

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 031417 21 Рев
Бања Лука, 22.04.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Типе, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља 1. Град Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске и 2. Правобранилаштво Републике Српске, против тужених 1. С. а.д. Б.Л., кога заступа пуномоћник В.Р., адвокат из Б.Л., 2. М.Ј. из Б.Л., кога заступа пуномоћник Р.П., адвокат из Б.Л., 3. Н.С.1 из Б.Л., кога заступа пуномоћник Н.М., адвокат из Б. Л., 4. Н.С.2. из Б.Л., кога заступа пуномоћник Л. Р., адвокат из Б.Л., 5. Н. Р.б. а.д. Б.Л., 6. Т.С. и 7. С.С., обе из Б.Л., које заступа пуномоћник Л.Р., адвокат из Б.Л., ради утврђења, вриједност предмета спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031417 20 Гж 5 од 08.06.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 22.04.2021. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031417 15 П 3 од 11.10.2019. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља да се утврди да су ништави члан 5. и 6. Уговора о зајму, закључен дана 24.02.1999. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... од 24.02.1999. године и члан 5, 6, 7. и 8. Уговора о зајму, закључен дана 02.07.2000. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ОВ-... од 14.07.2000. године, између ОДП С. Б.Л. (у даљем тексту: првотужени), као зајмопримца, и туженог М.Ј. (у даљем тексту: друготужени), као зајмодавца, којим одредбама уговора је установљено право хипотеке, те укњижба права власништва у корист зајмодавца на парцелама означеним у захтјеву тужитеља;

Уговор о купопродаји некретнина, закључен дана 11.08.2003. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци број ОВ-... од 27.08.2003. године, између друготуженог, као продавца, и тужених Н.С.1 и Н.С.2. (у даљем тексту: трећетужени и четвртотужени), као купаца;

тачка 4. става 1. члана 9. Уговора о дугорочном кредиту, закључен дана 16.09.2008. године између туженог Н.р.б. а.д. Б. Л. (у даљем тексту: петотужени), као даваоца кредита, и трећетуженог, као корисника кредита;

Уговор о заснивању заложног права (хипотеке) на некретнинама, закључен дана 18.09.2008. године, код нотара Г.Г. из Б.Л., под бројем ..., између петотуженог, као заложног повјериоца и трећетуженог, Т.С. (у даљем тексту: шестотужена), четвртотуженог и С.С.(у даљем тексту: седмотужена), као заложних дужника, и то у

дијелу уговора који се односи на парцеле означене као к.ч. бр. 369/1, к.ч. бр. 369/35 и к.ч. бр. 369/36, све уписане у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б., а сада означене као к.ч. бр. 129/3, 130/2, 129/2, уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б.;

упис права својине у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б. на к.ч. бр. 369/1, 369/35 и 369/36, извршен у корист трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела;

упис права својине у лн. бр. 1549 к.о. Б., на к.ч. бр. 129/3, 130/2 и 129/2 извршен у корист трећетуженог и четвртотуженог са 1/2 дијела,

те да се тужени обавежу признати и трпјети да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права сувласништва у лн. бр. 1549 к.о. Б., на парцелама означеним као к.ч. бр. 129/3, 130/2, 129/2, у корист трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела, а које парцеле су биле означене као к.ч. бр. 369/1 (н.п. 129/3) површине 2.009 м², к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) површине 391 м² и к.ч. бр. 369/36 (н.п.130/2) површине 1303 м², уписане у зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски, као право сувласништва трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела, односно, у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б.-писани, као право кориштења трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела, односно у пл. бр. 1549 к.о. Б., као посјед трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела;

затим брисање уписа којим је укњижено заложно право на некретнинама у „А“ листу и то на к.ч. бр. 369/1 трећетуженог и четвртотуженог, ради обезбјеђења новчаног потраживања које повјерилац има према дужнику трећетуженом у износу од 800.000,00 КМ, са роком враћања 84 мјесеца уз каматну стопу дванаестомјесечни Еурибор, те свим осталим условима према Уговору о дугорочном кредиту бр...., у корист петотужене, у зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски и зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани, а сада уписана у лн. бр. 1549 к.о. Б.;

да се изврши брисање уписа којим је укњижено заложно право на некретнинама у "А" листу и то парцеле број: 369/1, у зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани, односно, зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски, ради обезбјеђења новчаног потраживања које повјерилац има према дужнику првотуженом, у износу од 64.000,00 ДМ, по Уговору о зајму број: ... од 14.07.2000.године, те у износу од 30.000,00 ДМ по Уговору о зајму број: ... од 24.02.1999. године, у корист друготуженог, сада уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б., као и брисање забиљежбе спора на некретнинама у "А" листу, и то к.ч. бр. 369/35, 369/36 и 369/1, по тужби тужитеља М.Ј., против тужених Н.С.1 и Н.С.2., те брисање уписа права кориштења у земљишно-књижном улошку бр. 1496 к.о. Б., на парцели означеној као к.ч. бр. 369/38 у корист друготуженог са 1/1 дијела;

да се утврди да трећетуженом и четвртотуженом, као и друготуженом, престаје право кориштења на земљишту означеном као к.ч. бр. 369/1 (н.п. 129/3) у површини од 2.009 м², к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) у површини од 391 м² и к.ч. бр. 369/36 (нп. 130/2) у површини од 1.303 м², све уписано у зк. ул. бр. 1.488 к.о. Б., односно у пл. бр. 1549 к.о. Б., без накнаде, те да се ови тужени обавежу то признати и трпјети да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права сукориштења трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела и брисање претходно уписаног права кориштења друготуженог са 1/1 дијела у „Ц“ листу историјата зк. ул. бр.1488 к.о. Б. (сада електронски зк.ул.бр.111 к.о. Б.);

да се утврди да првотуженом престаје привремено право кориштења на земљишту означеном као к.ч. број 369/1 (н.п. 129/3) у површини од 2.009 м², к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) у површини од 391 м² и к.ч. бр. 369/36 (н.п. 130/2) у површини од 1.303 м², све уписано у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б., односно у пл. бр. 1549 к.о. Б. и на земљишту означеном као к.ч. бр. 369/38 (н.п.) 124/3 у површини од 190 м², уписано у зк. ул. бр. 1.496 к.о. Б., односно у пл. бр. 426/48 к.о. Б., без накнаде, те да се првотужени обавежу то признати и трпјети да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права

кориштења на наведеним парцелама у историјату зк. ул. бр. 29 к.о. Б. (касније зк.ул.бр.1488 к.о. Б., сада електронски зк.ул.бр.111 к.о. Б., односно зк.ул.бр.1496 к.о. Б.);

да се обавежу друготужени, трећетужени и четвртотужени, да земљиште означено као к.ч. бр. 124/3, некатегорисани пут, огранак Улица ..., површине 193 м², уписане у лн. бр. 426/3 к.о. Б., као и земљиште означено као к.ч. бр. 129/3 (с.п. 369/1), њива површине 2.005 м², к.ч. бр. 130/2 (с.п. 369/36), њива површине 1.301 м², к.ч. бр. 129/2 (с.п. 369/35), њива површине 390 м², уписане у лн. бр. 1.549 к.о. Б. (раније уписане у зк.ул.бр. 111 к.о. Б.-електронски), односно, зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани и зк.ул.бр. 29 к.о. Б.-писани и пл. бр. 1549 к.о. Б. и пл. бр. 12 к.о. Б.), предају у посјед тужитељу Граду Б.Л. (у даљем тексту: првотужитељ), те је одбијен захтјев тужитеља да им тужени надокнаде трошкове парничног поступка.

Обавезани су тужитељи да солидарно исплате првотуженом на име трошкова парничног поступка износ од 34.218,50 КМ, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате, док је захтјев овог туженог преко досуђеног износа одбијен.

Одбијен је захтјев друготуженог да му тужитељи солидарно исплате на име трошкова парничног поступка износ од 13.800,00 КМ, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате.

Обавезани су тужитељи да солидарно исплате трећетуженом на име трошкова парничног поступка износ од 19.305,00 КМ, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате.

Обавезани су тужитељи да солидарно исплате четвртотуженом, шестотуженој и седмотуженој на име трошкова парничног поступка износ од 32.134,05 КМ, са законском затезном каматом почев од пресуђења па до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031417 20 Гж 5 од 08.06.2020. године, поводом жалбе тужитеља и по службеној дужности, првостепена пресуда, у дијелу којим је одбијен захтјев да се утврди да је првотуженом престало привремено право кориштења на земљишту означеном као к.ч. број 369/1 (н.п. 129/3) у површини од 2.009 м², к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) у површини од 391 м² и к.ч. бр. 369/36 (н.п. 130/2) у површини од 1.303 м², све уписано у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б., односно у пл. бр. 1549 к.о. Б. и на земљишту означеном као к.ч. бр. 369/38 (н.п.) 124/3 у површини од 190 м², уписано у зк. ул. бр. 1.496 к.о. Б., односно у пл. бр. 426/48 к.о. Б., без накнаде, те да се првотужени обавеже то признати и трпјети де се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права кориштења на наведеним парцелама у историјату зк. ул. бр. 29 к.о. Б. (касније зк.ул.бр.1488 к.о. Б., сада електронски зк.ул.бр.111 к.о. Б., односно зк.ул.бр.1496 к.о. Б.) је укинута и тужба у овом дијелу одбачена.

Жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена, тако што је усвојен тужбени захтјев тужитеља и утврђено да су ништави:

члан 5. и 6. Уговора о зајму, закључен дана 24.02.1999. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ... од 24.02.1999. године и члан 5, 6, 7. и 8. Уговора о зајму, закључен дана 02.07.2000. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем ... од 14.07.2000. године, између правног предника првотуженог, као зајмопримца и друготуженог, као зајмодавца, којим одредбама уговора је установљено право хипотеке, те укњижба права власништва у корист зајмодавца на к.ч. број 130 у површини од 1852 м² и дио к.ч. број 129 у површини од 2.000 м², обе уписане у пл. бр. 12 к.о. Б., односно по старом премјеру означене као к.ч. бр. 369/14 у површини од 1.851 м² и дио к.ч. бр. 369 /1 у површини од 2.000 м², уписане у зк. ул. бр. 29 к.о. Б., а које парцеле су сада означене као к.ч. бр. 129/3 површини 2.005 м², к.ч. бр. 130/2 површини

1301 м2, к.ч. бр. 129/2 површине 390 м2, уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б., те к.ч. бр. 124/3 површини 193 м2 к.о. Б.;

Уговор о купопродаји некретнина, закључен дана 11.08.2003. године, овјерен код Основног суда у Бањој Луци број ... од 27.08.2003. године, између друготуженог, као продавца и трећетуженог и четвртотуженог, као купаца, а предмет којег су некретнине означене као к.ч. бр. 129/3 површине 2009 м2, к.ч. бр. 129/2 површине 391 м2 и к.ч. бр. 130/2 површине 1303 м2, уписане у пл. бр. 1549 к.о. Б., што се по старом премјеру односи на к.ч. бр. 369/1, 369/35, 369/36, уписане у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б., а које су сада означене као к.ч. бр. 129/3 површине 2005 м2, к.ч. бр. 130/2 површине 1.301 м2, к.ч. бр. 129/2 површине 390 м2, уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б.;

тачка 4. става 1. члана 9. Уговора о дугорочном кредиту, закључен дана 16.09.2008. године између петотужене, као даваоца кредита и трећетуженог, као корисника кредита;

Уговор о заснивању заложног права (хипотеке) на некретнинама, закључен дана 18.09.2008. године, код нотара Г.Г. из Б.Л., под бројем ..., између петотужене, као заложног повјериоца, и трећетуженог, четвртотуженог, шестотужене и седмотужене, као заложних дужника и то у дијелу уговора који се односи на парцеле означене као к.ч. бр. 369/1, к.ч. бр. 369/35 и к.ч. бр. 369/36, све уписане у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б., а сада означене као к.ч. бр. 129/3, 130/2, 129/2, уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б.;

упис права својине у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б. на к.ч. бр. 369/1, 369/35 и 369/36, извршен у корист трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела;

упис права својине у лн. бр. 1549 к.о. Б., на к.ч. бр. 129/3, 130/2 и 129/2 извршен у корист трећетуженог и четвртотуженог са 1/2 дијела,

те су тужени обавезани да признају и трпе да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права сувласништва у лн. бр. 1549 к.о. Б., на парцелама означеним као к.ч. бр. 129/3, 130/2, 129/2, у корист трећетуженог са по 1/2 дијела, а које парцеле су биле означене као к.ч. бр. 369/1 (н.п. 129/3) површине 2.009 м2, к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) површине 391 м2 и к.ч. бр. 369/36 (н.п. 130/2) површине 1303 м2, уписане у зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски, као право сувласништва трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела, односно, у зк. ул. бр. 1488 к.о. Б.-писани, као право кориштења трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела, односно у пл. бр. 1549 к.о. Б., као посјед трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела;

те брисање уписа којим је укњижено заложно право на некретнинама у „А“ листу и то на к.ч. бр. 369/1 трећетуженог и четвртотуженог, ради обезбјеђења новчаног потраживања које повјерилац има према дужнику трећетуженом у износу од 800.000,00 КМ са роком враћања 84 мјесеца уз каматну стопу дванаестомјесечни Еурибор, те свим осталим условима према Уговору о дугорочном кредиту бр..., у корист петотужене, у зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски и зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани, а сада уписана у лн. бр. 1549 к.о. Б.,

да се изврши брисање уписа којим је укњижено заложно право на некретнинама у "А" листу и то парцеле број: 369/1, у зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани, односно, зк. ул. бр. 111 к.о. Б.-електронски, ради обезбјеђења новчаног потраживања које повјерилац има према првотуженом, у износу од 64.000,00 ДМ, по Уговору о зајму број: ... од 14.07.2000.године, те у износу од 30.000,00 ДМ по Уговору о зајму број: ... од 24.02.1999. године, у корист друготуженог, сада уписане у лн. бр. 1549 к.о. Б., те брисање уписа права кориштења у земљишно-књижном улошку бр. 1496 к.о. Б., на парцели означеној као к.ч. бр. 369/38 у корист друготуженог са 1/1 дијела.

Утврђено да трећетуженом, четвртотуженом и друготуженом, престаје право кориштења на земљишту означеном као к.ч. бр. 369/1 (н.п. 129/3) у површини од 2.009 м2, к.ч. бр. 369/35 (н.п. 129/2) у површини од 391 м2 и к.ч. бр. 369/36 (нп. 130/2) у

површини од 1.303 м², све уписано у зк. ул. бр. 1.488 к.о. Б., односно у пл. бр. 1549 к.о. Б., без накнаде, што су ови тужени обавезани да признају и трпе да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа права сукориштења трећетуженог и четвртотуженог са по 1/2 дијела и брисање претходно уписаног права кориштења друготуженог са 1/1 дијела у „Ц“ листу историјата зк. ул. бр.1488 к.о. Б. (сада електронски зк.ул.бр.111 к.о. Б.).

Обавезани су друготужени, трећетужени и четвртотужени, да земљиште означено као к.ч. бр. 124/3, некатегорисани пут, огранак Улица ..., површине 193 м², уписане у лн. бр. 426/3 к.о. Б., као и земљиште означено као к.ч. бр. 129/3 (с.п. 369/1), њива површине 2.005 м², к.ч. бр. 130/2 (с.п. 369/36), њива површине 1.301 м², к.ч. бр. 129/2 (с.п. 369/35), њива површине 390 м², уписане у лн. бр. 1.549 к.о. Б. (раније уписане у зк.ул.бр. 111 к.о. Б.-електронски), односно, зк.ул.бр. 1488 к.о. Б.-писани и зк.ул.бр. 29 к.о. Б.-писани и пл. бр. 1549 к.о. Б. и пл. бр. 12 к.о. Б.), предају у посјед првотужитељу, те је преиначена и одлука о трошковима парничног поступка тако што су тужени обавезани да тужитељима солидарно надокнаде трошкове поступка у износу од 9.001,32 КМ.

У осталом дијелу жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда, у дијелу којим је одбијен захтјев за брисање забиљежбе спора по тужби тужитеља Милана Јејинића против тужених Небојше Старчевића и Ненада Старчевића на некретнинама у „А“ листу означеним као к.ч. 369/35, 369/36 и 369/1, је потврђена.

Жалба друготуженог је одбијена и рјешење о трошковима поступка садржано у изреци првостепене пресуде у односу на овог туженог, потврђено.

Обавезани су тужени да тужитељима надокнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 1.125,00 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду у одбијајућем дијелу и дијелу којим је тужба одбачена 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 у побијаном дијелу врати на поновно суђење.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија првотужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија и друготужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев тужитеља у цјелости одбије.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају и треће, пето, шесто и седмотужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

Петотужени изјављеном ревизијом побија другостепену пресуду, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев одбије у цјелости или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужених, тужитељи предлажу да се изјављене ревизије одбију као неосноване. У одговору на ревизију тужитеља треће, пето, шесто и

седмотужени предлажу да се ревизија одбије као неоснована, док остали тужени нису дали одговор на ревизију.

Ревизије нису основане.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди ништавост закључених уговора о зајму, о купопродаји некретнина и заснивању zaloжног права, те ништавост уписа права кориштења и својине на спорним некретнинама у корист тужених, брисање уписа, да се утврди престанак права првотуженог и предметне некретнине предају првотужитељу у посјед.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је дана 24.02.1999. године између друготуженог и правног предника првотуженог - ОДП С. Б.Л. закључен Уговор о зајму; да је предмет уговора позајмица од 30.000,00 ДМ; да су новчана средства позајмљена за набавку това јунади; да је уговорено да ће зајмопримац ОДП С. позајмљени износ вратити до 01.04.1999. године уз каматну стопу према висини каматних стопа код надлежне П.б.; да је зајмопримац сагласан да се зајмодавац укњижи као власник и посједник некретнина које се налазе у Б.Л., а означене су као к.ч. број 130, њива у површини од 1.852 м², уписана у пл. број 12 к.о. Б.; да је дана 02.07.2000. године између друготуженог и ОДП С. закључен још један уговор; да је предмет тог уговора била позајмица од 64.000,00 ДМ; да је уговорено да се позајмљени новац има вратити до 02.08.2000. године; да су се уговорне стране договориле да у случају немогућности поврата новчаних средстава у уговореном року се зајмодавац може укњижити као власник и посједник њихових некретнина које се налазе у Б.Л. означене као к.ч. број 129 у нарави њива зв. П. друге Е класе, у површини од 9.890 м² која је уписана у пл. број 12 к.о. Б., а наведеној парцели одговара к.ч. број 369/1 зв. П. економско двориште уписана у зк. ул. број 29 к.о. Б. површине 56.730 м²; да је гаранција за поврат новчаних средстава била површина парцеле од 2.000 м², да је у вријеме закључења тих уговора предметно земљиште уписано као „општенародна имовина“ са удјелом 1/1; да је са правом кориштења укњижен правни предник првотуженог Пословни савез за промет стоком и сточним производима С. Б.Л.; да је С. уписан и као посједник предметних некретнина са дијелом 1/1; да је друготужени покренуо поступак извршења; да је донесено рјешење Основног суда у Бањој Луци број И-3805/00 од 29.12.2000. године ради реализације zaloжног права утврђеног Уговором о зајму у корист друготуженог на некретнинама ОДП С.; да је Основни суд у Бањој Луци донио рјешење број И-9/01 од 22.01.2001. године којим је одбио приједлог повјериоца М.Ј. да се упише као власник и посједник некретнине на основу поравнања које је закључено у предмету број И-3805/00, те је стављено ван снаге судско поравнање закључено 05.01.2001. године; да је Основни суд у Бањој Луци донио пресуду број П-868/02 од 08.05.2002. године којом је утврђено да је тужитељ у тој парници М.Ј. по основу Уговора о зајму број ... од 24.02.1999. године и на основу уговора број ... стекао право кориштења на земљишту означеном као к.ч. број 130 њива пете класе површине 1.852 м², уписана у пл. број 12 к.о. Б. и дијела земљишта у површини од 2.000 м² које се односе на парцелу к.ч. број 129 њива друге класе зв. П. у површини од 9.890 м², уписана у пл. број 12 к.о. Б., а по старом премјеру одговара к.ч. број 369/1 уписана у зк. ул. 29 к.о. Б.; да је пресуда постала правоснажна дана 03.05.2002. године; да је Основни суд у Бањој Луци дана 26.02.2007. године донио рјешење којим је дозвољено понављање поступка у предмету број П-868/02, те је укинута пресуда број П-862/02 од 08.05.2002. године; да је Скупштина Града Б.Л. на сједници одржаној 14.07.2003. године донијела одлуку о неприхватању понуде друготуженог за продају некретнина означених као к.ч. број 129/2

зв. П. њива друге класе, површине 391 м² к.ч. број 129/3 површине 2.009 м², к.ч. број 130/2 површине 1.303 м² уписана у пл. број 1549 к.о. Б., а што по старом премјеру одговара к.ч. 369/1, 369/35 и к.ч. 369/36 уписане у зк. ул. 1488 к.о. Б., које су Граду Б. Л. понуђене по цијени од 200.000,00 КМ; да је Град Б.Л. дана 26.12.2002. године донио рјешење којим се даје урбанистичка сагласност друготуженом за изградњу производно пословног објекта – прва фаза на земљишту означеном као к.ч. број 369/35, 369/38 и 369/36 к.о. Б. што одговара к.ч. број 129/2, 124/3 и 130/2 к.о. Б.; да су саставни дио рјешења УТУ број ...; да је дана 11.08.2003. године закључен уговор између друготуженог, као продавца и трећетуженог и четвртотуженог, као купаца који је овјерен под бројем ... од 27.08.2003. године; да су предмет тог уговора некретнине означене као к.ч. број 129/3 површине 2.009 м², к.ч. број 129/2 површине 391 м² и к.ч. број 130/2 површине 1.303 м² уписане у пл. број 1549 к.о. Б., а што одговара некретнинама означеним као к.ч. 369/1, 369/35 и 369/36 уписане у зк. ул. број 1488 к.о. Б., а које су сада означене као к.ч. број 129/3 површине 2.005 м², к.ч. број 130/2 површине 1.301 м² и к.ч. број 129/2 површине 390 м² уписане у л.н. број 1549 к.о. Б.; да је дана 16.09.2008. године између петотужене, као даваоца кредита, и трећетуженог закључен уговор о дугорочном кредиту; да је дана 18.09.2008. године закључен уговор о заснивању заложног права на некретнинама који је овјерен код нотара Г.Г. из Б.Л. под бројем ... између петотужене, као заложног повјериоца и трећетуженог, четвртотуженог, шестотужене и седмотужене; да је предметним уговором засновано заложно право на к.ч. број 369/1, к.ч. број 369/35 и к.ч. број 369/36 уписане у зк. ул. број 1488 к.о. Б., а сада означене као к.ч. број 129/2, 129/3 и 130/2 уписане у лист непокретности број 1549 к.о. Б.; да је Окружни суд у Бањој Луци донио рјешење број 11 0 Дн 015874 15 Гж од 16.12.2016. године, којим је усвојена жалба Града Б.Л. и укинута рјешење Основног суда у Бањој Луци број Дн-3220/10 од 09.03.2011. године, којим је дозвољена укњижба права својине у зк. ул. број 1488 к.о. Б. у корист трећетуженог и четвртотуженог и предмет враћен Управи ПЈ Б.Л. на поновни поступак; да према налазу и мишљењу вјештака геодетске струке М.П. произлази да су на парцели к.ч. број 129/3, која одговара парцели к.ч. број 369/1 изграђена четири монтажно-демонтажна пословна објекта и двориште које је у цјелини асвалтирано; да је на парцели к.ч. број 130/2, која одговара парцели старог премјера 369/36 површине 1.303 м² изграђена плинска ауто праоница са цистернама, пратећом инфраструктуром и асвалтираном прилазном саобраћајницом до цистерне; да је парцела број 129/2, која одговара к.ч. 369/35 у нарави саобраћајница и паркинг; да су предметне парцеле уписане у пл. број 1549 к.о. Б., као посјед трећетуженог и четвртотуженог са удјелом од по 1/2; да су у земљишној књизи парцеле уписане у зк. ул. број 1488 к.о. Б. као општенародна имовина, а право кориштења укњижено у корист трећетуженог и четвртотуженог са дијелом од по 1/2; да је парцела 124/3 која одговара к.ч. број 369/38 прилазни пут површине 190 м² уписана у пл. 426 к.о. Б. као јавни и некатегорисани пут, док је у земљишној књизи парцела укњижена у зк. ул. број 1496 к.о. Б. као општенародна имовина, а право кориштења је укњижено у корист друготуженог са дијелом 1/1; да је на основу правоснажне пресуде Основног суда у Бањој Луци број П-868/02 од 28.05.2002. године и рјешења о извршењу истог суда број И-2669/02 од 23.05.2002. године отписана из зк. ул. број 29 у нови зк. ул. број 1488 парцела број 369/1 површине 1.895 м² као општенародна имовина, а право кориштења укњижено је у корист друготуженог; да је пријавним листом од 29.08.2002. године извршено поново цијепање парцеле 369/1 на парцеле број 369/1 површине 2.009 м², парцеле број 369/35 површине 391 м², парцеле број 369/36 површине 1.303 м² и парцеле број 369/38 површине 190 м²; да из налаза и мишљења вјештака урбанистичке струке В.Ј. произлази да је спорно земљиште у вријеме закључења предметних уговора неизграђено; да је тренутно изграђено објектима привременог карактера за које постоји раније прибављена и обнављана прописана

урбанистичко-техничка документација за изградњу објеката привременог карактера; да се предметно земљиште налази у обухвату регулационог плана за простор између улица ... и ..., магистралног пута Б.Л. – П. и новопланиране саобраћајнице; да је пословне објекте који су привременог карактера потребно уклонити по истеку рока привремености; да је у складу са важећим планским рјешењима на предметном земљишту предвиђена изградња трајних објеката друге намјене (два вишепородична стамбено-пословна објекта спратности ПР + 3), те да је потребно прибавити прописану урбанистичко-техничку документацију, која укључује и формирање планских парцела за изградњу два вишепородична стамбено пословна објекта; да је за овај дио катастарске општине Б. ступио на снагу катастар непокретности и да су предметне парцеле укњижене у лист непокретности број 1549 к.о. Б., као својина трећетуженог и четвртотуженог са удјелом 1/2; да је у „Ц“ теретном листу регистровано више забиљежби и заложних права.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, те налазећи да Правобранилаштво Републике Српске (у даљем тексту: друготужитељ) нема својство правног лица, јер да му је то својство изузетно признато на основу одредбе члана 18. Закона о приватизацији државних станова и да исти у овој парници не може иступати као самостална странка, те да нема правни интерес за утврђење ништавости побијаних уговора, првостепени суд је на темељу одредаба члана 291. став 1. и 295. став 1. и 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП) у односу на друготужитеља одбио тужбени захтјев. У односу на првотужитеља, првостепени суд је закључио да исти у смислу члана 1. став 1. и члана 7. Уредбе о укњижењу права својине на државној непокретној имовини („Службени лист ФНРЈ“ број 58/47) није доказао било какав власничко правни однос у погледу некретнина које су предмет тужбеног захтјева, да исте никада нису биле укњижене на Град Б.Л. и да овај тужитељ није доказао да је стекао било каква права у смислу Закона о утврђивању и преносу права располагања имовином на јединице локалне самоуправе. Надаље, првостепени суд је нашао да предметно земљиште није приведено намјени и да је носилац права управљања и кориштења по сили закона постао носилац права располагања, а имајући у виду чињеницу да је на основу рјешења Народног одбора општине Б.Л. број ... од 31.05.1961. године укњижено право у корист правног предника првотуженог Пословног савеза за промет стоком и сточним производима С. Б.Л., те да првотужени још од 1961. године користи предметне некретнине, па да првотужитељ нема правни интерес за вођење овог спора. У односу на петотужену, првостепени суд је закључио да је ова тужена приликом конституисања хипотеке поступала у доброј вјери поуздајући се у јавно повјерење и тачност уписа у земљишној књизи и да јој у вријеме уписа хипотеке није било познато постојање спора у вези власништва на некретнинама које су предмет тужбеног захтјева. Слиједом наведеног, првостепени суд је у цијелости одбио тужбени захтјев тужитеља.

Одлучујући о жалби тужитеља, те о жалби друготуженог на одлуку о трошковима поступка, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда. Другостепени суд је становишта да је одредбом члана 63. Закона о грађевинском земљишту („Службени лист СР БиХ“ 34/86, 1/90, 29/90, те „Службени гласник Републике Српске“, бр. 29/94, 23/98 и 5/99, у даљем тексту: ЗГЗ) друготужитељу дато својство странке за подношење предметне тужбе, те да су тужитељи доказали постојање правног интереса у односу на истакнути тужбени захтјев. Имајући у виду податке из налаза вјештака геодетске струке, који је извршио идентификацију парцела које су биле предмет уговора о зајму закључених између првотуженог и трећетуженог дана 24.02.1999. и 02.07.2000. године, по којима су наведене парцеле биле уписане као општенародна имовина, са правом кориштења у корист правног предника првотуженог,

другостепени суд је закључио да се у смислу наведене законске одредбе ради о ништавим уговорима, у дијелу одредаба уговора којима је установљено право хипотеке, те укњижба права власништва у корист зајмодавца на к.ч. број 130 у површни од 1852 м² и дио к.ч. број 129 у површини од 2.000 м², обе уписане у пл. бр. 12 к.о. Б., а слиједом тога да су ништави и даљи уговори о купопродаји некретнина и заснивању заложног права, као и уписи права на земљишту извршени на темељу тих уговора. Утврђујући да предметне парцеле у вријеме закључења уговора о зајму имају карактер неизграђеног грађевинског земљишта, који карактер су до данас задржале (јер се на њима налазе објекти привременог карактера који се имају уклонити по истеку рока привремености), да друготужени није саградио производно пословни објекат за који је био исходно урбанистичко техничке услове, па да му је по сили закона (члан 53. ЗГЗ), кад би се и узело да је стекао право кориштења земљишта ради грађења, то право престало, имајући у виду да сада важећи регулациони план више не предвиђа изградњу наведеног објекта, другостепени суд је становишта да околност да је накнадно дошло до промјене прописа не може довести до конвалидације уговора који су забрањени и противни принудним прописима. Сагласно томе, другостепени суд је, дјелимичним усвајањем жалбе тужитеља, првостепену пресуду преиначио и утврдио ништавост оспорених уговора, уз обавезу тужених да трпе брисање уписаних заложних права, као и престанак права на земљишту која су тужени стекли на темељу ништавих уговора. Истовремено, позивом на одредбу члана 104. став 2. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), као и на одредбу члана 63. ЗГЗ, другостепени суд је закључио да су испуњени законски услови да се утврди да права која су предмет уговора престају без накнаде, те да се донесе одлука о предаји земљишта првотужитељу. Другостепени суд је нашао да није надлежан да одлучује о престанку права кориштења, уписаног по рјешењу Народног одбора општине Б.Л. број ... од 31.05.1961. године у корист правног предника првотуженог, па је поводом жалбе тужитеља у том дијелу првостепену пресуду укинуо и тужбу тужитеља у том дијелу захтјева одбацио. Истовремено, налазећи да захтјев за брисање забиљежбе спора, која чињеница евентуално може бити од утицаја на располагање некретнинама, није основан, у том дијелу је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио. Жалбу друготуженог, на одбијајући дио одлуке о трошковима поступка, другостепени суд је одбио као неосновану.

Другостепена одлука је правилна и законита.

Према утврђењу нижестепених судова, које у смислу одредбе члана 240. став 2. ЗПП не може бити предмет побијања у ревизионом поступку, у вријеме закључења уговора о зајму између правног предника првотуженог и друготуженог (24.02.1999. и 02.07.2000. године) предметно земљиште је било уписано у зк.ул. 29 к.о. Б. као општенородна имовина, са правом кориштења у корист правног предника првотуженог, који је био уписан и као посједник земљишта. У то вријеме, а и сада, земљиште има карактер неизграђеног грађевинског земљишта.

У вријеме закључења уговора о зајму, као и у вријеме закључења купопродајног уговора између друготуженог и трећетуженог и четвртотуженог, на снази је ЗГЗ, према којем закону, како то правилно налази и другостепени суд, физичко и правно лице није могло имати право својине на грађевинском земљишту (члан 4. ЗГЗ) без обзира да ли је било изграђено или неизграђено. Грађевинско земљиште се није могло отуђити из друштвене својине, али су се на њему могла стећи права одређена законом (права пранијег власника земљишта и то: право привременог кориштења, првенствено право кориштења

ради грађења, трајно право кориштења земљишта), а истим је признато и право кориштења неизграђеног градског земљишта од стране тадашњих организација удруженог рада и других друштвено правних лица. Општина је управљала и располагала градским грађевинским земљиштем (одредба члана 6. ЗГЗ), а правни послови о отуђењу, преносу, оптерећењу и закупу градског грађевинског земљишта закључени противно ограничењима која су прописана овим законом, су ништави (члан 10. ЗГЗ).

Право кориштења (а не право трајног кориштења како то неосновано у ревизији наводе првотужени и друготужени), уписано у корист правног предника првотуженог, представља специфичност бившег југословенског правног система. Наиме, послје доношења Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“ 32/58) на подруштвљеном грађевинском земљишту су вршени уписи права у корист предузећа и других друштвено правних лица (право кориштења и право располагања). Иако тај закон, а и каснији закони који су регулисали односе на грађевинском земљишту нису прописивали конституисање ових права, она су егзистирала и уписивана су у земљишну књигу. У односу на то право кориштења, које одговара праву кориштења из одредбе члана 46. ЗГЗ, сходно се примјењују одредбе члана 22, 25. и 26. ЗГЗ (које се тичу привременог права кориштења), те члана 43. и 44. ЗГЗ (које се тичу трајног права кориштења). Сходно томе, у овој парници за одлуку о тужбеном захтјеву има мјеста примјени одредбе члана 63. ЗГЗ, на коју се позвао другостепени суд.

Према одредби члана 63. ЗГЗ правни послови о располагању са привременим правом кориштења земљишта, првенственим правом кориштења земљишта ради грађења и правом кориштења земљишта ради грађења закључени противно одредбама овог закона, су ништави, а права која су била предмет тих уговора престају без накнаде (став 1.). У случајевима из става 1. суд утврђује ништавост правног посла и доноси одлуку о предаји земљишта општини (став 2.). Судови и други државни органи, чим сазнају да је закључен уговор из става 1. овог члана, дужни су о томе обавијестити надлежног јавног правобраниоца, који ће поднијети надлежном суду тужбу за утврђивање ништавости таквог уговора (став 3.).

Овом законском одредбом, Правобранилаштву Републике Српске је дато својство странке у погледу подношења предметне тужбе. Уосталом, Правобранилаштво Републике Српске, по закону штити имовинске интересе Града Б.Л.

У конкретном случају, оспореним уговорима о зајму првотужени је располагао правом, које је у његову корист било уписано на предметном земљишту, супротно одредбама закона (члан 5, 6. и 22. ЗГЗ), односно супротно законским одредбама принудне нарави, па се сагласно одредбама члана 10. и 63. ЗГЗ, те сагласно одредби члана 103. ЗОО, ради о ништавим уговорима. Наведени уговори, како то правилно закључује и другостепени суд, се не могу конвалидирати због чињенице да је касније дошло до промјене законских прописа који се тичу права на градском грађевинском земљишту (одредба члана 107. став 1. ЗОО). Слиједом тога, ништави су и каснији уговори који су предмет тужбеног захтјева, у дијелу који се тиче предметног земљишта, као и уписи права у корист тужених извршени на темељу ништавих уговора. У том свијетлу се имају цијенити и ревизиони наводи трећетуженог, четвртотуженог, шестотужене и седмотужене, да су ступањем на снагу Закона о стварним правима (“Службени гласник Републике Српске”, бр. 124/08 до 107/19, даље: ЗСП) стекли право власништва на спорном земљишту, јер су трећетужени и четвртотужени уписано право (у корист шестотужене и седмотужене није ни уписано право) стекли уговором о продаји закљученим са друготуженим дана 11.08.2003. године.

Како је друготужени право на спорном земљишту стекао на темељу уговора о зајму за које је утврђено да су ништави, то значи да његово стицање није правно ваљано, као што није ваљано ни касније стицање трећетуженог и четвртотуженог, засновано заложно право, нити уписи права на предметном земљишту извршени на темељу уговора који нису правно ваљани, што се не може оснажити ступањем на снагу закона на који се наведени тужени у ревизији позивају.

На страни тужитеља постоји правни интерес за утврђење ништавости, у смислу одредбе члана 54. ЗПП, јер је првотужитељ, у сврху заштите јавног интереса, сагласно одредби члана 63. ЗГЗ поставио и захтјев да му се преда земљиште и утврди престанак права које је било уписано у корист првотуженог. Осим тога, без обзира што је ступањем на снагу Закона о грађевинском земљишту ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06) у одредби члана 45. прописано да право кориштења или управљања на неизграђеном грађевинском земљишту у друштвеном, односно државном власништву, које није приведено намјени у складу са регулационим планом или другим урбанистичким актом, ступањем на снагу овог закона постаје право располагања дотадашњег носица тог права или његовог правног наслједника, наведено се утврђује доношењем рјешења органа управе надлежног за имовинско правне послове, тек по проведеном управном поступку, који поступак од стране првотуженог није ни вођен, па тужитељима припада право заштите земљишта у државној својини. На предњи закључак, супротно ревизионим наводима друготуженог, није од утицаја давање урбанистичко техничких услова од стране првотужитеља за постављање привремених објеката на предметном земљишту.

Код утврђења да се ради о ништавим уговорима, у одредби члана 63. ЗГЗ другостепени суд је имао законско упориште за одлуку да друготужени, трећетужени и четвртотужени (који су у посједу предметних парцела) предметно земљиште предају у посјед првотужитељу, чиме је утврђен престанак права тужених. Поред тога, како су првотужени и друготужени код закључења уговора о зајму били несавјесни, јер су очигледно настојали избјећи принудне законске прописе којима је било забрањено располагање неизграђеним грађевинским земљиштем, за одлуку да се земљиште преда првотужитељу другостепени суд је имао упориште и у одредби члана 104. став 2. ЗОО, при чему је потребно истаћи да првотужени у овој парници није ни поставио захтјев којим тражи реституцију као посљедицу утврђења ништавости.

Како, дакле, и у овом дијелу другостепена пресуда има упориште у закону, то нису основани ревизиони наводи првотуженог и друготуженог којима се истиче да је таквим пресуђењем учињен „поклон“ првотужитељу. Нису основани ни ревизиони наводи друготуженог којима се истиче приговор литиспенденције у односу на парницу број П-868/02, у којој је дозвољено понављање поступка и укинута правоснажна пресуда, код тога да не постоји идентитет захтјева (у тој парници се захтијева утврђење да је стечено право на предметном земљишту по основу уговора о зајму), а нити постоји идентитет странака.

Ревизионим наводима трећетужени, четвртотужени, шестотужена и седмотужена неосновано приговарају налазу вјештака геодетске струке (основни налаз, са двије допуне налаза), као и налазу вјештака урбанистичке струке, код тога да су налази дати у складу са правилима струке, те су се вјештаци на рочишту за главну расправу изјаснили на све примједбе и питања парничних странака. Исто тако, шестотужена и седмотужена неосновано истичу да нису пасивно легитимисане у овој парници, с обзиром да су као тадашње супруге трећетуженог и четвртотуженог дале сагласност на уговор о заснивању

заложног права, за који уговор, супротно ревизионим наводима петотуженог је прецизирано у којем дијелу је ништав.

Не могу се прихватити ни ревизиони наводи петотуженог, којима приговара закључку другостепеног суда о несавјесном поступању, те се позива на начело повјерења у земљишне књиге, код тога да су, према садржини уговора о заснивању заложног права, од стране нотара странке упозорене да је на предметним некретнинама уписано право својине у корист општенародне имовине, да заложни дужник има укњижено право кориштења и да је хипотеку могуће уписати тек након што се код надлежног органа проведе поступак за претварање тог права у право својине, али да су странке прихватиле и преузеле све посљедице које се могу појавити након закључења уговора. На одлуку о тужбеном захтјеву, није од утицаја чињеница да је у међувремену окончан поступак успостављања катастра непокретности за подручје на којем се налази предметно земљиште.

Ревизионим наводима тужитеља се неосновано побија другостепена одлука у дијелу којим је тужба тужитеља одбачена, у дијелу захтјева за утврђење да је првотуженом престало привремено право кориштења (правилно би било: право кориштења), јер другостепени суд правилно образлаже да суд није надлежан да одлучује о престанку права првотуженог, који је у земљишној књизи са правом кориштења уписан на основу рјешења Народног одбора општине Б.Л. број ... од 31.05.1961. године, већ одлуку доноси орган управе надлежан за имовинско правне послове у управном поступку, док је наложена предаја у посјед у корист првотужитеља посљедица утврђене ништавости уговора. Стога је позивом на одредбу члана 16. став 2. ЗПП, у вези са одредбом члана 326. ЗСП, тужба тужитеља у овом дијелу захтјева правилно одбачена. Правилно је другостепени суд жалбу тужитеља одбио и потврдио првостепену пресуду у дијелу захтјева да се брише забиљежба спора на некретнинама у „А“ листу и то к.ч. бр. 369/35, 369/36 и 369/1, по тужби тужитеља М.Ј., против тужених Н.С.1. и Н.С.2., те нису основани ревизиони наводи тужитеља да како су ништави уговори, да су ништаве и све посљедице које су исти произвели. Наиме, наведена забиљежба се директно не тиче захтјева тужитеља у овој парници, иста је резултат непосредног односа између наведених странака, те одговара чињеници да се између наведених странака води други спор.

Ревизионим наводима првотуженог се неосновано спори одлука о трошковима поступка из побијане пресуде, јер је другостепени суд правилно закључио да су тужитељи у овој парници успјели са тужбеним захтјевом у претежном дијелу, односно нису успјели у незнатном дијелу, па да им у смислу одредбе члана 386. став 3. припада право на накнаду свих трошкова које су имали у овој парници.

Како, дакле, ревизионим наводима странака није доведена у озбиљну сумњу правилност и законитост побијане пресуде, то су изјављене ревизије одбијене, примјеном одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић