

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 024127 19 Uvp  
Banjaluka, 03.11.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Edine Čupeljić, kao članova vijeća, uz učešće Anje Davidović, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Grad B., koga zastupa Pravobranilaštvo R. S., Sjedište z. B. (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj 21.05/714-206/18 od 28.12.2018. godine, tužene Uprava ... B., u predmetu upisa prava svojine, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 024127 19 U od 01.10.2019. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 03.11.2021. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

## Obrazloženje

Pobijanom presudom je odbijena tužba podnesena protiv uvodno označenog akta, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Uprava ... Područna j. B. L. broj 21.11/714.1-3262/17 od 28.03.2018. godine (u osporenom aktu i prvostepenom rješenju omaškom naveden datum 28.03.2017. godine). Tim prvostepenim rješenjem dozvoljava se na osnovu ugovora o kupoprodaji nepokretnosti i pokretnih stvari broj OPU-214/14 od 09.07.2014. godine, sačinjenog od strane R. Dž. notara iz B. i aneksa tog ugovora broj OPU-348/17 od 07.07.2017. godine, sačinjenog od strane Lj. M. notara iz B., otpis iz z.k. uložka broj 14193 k.o. B. nepokretnosti označene kao k.č. broj 524/469 vlasništvo G. a.d. B. u stečaju, te vrši upis iste u novi z.k. uložak broj 14528 k.o. B., sa uknjižbom prava svojine u korist K. T. N. d.o.o. L. sa 1/1 dijela, a koja uknjižba prava svojine u korist novog titulara će se izvršiti nakon pravosnažnosti ovog rješenja.

Odbijanje tužbe sud obrazlaže razlozima da je tužena zakonito postupila kada je ostavila na snazi rješenje prvostepenog organa od 28.03.2018. godine, kojim je izvršeno provođenje ugovora o kupoprodaji nepokretnosti u zemljišnoj knjizi, jer je za svoju odluku dala valjane, na zakonu zasnovane razloge. Sud je citirao odredbu člana 3. stav 1. i stav 2. tačka 1. Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08 - u daljem tekstu: Zakon) koje propisuju da se postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće podnošenjem zahtjeva za upis uz koji se dostavlja isprava koja je osnov za sticanje stvarnog prava, zatim odredbu člana 9. stav 1. ovog zakona koja propisuje da se upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra tačnim, kao i odredbu člana 10. tog zakona koja propisuje da se u pravnom prometu nekretnina označava prema podacima iz zemljišne knjige. Dalje je sud citirao odredbu člana 41. stav 1. Zakona koja propisuje da je upis u zemljišnu knjigu dozvoljen samo uz saglasnost lica koje je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisano u zemljišnu knjigu kao nosilac prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše, te i odredbu člana 42. istog zakona koja propisuje da se kod

provjere zahtjeva za upis ispituje: 1) da li su podneseni potrebni dokumenti u propisanoj formi, 2) da li su dokumenti identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi i 3) da li postoji odobrenje iz člana 41. stav 1. ovog zakona, zaključujući da iz ovih odredaba jasno proizilazi da se provođenje ugovora u zemljišnoj knjizi radi u skraćenom upravnom postupku u kojem nadležni organ samo provjerava ispunjenost uslova iz odredbe člana 41. stav 1. i 42. Zakona, pri čemu nije ovlašten da ispituje, niti da daje ocjenu pravne valjanosti ugovora čije se provođenje zahtjeva. Sud je zaključio da su u konkretnom slučaju ispoštovane prethodno citirane odredbe, jer iz podataka spisa proizilazi da je zainteresovano lice K. T. N. d.o.o. L. (kupac nepokretnosti) podnijelo zahtjev za provođenje notarski ovjerenog ugovora, odnosno aneksa ugovora o kupoprodaji nepokretnosti kojeg je zaključilo sa upisanim titularom prava svojine (prodavcem) G. a.d. B. u stečaju i koji je dostavljen uz zahtjev, da podaci iz ugovora odgovaraju podacima u zemljišnoj knjizi, da isti sadrži clausulu intabulandi, dakle saglasnost lica koje je upisano kao nosilac prava u zemljišnoj knjizi, što sve konačno znači da su ispunjeni uslovi za njegovo provođenje, što su pravilno zaključili organi uprave. Podržan je stav tužene da na zakonitost odlučivanja prvostepenog organa nema uticaja činjenica da je na predmetnim nepokretnostima u „C” listu z.k. ul. broj 14193 k.o. B. upisana zabilježba o postojanju žalbe izjavljene na zaključak prvostepenog organa od 30.01.2017. godine, kojim je odbačena žalba Grad B. izjavljena protiv prvostepenog rješenja od 03.01.2017. godine (na osnovu kojeg je G. a.d. B. u stečaju stekla pravo svojine na ovim nepokretnostima), uz stav suda da se zabilježbom ne dira u stečena prava na nepokretnostima, niti ograničava njihov titular, da ista u načelu predstavlja obavještenje javnosti o postojanju određenih okolnosti, a da konkretna zabilježba o postojanju žalbenog postupka ne predstavlja smetnju za provođenje predmetnog ugovora o kupoprodaji, jer da se ne radi o zabilježbi zabrane raspolaganja predmetnim nepokretnostima.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija zakonitost iste zbog povrede pravila postupka koja je od uticaja na rješenje stvari i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. U zahtjevu interpretira utvrđenja organa uprave koja je podržao nižestepeni sud, te iznosi da nije dat odgovarajući pravni značaj zabilježbi koja postoji u u z.k. ul. broj 14193 k.o. B., jer je u pitanju zabilježba koja je po stavu tužioca od uticaja na raspolaganje nepokretnostima. Naime, činjenica da je na rješenje prvostepenog organa od 03.01.2017. godine (kojim je utvrđeno pravo svojine na predmetnim nepokretnostima u korist G. a.d. B. u stečaju) izjavljena žalba G. B., koja je odbačena zaključkom prvostepenog organa od 30.01.2017. godine, što je tužena podržala, pa se u tom pravcu vodi upravni spor koji još uvijek nije okončan, evidentno znači da predmetno prvostepeno rješenje od 03.01.2017. godine nije steklo svojstvo pravosnažnosti u formalnom ni u materijalno-pravnom smislu. Dodaje da je na to prvostepeno rješenje od 03.01.2017. godine nezakonito stavljena klauzula pravosnažnosti zbog čega je u toku i krivični postupak, a koje sve okolnosti su morale biti uzete u obzir prilikom odlučivanja o zahtjevu zainteresovanog lica, jer one definitivno predstavljaju smetnju za upis prava u zemljišnoj knjizi. Dalje ističe da s obzirom na to da je sporno upisano pravo svojine G. a.d. B. u stečaju na predmetnoj nepokretnosti, upitno je da li se ugovor o kupoprodaji od 09.07.2014. godine i aneks tog ugovora od 07.07.2017. godine mogu smatrati ispravom koja je osnov za sticanje prava u smislu odredbe člana 3. stav 2. Zakona. Iznosi stav da se ti ugovori mogu smatrati ništavim, pri čemu se zainteresovano lice u slučaju eventualne parnice ne bi moglo pozivati na savjesnost, s obzirom na to da mu je ograničenje u pogledu prava raspolaganja G. a.d. B. u stečaju bilo poznato, jer je zahtjev za upis prava u zemljišnoj knjizi podnesen nakon što je zabilježeno postojanje predmetnog žalbenog postupka. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod navoda datih u obrazloženju osporenog rješenja.

Zainteresovano lice K. T. N. d.o.o L. je putem punomoćnika Lj. D., advokata iz B. dostavilo odgovor na zahtjev u kome navodi da je isti neosnovan. Ističe da postojanje zabilježbe u zemljišnoj knjizi predstavlja samo informaciju trećim licima da se u pogledu nepokretnosti vodi određeni postupak, pri čemu zabilježba ne može biti smetnja za provođenje promjena u javnim evidencijama o nepokretnostima, kako je to zaključio i nižestepeni sud. Dodaje da je pozivanje tužioca na ništavost ugovora suvišno i komentarisati, jer o tom pitanju odlučuje isključivo sud u parničnom postupku, pa su ovi navodi bez uticaja na ishod postupka. Predlaže da se zahtjev odbije.

Razmotrivši zahtjev, odgovore na zahtjev, pobijanu presudu, te ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu odredbe člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 109/05 i 63/11 - u daljem tekstu: ZUS), odlučeno je kao u izreci ove presude iz sljedećih razloga:

Pravilno je pobijanom presudom odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta tužene od 28.12.2018. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Ovo stoga što iz podataka upravnog spisa proizilazi da je zainteresovano lice dana 12.07.2017. godine, podnijelo prvostepenom organu zahtjev za provođenje notarski ovjerenog ugovora, odnosno aneksa ugovora o kupoprodaji nepokretnosti zaključenog između njega kao kupca i G. a.d. B. u stečaju kao prodavca, predmetom kog ugovora je k.č. br. 524/469 koja je upisana u z.k. ul. broj 14193 k.o. B. kao svojina prodavca sa 1/1 dijela. Pravilnim tumačenjem odredbe člana 3. stav 1. i stav 2. Zakona sasvim je jasno da navedeni ugovor, odnosno aneks ugovora predstavlja ispravu koja je osnov za upis prava u zemljišnoj knjizi čiju pravnu valjanost nije ovlašten ispitivati organ uprave, već isključivo nadležni Osnovni sud u eventualnoj parnici koja prema podacima spisa nije ni pokretana.

Kada se ima u vidu sadržaj zemljišne knjige, odnosno sadržaj „B“ lista z.k. ul. broj 14193 k.o. Banjaluka u kome je kao sopstvenik nepokretnosti sa 1/1 dijela upisana G. a.d. B. u stečaju, a koji upis do danas nije izmjenjen pravosnažnom odlukom organa ili suda, jasno je da se isti smatra tačnim, pri čemu nije sporno da su podaci o nepokretnosti u ugovoru označeni prema podacima iz zemljišne knjige, što sve govori u prilog tome da sud osnovano tumači odredbe člana 9. stav 1. i 10. Zakona.

Dalje, pravilno sud zaključuje da je za odlučivanje o zahtjevu zainteresovanog lica za provođenje predmetnog ugovora u zemljišnoj knjizi isključivo relevantna odredba člana 42. Zakona koja propisuje da se kod provjere zahtjeva za upis ispituje samo da li su podneseni potrebni dokumenti u propisanoj formi (ovdje jesu), da li su dokumenti identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi (ovdje jesu) i da li postoji odobrenje iz člana 41. stav 1. ovog zakona (koje ovdje postoji sadržano u predmetnom ugovoru), a što sve konačno znači da su u ovom slučaju ispunjeni svi uslovi za usvajanje zahtjeva zainteresovanog lica, kako su to zaključili organi uprave, a podržao nižestepeni sud.

Takođe, pravilno sud zaključuje da na zakonitost odluka organa uprave ne može imati uticaja okolnost da je Grad B. izjavio žalbu protiv prvostepenog rješenja od 03.01.2017. godine (na osnovu kojeg su predmetne nepokretnosti upisane kao svojina G. a.d. B. u stečaju), koja žalba je odbačena zaključkom prvostepenog organa od 30.01.2017. godine, što je tužena podržala, u vezi sa čim se vodi upravni spor, a koja okolnost postojanja žalbenog postupka je

zabilježena u zemljišnoj knjizi. Pogrešno tužilac rezonuje da je konkretna zabilježba smetnja za provođenje predmetnog ugovora, jer ona po svojoj prirodi predstavlja obavještenje svim trećim licima o postojanju pomenutog žalbenog postupka, ali nema uticaj na prava upisanog lica, niti ih u bilo čemu ograničava, jer ista formalno ni suštinski ne predstavlja mjeru zabrane raspolaganja predmetnim nepokretnostima, što je sve valjano obrazložila tužena u osporenom aktu.

Kod takvog stanja stvari, proizilazi da pobijana presuda nije zahvaćena povredama iz odredbe člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca odbija kao neosnovan, shodno odredbi člana 40. stav 1. istog zakona.

Zapisničar  
Anja Davidović

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša

Tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić