

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 208284 21 Рев  
Бања Лука, 20.05.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, против тужених 1. ЈУ П.ш. Б.Л., 2. П.Р. из Л., 3. О.п. д.о.о. Б., које заступају пуномоћници Б.К. и С.К., адвокати из Б.Л., и 4. Б. д.о.о. Т., кога заступа пуномоћник Т.М., адвокат из П., ради утврђења, вриједност предмета спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 208284 19 Гж од 11.12.2019. године, на сједници вијећа одржаној дана 20.05.2021. године, донио је

#### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 208284 19 Гж од 11.12.2019. године се укида и предмет враћа том суду на поновно суђење.

#### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 208284 18 П 2 од 03.04.2019. године, одбијени су као неосновани тужбени захтјеви тужитеља и то:

- да се утврди да је ништав упис права располагања у корист тужене ЈУ П.ш. Б. Л.(у даљем тексту: првотужена) са 1/1 дијела, на некретнинама означеним као к.ч. број 225/1 (н.п. к.ч број 1822/1), у површини од 34350 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/5 (н.п. 1820/2), у површини од 14052 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/44 (н.п 1822/2), у површини од 2916 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/48 (н.п 1822/3), у површини од 5237 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/58 (н.п 1822/5), у површини од 154 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/59 (н.п 1822/6), у површини од 712 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/64 (н.п. 1822/7), у површини од 13 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/70 (н.п. 1819/3), у површини од 81 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/78 (н.п. 1821), у површини од 564 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/28 (н.п. 1820/1), у површини од 478 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/29 (н.п. 1521/6), у површини од 3909 м<sup>2</sup>, уписаним у зк. уложак број 366 к.о. Б., односно у пл. број 10 к.о. Б.;

- да се утврди да је ништав Уговор о замјени некретнина ОПУ број ... од 01.12.2009. године и Анекс истог уговора од 15.03.2011. године ОПУ број ..., којим уговором је првотужена мијењала некретнине означене као к.ч. број 225/1, њива, школска економија у површини од 34350 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/5, њива, школска економија, у површини од 14059 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/44, њива, школска економија, у површини од 2916 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/48, њива, школска економија, у површини 5237 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/58, њива, школска економија, у површини од 154 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/59, њива, школска економија, у површини од 712 м<sup>2</sup>; к.ч. број 225/64, њива, школска економија, у површини

од 13 м2; к.ч. број 225/70, њива, школска економија, у површини од 81 м2 и к.ч. број 225/78, њива, школска економија, у површини од 564 м2, уписане у ЗК уложак број 366 к.о. Б., а које некретнине одговарају некретнинама по новом премјеру означеним као к.ч. број 1819/3, школска економија, шума 3. класе, у површини од 81 м2; к.ч. број 1820/2, школска економија, њива 4. класе, у површини од 13539 м2; к.ч. број 1821, школска економија, канал, у површини од 564 м2; к.ч. број 1822/1, школска економија, њива 3. класе, у површини од 34350 м2; к.ч. број 1822/2, школска економија, њива 3. класе, у површини од 2916 м2; к.ч. број 1822/3, школска економија, њива 3. класе, у површини од 5237 м2; к.ч. број 1822/5, школска економија, њива 3. класе, у површини од 154 м2; к.ч. број 1822/6, школска економија, њива 3. класе, у површини од 712 м2; к.ч. број 1822/7, школска економија, њива 3. класе, у површини од 13 м2, уписане у пл. број 10 к.о. Б., за некретнине туженог П.Р. (у даљем тексту: друготужени) уписане у зк. уложак број 479 к.о. И. (пл. број 977 к.о. И.), зк. уложак број 1061 к.о. Т. и ЗК уложак број 650 к.о. Т. (лист непокретности број 1493 к.о. Т.);

- да се утврди да је ништав Купопродајни уговор закључен између друготуженог, као продавца, и туженог Б. д.о.о. Т. (у даљем тексту: четвртотужени), као купца, сачињен и обрађен од стране нотара С.К. из Т., под бројем ОПУ-ИП-... од 25.03.2011. године, којим је друготужени продао четвртотуженом парцеле означене као к.ч. број 225/1, њива, школска економија, у површини од 20330 м<sup>2</sup>; к.ч. бр. 225/5, њива, школска економија, у површини од 8518 м2 и к.ч. број 225/78, њива, школска економија, у површини од 564 м2, уписане у зк. уложак број 1558 к.о. Б., а што се по новом премјеру односи на к.ч. број 1820/2, звана школска економија, њива 4. класе, у површини од 8518 м2; к.ч. број 1821, звана школска економија, канал, у површини од 564 м2; к.ч. број 1822/1, звана школска економија, њива 3. класе, у површини од 20330 м2, све уписане у пл. број 1650 к.о. Б.;

- да се утврди да је ништав Купопродајни уговор закључен између друготуженог, као продавца, и туженог О.п. д.о.о. Б. (у даљем тексту: трећетужени), као купца, сачињен и овјерен од стране нотара М.Д. из Б.Л. ОПУ број ... дана 23.04.2010. године, којим је друготужени продао трећетуженом парцелу означену као к.ч. бр. 225/81, њива, школска економија, у површини од 5021 м2, уписана у зк. уложак број 1558 к.о. Б., а што се по новом премјеру односи на парцелу означену као к.ч. број 1820/4, школска економија, њива 4. класе, у површини од 5021 м2, уписана у пл. број 1650 к.о. Б.;

- да се тужени обавезу да признају и трпе да се на основу ове пресуде у јавним евиденцијама непокретности изврши успостава ранијег земљишнокњижног и катастарског стања које је постојало прије закључења предметних уговора, односно уписа права располагања у корист првотужене;

- да се утврди да је ништав упис права својине у листу непокретности број 1675 к.о. Б., а који се односи на парцеле означене као к.ч. број 1820/2, школска економија, њива 4. класе, у површини од 6577 м2; к.ч. број 1820/5, школска економија, њива 4. класе, у површини од 36 м2; к.ч. број 1820/6, школска економија, њива 4. класе, у површини од 1020 м2; к.ч. број 1820/7, школска економија, њива 4. класе, у површини од 842 м2; к.ч. број 1821/1, школска економија, канал, у површини од 478 м2; к.ч. број 1821/2, школска економија, канал, у површини од 45 м2; к.ч. број 1821/3, школска економија, канал, у површини од 75 м2; к.ч. број 1822/1, школска економија, њива 3. класе, у површини од 17739 м2; к.ч. број 1822/9, школска економија, њива 3. класе, у површини од 1658 м2; к.ч. број 1822/10, школска економија, њива 3. класе, у површини од 787 м2, све уписане у ЛН број 1675 к.о. Б., на којим некретнинама је уписан четвртотужени, те да се четвртотужени обавезу да призна и трпи да се на основу ове пресуде изврши брисање уписа својине у листу непокретности број 1675 к.о. Б.;

- да се утврди да је ништав упис права својине у листу непокретности број 1650 к.о. Б., на којим некретнинама је уписан са правом својине друготужени, а који се односи на парцеле к.ч. број 1819/3, школска економија, шума 3. класе, у површини од 81 м2; к.ч. број 1822/2, школска економија, њива 3. класе, у површини од 2915 м2; к.ч. број 1822/3, школска економија, њива 3. класе, у површини од 5213 м2; к.ч. број 1822/5, школска економија, њива 3. класе, у површини од 154 м2; к.ч. број 1822/6, школска економија, њива 3. класе, у површини од 709 м2; к.ч. број 1822/7, школска економија, њива 3. класе, у површини од 13 м2; к.ч. број 1822/8, школска економија, њива 3. класе, у површини од 13999 м2, све уписане у ЛН број 1650 к.о. Б., те да се друготужени обавезе да призна и трпи да се на основу ове пресуде изврши брисање права својине у листу непокретности број 1650 к.о. Б.;

- да се утврди да је ништав упис права својине у листу непокретности број 1659 к.о. Б., на којим некретнинама је уписан са правом својине трећетужени, а који се односи на парцеле к.ч. број 1820/4, школска економија, њива 4. класе, у површини од 4907 м2; к.ч. број 1820/8, школска економија, њива 4. класе у површини од 89 м2, све уписане у ЛН број 1659 к.о. Б., те да се трећетужени обавезе да призна и трпи да се на основу ове пресуде изврши брисање права својине у листу непокретности број 1659 к.о. Б., као и захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка.

Тужитељ је обавезан да првотуженој, друготуженом и трећетуженом надокнади трошкове поступка у укупном износу од 7.195,50 КМ, са законском затезном каматом почев од 03.04.2019. године па до исплате, док је преко досуђеног износа захтјев првотужене, друготуженог и трећетуженог за накнаду трошкова поступка одбијен као неоснован. Тужитељ је обавезан да четвртотуженом надокнади трошкове поступка у износу од 2.550,00 КМ, док је преко досуђеног износа захтјев четвртотуженог за накнаду трошкова поступка одбијен као неоснован.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 208284 19 Гж од 11.12.2019. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда је потврђена. Одбијен је и захтјев тужитеља за накнаду трошкова жалбеног поступка у износу од 2.000,00 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, 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.

У одговору на ревизију првотужени, друготужени и трећетужени предлажу да се изјављена ревизија одбије као неоснована, док четвртотужени није дао одговор на ревизију.

Ревизија је основана.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је у „Службеном гласнику Народног одбора Града Б.Л.“ од 01.08.1955. године објављено рјешење број ... од 21.06.1955. године, којим је као орган управљања одређена државна С.п.ш. у Б.Л. на некретнинама које су јој биле додијелене на кориштење; да је рјешење ступило на снагу одмах; да се ради о некретнинама уписаним у зк. ул. број 366 к.о. Б. и то к.ч. број 225/1, 225/2, 225/5 и 225/3; да је Школски одбор првотужене донио одлуку број ... од 18.12.2006. године; да је тачком 2. одлуке одређено да П.ш. Б.Л. може уговором о замјени некретнина извршити замјену земљишта које

користи за ново земљиште на коме ће се наставити дјелатност школе, а по принципу 1 м2 земљишта за 1 м2 земљишта у намјени за пољопривредну производњу; да је директор П.ш. Б.Л. овлаштен да проведе одговарајући поступак замјене земљишта и да је одлука ступила на снагу даном доношења; да је Град Б.Л. поднио захтјев Управи ПЈ Б.Л. 11.11.2009. године којим је тражио доношење рјешења у корист тужитеља и утврђење права располагања на земљишту означеном као к.ч. 225/5 уписаном у зк. ул. број 366 к.о. Б., које се по новом премјеру односе на к.ч. 1820/2 уписан у пл. бр. 10 к.о. Б.; да из захтјева није видљиво да ли је, када и коме поднесен; да је дана 01.12.2009. године закључен уговор о замјени некретнина ОПУ број ... од 01.12.2009. године између првотужене и друготуженог; да су предмет замјене некретнине друготуженог уписане у зк. ул. број 479 к.о. И., зк. ул. број 1061 к.о. Т., зк. ул. број 650 к.о. Т. за некретнине првотужене уписане у зк. ул. број 366 к.о. Б., које одговарају некретнинама уписаним у пл. број 10 к.о. Б.; да су тачком 5. уговора о замјени уговорне стране овластиле једна другу да након потписивања уговора ступе у посјед замјењених некретнина; да је дана 23.04.2010. године под бројем ОПУ-... закључен купопродајни уговор између друготуженог и трећетуженог; да су предмет уговора некретнине уписане у зк. ул. број 1558 к.о. Б. означене као к.ч. број 225/81 површине од 5.021 м2, а које одговарају некретнинама уписаним у пл. број 1560 к.о. Б. означене као к.ч. 1820/4 Школска економија њива 4. класе у површини од 5.021 м2; да је купопродајна цијена износила 1.004.200,00 КМ; да је купопродајна цијена у цијелости исплаћена; да је купац ступио у посјед некретнина и да уговор садржи сагласност продавца (друготужени у овој парници) да се трећетужени упише у јавним регистрима; да је Управа ПЈ Б. закључком број ... од 16.03.2011. године прекинула поступак утврђивања права располагања на земљишту означеном као к.ч. 225/5 к.о. Б. који је покренут по захтјеву тужитеља; да је дана 25.03.2011. године у Т. код нотара С.К. закључен уговор о купопродаји земљишта број ОПУ-ИП-... између друготуженог као продавца и четвртуженог као купца; да су предмет купопродаје некретнине уписане у зк. ул. број 1558 означене као к.ч. број 225/1 површине 20.330 м2, к.ч. број 225/5 површине 8.518 м2, к.ч. број 225/78 површине 564 м2, а које одговарају некретнинама уписаним у пл. број 1650 к.о. Б.; да је купопродајна цијена износила 7.373.250,00 КМ; да је купац на дан закључења уговора ступио у посјед некретнина и да исти садржи сагласност да се упише као власник и посједник некретнина; да је Министарство дана 25.06.2012. године дало сагласност тужитељу да поступи у складу са одредбама члана 10. Закона о утврђивању и преносу права располагања имовином на јединице локалне самоуправе; да је 07.08.2012. године код нотара М.Ш. под бројем ОПУ-... закључен уговор о заснивању заложног права између Н.б. а.д. Б.Л., Филијала Б.Л., као хипотекарног повјериоца, Предузећа К. а.д. Б.Л., као корисник кредита, и друготуженог као заложног дужника; да је заложно право засновано ради обезбјеђења потраживања по основу дугорочног кредита у износу од 3.500.000,00 КМ који је одобрен Предузећу К. а.д. Б.Л.; да је заложно право уписано на некретнинама уписаним у зк. ул. број 7 к.о. СП Б. и то к.ч. 225/44, 225/48, 225/58 и 225/59 на којима је право својине са дијелом 1/1 уписано на друготуженог, а по новом премјеру одговара парцелама означеним као к.ч. број 1822/2, 1822/3, 1822/5 и 1822/6; да је Управа ПЈ Б. Л. донио рјешење број ... од 22.08.2012. године којим је дозвољена укњижба заложног права на некретнинама уписаним у зк. ул. број 7 к.о. Б., ради обезбјеђења потраживања у износу од 3.500.000,00 КМ; да је по захтјеву друготуженог Управа ПЈ Б.Л. донио рјешење број ... од 26.02.2013. године којим је дозвољено понављање спора у предмету број ДН-... (електронски ДН-...); да је овим рјешењем поништено рјешење Управе ПЈ Б.Л. од 21.05.2012. године којим је дозвољен упис забиљежбе предметног спора, те је одбијен захтјев за забиљежбу спора који је поднио тужитељ; да је Управа ПЈ Б.Л. одлучујући о жалби тужитеља изјављеној против наведеног рјешења од 26.02.2013.

године донио рјешење број ... од 13.05.2013. године којим је жалба усвојена, побијано рјешење поништено, одбачен приједлог за понављање поступка поднесен од стране друготуженог, те наложено Управи ПЈ Б.Л. да изврши враћање уписа забиљежбе спора на некретнинама уписаним у зк. ул. број 366 и 1584 к.о. Б., те електронске зк. улошке број 7 и 15 к.о. Б.; да је тужитељ поднио захтјеве Управе ПЈ Б.Л. за доставу података и земљишно књижних извадака који се односе на предметне некретнине; да је Управа ПЈ Б.Л. у поновљеном поступку рјешавајући у предмету претварања права располагања, права управљања и права кориштења земљишта носилаца тих права у право својине, у поновном поступку одлучујући о захтјеву друготуженог, донио рјешење број ... од 16.06.2015. године; да је овим рјешењем извршено претварање права располагања у право својине у односу на земљиште у друштвеној односно државној својини уписано у зк. ул. број 349 к.о. Б. као општенародна имовина са 1/1 дијела и са правом располагања у корист С.п.ш. Б.Л.; да је наведеним рјешењем одлучено да се претвара право управљања у право својине на земљишту уписаном у зк. ул. број 176 к.о. Д. као општенародна имовина са 1/1 дијела и са правом управљања уписаним у корист С.п.ш. Б.Л.; да је извршено претварање права кориштења у право својине у односу на земљиште у друштвеној односно државној својини уписано у електронски зк. ул. број 12088 к.о. Б.Л. као општенародна имовина са 1/1 дијела и са правом кориштења уписаним у корист Центра за школовање кадрова у П.ш. Б.Л.; да је извршено претварање права кориштења у право својине у односу на земљиште уписано у зк. ул. број 2 к.о. Д. са правом располагања Општине Б.Л. и привременим правом кориштења П.ш. са 1/1 дијела; да се наведене некретнине не односе на предметни спор; да је Одјељење за комуналне и стамбене послове и послове саобраћаја Града Б.Л. донијело рјешење број ... од 06.11.2015. године којим је утврђено да четвртотужени има обавезу плаћања накнаде за изградњу пословног објекта на земљишту означеном по новом премјеру као к.ч. број 1820/2, 1821 и 1822/1 к.о. Б.; да су овим рјешењем овом туженом издати локацијски услови и да је накнада за уређење грађевинског земљишта утврђена у износу од 2.826.039,53 КМ и да је рента утврђена у износу од 1.385.444,05 КМ; да је рјешењем одређено да издавању грађевинске дозволе претходи закључивање уговора о финансирању опремања градског грађевинског земљишта, а након правоснажног окончања предметног парничног поступка; да је 30.12.2015. године код нотара М.Ш. закључен уговор о заснивању заложног права број ОПУ-... између Н.б. а.д. Б.Л., као хипотекарног повјериоца, Предузећа К. а.д. Б.Л., као заложног дужника, и туженог П.Р., као заложног дужника; да је заложно право засновано ради обезбјеђења новчаног потраживања по основу уговора о кредиту у износу од 4.160.000,00 КМ; да је хипотека уписана у корист хипотекарног повјериоца на некретнинама уписаним у зк. ул. број 7 к.о. СП Б. и то к.ч. број 225/44, 225/48, 225/58 и 225/59, а што одговара к.ч. 1819, 1822/2, 1822/3 и 1822/5; да је нотар М.Ш. поднио Управи ПЈ Б.Л. захтјев за укњижбу заложног права на некретнинама уписаним у зк. ул. број 1004 и 538 к.о. Д. и зк. ул. број 7 к.о. СП Б. у корист Н.б. а.д. Б.Л.; да је Управа ПЈ Б.Л. одлучујући о овом захтјеву донио рјешење број ... од 12.01.2016. године којим је извршена укњижба хипотеке на некретнинама уписаним у зк. ул. број 7 к.о. СП Б., ради обезбјеђења потраживања у износу од 4.160.000,00 КМ; да је Окружни суд у Бањој Луци у управном спору по тужби Града Б.Л. донио пресуду број 11 0 У 018521 16 У од 18.12.2017. године којом је одбијена тужба против рјешења Управе ПЈ Б.Л. број ... од 22.02.2016. године, а којим је одбијена жалба Града Б.Л. изјављена против рјешења Управе ПЈ Б.Л. број ... од 16.06.2015. године; да је Управа ПЈ Б.Л. рјешењем од 18.06.2018. године исправио грешке у л.н. број 986, 1650, 1659 и 1675 к.о. Б. на начин да је извршено брисање забиљежбе у Б листу л.н. број 986 к.о. Б. на некретнини означеној као к.ч. 1820/1 уписана под редним бројем 1, у Б листу л.н. број 1650 к.о. Б. на некретнини уписаној под редним бројем 4, у Б листу л.н. број

1659 к.о. Б. на некретнини уписаној под редним бројем 1 и у Б листу л.н. број 1675 к.о. Б. на некретнини уписаној под редним бројем 3, а које се односе на постојање спора који се води код Окружног привредног суда у Бањој Луци под бројем 57 0 Пс 093559 11 Пс на начин да се дозвољава упис забиљежбе спора у Б листу л.н. бројеви 1650, 1659 и 1675 к.о. Б. на свим некретнинама у А листу, а која се односи на постојање парничног поступка пред Основним судом у Бањој Луци број 71 0 П 208284 15 П; да је првостепени суд у цјелости прихватио налаз и мишљење вјештака геодетске струке З.Г. од 19.11.2018. године на основу кога су у потпуности идентификоване парцеле које су предмет спора, да се вјештак изјаснио о историјским подацима и о свим каснијим промјенама, цјепањима и издвајањима предметних парцела.

На темељу тих чињеница, одлучујући претходно о истакнутом приговору недостатка активне легитимације, првостепени суд је цијенећи одредбу члана 344. став 2. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 и 107/19, у даљем тексту: ЗСП), Закона о земљишним књигама („Службене новине Краљевине Југославије“ број 146/30 и 281/31) у вези са параграфом 68. став 1. наведеног закона, закључио да активна легитимација код брисовне тужбе припада лицу које сматра да је уписом у земљишну књигу повријеђено неко његово књижно право под условом да се ради о лицу које је било уписано за одређеним књижним правом прије уписа који се оспорава брисовном тужбом. Како је прије уписа права располагања у корист првотужене у зк. ул. број 366 к.о. Б. као орган управљања био уписан Народни одбор Града Б.Л., те је у вријеме уписа права располагања у корист првотужене важио Закон о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06, у даљем тексту: ЗГЗ), закључио је да у складу са одредбом члана 7. ЗГЗ тужитељ има активну легитимацију за утврђење ништавости уписа права располагања, те утврђење ништавости свих касније закључених уговора којим су прометоване спорне некретнине, као и да у погледу захтјева тужитеља за утврђење ништавости уписа права својине у л.н. број 1675 к.о. Б., л.н. број 1650 к.о. Б. и л.н. 1659 к.о. Б. активна легитимација тужитеља произлази из одредбе члана 89. Закона о премјеру и катастру Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 6/12, 110/16 и 62/18). Одлучујући о основаности тужбеног захтјева, те утврђујући да је у складу са одредбом члана 1. став 1. Уредбе о укњижењу права својине на државној непокретној имовини („Службени лист СФРЈ“ број 58/47), рјешењем број ... од 21.06.1955. године, Народни одбор Града Б.Л. одредио Д.с.п.ш. у Б.Л. као орган управљања на некретнинама власништво општенародне имовине уписане у зк. ул. број 366 к.о. Б. (парцеле број 225/1, 225/2, 225/3 и 225/5), које је додijелио на кориштење П.ш. и да наведено рјешење од 21.06.1955. године никада није проведено у зк. ул. број 366 к.о. Б., као да је све до уписа права располагања у корист првотужене (ДН-... од 02.03.2009. године) у наведеном зк. улошку као орган управљања био уписан Народни одбор Града Б.Л., на основу правоснажног закључка Среског суда у Бањој Луци број Р-654/54 од 09.03.1955. године, првостепени суд је закључио да пропуст укњижења права управљања у корист правног предника првотужене није имао за последицу губитак тог права, да је правни предник првотужене право управљања стекао даном доношења рјешења број 12033/55 од 21.06.1955. године, с обзиром да је тачком 3. рјешења одређено да ступа на снагу одмах, да је то право управљања егзистирало све до 01.12.2006. године када је ступио на снагу ЗГЗ, да је спорно земљиште од 1955. године до 2006. године а и даље било у посједу предника првотужене, па да је првотужена по сили закона дана 01.12.2006. године стекла право располагања на некретнинама које су биле уписане у зк. ул. број 366 к.о. Б. Првостепени суд је оцијенио као неосноване тврдње тужитеља да је упис права располагања на спорним некретнинама учињен на основу рјешења земљишно књижног

референта који није могао донијети такво рјешење, позивајући се на одлуку Уставног суда Републике Српске од 19.02.2010. године („Службени гласник Републике Српске“ број 58/10). Првостепени суд утврђује да из доказа који су изведени у току поступка не произлази да је рјешење од 02.03.2009. године (ДН-...) икада измијењено или поништено, да захтјев градоначелника Града Б.Л. од 11.11.2009. године да се Град Б.Л. укњижи као власник некретнина означених као к.ч. број 225/5, уписана у зк. ул. број 366 к.о. Б.Л., није поднесен Земљишно књижној канцеларији Основног суда у Бањој Луци, те налази да тај захтјев и да је поднесен надлежном суду не би био од утицаја с обзиром да је првотужена прије тога (15.01.2009. године) поднијела исти захтјев који је усвојен од стране Земљишно књижне канцеларије Основног суда у Бањој Луци дана 02.03.2009. године (ДН-...). Из ових разлога првостепени суд одбија захтјев тужитеља за утврђење ништавости уписа права располагања у корист првотужене. Одлучујући о тужбеном захтјеву за утврђење ништавости уговора о замјени некретнина број ОПУ-... од 01.12.2009. године и анекса истог уговора број ОПУ-... од 15.03.2011. године првостепени суд је исти одбио као неоснован цијенећи да је првотужена имала право располагања на спорним некретнинама, па тиме и право да предметне некретнине отуђи у складу са одредбом члана 19. ЗГЗ. При томе, првостепени суд образлаже да је уговор закључен у складу са одредбама члана 26. и 28. став 2. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број: 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“, број 19/93, 3/96, 39/03 и 74/04, у даљем тексту: ЗОО), односно одредбом члана 9. став 1. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/04), као и одредбом члана 68. став 1. тачка 4. Закона о нотарима („Службени гласник Републике Српске“ број 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 и 82/19, у даљем тексту: ЗН), да се на закључени уговор о замјени некретнина не може примјенити одредба члана 350. ЗСП с обзиром да је ЗСП ступио на снагу 01.01.2010. године, да нису испуњени услови да се утврди ништавост уговора о замјени некретнина темељем одредбе члана 7. и 11. ЗГЗ, да је уговор потписао директор школе који је лице овлаштено да представља и заступа школу, да у вријеме закључења уговора о замјени некретнина није била прописана забрана располагања имовином од стране Средње школе, нити дужност да се прибави сагласност од било којег државног органа за то. Одлучујући о захтјеву да се утврди ништавост купопродајног уговора број ОПУ-ИП-... од 25.03.2011. године првостепени суд је исти одбио, закључујући да је четвртотужени право својине на спорним парцелама стекао на основу правног посла од лица које је било носилац права својине на истима и да је уговор закључен у складу са одредбом члана 26. и 28. став 2. ЗОО, те одредаба члана 53. став 2. и 3. ЗСП и члана 68. став 1. тачка 4. ЗН. Из истих разлога је одбијен и тужбени захтјев да се утврди ништавост купопродајног уговора број ОПУ-... од 23.04.2010. године. Како је првостепени суд одбио тужбене захтјеве који се односе на утврђење ништавости уписа права располагања, те уговора којима су даље прометоване предметне некретнине одбијен је и захтјев којим је тужитељ тражио да суд наложи туженима да признају и трпе да се на основу пресуде у јавним евиденцијама некретнина изврши успостава ранијег земљишно књижног и катастарског стања које је постојало прије закључења предметних уговора, односно уписа права располагања у корист првотужене. У погледу тужбеног захтјева да се утврди ништавим упис права својине на некретнинама уписаним у л.н. број 1675 к.о. Б., л.н. број 1650 к.о. Б. те л.н. број 1659 к.о. Б. првостепени суд је закључио да је тужитељ активно легитимисан, да је јединствена евиденција катастра некретнина у односу на ове некретнине ступила на снагу у априлу мјесецу 2017. године, те како су тужени у вријеме успостављања катастра некретнина били не само посједници, већ и носиоци права својине са 1/1 дијела на спорним некретнинама, првостепени суд је одбио и у овом дијелу тужбени захтјев.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда. У одговору на жалбене наводе другостепени суд је становишта да се тужитељ неосновано позива на одредбе Закона о утврђивању и преносу права располагања имовином на јединице локалне самоуправе ("Службени гласник Републике Српске", бр. 70/06, даље: ЗУППР), с обзиром да наведени закон прописује поступак уписа (члан 10. наведеног закона), а да тужитељ није доказао да је тај поступак покренуо, нити да је у своју корист исходио упис, па да је тиме без утицаја чињеница да је ЗУППР ступио на снагу прије ЗГЗ. Сагласно томе, другостепени суд налази да је правилно одбијен захтјев тужитеља за утврђење ништавости уписа права располагања у корист тужитеља, као и захтјев за утврђење ништавости уговора о замјени. Другостепени суд као правилне прихвата разлоге првостепеног суда у погледу одбијања дијела захтјева тужитеља за утврђење ништавости оспорених купопродајних уговора, уз допуну да и у ситуацији да је утврђена ништавост уписа права располагања у корист првотужене, да начело повјерења у земљишне књиге, сагласно одредби члана 9. Закона о земљишним књигама и члана 55. став 1. ЗСП, штити савјесног стицаоца, а да тужитељ, на којем је терет доказивања, није доказао да су трећетужени и четвртотужени у конкретном случају поступали несавјесно. Другостепени суд налази да нису почињене повреде одредаба парничног поступка, на које се тужитељ позивао у жалби (у погледу одбијања приједлога тужитеља за одлагање рочишта, раздвајање поступка у односу на тужену Н.б.), као и да је за одлуку у овој парници без утицаја сазнање да је друготужени располагао парцелом к.ч. 1822/18. Из ових разлога, другостепени суд је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио.

Ревизионим наводима тужитељ се са правом позива на повреде одредаба парничног поступка.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, рјешењем Народног одбора Града Б.Л. број 12033/55 од 21.06.1955. године као орган управљања на некретнинама уписаним у зк. ул. број 366 к.о. Б. је одређена Д.с.п.ш. (правни предник првотужене). Право управљања у корист правног предходника првотужене на означеним некретнинама није никада било уписано у земљишну књигу. Све до 2009. године (до доношења рјешења ДН-... од 02.03.2009. године) на наведеним некретнинама које су општенародна имовина као орган управљања је уписан Град Б.Л.. Није спорно да су правни предник првотужене, те касније првотужена у посједу означених некретнина од 1955. године. Према образложењу рјешења ДН-... од 02.03.2009. године (које је донесено по захтјеву првотужене за укњижбу од 15.01.2009. године) ради се о некретнинама у друштвеној, односно државној својини, које представљају градско грађевинско земљиште, па иако су у земљишној књизи уписане као општенародна имовина „из разлога економичности суд је закључио да није потребно претходно уписивати право управљања, па касније право располагања“, те је позивом на одредбу члана 45. ЗЗК на предметним некретнинама дозволио укњижбу права располагања у корист првотужене.

Прије доношења наведеног рјешења, на снагу су ступили ЗУППР и ЗГГ, с тим што је ЗУППР на снагу ступио 01.08.2006. године, а ЗГЗ 01.12.2006. године. Код оцјене ваљаности уписа права располагања на спорним некретнинама у корист првотужене, другостепени суд се не бави оцјеном одредаба ЗУППР (на које законске одредбе се тужитељ позива у овој парници) у смислу да ли је истима *ex lege* конституисано право располагања у корист првотужене, те стим у вези какав је значај поступка за укњижење који се води према одредбама тог закона (члан 10. до 13.). Другостепени суд се не бави



ни тиме да ли је спорним уписом у складу са законом предметно земљиште изузето из режима општенародне имовине, односно да ли је у складу са законом одузето тужитељу право (које је уписано у земљишној књизи, док насупротив томе у корист првотужене све до 2009. године у земљишној књизи није било уписано никакво право) на спорним некретнинама и да ли се ради о законитом упису.

Другостепени суд у побијаној пресуди се уопште не изјашњава о опширним жалбеним наводима тужитеља, којима тужитељ, позивом на одредбе Закона о средњем образовању и васпитању, указује на статус првотужене, као јавне установе која се бави образовном и васпитном дјелатношћу, те којима истиче да првотужена (по директору школе) није могла самостално располагати имовином која служи за обављање наведене образовне дјелатности. Тиме побијана пресуда не садржи разлоге који се тичу ваљаности спорног уговора о замјени некретнина (у погледу статуса првотужене, овлаштења Школског одбора и овлаштења директора), поред претходних разлога који се тичу тога да ли је првотуженој по закону припадало право располагања, а које је било предмет уговора о замјени некретнина. При томе, овај суд налази да је правилан закључак нижестепених судова да је тужитељ, с обзиром да је прије спорног уписа у његову корист било уписано право управљања некретнинама, активно легитимисан у овој парници.

Кад би се заузео став да се ради о ништавом упису права располагања на спорним некретнинама у корист првотужене, као и о ништавом уговору о замјени некретнина, прихватљив је став другостепеног суда да начело повјерења у земљишне књиге прописано одредбама члана 55. и 56. ЗСП, који закон је био на снази у вријеме закључења оспорених купопродајних уговора (за разлику од уговора о замјени који је закључен 01.12.2009. године), штити савјесне стицаоце, па тиме и трећетуженог и четвртотуженог, уколико се утврди да су исти поступали савјесно.

Како је другостепени суд заузео став да се не ради о ништавом упису права располагања, а нити о ништавом уговору о замјени, то се није ни бавио тиме (нити се посебно бавио налазом вјештака геометра који је обиман и из којег произлази да су парцеле из зк.ул. 336 к.о. Б. више пута цијепане, те су мијењале облик и површину) да ли је све парцеле, које су сада уписане у л.н. бр. 1650 к.о. Б. у његову корист, друготужени стекао по основу уговора о замјени некретнина.

Све наведено, представља релевантне чињенице за одлуку о тужбеном захтјеву, па произлази да је побијана пресуда заснована на повреди одредбе члана 191. став 4. и 231. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), у вези са чланом 209. истог закона, што је утицало на правилност и законитост исте.

Због наведеног, примјеном одредбе члана 249. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић