu rješenja o dosudi (da je u rješenju o dosudi pogrešno navedeno da je tuženi M.B. vlasnik 1/1 na sporne dvije k.č. umjesto suvlasnik), jer je to rješenje pravosnažno. Pravosnažna sudska odluka je javna isprava, a javna isprava dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje odnosno određuje. Pravosnažna sudska odluka veže sud i stranke na koje se ona odnosi, a u odnosu na treće lice, djeluje kao pravno relevantna činjenica.

Tužena „Addiko Bank“ se shodno odredbi člana 23. stav 4. ZSP, upisala sa pravom svojine na k.č. br. 2729/1 i 2729/2 (np.) iz ln. br. 2287 k.o. M., prema rješenju Komisije za izlaganje od 28.02.2017. godine, koje pravo je upisano na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi od IP-571/01

02.08.2004. godine, obzirom da je rješenje o dosudi u izvršnom postupku osnov sticanja prava svojine kupca, a način sticanja prava svojine je upis u dgovarajuće zemljišnoknjižne evidencije. Kada je u pitanju k.č. br. 2729/3 (np.), kojoj odgovara k.č. 544/7 (sp.), koje je kao treća parcela navedena u ugovoru o kupoprodaji od 05.02.2019. godine, na istoj je u postupku izlaganja utvrđeno pravo svojine u korist tuženog M.B., a trenutno je upisana u ln. br. 901 k.o. M., na ime ovog tuženog. Tužiteljica je u državini iste k.č. br. 2729/3 (np.), dok tužena banka nije ni stekla pravo svojine na istoj parceli, niti je istu prometovala tuženom M.Š., koji u ovoj parnici protivtužbenim zahtjevom ne potražuje nikakvo pravo na navedenoj k.č.

Tužiteljica nije postupala sa povjerenjem u zemljišne knjige, budući da je ugovor zaključila samo na osnovu podataka posjedovnog stanja, prihvatajući rizik neusaglašenosti takvog i zemljišnoknjižnog stanja u javnim registrima, u kojima je prema rješenju Komisije za izlaganje od 28.02.2017. godine tužena Addiko Bank“ stekla pravo svojine na označenim nekretninama. Sve i da prilikom zaključenja ugovora na rizik neusaglašenosti posjedovnog i zemljišnoknjižnog stanja nije upozorena od notara, pravilno nalazi drugostepeni sud da tužiteljici nije mogla ostati nepoznata neusaglašenost katastarske i zemljišno-knjižne evidencije koja je javna. Izlaganje na javni uvid određene k.o. javno se oglašava, a izlaganje sporne k.o. M., vršeno je dvije godine prije zaključivanja ugovora od 05.02.2019. godine. Prije zaključivanja ugovora, tužiteljica je kao oprezan i savjestan kupac, trebala i imala mogućnost informisati se o rezultatima postupka izlaganja spornih nepokretnosti, ukoliko je za takvu informaciju ostala uskraćena od svog prodavca (tuženog B.M.). Ona je 12.02.2019. godine, nakon zaključenog ugovora o kupoprodaji (05.02.2019. godine) i nakon podnesenog zahtjeva za upis (06.02.2019. godine), zahtijevala uvid u izvršni spis IP-571/01 (sada: 71 0 344537 21 Ip), odnosno rješenje o dosudi, iskazujući se kao „zainteresovano lice za kupovinu nepokretnosti“, te se mogla uvjeriti u sadržaj tog rješenja.

Takođe, neosnovano se tužiteljica poziva da je u konkretnom slučaju trebalo primijeniti odredbu člana 57. ZSP, koja predviđa pravila u slučaju višestrukog ugovaranja otuđenja, kada je više lica zaključilo sa vlasnikom pravne poslove radi sticanja svojine iste nepokretnosti.

Ovo iz razloga što se prije svega, prema činjenicama koje su utvrđene, ne radi o ugovorima o otuđenju nekretnina koji su zaključeni sa istim vlasnikom, već sa različitim licima (tuženim M.B. kao prodavcem i „Addiko Bank“), zbog čega se ne može primijeniti odredba člana 57. ZSP na kojoj revizija insistira.

Bez obzira na egzistenciju upisa tuženog M.Š. u javnoj evidenciji, pravilno nalazi drugostepeni sud da ovaj tuženi ima pravni interes za podnošenje protivtužbenog zahtjeva da se utvrdi pravna valjanost ugovora o kupoprodaji od 18.03.2019. godine, iz koga crpi osnov za zahtjev za predaju nepokretnosti u državinu, uz uklanjanje ograde. Ovo pogotovo što je tužbom, do podneska od 07.06.2022. godine, tužiteljica zahtijevala, između ostalog i utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji od 18.03.2019. godine, čime je tužbenim zahtjevom dovela u pitanje valjanost predmetnog ugovora, pa na strani ovog tuženog stoji pravni interes da se zaštiti od eventualnog budućeg utuživanja.

Kako se revizijom ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane presude, jer je drugostepeni sud dao valjane razloge za svoju odluku i odgovorio na žalbene prigovore, valjalo je odlučiti kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Zahtjev tužene „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.535,62 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava ove tužene u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća
Jadranka Stanišić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić