

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 029342 22 Uvp  
Banjaluka, 06.07.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sudija Strahinje Ćurkovića, predsjednika vijeća, Edine Čupeljić i Svjetlane Knežević, članova vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Nataše Božić, u upravnom sporu po tužbi Pravobranilaštva Republike Srpske, Sjedište zamjenika B. (u daljem tekstu: tužilac), protiv rješenja broj ... od 30.11.2020. godine, tužene Uprave..., u predmetu provođenja promjena u katastarskom operatu, odlučujući o zahtjevu zainteresovanog lica M.M. rođ. K. iz P., koju zastupa punomoćnik R.B., advokat iz P., za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 029342 21 U od 25.01.2022. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 06.07.2023. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Zahtjev zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava zahtjeva za vanredno preispitivanje se odbija.

## Obrazloženje

Pobijanom presudom uvažena je tužba i poništen uvodno označeni osporeni akt i odbijen zahtjev zainteresovanog lica M.M. rođ. K. za naknadu troškova upravnog spora. Osporenim aktom odbijena je kao neosnovana žalba tužioca (ispravno Opštine P.) izjavljena protiv rješenja Područne jedinice P. broj ... od 25.09.2020. godine, kojim se provodi promjena u katastarskom operatu za k.o. P., staro stanje p.l. broj 152, k.č. broj 181, posjednik F.Č. sa 1/1 dijela, novo stanje p.l. broj 152, k.č. broj 181, posjednici Š.K. i R.K. sa po 1/2 dijela.

Uvaženje tužbe sud zasniva na navodima da je predmet ove upravne stvari provođenje promjena u katastarskom operatu, konkretno Ugovora o kupoprodaji zaključenog dana 02.12.1959. godine u P. između F.Č. kao prodavca s jedne strane i Š.K. i R.K. kao kupaca s druge strane, ovjeren pred Sreskim sudom u P. pod brojem ... od 03.12.1959. godine u kojem su, kako i tužilac ukazuje, navedeni stari gruntovni brojevi parcela, a nisu navedeni novi katastarski brojevi parcela, što se i nije moglo desiti jer u vrijeme zaključenja tog ugovora nije ni stupio na snagu novi premjer; da je uspostavljanje katastra izvršeno 1960. godine kada je izvršena identifikacija parcela i kada se prodavac F.Č. upisao kao posjednik u p.l. broj 152 k.o. P. sa 1/1 dijela; da se u postupku provođenja promjena u katastarskom operatu cijeni pravna i formalna ispravnost isprave koja se provodi odnosno da podaci u ispravi koja se provodi moraju biti navedeni i identični sa podacima o upisanim evidencijama o nepokretnostima o čemu je nadležni organ uprave dužan da vodi računa, uz izuzetak propisan članom 61. stav 1. Pravilnika za održavanje premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik

RS“ broj: 17/09 i 35/12, u daljem tekstu: Pravilnik) koji se u konkretnom slučaju ne može primijeniti. Jasnim se nameće zaključak da je osporeni akt koji čini pravno jedinstvo sa aktom prvostepenog organa nezakonit jer ugovor od 02.12.1959. godine čije se provođenje traži ne sadrži katastarske podatke o nekretninama koje su predmet ugovora, pa se kao takav ne može provesti u katastarskoj evidenciji. Zaključeno je da je osporeni akt donesen uz povredu materijalnog prava, pa da se tužba ukazuje osnovanom.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude zainteresovano lice pobija njenu zakonitost zbog povrede materijalnog prava i povrede pravila postupka koja je od uticaja na rješenje stvari, kako to iz sadržaja zahtjeva proizlazi. Smatra da su razlozi prvostepenog suda sa pravne tačke gledišta potpuno neprihvatljivi, jer je prvostepeni organ u svom rješenju jasno naveo da je u ugovoru naveden samo stari gruntovni broj za nekretnine koje su bile predmet ugovora, a da novi katastarski broj nije ni mogao biti naveden s obzirom na vrijeme zaključenja ugovora, kada nije bio stupio na snagu novi katastarski premjer, što je opšte poznato, jer je prvo aerofotogrametrijsko snimanje na području opštine P. rađeno 1958. godine a izlaganje nekretnina i uspostavljanje novog premjera početkom 1960. godine pa dalje, zbog čega je u ovom postupku izvršena identifikacija nekretnina koje su bile predmet ugovora. Sporni ugovor zaključen je između prednika podnosioca zahtjeva Š.K. i R.K. kao kupaca s jedne strane i F.Ć. kao prodavca s druge strane dana 02.12.1959. godine, a kako je novi katastar za k.o. P. stupio 1962. godine to katastarski podaci nisu ni mogli biti uneseni u taj ugovor. Kada se ovo uzme u obzir vidi se koliko je nezakonita pobijana presuda posebno u dijelu u kojem se navodi da ugovor ne sadrži katastarske podatke, pa da se zbog toga ne može provesti u katastarskoj evidenciji, odnosno po tom stavu suda ugovor je morao da sadrži podatke koji u vrijeme njegovog zaključenja nisu ni postojali. Zbog toga se postavlja pitanje retroaktivne primjene zakona koja je Ustavom Republike Srpske zabranjena što znači da se na ugovore iz 1959. godine ne mogu primijeniti naknadno doneseni propisi. Proizlazi da je pobijana presuda nezakonita, a uz to neprovođenje ugovora o kupoprodaji zainteresovanom licu pričinilo bi štetu, pa predlaže da se zahtjev usvoji i pobijana presuda preinači i tužba odbije. Takođe je zatražila i naknadu troškova postupka u iznosu od 1.125,00 KM prema priloženom troškovniku za sastav zahtjeva.

Tužena je na traženje suda dostavila spise ove upravne stvari, ali nije dala odgovor na zahtjev.

Tužilac u odgovoru na zahtjev navodi da je pravilan stav nižestepenog suda u pobijanoj presudi da se u postupku provođenja promjena cijeni pravna i formalna ispravnost isprave čije se provođenje traži odnosno da podaci u ispravi moraju biti navedeni i identični sa podacima o upisanim evidencijama o nepokretnostima. Predlaže da se zahtjev odbije.

Zainteresovano lice N.J., po punomoćniku R.S., advokatu iz B., u odgovoru na zahtjev navodi da je pobijana presuda zakonita sa pravilnim i jasnim obrazloženjem i pozivom na sve materijalne propise koji se mogu primijeniti u ovoj upravnoj stvari. Smatra da je zahtjev podnosioca paušalan i kontradiktoran, a da je u postupku nesporno utvrđeno da su predmet ugovora iz 1959. godine bile parcele upisane prema zemljišno knjižnim podacima i da ugovor nije sadržavao brojeve katastarskih čestica, jer u vrijeme zaključenja ugovora za tu k.o. nije bio uspostavljen katastar nepokretnosti. Podnosioci zahtjeva su tražili da se provođenjem ugovora iz 1959. godine izvrši upis odnosno promjena upisa stanja u katastru za šta nemaju zakonski osnov što je pravilno zaključio nižestepeni sud. Ističe da ostaje kod odgovora na tužbu čiji sadržaj se može koristiti i uz ovaj odgovor pri čemu posebno apostrofira na priložene dokaze tj. zk. ul. broj 226 k.o. P. U tom zk. ulošku na osnovu ugovora iz 1959.

godine uknjiženi su prednici podnosioca zahtjeva, a poslije njihove smrti i podnositelj zahtjeva M.M. sa 1/3 dijela kao jedan od nasljednika, kao i drugi nasljednici. Predmet uknjižbe po osnovu ugovora iz 1959. godine je dvosoban stan u prizemlju zgrade opisane pod rednim brojem 1, tog zk. ul. broj 226 k.o. P. Zahtjevom u ovom upravnom postupku M. M. traži da se na osnovu tog ugovora u posjedovnom listu broj 152 k.o. P. umjesto upisanog posjednika F.Ć. sa 1/1 dijela na k.č. br. 181 kućište, tj. kuća i zgrada u površini od 153 m<sup>2</sup> i dvorište površine od 354 m<sup>2</sup>, upišu njeni prednici sa 1/2 dijela. Slijedom navedenog između ostalog a analizirajući nesporno stanje uknjižbe podnosioca ovog zahtjeva i nasljednika u ulošku 226 k.o. P. na stanu kao posebnom dijelu zgrade (stambenoj jedinici) smatra da ne postoji osnov za upis istih na k.č. broj novog premjera 181, ukupne površine 507 m<sup>2</sup>, kuća i dvorište, upisana u p.l. broj 152 k.o. P. Osim toga na terenu više ne postoji taj dio zgrade, vertikalna polovina ukupne zgrade u kojoj je M.M. uknjižena sa 1/3 dijela dvosobnog stana u prizemlju, jer je navedeni dio zgrade srušen za potrebe gradnje stambene zgrade čija je izgradnja u toku. Zainteresovano lice sa svojom porodicom živi u drugom dijelu zgrade i ima saznanja o navedenom. Konačno smatra da je zahtjev za vanredno preispitivanje neosnovan, te predlaže da se odbije.

Zainteresovana lica M.B. i S.S. nisu dale odgovor na uredno dostavljen zahtjev.

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

Predmet ove upravne stvari je zahtjev zainteresovanog lica M.M. od 20.02.2020. godine za provođenje promjene korisnika u katastarskom operatu na osnovu ugovora koji je zaključen dana 02.12.1959. godine u P. između F.Ć. s jedne strane i Š.K. i R.K. s druge strane, koji je ovjeren kod Sreskog suda u P. pod brojem Ov br. ... od 03.12.1959. godine. Ugovor je priložen uz zahtjev i predmet istog su nekretnine odnosno stambena zgrada koja leži na k.č. broj 10/29-prizemlje u ulici V.Nj. broj 4, a koji se sastoji od dvije sobe do ulice, sobe do dvorišta, kuhinje i ostalih nus prostorija, upisane u zk. ul. broj 887 k.o. P. i zemljište odnosno pravo korištenja zemljišta koje se sastoji od k.č. broj 10/33 i 10/28 upisane u zk. ul. broj 886 k.o. P. i k.č. broj 10/66, 10/32 i 10/31 upisane u zk. ul. broj 887 k.o. Tim ugovorom prodavac F.Ć. prenosi pravo vlasništva na prizemlju navedene zgrade sa jednakim idealnim dijelovima na kupce Š.K. i R.K. i pravo korištenja na zemljištu oko zgrade (jer da su upoznati da zemljište spada pod nacionalizaciju) sa svim pravima i obavezama koje je imao dosadašnji vlasnik. Priložen je i zaključak Sreskog suda u P. broj ... od 22.11.1961. godine donesen po zahtjevu Š.K. i dr. iz P., a na osnovu navedenog kupoprodajnog ugovora kojim se dozvoljava zabilježba prava vlasništva na dvosobnom stanu koji se nalazi u prizemlju ispod kojeg je mesnica, a koji leži na k.č. broj 10/29, upisana u zk. ul. broj 1923 k.o. P., dosadašnje vlasništvo F.Ć. u korist Š.K. i R.K. sa po 1/2 dijela i uknjižbu prenosa prava korištenja na zemljištu upisanom u zk. ul. broj 886 k.o. P. (k.č. br. 10/33 i 10/28) te u zk. ul. br. 887. iste k.o. (k.č. br. 10/66, 10/32 i 10/31) sa imena dosadašnjeg korisnika F.Ć. u korist Š. K. i R. K. sa po 1/2 dijela.

Donošenju predmetnog prvostepenog rješenja prethodila je identifikacija nekretnina koje je predmet ugovora čije se provođenje traži te utvrđeno da isto po novom premjeru odgovara k.č. broj 181 „kućište“, kuća i zgrada u površini od 153 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 354 m<sup>2</sup>, upisana u p.l. broj 152, k.o. P., na ime posjednika F.Ć. sa 1/1 dijela, a po starom premjeru to je k.č. broj 10/29, kuća sa kućištem i dvorištem, u površini od 507 m<sup>2</sup>, upisana u

zk. ul. broj 226 k.o. P. kao državna svojina sa 1/1 dijela uz zabilježbu da su od nacionalizacije izuzeti posebni dijelovi zgrade: 1a) jedan dvosoban stan koji se nalazi na I spratu (čitav I sprat) i 1b) jedan dvosoban stan koji se nalazi u prizemlju zgrade ispod kojeg je mesnica odnosno pravo vlasništva na jednom dvosobnom stanu koji se nalazi na I spratu zgrade opisanom pod rednim brojem 1a) upisano je kao vlasništvo N.J.sa 1/1 dijela na osnovu pravosnažne presude Osnovnog suda u Prnjavoru broj ... od 19.08.1993. godine, a pravo vlasništva na dvosobnom stanu u prizemlju zgrade opisanom pod 1b) upisano je u korist M. M., M.B. i S.S. sa po 1/3 dijela, na osnovu dopunskog rješenja o nasljeđivanju Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 O 015392 12 O od 24.01.2013. godine, pravosnažno 09.02.2013. godine. Shodno utvrđenom prvostepenim rješenjem izvršeno je provođenje promjena i umjesto ranijeg posjednika F.Č. na istim nekretninama uknjiženi su kao posjednici Š.K. i R. K. sa po 1/2 dijela.

Predmetno rješenje dostavljeno je tužiocu koji je i ukazao na činjenicu da je nejasno na koji način je prvostepeni organ izvršio provođenje predmetnog ugovora unatoč navođenju činjeničnog stanja u pogledu samog ugovora, odnosno nedostatka podataka o katastarskim parcelama smatrajući to nedostatkom koji se ne može otkloniti pa da u konkretnom slučaju taj ugovor nije ni mogao biti proveden slijedom čega je zahtjev zainteresovanog lica trebalo odbiti.

Promjene korisnika u katastarskom operatu vrše se na osnovu pravosnažnih odluka sudova i drugih državnih organa koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, kao i na osnovu valjano ovjerenih ugovora, a shodno odredbama člana 20. stav 1. Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik RS“ broj 19/96 i 15/10), te člana 59. Pravilnika.

U konkretnom slučaju osnov za provođenje promjena je kupoprodajni ugovor sačinjen 1959. godine sa zemljišno knjižnim podacima o nekretninama koje su bile predmet ugovora, jer u to vrijeme nije bio uspostavljen katastar nepokretnosti. S obzirom da je ugovor ovjeren kod tada nadležnog Sreskog suda, predstavlja pravno valjanu ispravu i osnov za provođenje promjene vlasnika odnosno korisnika, na što ukazuje i to da je proveden u zemljišno knjižnoj evidenciji. Činjenica da u istom nisu navedeni katastarski podaci za nekretnine koje su predmet ugovora nije razlog da se isti ne može provesti u katastarskom operatu, kako pogrešno zaključuje nižestepeni sud. Ovo jer u vrijeme kada je sačinjen ti podaci nisu ni postojali i upravo to daje osnov organu koji provodi postupak da izvrši identifikaciju parcela koje su predmet ugovora po novom premjeru i izvrši njegovo provođenje.

Proizlazi da je prvostepeni organ pravilno postupio kada je pribavio nalaz vještaka geometra koji je izvršio identifikaciju predmetnih nekretnina sa podacima o stanju upisa u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu i o tome sačinio zapisnik dana 26.02.2020. godine, a koji podaci među strankama nisu sporni. Međutim ostalo je sporno i nejasno po kom osnovu je prvostepenim rješenjem provedena promjena korisnika (posjednika) u katastarskom operatu na način da je umjesto upisanog posjednika F.Č. sa 1/1 dijela na k.č. broj 181 kućište, tj. kuća i zgrada u površini od 153 m<sup>2</sup> i dvorište površine od 354 m<sup>2</sup>, dakle na cijelom objektu, upišu kao posjednici Š.K. i R.K. sa po 1/2 dijela. Ovo iz razloga što je predmet kupoprodajnog ugovora od 02.12.1959. godine, jedan dvosoban stan koji se nalazi u prizemlju zgrade ispod kojeg je mesnica. Osim iz ugovora u kojem je taj stan opisan, to proizlazi i iz zaključka Sreskog suda u P. broj ... od 22.11.1961. godine kojim se na osnovu navedenog kupoprodajnog ugovora dozvoljava zabilježba prava vlasništva na dvosobnom stanu u prizemlju zgrade u korist Š.K. i R.K. sa po 1/2 dijela. Dakle radi se o prenosu prava vlasništva

na dijelu zgrade koja je u naravi dvosoban stan u prizemlju sa pripadajućim zemljištem, pa nije bilo osnova da se imenovani upišu u katastarskom operatu sa po 1/2 dijela na cijelom objektu. Uknjižba je trebala da se izvrši samo na dijelu nekretnina koje su bile predmet ugovora, a kakvo je stanje upisa u zemljišnoj knjizi, jer su i nasljednici Š.K. i R.K. upisani kao suvlasnici na tom dvosobnom stanu po osnovu rješenja o nasljeđivanju u pripadajućem idealnom dijelu.

Kod takvog stanja stvari, a iz naprijed navedenih razloga po ocjeni ovog suda u pobijanoj presudi nije ostvaren nijedan razlog njene nezakonitosti predviđen u odredbama člana 35. stav 2. ZUS pa se zahtjev zainteresovanog lica odbija a na osnovu člana 40. stav 1. istog zakona.

Obzirom da je zahtjev za vanredno preispitivanje odbijen, zainteresovano lice nema pravo na naknadu troškova postupka, pa se zahtjev odbija kao neosnovan, na osnovu odredbe člana 49. i 49. a) ZUS, u vezi sa odredbom člana 397. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03-61/13), koji se u upravnom sporu primjenjuje na osnovu odredbe člana 48. ZUS.

Zapisničar  
Nataša Božić

Predsjednik vijeća  
Strahinja Ćurković

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić