

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 89 1 П 019650 20 Рев 2  
Бања Лука, 12.8.2020. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Биљане Томић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Росе Обрадовић као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.Д. из Ш., кога заступа пуномоћник Д. Ј., адвокат из И.С., против тужених Републике Српске - Министарство – управа - ПЦ И.С., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске И.С., те Ј. Г. из П., ради утврђења и брисања укњижбе, одлучујући о ревизијама тужених против пресуде Окружног суда у Источном Сарајеву број 89 1 П 019650 18 Гж 3 од 19.12.2018. године, на сједници одржаној 12.8.2020. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужене Републике Српске се усваја и обје нижестепене пресуде се преиначавају тако што се тужбени захтјев одбија те тужитељ обавезује да туженој Републици Српској накнади трошкове спора у износу од 2.800,00 КМ.

Ревизија туженог Ј. Г. се одбацује.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Сокоцу - Одјељење у Источном Сарајеву број 89 1 П 019650 10 П од 08.5.2017. године утврђено је да је тужитељ на основу рјешења извршног суда о досуди број 89 1 Ип 000896 07 Ип од 16.3.2009. године стекао право својине са 1/1 дијела на некретнинама означеним као кч.бр. 2926/1177 уписана у зк.ул. ... к.о. П., и то прије него што је у земљишним књигама извршен упис законске хипотеке на тим некретнинама у корист тужене Републике Српске-Министарство – управа - ПЦ И. С. (даље: првотужена) и забиљежбе извршења у корист туженог Ј.Г. (даље: друготужени), ради чега је наложено брисање ових уписа и укњижба тужитеља као власника наведених некретнина. Тужени су обавезани да тужитељу накнаде трошкове парничног поступка у износу од 19.852,80 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Источном Сарајеву број 89 1 П 019650 18 Гж 3 од 19.12.2018. године жалбе тужених су одбијене и првостепена пресуда потврђена.

Тужени су благовремено изјавили ревизије против другостепене пресуде због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног

права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако што би се тужбени захтјев одбио или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизије тужитељ предлаже да се ревизије одбију као неосноване.

Ревизија првотужене је основана, док ревизија друготуженог није дозвољена.

Друготужени, по властитом признању, нема положен правосудни испит. Зато његова ревизија није допуштена према члану 301б. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), који прописује да странку у ревизионом поступку мора заступати адвокат, а да она може изјавити овај правни лијек само ако је дипломирани правник са положеним правосудним испитом.

Стога је на основу члана 247. ст. 1. и 2. ЗПП одлучено као у ставу II изреке.

У овој парници тужитељ тражи утврђење да је он на основу рјешења извршног суда о досуди стекао право својине на некретнинама у П. које у нарави представљају угоститељски објекат - пансион површине 354 м<sup>2</sup>, и то прије него што је на приједлог тужених извршен упис законске хипотеке и забиљежбе извршења на тим некретнинама, те обавезивање тужених да трпе брисање уписа извршених у њихову корист и укњижбу тужитеља као власника предметних некретнина са 1/1 дијела.

Одлучујући о овом захтјеву нижестепени судови су нашли утврђеним: да је власник спорног угоститељског објекта било предузеће У. Д. д.о.о. П.; да је на тим некретнинама заснована хипотека у корист Х.А.А.Б. а.д. Б. Л.; да је ова банка као тражилац извршења покренула извршни поступак против власника објекта као извршеника, ради наплате потраживања обезбијеђеног том хипотеком; да је извршни суд рјешењем од 21.12.2007. године одредио предложено извршење на спорним некретнинама извршеника, али да то рјешење није доставио земљишно - књижној канцеларији ради уписа забиљежбе извршења; да је у овом извршном поступку 16.3.2009. године донесено рјешење о досуди, које је постало правоснажно 25.5.2009. године, а којим је спорни угоститељски објекат досуђен тужитељу за цијену од 417.000,00 КМ; да ни ово рјешење о досуди никад није достављено земљишно - књижној канцеларији ради провођења у земљишним књигама; да је Земљишно -књижна канцеларија првостепеног суда дана 28.5.2009. године дозволила упис законске хипотеке на истим некретнинама у корист првотужене, која је захтјев за тај упис предала дана 21.5.2009. године; да је на основу закључка суда од 30.3.2010. године, дана 31.8.2010. године у земљишним књигама извршена и забиљежба извршења на спорним некретнинама у корист друготуженог, ради наплате износа од 152.000,00 КМ.

На темељу овог чињеничног утврђења нижестепени судови су нашли да је тужитељ стекао право својине на спорним некретнинама на основу судске одлуке и да његов упис у земљишној књизи има само декларативни карактер, слиједом чега нису ваљани уписи у корист тужених као трећих лица, који су

извршени након што је извршни суд донио одлуку о досуди ових некретнина тужитељу. Стога нижестепени судови суде тако што усвајају тужбени захтјев тужитеља у цијелости.

Ревизија првотужене са основом указује да су нижестепене пресуде засноване на погрешној примјени материјалног права.

Доносећи напријед наведене одлуке, нижестепени судови су потпуно занемарили начело повјерења у земљишне књиге и с тим у вези права трећих савјесних лица. Ови судови нису у праву ни када сматрају да незаконитости у извршном поступку, у којем су спорне некретнине досуђене тужитељу, немају утицаја на рјешење предметног спора.

Иначе, у овој парници није било спорно право својине тужитеља на угоститељском објекту који му је досуђен рјешењем извршног суда (тужени нису тужитељу оспорили то право), већ је био споран датум стицања овог права као и ваљаност уписа извршених у корист тужених (хипотека и забиљежба извршења).

Забиљежба је, поред укњижбе и предбиљежбе, једна од врста уписа у земљишну књигу која се од друге двије врсте разликује по томе што се не односи на упис земљишно - књижних права већ на упис чињеница и околности од утицаја на располагање некретнинама односно околности значајних за промет земљишно - књижних права (члан 2. став 4. Закона о земљишним књигама Републике Српске - „Службени гласник Републике Српске“ број 67/03 до 119/08, даље: ЗЗК). Члан 72. Закона о извршном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 59/03 до 66/18, даље: ЗИП) прописује да је суд обавезан да, одмах након доношења рјешења о извршењу, по службеној дужности одреди упис забиљежбе извршења у земљишну књигу. Ова забиљежба извршења, као прва извршна радња у поступку извршења на непокретностима, има изузетан значај за ток извршног поступка и редослијед намирења. Упис ове забиљежбе има апсолутно дејство и у непосредној је вези са начелом повјерења у земљишне књиге које дјелује строго и без изузетка, обзиром да за савјесност трећих лица није релевантно истраживање ванкњижног стања. Наиме, у односу на трећа савјесна лица се сматра да је тачно све оно што је уписано у земљишној књизи, а да оно што није уписано не постоји. Моментом уписа забиљежбе извршења тражилац извршења стиче судско заложно право на непокретности. Сви уписи извршени прије уписа забиљежбе извршења имају првенство у односу на право намирења стечено забиљежбом извршења. Уписи се врше према редослиједу по којем су захтјеви за упис пристигли у земљишно - књижну канцеларију (члан 36. став 1. ЗЗК).

Надаље, члан 93. ст. 1. ЗИП прописује да по полагању цијене суд доноси рјешење којим некретнину досуђује купцу и истовремено одређује упис промјене права својине у земљишну књигу, брисање права трећих лица као и предају непокретности у посјед купцу. Захтјев за упис преноса својине и брисање других права суд ће упутити по службеној дужности и то одмах по доношењу рјешења о досуди јер су правила о достављању овог рјешења пука формалност, а евентуално уложена жалба нема суспензивно дејство. Ово из разлога што купац право својине не стиче доношењем рјешења о досуди већ уписом промјене својине у земљишну књигу. Овакво тумачење наведене одредбе ЗИП је у складу са новим концептом начела уписа у земљишне књиге, по коме се стварна права на непокретностима,

осим у случају наслеђивања, стичу тек уписом у земљишне књиге (члан 5. ЗЗК). Стога је погрешно схватање нижестепених судова да овај упис има декларативан карактер. Упис права својине у корист купца има конститутивни карактер што значи да купац (овдје: тужитељ) право својине не стиче доношењем рјешења о досуди (оно само представља правни основ за стицање тог права) већ уписом промјене својине у земљишну књигу.

У конкретном случају извршни суд није поступио по напријед наведеним одредбама ЗИП одн. није наложио земљишно - књижној канцеларији да упише забиљежбу извршења нити јој је доставио рјешење о досуди спорних некретнина тужитељу, иако је то морао учинити по службеној дужности. Дакле, у вријеме уписа извршених у корист тужених, чије се брисање тражи у овој парници, у земљишној књизи није било уписано било какво оптерећење нити право тужитеља у вези предметне некретнине. Тужитељ није доказао да је туженима као трећим лицима била позната нетачност земљишне књиге или да им је због грубе непажње остала непозната, а само у тој ситуацији он би могао туженима оспоравати ранг првенства. С тим у вези треба имати у виду и одредбу члана 52. став 2. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), која прописује да се право својине стечено по основу наслеђивања, закона и одлуке суда не може супротставити праву трећег савјесног лица које је, поступајући са повјерењем у земљишне књиге, поднијело захтјев за упис свог права прије него што је лице које је стекло право својине по основу наслеђивања, закона и одлуке суда затражило упис свог права.

Тужба у овој парници има и елементе тзв. брисовне тужбе, регулисане параграфима 68. - 78. бившег Закона о земљишним књигама, који се примјењивао све до ступања на снагу ЗЗК, а на основу Закона о неважности правних прописа донесених прије 06.4.1941. године и за вријеме непријатељске окупације („Службени лист ФНРЈ“ број 86/46 - Пречишћени текст). Сходно правилима из наведених параграфа (сада члан 56. став 4. ЗСП), ова тужба се не може подићи уколико је савјесно треће лице у земљишну књигу уписало неко своје право, па се и због тога тужбени захтјев постављен у овој парници указује неоснованим.

Због пропуста извршног суда да земљишно - књижној канцеларији достави забиљежбу извршења на спорним некретнинама као и рјешење о досуди истих, тужитељу је проузрокована штета јер су у земљишну књигу уписани терети одн. права у корист тужених прије него што је извршен упис његовог права својине. Њему стога припада само право да, сходно одредбама члана 17. Устава Републике Српске и члана 172. став 1. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93 до 74/04), захтијева накнаду штете од правног лица чији орган му је исту узроковао у обављању или у вези са обављањем својих функција, али не може захтијевати брисање уписа извршених у складу са правилима прописаним одредбама ЗЗК.

Према наведеном, ваљало је ревизију првотужене усвојити и одлучити као у ставу I изреке, на основу члана 250. став 1. ЗПП. Тужени у овој парници су јединствени супарничари у смислу члана 366. ЗПП, јер се због природе правног односа (тужбом се, између осталог, тражи и брисање уписа којег је извршио надлежни орган првотужене у корист друготуженог) спор може ријешити само на

једнак начин према оба тужена, па се они сматрају као једна парнична странка. Стога се дејство ревизије првотужене протеже и на друготуженог.

Преиначењем нижестепених пресуда ваљало је преиначити и одлуку о парничним трошковима, примјеном члана 397. ст 2. у вези са чланом 386. ст. 1. ЗПП. Првотуженој су, као странци која је успјела у спору, досуђени трошкови који се односе на састав одговора на тужбу и заступање на три рочишта у износу од по 700,00 КМ, у смислу Тарифних бројева 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“ број 68/05).

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић