

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 57 0 Пс 090651 18 Рев 2
Бања Лука, 15.11.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља 1. Република Српска и 2. Град Б.Л., које заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Б.Л., против тужених 1. Ф. а.д. у стечају Б. Л., заступана по пуномоћнику М. Ш., адвокату из Г., 2. Б. д.о.о. Б. Л., кога заступа пуномоћник Ч. Ђ. адвокат из Б. Л., 3. Х. А. А. Б. а.д. Б. Л., заступана по Адвокатској фирми С. из Б. Л., и 4. ПСЦ Т. а.д. Б. Л., ради утврђења и предаје у посјед, в.с. 4.000.000,00 КМ, одлучујући о ревизијама тужитеља и тужених Б. д.о.о. Б. Л. и Х. А. А. В. а.д. Б. Л. против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 090651 17 Пж 2 од 15.05.2018. године, на сједници вијећа одржаној дана 15.11.2018. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда број Бања Лука 57 0 Пс 090651 11 Пс од 31.01.2014. године утврђено је да су ништаве одредбе члана 2. и 3. Уговора о зајму новца који је закључен дана 24.10.2007. године између туженог Б. (у даљем тексту: друготужени) као зајмодавца и Ф. а.д. Б. Л. (у даљем тексту: првотужени) као зајмопримца, који је овјерен код Основног суда у Бањој Луци дана 25.10.2007. године под бројем ОВ-16002/07; да је ништава заложна изјава првотуженог број 25/07 од 25.10.2007. године овјерена истог дана код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-16003/07; да је ништав Споразум о постојању потраживања закључен 29.10.2007. године у предмету Основног суда у Бањој Луци број 071-0-Ип-07-001167 између прво и друготуженог; да је ништав предуговор о продаји земљишта закључен 01.11.2007. године између првотуженог, као продавца, и друготуженог, као купца; да је ништав Уговор о продаји закључен између истих парничних странака дана 31.03.2008. године и овјерен код нотара М.М. под бројем ОПУ-...; да је ништав Анекс Уговора о продаји закључен 31.03.2009. године између првотуженог и друготуженог код нотара Г.Г. овјерен под бројем ОПУ-...; да је ништава одредба члана 4. у дијелу поднаслови „заснивање заложног права реда на некретнинама“ у дијелу који се односи на некретнине уписане у зк. ул. број ... к.о. Н. и зк.ул. број ... к.о. Д. у Уговору о дугорочном кредиту од 08.11.2007. године број ... овјерен код Основног суда у Бањој Луци 13.11.2007. године под бројем ОВ-..., а којим је регулисано средство обезбјеђења кредита – даваоца кредита Х. А. А. Б. а.д. Б. Л. (у даљем тексту: трећетужени) и друготуженог као корисника кредита; наложено је Републичкој управи за геодетско правне послове (у даљем тексту: РУГИП), Пословној јединици Б.Л., да на основу ове

пресуде изврши брисање уписа који су у јавној евиденцији (земљишним књигама и катастарском оператату) извршени на основу наведених правних послова и успостави пријашње стање у з.к. ул. број ... и ... к.о. Н. и зк. ул. ... к.о. Д.; прво и друготужени су обавезани да тужитељу предају у посјед све што су примили на темељу наведених правних послова и то грађевинско земљиште у друштвеној својини к.ч. број ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... и ..., све уписане у зк. ул. број ... к.о. Н. и грађевинско земљиште к.ч. број ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... и ..., све уписане у зк. ул. ... к.о. Д.; тужени су обавезани да солидарно тужитељима на име трошкова поступка исплате износ од 23.000,00 КМ; одбијен је захтјев тужитеља у дијелу захтјева да се утврди да су ништави Уговор и Анекс Уговора о регулисању међусобних односа између ПСЦ Т. а.д. Б. Л. (у даљем тексту: четвртотужени) и првотуженог; Анекс Уговора о зајму закључен између прво и друготужених 01.11.2007. године; одлука првотуженог овјерена код Основног суда у Бањој Луци број ОВ-... од 13.11.2007. године, одлука правног предника првотуженог број 192/07 од 24.10.2007. године и одлука друготуженог број 28/07 од 25.10.2007. године; одбачена је тужба тужитеља у дијелу којим су тражили да се утврди ништавост укњижбе заложног права на некретнинама уписаним у зк. ул. број ... и ... к.о. Н., те зк. ул. број ... к.о. Д., те да се наложи РУГИП да изврши брисање заложног права уписаног у „Ц“ листу зк. ул. број ... и ... к.о. Н. и зк. ул. број ... к.о. Д..

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 090651 17 Пж 2 од 15.05.2018. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена у одбијајућем дијелу тако што је утврђено да је ништав уговор о регулисању међусобних односа закључен између четвртотуженог и првотужене дана 27.09.2005. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... од 28.09.2005. године и Анекс уговора о регулисању међусобних односа од 11.05.2006. године овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... од 11.05.2006. године. Истовремено, жалбе друготуженог и трећетуженог су дјелимично усвојене и првостепена пресуда преиначена у досуђујућем дијелу тако што је одбијен захтјев:

- за утврђење ништавости Споразума у дијелу о постојању потраживања у износу од 4.000.000,00 на основу уговора о зајму закључен пред Основним судом у Бањој Луци дана 29.10.2007. године у предмету број 071-0-Ип-07-001167 између првотуженог и друготуженог, као повјериоца;
- за утврђење ништавости предуговора о продаји земљишта закључен 01.11.2007. године између првотуженог, као продавца, и трећетуженог, као купца у погледу парцеле к.ч. број ... уписане у зк. ул. број ... к.о. Н., те у погледу некретнина уписаних у ККУ ... к.о. Н. које се налазе у Б.Л, у Улици..., насеље Д. и то (к.ч. ...; ...; ...; ... и ...);
- у дијелу којим се тражи утврђење ништавости уговора о купопродаји, закљученог 31.03.2008. године између првотуженог и трећетуженог, овјерен код нотара М.М.из Б.Л. број ОПУ-... у дијелу који се односи на парцелу к.ч. број ... уписаној у зк. ул. број ... к.о. Н., те у погледу некретнина уписаних у ККУ 112 к.о. Н. које се налазе у Б. Л., у Улици .., насеље Д. и то (к.ч. ...; ...; ...; ... и ...);
- да је ништав Анекс уговора о купопродаји закључен 31.03.2009. године, овјерен код нотара Г.Г. из Б.Л. под бројем ОПУ-... у односу на парцелу к.ч. број ..., уписану у зк. ул. ... к.о. Н..

У осталом дијелу жалба тужитеља и жалбе тужених су одбијене и првостепена пресуда, у преосталом досуђујућем и одбијајућем дијелу, потврђена. Захтјев тужитеља и тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка су одбијени као неосновани.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају тужитељи, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Другостепену пресуду, изјављеном ревизијом, побија и друготужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

Другостепену пресуду, такође изјављеном ревизијом, побија и трећетужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Трећетужени, у одговору на ревизију тужитеља, предлаже да се изјављена ревизија одбије. Друготужени, у одговору на ревизију тужитеља, предлаже да се изјављена ревизија одбије. Тужитељ, у одговору на ревизије друго и трећетуженог, предлаже да се исте одбију као неосноване.

Ревизије нису основане.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да су ништави споразуми и уговори закључени између тужених, ближе означени у изреци првостепене пресуде; да се утврди да су ништаве одлуке органа првотужене и друготуженог, такође ближе означене у изреци првостепене пресуде; да се наложи брисање уписа у земљишној књизи на предметним некретнинама који су извршени на основу наведених правних послова и успостава пређашњег стања; да се наложи предаја у посјед предметних некретнина и да се утврди да је ништава укњижба заложног права.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, на темељу резултата доказног поступка, првостепени суд је утврдио: да је рјешењем СО-е Б.Л. број 04-475-281/90 од 29.03.1990. године преузето из посједа ранијих власника односно корисника земљиште уписано у к.о. Н. и к.о. Д. и додјељено на трајно кориштење по основу непосредне погодбе правном преднику четвртотуженог, ради изградње Там сервиса; да је на темељу тог рјешења на правног предника четвртотуженог на том земљишту укњижено привремено право кориштења; да је дана 19.12.1989. године под бројем ..., између СИЗ-а комуналних дјелатности Б.Л. и правног предника четвртотуженог, закључен уговор, те анекс уговора дана 30.10.1990. године, којим се регулишу међусобни односи везано за припрему земљишта за локацију четвртотуженог, а истим се, између осталог, четвртотужени обавезао да ће изградити објекат са урбанистичко техничком документацијом; да је четвртотужени одустао од изградње објекта; да је дана 28.12.1991. године под бројем ... између Општине Б.Л., Фонда за уређење грађевинског земљишта и правног предника првотуженог закључен уговор о регулисању међусобних односа везаних за обезбјеђење почетних средстава ради уређења земљишта тј. предметних некретнина, по којем ће све послове уређења урадити Општина, а правни предник првотуженог ће уплатити 2 милиона динара, те ће Општина донијети рјешење о урбанистичкој сагласности и земљиште додијелити правном преднику првотужене ради дислокације фабрике Б1.; да је дана 03.06.1992. године под бројем 0401-6517/91 од 03.06.1992. године закључен уговор између Општине Б.Л., Фонда ..., правних предника првотуженог и четвртотуженог и МП Завода за изградњу Б. Л. о регулисању међусобних односа; да је дана 27.09.2005. године између првотуженог и

четвртотуженог закључен уговор о регулисању међусобних односа, овјерен код суда дана 28.09.2005. године под бројем Ов-14148/5, у циљу коначног рјешења предметног земљишта, којим је констатовано да је првотужени извршио исплату накнаде ранијим корисницима и да је на основу уговора потребно извршити пренос права кориштења на првотуженог; да су анексом наведеног уговора од 11.05.2006. године, овјерен код суда дана 11.05.2006. године под бројем Ов-5298/6, регулисане површине појединих парцела у складу са катастарским и земљишним књигама; да је на темељу тог уговора рјешењем Основног суда Бања Лука ДН број ... од 12.09.2007. године извршена укњижба привременог права кориштења на предметном земљишту у корист првотуженог, са уписаним правом државне својине и са правом располагања у корист Општине Б.Л.; да то земљиште има статус неизграђеног грађевинског земљишта и да је првотужени на темељу рјешења РУГИП-а број ... од 17.10.2007. године, у поступку успоставе пријашњег власничког режима земљишта, уписан као власник предметног земљишта (уписаном у зк.ул. ... к.о. Н. и ... к.о. Д.); да предметне некретнине нису ушле у стечајну масу првотуженог; да је дана 31.03.2008. године између првотуженог и друготуженог закључен купопродајни уговор (којем је претходило закључење предуговора), те анекс уговора, овјерени код нотара под бројем ОПУ-... и ОПУ-..., о продаји некретнина, на темељу којих су одређене парцеле из зк.ул. ... к.о. Н. отписане из тог зк.ул. и уписане у зк. ул. број ... к.о. Н.; да су предмет наведеног предуговора и уговора некретнине уписане у зк.ул. ... к.о. Н. и ... к.о. Д., те парцеле из ККУ. ... к.о. Н., док је анексом уговора из продаје искључена парцела к.ч. број ..., из зк.ул. ... к.о. Н.; да је у том уговору нотар упозорио странке да је предмет продаје упитан, с обзиром да је у току поступак за обнову поступка уписа првотуженог као власника предметног земљишта; да је на темељу тих уговора као власник предметних парцела уписан друготужени; да је прије прометовања земљишта између прво и друготуженог, закључен Уговор о зајму и то 2007. године по ком уговору је друготужени првотуженом дао зајам у износу од 4.000.000,00 КМ; да је према рјешењу Основног суда у Бањој Луци број 071-0-Ип-07-001167 од 29.10.2007. године, на основу споразума закљученог између првотуженог и друготуженог одређена укњижба заложног права на предметним некретнинама ради обезбјеђења наведеног уговора о зајму; да је дана 08.11.2007. године под бројем 6033-3-05750/07 између друготуженог (као корисника кредита) и трећетуженог (као даваоца кредита) закључен уговор о дугорочном кредиту са валутном клаузулом, на износ кредита од 6 милиона на рок отплате 10 година, а исти је дат за куповину земљишта, уз заснивање заложног права на некретнинама у зк.ул. ... к.о. Н. и зк.ул. ... к.о. Д.; да је код РУГИП од стране тужитеља из овог поступка, 2007. године покренут поступак за обнову поступка укњижбе првотуженог као власника; да је тај захтјев усвојен и утврђено је да је ништаво рјешење о упису првотуженог као власника у зк. ул. број ... к.о. Н., а везано за некретнине које су уписане у зк. ул. к.о. Д. поступак је још у току; да је дана 23.06.2006. године под бројем Ов-... овјерен купопродајни уговор између првотуженог (као купца) и А.Л., Ф. Л. и А.1. Л. (као продаваца) о продаји некретнина уписаних у ккњ. број ... к.о. Н., за цијену од 102.150,00 КМ.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је утврдио: да је пренос права кориштења између предника првотуженог и четвртотужене, уз учествовање Општине Б.Л., извршен 1990, 1991. и 1992. године, а да су уговор и Анекс Уговора о регулисању међусобних односа из 2005. године сачињени само у циљу спровођења раније постигнутог договора и закључених уговора, који су били у сагласности са одредбом члана 19. тадашњег Закона о грађевинском земљишту, те су били допуштени и ваљани. Из тих разлога првостепени суд је, у дијелу којим се тражи утврђење ништавости уговора и Анекса Уговора о регулисању међусобних односа између првотуженог и

четвртотуженог, одбио захтјев као неоснован. Утврђујући да тужитељи имају правни интерес за подношење предметне тужбе, те да су одредбе Уговора о зајму, одредбе Уговора о кредиту, заложне изјаве и споразум о дугу ништави, с обзиром да се овим уговорима изјавама и споразумима располагало градским грађевинским земљиштем, позивом на одредбу члана 11. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“, број 112/06, даље: ЗГЗ) из ових разлога у овом дијелу првостепени суд удовољава тужбеном захтјеву, имајући у виду и чињеницу да је у управном поступку утврђено да је престанак друштвене својине односно поступак у коме је извршена успостава ранијег власничко правног односа на предметним некретнинама у корист првотужене незаконит. Утврђујући да предметне некретнине нису у слободном промету, већ се налазе под посебним режимом како је то прописано одредбама ЗГЗ, позивом на одредбу члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/05, даље ЗОО) закључује да су уговори, анекси уговора, изјаве и споразуми, у дијеловима који су усмјерени на располагање и оптерећење предметних некретнина, ништави. У погледу захтјева за поништење Анекса Уговора о зајму који је закључен између прво и друготуженог, првостепени суд је исти добио, с обзиром да се Анекс не односи на располагања са предметним некретнинама, и истим нису конституисала било каква права на предметним некретнинама. У односу на захтјев за утврђење ништавости предуговора, уговора и Анекса Уговора о продаји, првостепени суд утврђује да су исти ништави сходно одредби члана 103. ЗОО, у вези са одредбом члана 11. Закона о грађевинском земљишту. Ово утврђење првостепени суд заузима и у погледу ништавости дијела Уговора о кредиту, којим је уговорено оптерећење предметних некретнина. При томе првостепени суд утврђује да су првотужени и друготужени поступали несавјесно, јер у вријеме закључења предметних уговора о промету, те о обезбјеђењу кредита, је било евидентирано понављање управног поступка за успостављање ранијег власничког стања на предметном земљишту, о чему су исти били и упознати од стране нотара. Утврђује да је трећетужени имао обавезу да увидом у земљишне књиге утврди да ли је могуће повјерење у земљишне књиге како то прописује одредба члана 9. Закона о земљишним књигама, и да је у конкретном случају трећетужени поступао супротно правилима пословања из којих разлога је несавјестан приликом успостављања заложног права на наведеним некретнинама. У погледу ваљаности одлука првотуженог и друготуженог, којима је одобрено отуђење и оптерећење предметних некретнина, првостепени суд утврђује да је у складу са Законом о предузећима, који је тада био на снази, прописано ко и у ком року може побијати одлуке органа предузећа, да тужитељи не улазе у круг тих лица и да тиме нису активно легитимисани, па је из ових разлога у том дијелу одбио захтјев. Како је заложно право на некретнинама уписано на темељу рјешења суда ДН-1892/07, првостепени суд је у овом дијелу којим је тражено утврђење ништавости уписа тужбу одбацио, налазећи да није надлежан да одлучује о ваљаности правоснажне судске одлуке, при чему се позвао на одредбу члана 67. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП). У погледу захтјева да се изврши брисање и успостави пријашње стање уписа, првостепени суд утврђује да је и у овом дијелу захтјев основан јер је утврђена ништавост правних послова на темељу којих су укњижбе извршене, што има за последицу да се упис врати у оно стање у коме је био прије, из којих разлога обавезује и првотуженог и друготуженог на предају у посјед предметних некретнина. У погледу захтјева за поништење осталих одредби Уговора о зајму и Уговора о дугорочном кредиту, које немају за предмет спорне некретнине, првостепени суд утврђује да су ови правни пословни ваљани, те да у том дијелу захтјев за утврђење ништавости није основан.

Одлучујући о жалбама тужитеља, друготуженог и трећетуженог, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења првостепеног суда, као и закључак о постојању правног интереса на страни тужитеља. Међутим, у дијелу одлуке по захтјеву за утврђење ништавости уговора и анекса уговора о регулисању међусобних односа, који су закључени између првотуженог и четвртотуженог, утврђујући, на темељу земљишнокњижне документације и података из налаза вјештака геометра, да је упис права кориштења на предметном земљишту у корист првотуженог извршен управо на темељу ових уговора, те да су исти супротни одредби члана 18. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“, број 86/03), дјелимичним усвајањем жалбе тужитеља, у овом дијелу другостепени суд је првостепену пресуду преиначио и захтјев тужитеља усвојио. Истовремено, налазећи да је Споразум закључен пред Основним судом у Бањој Луци дана 29.10.2007. године у предмету број 071-0-Ип-07-001167 између првотуженог и друготуженог, као повјериоца, ваљан у дијелу којим је потврђено дуговање првотуженог према друготуженом по основу уговора о зајму и утврђена висина дуга од 4.000.000,00 КМ, дјелимично је жалбе друготуженог и трећетуженог усвојио и првостепену пресуду у овом дијелу преиначио тако што је захтјев тужитеља у овом дијелу одбио. Жалбу тужених је усвојио и у дијелу којим је одлучено о ваљаности предуговора о продаји земљишта од 01.11.2007. и купопродајног уговора од 31.03.2009. године, који су закључени између првотуженог и друготуженог, тако што је у погледу парцеле к.ч. ..., уписане у зк.ул. ... к.о. Н. (која је изузета из предмета продаје) и у погледу некретнина уписаних у ККУ ... к.о. Н. (које су у приватном власништву), првостепену пресуду преиначио и одбио захтјев за утврђење ништавости. У погледу парцеле к.ч. ..., другостепени суд је на исти начин поступио и у дијелу одлуке за утврђење ништавости анекса купопродајног уговора од 31.03.2009. године, тако што је првостепену пресуду преиначио и захтјев за утврђење ништавости анекса у односу на ову парцелу одбио. У осталом дијелу, прихватајући разлоге првостепеног суда, жалбу тужитеља и жалбе означених тужених другостепени суд је одбио и првостепену пресуду у преосталом дијелу потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита и ревизионим наводима није доведена у озбиљну сумњу.

Захтјевом у овој парници се тражи утврђење ништавости уговора и споразума који су закључивани између тужених након септембра 2005. године. За разлику од раније закључених споразума тужитељи нису уговорна страна ни по једном од тих уговора, па је на њима (као трећим лицима) обавеза да докажу постојање правног интереса за побијање уговора који је закључен између друга два лица. Другачије речено, тужитељи нису субјект спорних грађанско правних односа – предметних уговора и споразума, који су закључени између тужених, за које траже утврђење ништавости. Тужитељи би били активно легитимисани да поставе захтјев у вези са ваљаношћу наведених уговора само под условом да се садржај „туђег“ грађанско-правног односа на посредан или непосредан начин правно рефлектује на тужитеље, па уколико је правна ваљаност таквог односа од непосредног правног интереса и за тужитеље, могла би им се, у крајњем случају, признати активна легитимација.

Током поступка пред првостепеним судом друготужени је приговарао постојању правног интереса на страни тужитеља. О том приговору првостепени суд се одредио тако што је становишта да су се појавиле околности које уносе неизвјесност и несигурност у погледу правног односа према предметним некретнинама и да тужитељи тиме имају правни интерес за стављене захтјеве. Овај приговор је поновљен и у

жалбеним наводима, те је и другостепени суд прихватио да постоји правни интерес тужитеља за подношење предметне тужбе.

Наиме, другостепени суд је становишта да тужба у конкретном случају има за сврху заштиту угроженог јавног интереса, јер од утврђења да су одређене некретнине друштвено односно државно власништво зависи одлука о захтјеву ранијих власника. Тужитељи имају правног интереса, јер траже правну заштиту свог права у које се радњама тужених задире, што доводи до неизвјесности у погледу њихових права. Овај интерес произлази из одредаба члана 15. и 44. ЗГЗ, у складу са којима тужитељи имају право да располажу и управљају неизграђеним градским грађевинским земљиштем које није приведено намјени, као и у обезбјеђењу услова за успостављање ранијег власничко правног односа.

Овај суд прихвата као правилне разлоге другостепеног суда о постојању правног интереса на страни тужитеља, те налази да нису основани ревизиони наводи друготуженог којим се наведено спори. Наиме, без обзира што је ступањем на снагу наведеног закона по сили закона престало државно власништво на грађевинском земљишту које није приведено намјени (члан 44. ЗГЗ), престанак тог права се утврђује доношењем рјешења органа управе надлежног за имовинско правне послове, тек по проведеном управном поступку. Све до тада, ради обезбјеђења услова за успоставу ранијих власничко правних односа, односно у сврху заштите јавног интереса, то земљиште је на кориштењу и управљању тужитеља у смислу члана 15. ЗГЗ. Другачије речено, све док то земљиште фактички не добије статус градског грађевинског земљишта у приватној својини у смислу одредбе члана 8. ЗГЗ, ранијих власника А. Ј. и др. ради се о земљишту које је на кориштењу и управљању тужитеља.

Побијаном одлуком захтјев тужитеља је правилно усвојен у дијелу којим је утврђено да су одредбе Уговора о зајму, који је закључен између првотуженог и друготуженог, одредбе Уговора о кредиту, који је закључен између друготуженог и трећетуженог, које се тичу заснивања заложног права, заложне изјаве и споразум о дугу између првотуженог и друготуженог (осим у дијелу утврђења постојања потраживања) ништави, с обзиром да се овим уговорима изјавама и споразумима у том дијелу располагало градским грађевинским земљиштем у државној својини са правом располагања у корист Општине Б.Ј., супротно члану 15. ЗГЗ, па се ради о ништавим правним пословима у смислу одредбе члана 11. ЗГЗ, у вези са чланом 103. ЗОО. Из истих разлога правилно је усвојен захтјев тужитеља и у дијелу којим је утврђено да су ништави предуговор, уговор и анекс уговора о купопродаји, закључени између првотуженог и друготуженог, осим у погледу парцеле к.ч. број ... (која је анексом уговора изузета из купопродаје) и некретнина из ККУ. ... к.о. Н. (које некретнине су у приватној својини А. Ј. и др.).

У односу на овај дио побијане пресуде, не могу се прихватити ревизиони наводи друготуженог да од стране нижестепених судова није у цјелости одлучено о захтјеву тужитеља за утврђење ништавости уговора о зајму (утврђена је дјелимична ништавост уговора у дијелу одредаба члана 2. и 3. уговора, првостепена пресуда не садржи одбијајући дио у овом дијелу), јер овај пропуст суда није на штету друготуженог. Поред тога, како тужитељ у овом дијелу није тражио доношење допунске одлуке, сагласно одредби члана 192. став 2. ЗПП, има се сматрати да је тужба у том дијелу повучена. Нису основани ни ревизиони наводи друготуженог да се правна ваљаност споразума од 29.10.2007. године имала цијенити у складу са одредбом члана 92. ЗПП, с обзиром да је тужбеним захтјевом тражено утврђење ништавости споразума, а не поништење истога због мана воље. Ревизионим наводима се неосновано спори

закључак другостепеног суда - да првотужени није исплатио земљиште ранијим власницима, јер је наведени закључак у складу са доказима који су изведени пред првостепеним судом.

Нижестепеним одлукама, сагласно одредби члана 104. ЗОО, је правилно наложена предаја у посјед некретнина из зк.ул. ... к.о. Н. и ... к.о. Д. (захтјевом нису обухваћене некретнине из ККУ. ... к.о. Н.), код утврђења да је друготужени закључењем купопродајног уговора преузео предмет продаје, те да је из предњих разлога на страни тужитеља јачи правни основ на посјед предметних некретнина у односу на тужене којима сагласно одредбама ЗГЗ није припало никакво право на истима. Супротно ревизионим наводима, није било мјеста да се тужитељима наложи да туженима врате оно што су тужени дали по уговорима, јер друготужени није истакао захтјев у том правцу, при чему не би ни било мјеста да се тужитељима наложи наведено, већ би захтјев био основан само у односу на другу уговорну страну из ништавог уговора. Као посљедица ништавости, правилно је усвојен и захтјев за успоставу ранијег земљишно књижног стања.

Нису основани ни ревизиони наводи трећетуженог, којима се наводи да није постојао ни један законски разлог да се утврди ништавом одредбе члана 4. уговора о кредиту (о заснивању хипотеке на предметним некретнинама). с обзиром да је хипотека успостављена на некретнинама које су уписане на хипотекарног дужника на темељу ништавих правних послова (који су резултат располагања земљиштем које није било у промету), то утврђење је сагласно одредби члана 103. ЗОО довољан основ за закључак да је у том дијелу уговор о кредиту ништав, без обзира да ли је приликом заснивања хипотеке трећетужени био савјестан. Нису прихватљиви ни ревизиони наводи, којима се спори правилност закључка нижестепених судова, да предметни уговор о кредиту (који је био обезбјеђен и другим средствима обезбјеђења) не може опстати без спорне одредбе.

Супротно ревизионим наводима тужитеља, нижестепеним одлукама је правилно одбачена тужба тужитеља, у дијелу захтјева којим се тражи утврђење ништавости рјешења ДН-1892/07 о укњижби zaloжног права, јер се наведено рјешење могло преиспитивати само по правном лијеку у поступку саме укњижбе, док првостепени суд није надлежан да у овој парници по захтјеву тужитеља преиспитује наведено правоснажно рјешење суда. Наведено и с обзиром, како то правилно закључује другостепени суд, да је то рјешење проведбеног карактера, док су основ за укњижбу заложне изјаве и споразум о успостављању хипотеке (за које је утврђено да су ништави, те је наложена успостава пријашњег земљишно књижног стања).

Тужитељи, ревизионим наводима, неосновано споре побијану пресуду у дијелу којим је другостепени суд дјелимично усвојио жалбе тужених и првостепену пресуду преиначио тако што је одбио захтјев тужитеља за утврђење да је споразум од 29.10.2007. године, закључен у предмету 071-0-Ип-07-001167, ништав у дијелу којим је утврђено постојање потраживања између првотуженог и друготуженог, јер у том дијелу исти није противан принудним прописима и правно је ваљан. Тужитељи неосновано споре другостепену пресуду и у дијелу којим је преиначена првостепена пресуда и дјелимично одбијен захтјев за утврђење ништавости предуговора од 01.11.2007. године, купопродајног уговора од 31.03.2008. године и анекса купопродајног уговора од 31.03.2009. године, јер је другостепени суд дао јасне и прихватљиве разлоге због којих ови уговори нису ништави у дијелу који се односи на парцелу к.ч. ... и некретнине из ККУ-... к.о. Н..

Правилно је одбијен захтјев тужитеља за утврђење ништавости одлука органа управе првотуженог и друготуженог којима је одлучено о оптерећењу, задужењу и промету предметних некретнина, јер тужитељи у смислу одредаба члана 72. и 73. тада важећег Закона о предузећима не улазе у круг лица која те одлуке могу побијати, па је због недостатка активне легитимације, супротно наводима ревизије, захтјев у овом дијелу правилно одбијен. Неосновано тужитељи побијају нижестепене пресуде у дијелу којим је утврђена само дјелимична ништавост уговора о зајму од 24.10.2007. године, закљученог између првотуженог и друготуженог, јер према већ реченом тужитељ није тражио доношење допунске одлуке у овом дијелу, па се има сматрати да је и затражено утврђење само дјелимичне ништавости овог уговора.

С обзиром на успјех тужитеља у овој парници (према оцјени првостепеног суда, с обзиром да се ради о неновчаним захтјевима, у проценту од 80%), сразмјерно постигнутом успјеху, на темељу одредаба члана 386. став 2. и 387. ЗПП, супротно ревизионим наводима друготуженог и трећетуженог, правилно је одлучено и о трошковима поступка.

Сагласно изложеном, изјављене ревизије су одбијене, примјеном одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић