

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 026381 21 Uvp
Banjaluka, 01.02.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sačinjenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Ljiljane Bošnjak Glizijan, kao članova vijeća, uz učešće Željke Vujanović, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Grad B., koga zastupa Pravobranilaštvo R. S., Sjedište zamjenika B. (u daljem tekstu: tužilac) protiv akta broj ... od 16.12.2019. godine, tužene Uprave ..., u predmetu pretvaranja prava korišćenja i raspolaganja u pravo svojine, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 026381 20 U od 10.05.2021. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 01.02.2023. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev tužioca za nadoknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Pobijanom presudom je odbijena tužba podnesena protiv uvodno označenog akta, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Područne jedinice B. broj ... od 23.05.2019. godine. Tim prvostepenim rješenjem (tačkom 1. dispozitiva) usvojen je zahtjev tužioca za pretvaranje prava raspolaganja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj/državnoj svojini označenom kao k.č. br. 84/35 površine 119 m² upisanom u zk. ul. br. 11623 k.o. B.; (tačkom 2. dispozitiva) odbijen je zahtjev tužioca za pretvaranje prava raspolaganja, odnosno korišćenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj/državnoj svojini označenom kao k.č. br. 353/3 površine 163 m², k.č. br. 338/10 površine 180 m², k.č. br. 357/11 površine 34 m², k.č. br. 329/23 površine 17 m², k.č. br. 357/12 površine 26 m² i k.č. br. 369/4 površine 614 m² sve upisane u zk. ul. br. 11623 k.o. B., te označenom kao k.č. br. 357/8 površine 2301 m², k.č. br. 357/7 površine 1546 m² i k.č. br. 358/2 površine 190 m² sve upisane u zk. ul. br. 6793 k.o. B.; (tačkom 3. dispozitiva) je odlučeno da će nakon pravosnažnosti ovog rješenja Odsjek za zemljišno-knjižne poslove izvršiti promjenu stanja u zemljišnoj knjizi, tako što će zemljište iz tačke 1. dispozitiva upisati kao svojinu Grad B. sa 1/1 dijela, uz istovremeno brisanje društvene, odnosno državne svojine na toj nepokretnosti; a (tačkom 4. dispozitiva) obavezan je tužilac da na ime troškova postupka po pravosnažnosti rješenja na račun tužene uplati iznos od 100,00 KM.

U obrazloženju pobijane presude se navodi da je tokom upravnog postupka nesporno utvrđeno da su ispunjeni uslovi iz odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19) za pretvaranje prava raspolaganja u pravo svojine na nepokretnosti opisanoj u stavu 1. dispozitiva prvostepenog rješenja, dok za nepokretnosti iz stava 2. dispozitiva za to nisu ispunjeni uslovi, iz kojeg razloga je pravilno u tom dijelu zahtjev Grad B. odbijen. Ovo stoga što te nepokretnosti, bez obzira što je u zk. ul. br. 11623 k.o. B. upisan Grad B. kao nosilac prava raspolaganja, a u zk. ul. br. 6793 k.o. B. upisan njegov pravni prednik kao nosilac prava korišćenja, prema identifikaciji vještaka geodetske struke i utvrđenjima do kojih se došlo uviđajem na licu mjesta, kao prvo predstavljaju javno dobro (dijelovi ulica, parkinga, trotoara, pješačke staze, biciklističke staze, nekategorisani put, uređene zelene površine) iz kojeg razloga je shodno odredbi člana 7. Zakona o stvarnim pravima isključena mogućnost da se na istim utvrđuje pravo svojine u korist bilo kojeg fizičkog ili pravnog lica, a kao drugo dio tih nepokretnosti čine dijelovi stambenih zgrada za koje nisu formirane građevinske parcele u skladu sa regulacionim planom, u kojima su otkupljeni stanovi, pa pravo korišćenja zemljišta ispod zgrade i onog koje služi za redovnu upotrebu zgrade u kojoj se nalaze stanovi pripada nosiocima prava etažne svojine saglasno odredbi člana 19. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 11/00 do 60/07), a koje pravo je shodno odredbi člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03) stupanjem na snagu tog zakona postalo njihova svojina.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev) tužilac pobija zakonitost iste zbog povrede zakona i povrede propisa o postupku koja je od uticaja na rješenje stvari. Ističe da se obrazloženje pobijane presude faktički bazira na prepisivanju odluka tužene i prvostepenog organa, bez upuštanja u ocjenu zakonitosti istih. U tom pravcu napominje da je odredbom člana 7. stav 5. Zakona o stvarnim pravima propisano da će se posebnim zakonima urediti korišćenje i upravljanje opštim i javnim dobrima, te da je tužena u predmetnom postupku prekoračila granice svojih ovlašćenja, jer se stavila u ulogu organa koji proglašava da li je određena nepokretnost javno dobro ili ne, iako u konkretnom slučaju taj status nije određen, niti utvrđen od strane nadležnog organa posebnom odlukom, a potom i upisom u zemljišnu knjigu i katastarski operat. Takođe smatra neosnovanim navode iz presude koja razlog za odbijanje zahtjeva nalazi u činjenici da određene parcele nisu građevinski formirane, te da su na istima izgrađeni dijelovi stambenih zgrada, jer pitanje namjene zemljišta prema važećem regulacionom planu, nije relevantno sa stanovišta primjene konkretnog zakonskog osnova. Činjenica izgrađenosti, odnosno neizgrađenosti zemljišta u ovom postupku nije bitna za odlučivanje imajući u vidu odredbu člana 324. Zakona o stvarnim pravima, jer se ista odnosi na postupak pretvaranja prava na zemljištu, a ne na njegove tehničke podatke, namjenu i izgrađenost. Kako je cilj podnesenog zahtjeva bio da se zemljišno-knjižno stanje uskladi sa trenutno važećim propisima, to tužilac smatra da je trebalo donijeti rješenje kojim se utvrđuje pravo svojine u njegovu korist, jer se radi o donošenju rješenja koje ima deklarativni karakter, obzirom da je ovo pravo pretvoreno u pravo svojine po sili zakona, odnosno stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda preinači na način da se tužba uvaži i osporeni akt poništi, a tužena obaveže da mu nadoknadi troškove ovog postupka koji se odnose na sastav zahtjeva u iznosu od 1.125,00 KM.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod razloga datih u obrazloženju osporenog akta.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovor na zahtjev, kao i cjelokupne spise predmetne upravne stvari, na osnovu odredbe 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:

Predmetni postupak pokrenut je po zahtjevu Grad. B. za pretvaranje prava raspolaganja, odnosno korišćenja u pravo svojine na nepokretnostima označenim kao k.č. broj 84/35, 353/3, 338/10, 357/11, 329/23, 357/12, 369/4 upisanim u zk. ul. br. 11623 k.o. B., te označenim kao k.č. broj 357/8, 357/7 i 358/2 upisanim u zk. ul. br. 6793 k.o. B., a na osnovu odredbe člana 326. stav 1., u vezi sa odredbom člana 324. Zakona o stvarnim pravima. U postupku je utvrđeno da je k.č. broj 84/35, u naravi kućište i dvorište, upisana kao državna svojina sa pravom raspolaganja u korist Grad. B. sa 1/1 dijela, pa nije bilo razloga da se u ovom dijelu ne prihvati zahtjev i pretvori pravo raspolaganja u pravo svojine temeljem navedene zakonske odredbe. U odnosu na ostale parcele prvostepeni organ je odbio zahtjev, jer k.č. broj 369/4 u naravi predstavlja dio parkinga i dio stambenog objekta, k.č. br. 353/3 dio ulice, dio trotoara, dio pješačke staze, k.č. br. 338/10 dio ulice, dio trotoara, dio pješačke staze, k.č. br. 357/11 dio ulice, k.č. br. 357/12 dio ulice, k.č. br. 329/23 dio nekategorisanog puta, k.č. br. 357/8, dio zgrade (dvije lamele), dio zelene površine, dio ulice, dio trotoara, dio pješačko-biciklističke staze, k.č. br. 357/7 dio parkinga, dio zelene površine, dio trotoara, dio pješačko-biciklističke staze, dio stambenog objekta, a k.č. br. 358/2 dio zgrade (jedna lamela). Odbijajući dio odluke prvostepeni organ je obrazložio pozivom na odredbu člana 7. stav 2. Zakona o stvarnim pravima, jer se radi o nepokretnostima koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima (javna dobra), iz kojeg razloga se na istima ne može steći pravo svojine, te o dijelovima nepokretnosti na kojima se nalaze stambene zgrade na kojima nisu formirane građevinske parcele u skladu sa važećim regulacionim planom, zaključujući da su stanovi u tim objektima stečeni po osnovu ugovora o otkupu stanova u državnoj svojini saglasno odredbi člana 19. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova, na koji način je stečeno i pravo korišćenja nosioca prava etažne svojine na zemljištu ispod objekta i onom koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, a koje pravo je shodno odredbi člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske, stupanjem na snagu tog zakona, postalo njihova svojina. Osporenim aktom su podržana sva utvrđenja prvostepenog organa, a pobijanom presudom je odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga čiju pravilnost tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Bez osnova tužilac ukazuje da je neophodno da zemljište bude upisano kao javno dobro u zemljišnoj knjizi, da bi bilo mjesta primjeni odredbe člana 7. stav 2. Zakona o stvarnim pravima na koju se poziva prvostepeni organ prilikom donošenja rješenja kojim je odbio zahtjev tužioca za pretvaranje prava raspolaganja, odnosno korišćenja u pravo svojine na pomenutim parcelama.

Prema toj odredbi, javna dobra su stvari koje su po zakonu namijenjene da služe svima pod jednakim uslovima, kao što su javni putevi, ulice, trgovi i drugo, pa kako je u konkretnom slučaju utvrđeno da su predmetne nepokretnosti u naravi dijelovi ulica, trotoara, parkinga, pješačke zone, biciklističke staze, nekategorisanog puta, uređene zelene površine, to nesporno spadaju u javna dobra koja su u upotrebi svima pod jednakim uslovima i ne mogu biti u svojini bilo kojeg fizičkog ili pravnog lica. Za takve nepokretnosti nema mjesta primjeni odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima, jer podliježu posebnom režimu i njihovo korišćenje se uređuje posebnim zakonom. U odnosu na nepokretnosti na kojima su izgrađene stambene zgrade, odnosno dijelovi tih zgrada, takođe je pravilno zaključeno da je svojina na zemljištu ispod tih objekata, kao i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu otkupljenih

stanova u tim zgradama, pripada nosiocima prava etažne svojine, jer tako propisuju odredbe člana 19. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova i 39. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske.

Konačno, treba ukazati da organi uprave i sud pravilno zaključuju da u konkretnom slučaju nije bilo osnova za primjenu odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima u pogledu nepokretnosti iz stava 2. dispozitiva prvostepenog rješenja, jer iste dijelom predstavljaju javna dobra i ne mogu biti predmet svojine bilo kojeg fizičkog ili pravnog lica, a dijelom su prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima postale svojina drugih lica, što ukazuje da tužilac pogrešno tumači pomenutu odredbu kada ističe da do pretvaranja dolazi ex lege, jer se to pretvaranje po sili zakona, uz ispunjenje propisanih uslova, odnosi na one nepokretnosti koje mogu biti predmet svojine i koje do stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima nisu postale svojina drugih lica, a koji uslovi ovdje nisu ispunjeni.

Iz iznijetih razloga, po ocjeni ovog suda, pobijanom presudom nisu ostvareni razlozi nezakonitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za vanredno preispitivanje iste odbija kao neosnovan, shodno odredbi člana 40. stav 1. istog zakona.

Odluka o troškovima postupka iz stava 2. izreke ove presude se zasniva na odredbi člana 49a. stav 1. ZUS, s obzirom da je zahtjev tužioca odbijen, pa proizilazi da on nije uspio u ovom postupku, zbog čega mu ne pripada pravo na nadoknadu troškova istog.

Zapisničar
Željka Vujanović

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić