

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 142907 25 Rev 2
Banjaluka: 7.4.2026. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, predsjednica vijeća, Senada Tice i Davorke Delić, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužilaca Republika Srpska, Trg Republike Srpske 1, Banjaluka i Grad Gradiška, Ulica Vidovdanska 1 A, koje zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Ulica vladike Platona bb, Banjaluka, protiv tuženog a.d. „Atos bank“, Ulica Jevrejska 71, Banjaluka, kog zastupa punomoćnik J.S., radi proglašenja izvršenja nedopuštenim, vrijednost spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 142907 25 Pž od 7.5.2025. godine, na sjednici održanoj 7.4.2026. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 142907 24 Ps od 27.2.2025. godine:

proglašeno je nedopuštenim izvršenje rješenja o izvršenju Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 12.2.2020. godine, u pogledu nekretnina upisanih u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R., sada upisane u ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R.,

odbijen je tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži ukidanje zaključaka Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 6.11.2023. godine, broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 14.12.2023. godine i svih sprovedenih izvršnih radnji.

Obavezan je tuženi da na ime naknade troškova postupka isplati tužiocima iznos od 11.812,50 KM, u roku od 30 dana od prijema prepisa presude.

Odbijen je prijedlog tužilaca za prekid parničnog postupka.

Presudom Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 142907 25 Pž od 7.5.2025. godine, žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu odluku u dosuđujućem dijelu iz razloga propisanih odredbom člana 240. stav 1. tačka 1, 2. i 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 105/08, 45/09, 49/09, 61/13 i 27/24 - u daljnjem tekstu: ZPP), sa prijedlogom da se preinači i tužba odbaci ili tužbeni zahtjev odbije, a tužioci obavežu na naknadu troškova revizionog postupka sa zateznom kamatom od presuđenja.

Tužioci u odgovoru predlažu da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužilaca o kom je odlučeno nižestepenim presudama.

Prvostepeni sud je odbio prigovor nedostatka aktivne legitimacije pozivom na odredbu člana 51. Zakona o izvršnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 59/03, 85/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14 i 66/18 – u daljem tekstu: ZIP), cijeneći da su tužioci, kao treća lica, zaključkom izvršnog suda broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 12.1.2024. godine, upućeni na parnicu.

U toku postupka pred prvostepenim sudom je utvrđeno:

da je Zemljoradnička zadruga „Potkozarje“ iz Romanovaca (u daljem tekstu: ZZ) zaključila sa „Privrednom bankom“ a.d. Gradiška tri ugovora o kreditu, s tim da je ugovorom broj 3471/99 od 3.9.1999. godine odobren kredit u iznosu od 130.000,00 KM, a kao sredstvo obezbjeđenja uspostavljena je hipoteka na nekretninama upisanim u zk. ul. broj 73. k.o. R., na kojima je ZZ bila upisani nosilac prava korišćenja dok je u B listu bila upisana društvena svojina,

da je 26.3.2002. godine između „Privredne banke“ a.d. Gradiška i prednika „Nove banjalučke banke“ a.d. Banjaluka zaključen ugovor o prenosu imovine, potraživanja i obaveza što je uključivalo i navedeni kredit sa hipotekom,

da je 24.10.2005. godine između pravnog prednika „Unikredit banke“ a.d. Banjaluka i „Agroineks“ d.o.o. Laktaši (prednik „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši) zaključen ugovor o ustupanju potraživanja, što je uključivalo i navedeni kredit sa hipotekom, uz obavezu primaoca da isplati naknadu u iznosu od 100.000,00 KM,

da su ZZ i „Agroineks“ d.o.o. Laktaši zaključili 27. 2. 2006. godine sudsko poravnanje u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj Ps-263/04, kojim se ZZ obavezala „Agroineks“ d.o.o. Laktaši, po ugovoru o ustupanju potraživanja zaključenim 24.10.2005. godine, isplatiti iznos od 154.317,14 KM sa zateznom kamatom od 30.9.2005. godine do isplate, s tim da ZZ može potraživanje izmiriti tako što će nekretnine upisane u pl broj 288 k.o. R. prenijeti u svojinu „Agroineks“ d.o.o. Laktaši,

da su Republika Srpska i Opština Gradiška 5.4.2006. godine podnijele tužbu protiv „Unikredit banke“ a.d. Banjaluka, „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši i ZZ sa tužbenim zahtjevom da se, između ostaloga, utvrdi ništavim sudsko poravnanje zaključeno 27. 2. 2006. godine u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj Ps-263/04 (parnica broj P-248/06 kasnije 57 0 Ps 007889 06 Ps),

da je upis „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši sa 1/1 dijela u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R. i u pl broj 288/8 k.o. R., izvršen 25.7.2011. godine na osnovu sudskog poravnanja broj PS 263/04 od 27.2.2006. godine,

da je upis „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši sa 1/1 dijela u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R. i u pl broj 288/8 k.o. R., izvršen na osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU [...] od 3. 1. 2012. godine, ovjeren kod notara Rade Džajić i ispravke greške u ugovoru pod brojem OPU- [...] od 14.2.2012. godine (zaprimljen 17.1.2012. godine, broj DN -32/12), da su (član I) predmet kupoprodaje 149 parcela upisanih u A list,

da ukupna površina nekretnina koje su bile predmet prodaje iznosi 1.011.408 m²,

da je upis založnog prava u korist „SberBank“ a.d. Banjaluka u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R. i u pl broj 288/8 k.o. R., izvršen je 14.8.2013. godine na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava broj OPU-[...] od 13.8.2013. godine, te 27.1.2015. godine na osnovu Aneksa ugovora broj OPU-1[...] od 24.12.2014. godine, radi obezbjeđenja novčanog potraživanja iz ugovora o dugoročnom kreditu broj [...] od 12.8.2013. godine zaključenog sa „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši, kao korisnikom kredita,

da je presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj 57 0 Ps 007889 15 Rev od 12.5.2015. godine (u daljem tekstu: presuda), u parnici u kojoj su Republika Srpska i Opština Gradiška bili tužioci, a „Unikredit banka“ a.d. Banjaluka, „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši i ZZ tuženi, usvojena revizija tužilaca i preinačena presuda Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 007889 13 Pž od 17.10.2014. godine tako što je utvrđeno:

da je ništavo sudsko poravnanje zaključeno 27. 2. 2006. godine u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj Ps-263/04, kojim se ZZ obavezala „Agroineks“ d.o.o. Laktaši (prednik „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši) po ugovoru o ustupanju potraživanja zaključenim 24.10.2005. godine, isplatiti iznos od 154.317,14 KM sa zateznom kamatom od 30.9.2005. godine do isplate, s tim da ZZ može ovo potraživanje izmiriti tako što će nekretnine upisane u pl broj 288 k.o. R. prenijeti u svojinu „Agroineks“ d.o.o. Laktaši,

da je ništav ugovor o ustupanju potraživanja zaključen 24.10.2005. godine između a.d. „Nova Banjalučka banka“ Banjaluka, prednik a.d. „Unikredit bank“ Banjaluka, kao ustupioca potraživanja i „Agroineks“ d.o.o. Laktaši, prednik „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši, kao primaoca potraživanja,

da je ništav ugovor o kreditu broj 3471/99 zaključen 3.9.1999. godine između a.d. „Privredna banka“ Gradiška, kao davaoca kredita i ZZ, kao hipotekarnog dužnika,

da je ništav ugovor o jemstvu zaključen 6.9.1999. godine između ZZ kao jemca i a.d. „Privredna banka“ Gradiška, kao povjerioca i

naloženo brisanje svih upisa izvršenih na osnovu navedenih pravnih poslova i uspostavljanje ranijeg zemljišno-knjižnog stanja u odgovarajućem zemljišno knjižnom ulošku i u pl 288 k.o. R.,

da je Republika Srpska 18.9.2015. godine pokrenula postupak pred nadležnim upravnim organom radi provođenja presude,

da je rješenjem RUGIP PJ Gradiška broj 21.18/714.1-334/15 - DN-345/15 od 27.7.2020. godine, odbijen je zahtjev Pravobranilaštva RS za provođenje presude, a rješenjem RUGIP Banjaluka broj 21.04/714-267/20 od 30.11.2020. godine odbijena je žalba i potvrđeno prvostepeno rješenje,

da je presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 029451 21 U od 26.11.2021. godine odbijena tužba Pravobranilaštva RS, a presudom Vrhovnog suda RS broj 11 0 U 029451 22 Uvp od 10.8.2023. godine usvojen je zahtjev Pravobranilaštva RS za vanredno preispitivanje i osporeni akt poništen,

da upravni postupak vezano za upis prava svojine po presudi nije okončan do donošenja prvostepene presude,

da je a.d. „Atos bank“ Banjaluka kao tražilac izvršenja podnijela Okružnom privrednom sudom u Banjaluci prijedlog za izvršenje protiv izvršenika „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši (broj 57 0 Ip 131296 19 Ip), na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava broj OPU-[...] od 13.8.2013. godine i Aneksa Ugovora broj OPU-[...] od 24.12.2014. godine,

da je izvršenje dozvoljeno rješenjem broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 12.2.2020. godine,

da je 14.12.2023. godine donesen zaključak broj 57 0 Ip 131296 19 Ip kojim su nekretnine izvršenika upisane u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R. i u pl broj 288/8 k.o. R., zk. ul. broj 5 k.o. N7P G. i u pl broj 1264/19 k.o. G., prodate tražiocu izvršenja za iznos od 4.142.499,71 KM, s tim da u predmetnom spisu nema rješenja o dosudi (član 93. stav 1. ZIP).

Zoran Gavrić, vještak geodetske struke, u nalazu sačinjenom 15.4.2024. godine konstatuje da je za k.o. R. izvršeno uspostavljanje jedinstvene evidencije na osnovu Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj 6/12, 110/16, 62/18 i 90/23), koja je stupila na snagu 30.9.2023. godine („Službeni glasnik RS“, broj 83/23), sa upisom prava svojine u korist „Milka Agrar“ d.o.o. Laktaši sa 1/1 dijela (koje stanje nije promjenjeno do donošenja prvostepene presude).

Zaključak je prvostepenog suda da je upis „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši kao vlasnika izvršen temeljem ništavog pravnog posla (sudsko poravnanje), pa je slijedom toga ništav i pravni posao kojim je izvršen prenos vlasništva na „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši, a posljedično tome ništav je i upis založnog prava na nekretninama upisanim u zk.ul. broj 73 k.o. N/P R., sada ln broj 237 k.o. R. i u pl broj 288/8 k.o. R., u korist a.d. „Sberbank“ Banjaluka.

Sud nalazi da su tužioci dokazali da na nekretninama upisanim u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R., sada upisane u ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R., „imaju pravo koje sprečava izvršenje“, a koje „pravo proizilazi iz činjenice da se radi o zemljištu u državnoj svojini koje se nije moglo prometovati“.

Sud cijeni da je tužbeni zahtjev neosnovan u dijelu kojim se traži ukidanje zaključka Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 6.11.2023. godine i broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 14.12.2023. godine, kao i svih sprovedenih izvršnih radnji, jer „sud nije ovlašćen da ukida sve provedene izvršne radnje imajući u vidu da se postupak vodi i za one nekretnine koje nisu predmet ovog postupka“.

Stav je prvostepenog suda da činjenica o tome da a.d. „Sberbank“ Banjaluka (čiji je pravni sljednik tuženi) nije prije zaključenja ugovora o zasnivanju založnog prava bila upoznata sa postojanjem spora u predmetu broj 57 0 Ps 007889 06 PS, ne može dovesti do drugačije odluke imajući u vidu presudu.

Prvostepeni sud je odluku zasnovao na odredbama člana 51, 52, 103. i 109. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 i „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04).

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

Zaključak je suda da aktivna legitimacija tužilaca proizilazi kako iz činjenice da su kao treća lica zaključkom izvršnog suda upućeni na parnicu, tako i iz odredbe člana 48. Zakona o poljoprivrednim zadrugama („Službeni glasnik RS“, broj 73/08, 106/09, 78/11 i 1/24).

U reviziji se ističe: da se na sporni odnos trebaju primjeniti odredbe člana 51. stav 1. ZIP u vezi sa odredbama člana 47. stav 1, 2. i 5 i člana 72. stav 3. tog zakona, da u zk.ul. broj 73 k.o. N/P R., sada ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R., nije došlo do promjene upisa nosioca prava jer je i dalje upisan „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši, da ugovori o zasnivanju založnog prava nisu poništeni, da presuda Vrhovnog suda broj 57 0 Ps 007889 15 Rev od 12.5.2015. godine ne može biti osnov za proglašenje izvršenja nedopuštenim u smislu člana 51. ZIP, da revident kao hipotekarni povjerilac ne može trpjeti posljedice nesavjesnosti izvršenika „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši jer je hipoteka vezana za nepokretnost, a ne za ličnost vlasnika opterećene nekretnine (presuda broj 71 0 P 026842 11 Rev), da je pogrešno primjenjena odredba člana 55. i 180. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 i 21/23 – u daljem tekstu: ZSP), da su pobijanom odlukom narušeno načelo povjerenja u zemljišne knjige, načelo upisa i potpunosti, da presudom broj 57 0 Ps 007889 15 Rev od 12.5.2015. godine nije poništen pravni posao temeljem kog je „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši upisana kao vlasnik (ugovor o kupoprodaji broj OPU [...] od 3. 1. 2012. godine), da su pogrešno zaključuje da su usljed ništavosti sudskog poravnjanja od 27. 2. 2006. godine u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj Ps-263/04 linearno ništavi i svi drugi pravni poslovi nastali u vezi sa ovim poravnanjem, da tužioci nisu dokazali ništavost ugovora o zasnivanju založnog prava pa je pogrešan zaključak da nisu ispunjeni uslovi za njegovu konvalidaciju, da je tuženi kao davalac kredita ispunio obavezu, da tužioci nemaju aktivnu legitimaciju i da je legitimacija na strani ZZ „Potkozarje“ Romanovci nad kojom je zaključen stečajni postupak rješenjem broj 57 0 St 064786 09 St od 28.3.2025. godine, da su tražilac izvršenja i izvršenik jedinstveni nužni suparničari, pa su morali biti obuhvaćeni tužbom jer se spor može samo na jednak način riješiti za tražioca i izvršenika, da je počinjena povreda odredbe člana 8. ZPP posebno kada je u pitanju pravilna ocjena ugovora o zasnivanju založnog prava, da su pogrešno cijenjeni izvod iz zk. ul. broj 723 k.o. R. i ln broj 237 k.o. R., zajedno sa nalazom Zorana Gavrića, vještaka geodetske struke, kojim je potvrđena činjenica da je d.o.o. „Milka-Agrar“ Laktaši još uvijek upisani nosilac svojine, da je prekoračen tužbeni zahtjev i da odluka o troškovima postupka nije pravilna jer je tuženi savjesni hipotekarni povjerilac.

Drugostepena odluka je pravilna.

Pretpostavka za proglašenje izvršenja nedopuštenim (član 51. stav 1. ZIP) jeste da trećem licu, u pogledu predmeta na kome je određeno izvršenje, pripada neko pravo koje sprečava izvršenje.

Pravo trećeg lica može biti stvarnopravnog ili obligacionopravnog karaktera.

U konkretnom slučaju tužioci tvrde da na nekretninama koje su predmet izvršenja, a koje su sada upisane u ln broj 237 k.o. R., imaju pravo vlasništva.

Odredbom člana 48. stav 1. Zakona o poljoprivrednim zadrugama propisano je da nekretnine upisane u javnim evidencijama kao državna, odnosno društvena svojina, s pravom

korišćenja, upravljanja ili raspolaganja u korist zadruge, nakon stupanja na snagu ovog zakona, upisuju se kao svojina jedinica lokalne samouprave (opštine i grada) na čijoj teritoriji se te nekretnine nalaze. Upis iz stava 1. ovog člana, po zahtjevu gradonačelnika odnosno načelnika, utvrđuje se rješenjem nadležne područne jedinice RUGIP (stav 2.), a zahtjevi za izdavanje rješenja iz stava 2. ovog člana uz koje se prilažu zemljišnoknjižni i katastarski podaci o nekretninama iz stava 1, podnose se do 31.12.2011. godine (stav 3.). Protiv rješenja iz stava 2. ovog člana dopuštena je žalba RUGIP (stav 4.).

Zahtjev gradonačelnika ili načelnika opštine iz člana 48. stav 2. Zakona nije zahtjev za sticanje prava vlasništva u subjektivnom smislu.

Pravo vlasništva nad imovinom iz člana 48. stav 1. Zakona u korist jedinica lokalne samouprave stečeno je po samom zakonu, pa odluka RUGIP ima deklaratorni, a ne konstitutivni karakter.

Rok iz člana 48. stav 2. Zakona nije prekluzivni i činjenica da gradonačelnik ili načelnik opštine nije do isteka roka (30.12.2011. godine) podnio zahtjev RUGIP, ne dovodi do gubitka prava tužioca Grada Gradiška.

Tužiocu su kao treća lica zaključkom suda upućeni na ovu parnicu pa su nižestepeni sudovi pravilno cijenili da je prigovor nedostatka aktivne legitimacije neosnovan, ne ulazeći u konačnosti koji od tužilaca jeste nosilac prava svojine na spornim nekretninama koje su predmet izvršenja.

Neosnovana je tvrdnja revizije da se na strani pasivne legitimacije trebao naznačiti i „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši, kod činjenice da se tužbenim zahtjevom odlučuje o pravu a.d. „Atos bank“ Banjaluka kao tražioca izvršenja da svoje potraživanje namiri prodajom založenih nekretnina, za koje tužiocu tvrde da su njihovo vlasništvo.

Slijed i osnov upisa prava svojine na nekretninama u zk.ul. broj 73 k.o. N/P R., sada ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R., „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši i „Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši, pravilno je utvrđen.

Pravilno je utvrđeno da je pravni osnov upisa vlasništva u korist „Milka-Agro“ d.o.o. Laktaši, pravosnažnom presudom utvrđen ništavim.

„Milka-Agrar“ d.o.o. Laktaši zaključuje 12.8.2013. godine sa tuženim ugovor o kreditu broj 567-151-45544204-41 u iznosu od 3.750.000,00 KM, a 13.8.2013. godine Ugovor o zasnivanju založnog prava broj OPU-[...] radi obezbjeđenja novčanog potraživanja.

Stav je ovog suda da je za odluku o tužbenom zahtjevu nužno ocijeniti savjesnost tuženog u momentu zaključenja ugovora o zasnivanju založnog prava i u momentu podnošenja zahtjeva za upis založnog prava.

Odredbom člana 55. stav 1. ZSP je propisano da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti, pa ko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od vanknjižnog stanja, uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama ovog zakona. Prema stavu 2. ovog člana, sticalac je bio u dobroj vjeri ako je u trenutku zaključenja pravnog posla i u trenutku kada je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao

dovoljno razloga da sumnja u to da stvar pripada otuđiocu. Nedostatak dobre vjere se ne može prebaciti nikome iz razloga što nije istraživao vanknjižno stanje (stav 3.).

Savjesnost sticaoca se pretpostavlja pa je teret dokazivanja na strani koja tvrdi suprotno.

Iz sadržaja priloženog zk. ul. broj 73 k.o. R. koji je izdat od RUGIP PJ Gradiška 16.11.2023. godine (NAR I RZ broj 21.18/714.1-3-2/2023), slijedi (C teretni list tačka 7) da je 14.11.2006. godine (DN-118/2006), na osnovu tužbe od 5.4.2006. godine Opštine Gradiška u parnici broj P-248/06 (sadašnji broj 57 0 Ps 007889 06 Ps), podnesen zahtjev od strane Pravobranilaštva RS za zabilježbu postojanje spora na nekretninama iz A lista između tužioca Opštine Gradiška i tuženih “Nova Banjalučka Banka” a.d. Banjaluka, “Agroineks” d.o.o. Laktaši i ZZ, radi utvrđenja ništavosti sudskog poravnjanja i ništavosti uknjižbe hipoteke v.s. 154.317,14 KM.

Zahtjev za upis zabilježbe je zaprimljen 8.2.2010. godine (broj dnevnika 277/11), a zabilježba odbijanja zahtjeva upisana je 26.7.2011. godine.

Dakle, u vrijeme podnošenja zahtjeva za upis založnog prava u zk. ul. broj 73 k.o. R. (14.8.2013. godine, broj dnevnika DN-291/2013), postojao je upis odbijanja zabilježbe postojanja spora u vezi sa nekretninama koje su predmet založnog prava.

Ocjena je revizionog suda, a tako su cijenili i nižestepeni sudovi, da postojanje zabilježbe spora i odluke o zabilježbi, dovodi u osnovanu sumnju savjesnost hipotekarnog povjerioca.

Zabilježba spora ukazuje da u pogledu nekretnina na kojima se zasniva založno pravo postoji spor koji dovodi u pitanje mogućnost hipotekarnog povjerioca da, ukoliko se za tim u budućnosti ukaže potreba, uspije da svoje potraživanje naplati prodajom založenih nekretnina.

Bez obzira što je zabilježba odbijena prije podnošenja zahtjeva za upis založnog prava, samo njeno postojanje je od hipotekarnog povjerioca tražilo dodatni oprez i provjeru o kakvom se sporu radi, i da li će njegovo obezbjeđeno potraživanje biti dovedeno u pitanje ukoliko tužilac iz te parnice uspije sa zahtjevom.

Ovakav dodatni oprez se svakako očekuje od banke jer se radi o profesionalnoj finansijskoj instituciji koja u svom poslovanju svakodnevno dolazi u hipotekarne odnose, pa zato i jeste upoznata sa svim rizicima koje sa sobom nosi hipoteka ukoliko stanje u javnim evidencijama o pravima na nekretninama ukazuje da je pitanje vlasništva na založenim nekretninama sporno.

Da je tuženi kao hipotekarni povjerilac dodatno upozoren na potrebu dalje provjere vlasništva hipotekarnog dužnika, ukazuje i ugovor o dobrovoljnoj hipoteci.

Ugovor o zasnivanju založnog prava broj OPU [...] od 13.8.2013. godine je javna isprava, pa vrijedi oboriva pretpostavka da se njome dokazuje istinitost onog što se u njoj potvrđuje ili određuje (član 132. ZPP).

U dijelu ugovora naslova “prethodne napomene” u tački 8. ugovorne strane su na izričit upit notara potvrdile da od dana izdavanja izvoda iz zk. (izdat 13.5.2013. godine NAR I RZ broj 952/13) i pl. (izdat 12.8.2013. godine od RUGIP PJ Gradiška broj 21.18-952-1-1-

4770/2013) do zaključenja ugovora, nije bilo izmjena u pogledu podataka koji su navedeni u priloženim izvodima.

Notar je ugovorne stranke upozorio da je u B vlasničkom listu zk. ul. broj 73. K.o. R. upisano više zabilježbi odbijenog zahtjeva, između ostaloga i zahtjev Pravobranilaštva RS broj P-248/06 od 5.2.2010. godine.

I hipotekarni povjerilac i hipotekarni dužnik su izjavili da “imaju interes da se ugovor o zasnivanju hipoteke zaključi odmah” jer će “u protivnom trpjeti nenadoknadivu štetu”. Čak i nakon što je notar upozorio ugovorne strane o mogućim posljedicama upisane zabilježbe koje se “prvenstveno mogu odnositi na upis prava vlasništva založnog dužnika na nekretninama”, ugovorači su ostali pri zahtjevu za zaključenje ugovora.

Nižestepeni sudovi su pravilno pošli od pretpostavke da je osnov upisa vlasništva u korist „Milka Agro“ d.o.o. Laktaši (sudsko poravnanje) utvrđen ništavim, pa time „Milka Agro“ d.o.o. Laktaši nije mogla kupoprodajnim ugovorom prenijeti pravo vlasništva na „Milka Agrar“ d.o.o. Laktaši, jer niko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima, a slijedom toga ni „Milka Agrar“ d.o.o. Laktaši, koja nije postala vlasnik nekretnina, nije mogla zasnovati založno pravo u korist tuženog radi obezbjeđenja njegovog novčanog potraživanja.

Nižestepeni sudovi su pravilno cijenili načelo povjerenja upisa u javni registar nekretnina te su, u konkretnom slučaju, polazeći od utvrđenja da su tužiocu dokazali nesavjesnost tuženog kao hipotekarnog povjerioca, pravilno odlučili o tužbenom zahtjevu.

Ovdje se istovremeno suprotstavljaju institut *nemo ad alium plus iuris transferre potest quam ipse habet* i institut povjerenja upisa u javnu evidenciju nekretnina iz odredbe člana 55. ZSP, a ova dva pravna instituta ne mogu istovremeno egzistirati.

Institut povjerenja u javnu evidenciju nekretnina štiti savjesnog, ali ne i nesavjesnog, sticaoca.

Stoga je pravilno suđeno kada je usvojen tužbeni zahtjev i proglašeno nedopuštenim izvršenje rješenja o izvršenju Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ip 131296 19 Ip od 12.2.2020. godine, u pogledu nekretnina upisanih u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R., sada upisane u ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R., jer hipotekarni dužnik nije pravno valjani vlasnik založene nekretnine.

Time je otpao pravni osnov za zasnivanje založnog prava i ostao je „goli upis“ založnog prava u korist tuženog na nekretninama upisanim u zk. ul. broj 73 k.o. N/P R., sada upisane u ln broj 237 k.o. R., i u pl broj 288/8 k.o. R., koji zbog napred navedenog ne daje osnov hipotekarnom povjeriocu za ostvarivanje prava temeljem ugovora o založnom pravu.

Temeljem odredbe člana 248. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić