

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 67 0 Ps 000514 22 Rev
Banjaluka, 06.07.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Opštine K., zastupana po Pravobranilaštvu Republike Srpske, sjedište zamjenika P., protiv tuženog L.K. d.o.o. S. – K.D., zastupan po zajedničkoj advokatskoj kancelariji R.L. i B.M., advokata iz B., radi utvrđenja, i po protivtužbi tuženog L.K. d.o.o. S. – K.D., protiv tužioca Opštine K., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 000514 21 Pž od 15.02.2022. godine, na sjednici održanoj dana 06.07.2023. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 000514 18 Ps od 06.05.2021. godine odbijen je zahtjev tužioca da se utvrdi da je građenjem stekao pravo raspolaganja na zemljištu ispod objekta S.p. na nekretninama označenim kao dio k.č. broj 533/11, zv. Nj.T., njiva površine 12 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 K.O. K. kao državna svojina, sa pravom raspolaganja na ime tuženog, i na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi objekta S.p. na nekretninama označenim kao dio k.č. broj 533/11, zv. Nj.T. njiva površine 2743 m², upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 K.O. K. kao državna svojina, sa pravom raspolaganja na ime tuženog, koje je na Skici snimanja vještaka geodetske struke Z.J. od 01.03.2021. godine, koja čini sastavni dio presude, označeno žutom-šrafiranom bojom, da se obaveže tuženi-protivtužilac da prizna i trpi da se izvrši prethodna radnja cijepanja parcele označene kao k.č.broj 533/11 zv. Nj.T. njiva u površini od 8900 m² upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 KO K., a saglasno stavu 1. presude i Skici snimanja vještaka geodetske struke Z.J. od 01.03.2021.godine, te da se kao nosilac prava raspolaganja na novo formiranoj parceli prema stavu 1. presude i Skici snimanja vještaka geodetske struke Z.J. od 01.03.2021. godine u zemljišnoj knjizi upiše tužilac-protivtužena, te da se obaveže tužilac-protivtužena da tuženom-protivtužiocu na ime naknade za

zemljište označeno u stavu 1. presude isplati tržišnu vrijednost zemljišta u iznosu od 10.055,75 KM.

Odbijen je prijedlog tužioca za određivanje privremene mjere obezbjeđenja kojom se zabranjuje tuženom da otuđi ili optereti nekretninu označenu kao kč.broj 533/11 upisanu u Zk.ul.broj 2294 KO K., te da se zabrani svako drugo raspolaganje i korištenje spornog dijela nekretnine, kao i rušenje objekta sagradjenog na navedenoj parceli, te da se naredi zabilježba ove mjere Upravi PJ K. u B listu zk.ul.broj 2294 K.O.K.

Usvojen je protivtužbeni zahtjev i utvrđeno da tuženi-protivtužilac L.K. d.o.o. S. – K.D., ima jače pravo na posjed u odnosu na tužioca-protivtuženu Opštinu Kostajnica na nekretnini označenoj kao kč.broj 383/2 površine 8900 m2 upisanoj u Pl.broj 103 KO T., a koja po starom premjeru odgovara nekretnini označenoj kao kč.broj 533/11, površine 8900 m2, upisanoj u Zk.ul.broj 2294 KO K., slijedom čega je tužilac-protivtužena dužna priznati i trpjeti da se tuženi - protivtužilac u posjedovnoj evidenciji upiše kao posjednik predmetnih nekretnina sa 1/1 dijela u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Obavezan je tužilac-protivtužena da tuženom-protivtužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.395,45 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iste od dana donošenja presude pa do isplate.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 000514 21 Pž od 15.02.2022. godine žalba tužioca-protivtuženog je odbijena i presuda Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 000514 18 Ps od 06.05.2021. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tuženog-protivtužioca za naknadu troška sastava odgovora na žalbu.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je građenjem stekao pravo raspolaganja na zemljištu ispod objekta S.p. na nekretninama označenim kao dio k.č. broj 533/11, zv. Nj.T., njiva površine 12 m2, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 K.O. K. kao državna svojina, sa pravom raspolaganja na ime tuženog, i na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi objekta S.p. na nekretninama označenim kao dio k.č. broj 533/11, zv. Nj.T. njiva površine 2743 m2, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 K.O. K. kao državna svojina, sa pravom raspolaganja na ime tuženog, da se obaveže tuženi da prizna i trpi da se izvrši prethodna radnja cijepanja parcele označene kao kč.broj 533/11 zv. Nj.T. njiva u površini od 8900 m2 upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 2294 KO K., te da se kao nosilac prava raspolaganja na novo formiranoj parceli u zemljišnoj knjizi upiše tužilac, a da se obaveže tužilac da tuženom na ime naknade za navedeno zemljište isplati tržišnu vrijednost zemljišta u iznosu od 10.055,75 KM.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog da se utvrdi da na navedenoj nekretnini kč.broj 383/2 površine 8900 m2 upisanoj u Pl.broj 103 KO T., a koja po starom premjeru odgovara nekretnini označenoj kao kč.broj 533/11, površine 8900 m2, upisanoj u Zk.ul.broj 2294 KO K., ima jače pravo na posjed u odnosu na tužioca, zahtjev da tužilac to prizna i trpi da se tuženi u posjedovnoj evidenciji upiše kao posjednik predmetnih nekretnina sa 1/1 dijela.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da se radi o parceli koja nosi naziv njiva T., površine 8900 m2 upisana u zk. ul. broj 2294 k.o. K. k.č. 533/11, koja po novom premjeru odgovara parceli k.č. broj 383/2 iz p.l. 103 k.o. T.; da iz Plana razmještaja privremenog objekta – izgradnja stočne pijace sa urbanističko-tehničkim uslovima za izgradnju i uredjenje stočne pijace, Opštine K. broj: ... od 30.4.2010. godine, proizilazi da je lokacija izgradnje privremenog objekta – stočne pijace predviđena na kč.broj 382/3 KO T. na površini od cca 4500 m2, što po starom premjeru odgovara kč.broj 533/3 upisane u Zk.ul.broj 392 KO K. u posjedu i vlasništvu tužioca, te da su predloženi urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju i uredjenje predmetne stočne pijace, a sastavio dio ovog akta je idejno rješenje izgradnje stočne pijace; da je Rješenjem Opštine K., broj: ... od 21.10.2010. godine, tužiocu kao investitoru odobrena izgradnja poslovnog prizemnog objekta stočne pijace i ograde oko stočne pijace na parceli kč.br. 533/3 upisana u Zk.ul. broj 392 K., što po novom premjeru odgovara kč.br. 382/2, upisana u Pl.list 103/75 K.O. K., kao društvena svojina sa pravom raspolaganja tužioca i to za uređenje i izgradnju privremenog objekta – stočne pijace, pod uslovima utvrđenim rješenjem o urbanističkoj saglasnosti broj ... od 06.05.2010. godine, a u istom rješenju je naknadno rukom ispod parcele k.č. 382/2 dopisano 382/3; da je Rješenjem o urbanističkoj saglasnosti Opštine K., broj: ... od 06.05.2010. godine tužiocu kao investitoru data urbanistička saglasnost za uređenje i izgradnju privremenog objekta – stočne pijace na lokaciji označenoj sa kč.broj 382/2 upisane u Pl.broj 103/75 i dio kč.broj 383/2 upisane u Pl.broj 417/1 KO T. u ukupnoj površini od cca 4500 m2, te da je sastavni dio tog rješenja Odluka o usvajanju plana razmještaja privremenog objekta – izgradnja stočne pijace, a u stavu II navedenog rješenja se određuje da se uređenje i izgradnja privremenog objekta - stočne pijace odobrava na period od 5 (pet godina), nakon čega se obavezuje investitor da ponovi zahtjev ili zemljište dovede u prvobitno stanje, izvrši uklanjanje privremenog objekta bez prava na naknadu za uklanjanje objekta i bez obaveze dodjeljivanja druge lokacije za postavljanje privremenog objekta; da je Rješenjem Opštine K., broj: ... od 16.10.2012. godine, tužiocu kao investitoru dato odobrenje za upotrebu poslovnog objekta i ograde oko stočne pijace izgrađenih u naselju T. u K. i to na kč.broj 382/2 i 383/2 Pl.broj 103 K.O. T. (novi premjer), što odgovara starom premjeru kč.broj 533/3 Zk.ul.broj 392 i 533/11 Zk.ul.broj 176 K.O. K.; da je na predmetnoj parceli sa pravom raspolaganja bila upisana Opšta Poljoprivredna zadruga A.B. iz K.; da se Ministarstvo Republike Srpske, Uprava, Područni centar P. aktom broj: ... od 02.04.2007. godine izjasnilo da se Uprava ne protivi da se izvrši prenos prava korištenja zemljišta i posjeda ZZ B. i OPZ A. na opštinu K., sa upisanim teretom zakonske hipoteke u korist Uprave Republike Srpske, na parcelama navedenim u pismenu, između ostalog i na spornoj parceli kč.broj 533/11 iz Zk.ul.broj 176 KO K.; da iz Zapisnika sačinjenog u izvršnom predmetu Osnovnog suda u Novom Gradu, broj: 76 0 I 009667 11 I, sačinjen na licu mjesta radi predaje u posjed nekretnina po zaključku suda od 18.12.2007. godine, na kom ročištu je identifikaciju nekretnina izvršio vještak geodetske struke, proizilazi da se radi o parceli označenoj sa kč.broj 533/11 njiva T., površine 8900 m2 koja je sada upisana u Zk.ul.broj 2294 KO K. na imenu vlasnika društvena svojina sa 1/1 dijela, sa uknjiženim pravom raspolaganja na nepokretnosti L.K. d.o.o. S. sa 1/1 dijela, a da se po katastarskom stanju radi o parceli označenoj sa kč.broj 383/2 E.nj. V klase površine 8900 m2 upisana u Pl.broj 103/83 KO T., na imenu posjednika Skupština opštine S. K.; da je u postupku

javne prodaje bio prisutan i predstavnik Opštine K. koja ima pravo preče kupovine, te je izjavio da odustaje od prava preče kupovine; da je prije pokretanja postupka izvršenja i zaključenja ugovora o prodaji, Uprava PJ K. dana 15.09.2010. godine donio rješenje broj ..., kojim je utvrđeno da je Opština K. vlasnik predmetne nekretnine; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke proizilazi da je predmetni objekat stočne pijace izgrađen na parcelama označenim kao kč.broj 382/2 zv.E. njiva III klase (raniji put) površine 1036 m², na skici snimanja koja je sastavni dio nalaza, označeno plavom bojom, te na parceli kč.br. 382/3 zv. E. njiva III klase (ekon.dvorište) površine 1834 m², sada u katastarskom operatu upisana u Pl.broj 160 KO T., na ime DS ZZ B. K. sa 1/1 dijela, na skici snimanja koja je sastavni dio nalaza, označeno crvenom bojom, te na dijelu parcele označene kao kč.br. 383/2 zv. E. njiva V klase, površine 8900 m² upisana u Pl.broj 103 KO T., na ime DS SO K. sa 1/1 dijela, na skici snimanja označeno crvenom šrafiranom bojom; da se vještak geodeteke struke na glavnoj raspravi izjasnio da je predmetni objekat otkupne stanice dislociran u odnosu na urbanističko-tehničke uslove i urbanističku saglasnost, po kojoj je predviđeno da se isti izgradi na parcelama 382/2 i 383/2, (koje parcele ne graniče, te nije moguće od istih formirati jednu građevinsku parcelu), a da isti sada svojim položajem na licu mjesta izgrađen na dijelu parcele 382/2 (plavo), 382/3 (crveno) i 383/2 (žuto šrafirano) kako je to naznačeno na skici snimanja od 23.10.2020. godine; da se prema zemljišnoj knjizi – gruntovnici ovo zemljište odnosi se na kč.br. 533/4 zv. T. oranica (put) površine 300 m² upisana u Zk.ul.broj 793 KO K., kao državna svojina sa pravom raspolaganja Skupštine opštine K. od 2008. godine i kč.br. 533/3 zv. „kuća i dvorište“ površine 830 m², upisana u Zk.ul.broj 392 KO K. kao državna svojina sa pravom raspolaganja N.O.O K. od 1960. godine, te na kč.broj 533/11 zv. Nj.T. njiva površine 8900 m² sada u zemljišnoj knjizi upisana u Zk.ul.broj 2294 KO K., na ime tuženog sa dijelom 1/1; da iz zemljišno-knjižnog uložka broj 176, proizilazi da je parcela kč.broj 533/11 njiva T. njiva površine 8900 m² bila upisana kao društvena svojina sa pravom raspolaganja na ime ZZ B. do 2004. godine, kada je ista na osnovu Ugovora o prenosu nekretnina od 26.04.2000. godine br. Ov...., te aneksa ugovora od 26.4.2004. godine broj Ov. ..., na osnovu odluke Skupštine zadrugara ZZ B. i diobnog bilansa SK-... od 01.04.2004. godine prenesena u korist PZ A. K. sa 1/1 dijela, a na osnovu ugovora o zasnivanju založnog prava (hipoteke) broj: OPU ... od 10.04.2008. godine uknjiženo je pravo zaloga na nekretninama, radi obezbjeđenja ugovora o dugoročnom kreditu u korist H.A.A.B. a.d. B.L.; da je 2017. godine ova parcela na osnovu Rješenja Osnovnog suda u Novom Gradu broj: 76 0 I 009667 11 od 30.12.2016. godine i od 29.06.2017. godine sa OPZ A. K. iz Zk.ul.broj 176 prenesena u novi Zk.ul.broj 2295 KO K. na tuženog L.K. d.o.o. S.

Iz iskaza svjedoka M.M., koji je u spornom periodu bio direktor zadruga, proizilazi da je 2009. godine opština K. podnijela zahtjev zadrugi da im se dodjeli dio parcele da je pripoje svom djelu radi izgradnje stočne pijace, da se zadruga nije protivila izgradnji stočne pijace, iz razloga što je tadašnji načelnik opštine obećao da će zadrugi dati tu stočnu pijacu na korištenje, da je svjedoku bilo poznato da je u to vrijeme predmetno zemljište bilo opterećeno potraživanjem Uprave i da je bila upisana hipoteka u gruntovnom listu na strani C, te da je obavjestio Opštinu o postojanju upisane hipoteke u korist Uprave, ali da je načelnik rekao da će to Opština sa Upravom dogovoriti da se skine hipoteka sa te parcele. Dalje navodi da je radi podizanja kredita izvršena procjena vrijednosti predmetne parcele po vještaku gradjevinsko struke i ekonomske struke i da je procjena bila u vrijednosti oko 54.000,00 KM za ukupnu površinu od oko 9 dunuma, te da navedenu pijacu nikada nisu dobili na upravljanje od strane Opštine kako je to obećano, a niti je ikada plaćena ta zemlja niti je zadruga tražila da se ta zemlja plati.

Zakonski zastupnik tuženog saslušan u svojstvu parnične stranke navodi da je tuženi predmetnu parcelu kupio za proizvodnju, odnosno kako bi se obezbjedio prostor radi manipulacije sortimentima, te da su parcelu kupili u izvršnom postupku prodajom nekretnina pred Osnovnim sudom u N.G., u kom postupku je učestvovala i opština K., kojoj je i ponudjeno da kupi tu nekretninu, s obzirom da je tu bio izgrađen privremeni objekat stočna pijaca, te da je predstavnik opštine rekao da opština nije zainteresovana za kupovinu jer je cijena previsoko određena. Navodi da je bio upoznat da je na parcelu koju je tužena kupila u izvršnom postupku dijelom bio izgrađen objekat stočne pijace i da je rok privremenosti istekao prije kupovine, da je to saznao na ročištu u izvršnom postupku prilikom kupovine i da se radi o jednom malom dijelu od ukupno 12 m² kojim je predmetni privremeni objekat bio ušao u parcelu koja je bila predmet kupovine, ali da je rok privremenosti bio istekao, što je takođe rečeno prilikom prodaje u izvršnom postupku.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da među strankama nije sporno da je tužilac investitor poslovnog objekta S.p. koja se nalazi u K., da je sagrađena na parceli kč.broj 382/3 upisane u Pl.broj 160 KO T., što po starom premjeru odgovara kč.broj 533/3 upisane u Zk.ul.broj 392 KO K., u posjedu i vlasništvu tužioca dijelom (u površini od 12m²) na kč.broj 383/2 upisane u Pl.broj 417/1 KO T., što po starom premjeru odgovara kč.broj 533/11 upisane sada u Zk.ul.broj 176, u posjedu i vlasništvu tuženog L.K. d.o.o. S., K.D.

Takođe je nesporno među strankama da je tuženi u izvršnom postupku koji je vođen između tražioca izvršenja L.D. i drugih protiv izvršenika OPZ A. K., kao najpovoljniji ponuđač kupio predmetnu nekretninu označenu kao kč.broj 383/2 upisane u Pl.broj 417/1 KO T., što po starom premjeru odgovara kč.broj 533/11 upisane sada u Zk.ul.broj 176, te da je na ročištu za preduju u posjed održanom dana 25.12.2017. godine u prisustvu vještaka geodeteke struke izvršena identifikacija predmetne nekretnine, te tuženi uveden u posjed iste.

Dalje prvostepeni sud nalazi da iz provedenih dokaza proizilazi da je upravnim aktima kojima je data urbanistička saglasnost za izgradnju predmetnog objekta stočne pijace, te u kasnijim aktima, kojima je odobreno građenje i odobrena upotreba objekta, došlo do naznačavanja različitih parcela, odnosno katastarskih čestica paracela na kojima je planirana i izvršena izgradnja privremenog objekta stočne pijace, odnosno, da tužilac nije izgradio predmetni objekat stočne pijace na katastarskim parcelama kako je to predviđeno Planom razmjestaja, kojim je definisana jedna parcela, a radi se o polaznom dokumentu na osnovu koga se pristupilo izvođenju radova na građenju predmetnog objekta, jer su u urbanističkoj saglasnosti definisane druge dvije katastarske parcele koje međusobno ne graniče, niti je od njih moguće formirati građevinsku parcelu. Takođe, nalazi da uz urbanističku saglasnost ne postoje UTU uslovi, a da je u građevinskoj dozvoli navedena treća parcela, a da iz svih ovih dokumenata proizilazi da se radi o privremenim objektima čiji rok privremenosti je istekao i kao takvi ne mogu biti predmet formiranja građevinske parcele. Pored toga, da objekat nikada nije priveden namjeni niti korišten za potrebe stočne pijace, pa zaključuje da se iz navedenog razloga ne smatra građevinskim objektom i da se ne može sticati pravo vlasništva na zemljištu ispod privremenog objekta, zbog čega po mišljenju prvostepenog suda, nisu ispunjeni uslovi za sticanje svojine građenjem na tuđem zemljištu u smislu odredbe člana 59. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“ broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19).

Pored toga, prvostepeni sud nalazi da činjenica da je nakon pravosnažnosti Rješenja Uprave, Područna jedinica K. broj: ... od 15.09.2010. godine, kojim se utvrđuju kao svojina Opštine K. nekretnine označene kao kč.broj 533/11, njiva T., površine 8900 m², upisane u

Zk.ul.broj 176 KO K., što po novom premjeru odgovara kč.broj 383 upisana u Pl.broj 417 KO T. sa dijelom 1/1, opština K. upisana u katastarskom operatu kao posjednik navedenih nekretnina, na osnovu rješenja Uprave PJ K. o provedenoj promjeni broj: ... od 02.08.2012. godine, kojim je provedena promjena u katastarskom operatu, nije od značaja za drugačiju odluku suda u ovoj pravnoj stvari, s obzirom da je način sticanja i prestanak stvarnih prava propisan odredbom člana 23. Zakona o stvarnim pravima, a pomenutim upravnim aktima je izvršena promjena posjeda, a ne i upis stvarnog prava u smislu odredbe člana 23. Zakona o stvarnim pravima.

Protivtužbeni zahtjev tuženog prvostepeni sud nalazi osnovanim, cijeneći da tuženi ima pravni interes da traži da se utvrdi da ima jače pravio na posjed predmetnih nekretnina iako je upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik istih, te da traži da se na osnovu presude upiše u katastru nekretnina, u smislu odredbe člana 20. Zakona o održavanju premjera i katastra nekretnina („Službeni glasnik RS“, broj 19/96 i 15/10), kojom je propisano da se promjene korisnika u katastarskom operatu provode na osnovu pravosnažnih odluka sudova i drugih državnih organa koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, kao i na osnovu ugovora ovjerenih kod suda.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Pobijana presuda je pravilna.

Tužilac svoj zahtjev temelji na tome da je vlasnik poslovnog objekta stočne pijace koja se nalazi u K., sagrađena na parceli kč.broj 382/3 upisane u Pl.broj 160 KO T., što po starom premjeru odgovara kč.broj 533/3 upisane u Zk.ul.broj 392 KO K. u posjed i vlasništvu tužioca i dijelom na kč.broj 383/2 upisanih u Pl.broj 417/1 KO T., što odgovara starom premjeru kč.broj 533/11, upisane sada u izvršnom postupku u Zk.ul.broj 176 kao vlasništvo-pravo raspolaganja tuženog, koji objekat je tužilac sagradio svojim sredstvima u periodu 2010. do 2012. godine, kada je dobio i upotrebnu dozvolu za isti, da je zemljište na kojem je sagrađen objekat stočne pijace, kao i zemljište ograđeno za potrebe pijace u vrijeme izgradnje objekta stočne pijace u zemljišnim knjigama bilo upisano kao društveno vlasništvo, a u zemljišnoj knjizi na parceli 533/11 kao korisnik, odnosno nosilac prava raspolaganja je bila upisana OPZ A.K.. Takođe, da je prije početka gradnje objekta i ograđivanja zemljišta tadašnji korisnik i nosilac prava raspolaganja na parceli kč.broj 533/11 OPZ A. K. dala tužiocu saglasnost za izgradnju objekta na ovoj parceli i ograđivanje dijela parcele za potrebe pijace, a pošto je na ovoj parceli bilo upisano založno pravo u korist Uprave RS za neplaćene poreze i doprinose, to se i Uprava saglasila da se odcijepi dio ove parcele za gradnju objekta. Konačno, da je Rješenjem Uprave Područna jedinica K. broj: ... od 15.09.2010. godine, utvrđeno da su svojina Opštine K. nekretnine označene kao kč.broj 533/11, njiva T., površine 8900 m², upisane u Zk.ul.broj 176 KO K., što po novom premjeru odgovara kč.broj 383 upisana u Pl.broj 417 KO T. sa dijelom 1/1, koje rješenje je doneseno u na osnovu odredbe člana 48. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednim zadrugama, da se nakon pravosnažnosti ovog rješenja opština K. upisala u katastarskom operatu kao posjednik navedenih nekretnina, na osnovu rješenja Uprave PJ K. broj: ... od 02.08.2012. godine.

Tužilac navodi da je Uprava radi naplate poreza i doprinosa pokrenula izvršni postupak protiv OPZ A. K. prodajom parcele 533/11, ali kako nije bilo provedeno cijepanje dijela ove parcele na kojem je sagrađen objekat tužioca, koji je ograđen za potrebe stočne pijace, to je u izvršnom

postupku prodana čitava parcela tuženom, iako je u dijelu te parcele sagrađen objekat tužioca vrijedan više od 160.000,00 KM i podignuta ograda na dijelu ove parcele za potrebe stočne pijace, što je bilo vidljivo prilikom prodaje ove parcele u izvršnom postupku.

Tužilac smatra da je savjestan graditelj objekta i ograde u dijelu parcele kč.broj 533/11 u koju gradnju je uložio ogromna sredstva i prilikom gradnje imao saglasnost tadašnjeg korisnika, odnosno nosioca prava raspolaganja na parceli kč.broj 533/11 iz Zk.ul.broj 176 KO K., te da ima opravdan interes da se utvrdi njegovo vlasništvo na dijelu ove parcele, u smislu odredbe člana 59. tačka 4. Zakona o stvarnim pravima.

Svoj protivtužbeni zahtjev tuženi zasniva na tome da je predmetne nekretnine stekao kao savjestan sticalac, na zakonit način, u pravosnažno okončanom izvršnom postupku koji se vodio pred Osnovnim sudom u Novom Gradu broj 76 0 I 009667 11 I i da nekretnine koristi u svrhu obavljanja registrovane djelatnosti od momenta uvođenja u posjed, te da isti ima pravni interes za podnošenje protivtužbe, s obzirom da je tužilac-protivtuženi upisan u Pl.broj 103/83 kao posjednik i parcele označene kao kč.broj 383/2 E. njiva V klase, u površini od 8900 m².

Iz rješenja Uprave PJ K. broj ... od 15.09.2010. godine, slijedi da je na predmetnoj parceli utvrđeno vlasništvo Opštine K. u skladu sa članom 2. i 5. Zakona o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave („Službeni glasnik RS“ broj 70/06) i članom 48. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednim zadrugama („Službeni glasnik RS“ broj 106/09), kojom je propisano da nepokretnosti upisane u javnim evidencijama kao državna, odnosno društvena svojina sa pravom korištenja, upravljanja i raspolaganja u korist zadruge nakon stupanja na snagu ovog zakona, upisaće se kao svojina jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se te nepokretnosti nalaze), te određeno da će se izvršiti uknjižba prava vlasništva i posjeda na tužioca, jer se radi o društvenom zemljištu koje je zadruzi dato na korištenje. Time je po ocjeni ovog suda, bez obzira što rješenje nije provedeno u zemljišnim knjigama (već samo u katastru), tužilac na predmetnim nekretninama stekao pravo svojine na osnovu zakona (član 23. stav 3. Zakona o stvarnim pravima).

Međutim, predmetna nepokretnost je 2016. godine, u skladu sa Zakonom o izvršnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 59/03, 64/05, 118/07, 29/10, 57/12, 67/13, 98/14 i 66/19), prodana tuženom, koji je istu kupio u postupku javnog nadmetanja i prodaje (licitacije) koji je vođen protiv Opšte poljoprivredne zadruge A., kao izvršenika kod Osnovnog suda u Novom Gradu, nakon čega su predmetne nekretnine, označene kao k.č. broj 533/11, zv. Nj.T. njiva, površine 8900 m², upisane na tuženog u zemljišnoknjižni uložak broj 176 K.O. K.. Na taj način je tuženi stekao pravo svojine na istim uknjižbom na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi Osnovnog suda u Novom Gradu broj 76 0 I 009667 11 I od 30.12.2016. godine.

Iz zapisnika suda sa ročišta za prodaju u izvršnom postupku u predmetu 76 0 I 009667 11 I od 15.11.2016. godine proizlazi da je na isto bila pozvana i opština K., sa pravom preče kupovine, koja se tada nije ni pozivala na rješenje Uprave PJ K. broj ... od 15.09.2010. godine, pa ni tvrdila da ima pravo svojine na ovoj nekretnini, pa je prodaja izvršena prema stanju upisa u zemljišnoknjižnim evidencijama. Tada je opštini K. ponudjeno da kupi tu nekretninu, te je predstavnik opštine rekao da opština nije zainteresovana za kupovinu, da odustaje od prava preče kupovine i nema primjedbi na prodaju, te je predmetno zemljište prodato tuženom kao kupcu.

Iz zapisnika od 25.12.2017. godine, na licu mjesta, radi predaje u posjed nekretnina tuženom na osnovu pravosnažnog rješenja o dosudi, konstatovano je da je na tuženog uknjiženo pravo raspolaganja na predmetnoj nekretnini, te da je opština K. podnijela prijedlog za ponavljanje postupka kojim su tuženom dosuđene nekretnine pozivajući se na rješenje Uprave PJ K. od 15.09.2010. godine.

Isplatom kupoprodajne cijene, donošenjem rješenja o dosudi, koje je kako proizlazi pravosnažno, tuženi je stekao prava na predmetnim nekretninama, te se i upisao u javne evidencije o nekretninama. Radi se o sticanju prava na nekretninama na osnovu sudske odluke u izvršnom postupku, teretno, kupovinom u izvršnom postupku, u kome sud rješenjem o dosudi zemljišnoknjižnom sudu određuje da se izvrši upis prava svojine, te se brišu prava trećih lica za koje je to rješenjem određeno (član 93. Zakona o izvršnom postupku). Na taj način tuženi je stekao pravo svojine na predmetnim nekretninama, a prestalo je pravo svojine tužioca, iako nije bilo upisano u zemljišnu knjigu (već samo posjed u katastar), te prestalo i ranije upisano pravo dotadašnjeg korisnika i nosioca raspolaganja na parceli kč.broj 533/11 OPZ A.K.

Tuženi kao savjestan i zakonit kupac uživa zaštitu prava stečenih kupovinom u izvršnom postupku kako je to propisano odredbom člana 94. Zakona o izvršnom postupku, te bilo kakvo ukidanje ili preinačenje rješenja o izvršenju poslije sprovođenja rješenja o izvršenju nema uticaj na stečena prava po odredbama člana 93. tog zakona.

Iz odluka o izmještanju privremenog objekta stočne pijace iz Plana razmještanja privremenog objekta, slijedi da su data sva odobrenja za gradnju stočne pijace kao privremenog objekta, te se upotrebna dozvola za izgrađenu stočnu pijacu, ne može smatrati dokazom o gradnji trajnog objekta u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj 40/13 i 2/15), a u vrijeme izdavanja dozvole („Službeni glasnik RS“ broj 55/10), kako pravilno nalazi drugostepeni sud. Rješenje o odobrenju za upotrebu broj ... od 16.10.2012. godine je dato na temelju rješenja o odobrenju za građenje od 21.10.2010. godine iz koga slijedi da je odobrena gradnja privremenog objekta, koji nije upisan u zemljišne knjige. Radi se o privremenom objektu, koji se može koristiti dok njegovo dejstvo traje. Sa prestankom mogućnosti korištenja privremenog objekta, on se mora ukloniti kao pokretna stvar. Privremeni objekat je samo prividno nepokretna stvar, jer njegova privremenost ukazuje da će poslije izvjesnog vremena svakako biti pokrenut sa mjesta (izmješten).

Slijedom toga, neosnovano se revident poziva na to da se ne radi o privremenom objektu, pa je pravilan zaključak nižestepeni sudova da tužilac, koji je izgradio privremeni objekat, nije u smislu odredbe člana 59. Zakona o stvarnim pravima gradjenjem stekao pravo svojine i da tužbeni zahtjev nije osnovan.

Protivtužbenim zahtjevom tuženi traži da se utvrdi da ima jače pravo na nekretninama u onom obimu u kome je to pravo stekao i sa kojim pravom je upisan u javne registre. Pravilno nalazi drugostepeni sud da tuženi ima pravni interes za podnošenje protivtužbe, jer mu tužilac to pravo osporava, zbog čega je podnio protivtužbu u skladu sa odredbom članom 54. ZPP.

Slijedom navedenog, primjenom odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.374,75 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava tuženog u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić