

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 59 0 Ps 036904 23 Rev
Banjaluka, 14.02.2024. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca ZZ B., koga zastupa punomoćnik K.S., advokat iz T., protiv tuženog Grad B., koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja prava svojine na nekretninama, vrijednost spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 59 0 Ps 036904 22 Pž od 09.12.2022. godine, na sjednici održanoj dana 14.02.2024. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj 59 0 Ps 036904 21 Ps od 08.08.2022. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da ima pravo svojine sa dijelom 1/1 i posjeda na nekretnini označenoj kao k.č. 3142/1, ukupne površine 1001 m² (po položaju i obliku sa fotosnimka 124) na kojoj parceli se nalazi poslovna zgrada broj 1 površine 442 m², poslovna zgrada broj 2 površine 68 m², a obje zgrade upisane u list nepokretnosti broj 5162 k.o. B. kao jedinstvena zgrada u privredi površine 510 m², zatim poslovna zgrada u privredi broj 3 površine od 75 m² i poslovna zgrada u privredi broj 4 površine od 10 m², te dvorište oko istih objekata površine od 406 m², sve upisano u list nepokretnosti broj 5162 k.o. B. 2 i dijelom u privremeni list nepokretnosti broj 5167 k.o. B. 2, po starom premjeru, odnosno zemljišno - knjižnoj evidenciji nekretnine označene kao k.č. 7/5, k.č. 7/55, k.č. 7/142, k.č. 7/217, sve upisane u zk. ul. 8538 k.o. B., Austrougarske evidencije, sve prema nalazu vještaka geodetske struke G.Z. od 16.05.2022. godine i građevinske struke M.I. od 06.06.2022. godine koji čini sastavni dio ove presude, slijedom čega da se na osnovu presude izvrši u katastru nepokretnosti i zemljišnoj knjizi uknjižba tužioca sa pravom svojine i posjeda sa dijelom 1/1 .

Obavezan je tužilac da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 2.800,00 KM, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 59 0 Ps 036904 22 Pž od 09.12.2022. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj 59 0 Ps 036904 21 Ps od 08.08.2022. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka.

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

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 ima pravo svojine i posjeda sa dijelom 1/1 na nekretnini označenoj kao k.č. broj 3142/1 ukupne površine 1001m² na kojoj se nalazi poslovna zgrada broj 1 površine 442 m², poslovna zgrada broj 2 površine 68 m², obje zgrade upisane u list nepokretnosti broj 5162 k.o. B. kao jedinstvena zgrada u privredi površine 510 m², zatim poslovna zgrada u privredi broj 3 površine 75 m² i poslovna zgrada broj 4 površine 10 m², te dvorište oko istih objekata površine 406 m², sve upisano u list nepokretnosti broj 5162 k.o. B. 2 i dijelom u privremenom listu nepokretnosti broj 5167 k.o. B. 2, a po starom premjeru nekretnine označene kao k.č. 7/5, k.č. 7/75, k.č. 7/142, k.č. 7/217, sve upisane u zk.ul 8538 k.o. B. (Austrougarske evidencije).

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je rješenjem SO B., sekretarijata za privredu i finansije od 04.11.1976. godine izvršen otpis nekretnina k.č. 7/5, k.č. 7/142, 7/22 i 7/217 iz zk.ul. broj 415 k.o. B. i upis istih u novi zk.ul. iste k.o. uz uknjižbu prava svojine kao društvene svojine i prava korištenja u korist ZZ B., na osnovu koga je nadležni sud donio istovjetno rješenje o upisu u zemljišnu knjigu.

Nadalje utvrđeno je da je pred Upravom PJ B. u predmetu broj ... vršeno izlaganje nekretnina koje su evidentirane u privremenom listu nepokretnosti broj 5162 k.o. B. i to k.č broj 3142/1 kojoj prema starom primjeru odgovaraju dijelovi parcela k.č broj 7/5 i k.č 7/142 upisane u zk.ul. 8538 kao društvena svojina sa prvom korištenja u korist ZZ B. prema rješenju SO B. broj ... od 04.11.1976. godine, te dijelu parcele k.č 7/28 upisana u zk.ul 3924 kao društvena svojina sa pravom korištenja u korist B. ud. U.T. dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed Opštini ili drugom licu; da su učesnici u postupku izlaganja bili P. a.d B., ZZ B., PZS A.S. B. i Grad B., od kojih su ZZ B. i PZS A.S.B. zaključkom upravnog organa od 29.12.2020. godine upućeni na parnicu.

Prvostepeni sud je takođe utvrdio da je tužilac upisan u sudski registar rješenjem Osnovnog suda udruženog rada Tuzla od 20.10.1989. godine, nakon brisanja iz sudskog registra osnovne organizacije kooperanata (OOK) B., a koja se nalazila u sastavu UPI RO za poljoprivrednu proizvodnju i preradu A.S.B.i nakon izdvajanja OOK iz sastava UPI RO kooperanata P. B. Rješenjem od 20.10.1989. godine, tužilac ZZ B. je preuzela sva prava i obaveze OOK koja je brisana.

Identifikaciju predmetnih nekretnina izvršio je vještak geodetske struke G.Z. iz čijeg nalaza slijedi da su aviosnimanjem 1980. godine formirane parcele oznake k.č.br. 3142/1, koja je evidentirana kao posebna parcela i k.č.br. 3142/2 koja je u naravi trafo-stanica površine 9 m² i

predstavlja zasebnu parcelu, te pripada E. i da takvo stanje nije mijenjano u geodetskim planovima do izrade identifikacije, da je u pokušaju uspostavljanja jedinstvene evidencije, parcela k.č.br. 3142/1 cijepana na nove parcele 3142/1 na kojoj se nalaze dva poslovna objekta - zgrada 1 i 2 ukupne površine 510 m² i dio dvorišta, a na novoformiranoj parceli k.č.br. 3142/3 se nalaze dva manja objekta i dvorište koje parcele nisu nikada iscertane na geodetskim planovima niti je cijepanje izvršeno kroz dokumentaciju tačnije posjedovne listove i geodetske planove, da postupak izlaganja parcele k.č.br. 3142/1 upisane u list nepokretnosti br. 5162 k.o B. 2, koju parcelu čine poslovna zgrada u privredi od 510 m² i dvorište površine od 94 m² tj. ukupno 604 m² nikada nije okončan, iako su sačinjena dva zapisnika o izlaganju dana 07.03.2000. godine i 26.05.2003. godine, da su na pomenutoj parceli k.č.br. 3142/1 upisani korisnici na posebnom dijelu zgrade u podulošku br. 1, u podulošku br. 2. upisan TP P., a u podulošku br. 3 je upisan nepoznat korisnik, da su za parcelu k.č.br. 3142/3 ukupne površine 397 m² pripremljeni podaci da se upiše na A. d.o.o B. u Posjedovni list 5167 k.o B., ali izlaganje nije započeto (postupak prekinut) te ta parcela ne postoji na geodetskom planu, da se prema zvaničnoj katastarskoj evidenciji, na geodetskom planu nalazi samo k.č.br. 3142/1 u površini od 604 m² bez upisa parcele k.č.br. 3142/3 površine 397 m², pa je u Listu nepokretnosti parcela oznake k.č.br. 3142/1 upisana sa površinom od 604 m², dok su u geodetskom planu konture parcele oznake k.č.br. 3142/1 ostale u površini od 1001 m², da je identifikacijom parcela k.č.br. 3142/1 i 3142/3 na podatke katastarskoj premjera iz 1957. godine utvrđeno da iste odgovaraju katastarskoj parceli k.č.br. 1872 koja je bila upisana u Posjedovni list br. 2539 k.o B. 2 sa površinom od 1182 m² na ime opštenarodna imovina O.U E. P. T.K., a istoj parceli po stanju zemljišne knjige odgovaraju dijelovi gruntovnih parcela 7/5, 7/22, 7/142 i 7/217 sa sve upisane u zk.ul.br. 8538 k.o B. na ime opštenarodna imovina sa pravom korištenja ZZ B.

Vještačenjem po vještaku građevinske struke I.M., utvrđeno je da je na nekretnini oznake k.č.br. 3124/1, poslovna zgrada u privredi površine 510 m² izgrađena 1939. godine i da je u istoj prvobitno bila smještena elektrocentrala za proizvodnju električne energije za rasvjetu, a nakon II svjetskog rata taj je objekat nacionalizovan i služio je kao mljekara, da su od 1977. godine u istoj smještene kancelarije i prodavnica, dok je nekretnina oznake k.č.br. 2124/3, poslovna zgrada u privredi površine 75 m² izgrađena prije 1957. godine obzirom da se nalazi na katastarskom planu - premjer iz 1957. godine, a od 1977. godine je tri puta adaptiran i korišten kao kancelarijski prostor sa pomoćnim prostorima (magacin, wc, kuhinja). Površina za redovnu upotrebu građevinskih objekata je kompletna površina nekretnina k.č.br. 3142/1, 3142/2 i 3142/3, odnosno 1001 m².

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, polazeći od utvrđenja da su sporne nekretnine, koje su društvena svojina, odlukom nadležnog upravnog organa date na korištenje tužiocu, te da je u skladu sa tim rješenjem izvršen i upis tužioca u zemljišnu knjigu sa pravom korištenja, da se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu, prvostepeni sud je pozivom na odredbe člana 48. Zakona o poljoprivrednim zadrugama („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 73/08, 106/09 i 78/11, dalje: ZPZ), člana 52, 324. stav 1. i 326. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP), odlučio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i prvostepenu 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.

S obzirom na prirodu i karakter stavljenih zahtjeva, za uspjeh u sporu, tužilac je trebao dokazati da je vlasnik nekretnina koje su predmet spora, za koje traži da se uknjiže na njegovo ime, na šta se u suštini svodi ovaj spor.

Pravo svojine, prema odredbi člana 20. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 38/93), koji je bio na snazi do donošenja ZSP, koji se primjenjuje od 01.01.2010. godine, stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla, i nasljeđivanjem, a može i na osnovu odluke državnog organa na način i pod uslovima određenim zakonom (stav 2. istog člana). Gotovo istu odredbu sadrži i član 52. stav 1. ZSP. Prije toga sticanje prava svojine bilo je, na gotovo isti način, regulisano Opštim građanskim zakonikom čije su se odredbe, kao pravna pravila, primjenjivale na osnovu člana 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 06.4.1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije („Službeni list FNRJ“ broj: 86/46 - prečišćen tekst).

Odredba člana 47. ZPZ definiše imovinu zadruga kao stvarna prava, imovinska prava, novac i druge hartije od vrijednosti, a u stavu 5. definisano je da zadruga, koja koristi državnu imovinu ili imovinu stečenu besteretnim pravnim poslom od jedinica lokalne samouprave, ne može donositi odluke o raspolaganju tom imovinom. Dakle, i ovim Zakonom predviđen je pooštren režim korištenja one imovine koja je državna ili stečena besteretnim pravnim poslom od jedinica lokalne samouprave. Slično je bilo regulisano i ranijim zakonima - Zakonom o zemljičnim zadrugama („Službeni glasnik RS“, broj: 18/99 – član 50. i 52. stav 1.) koji je prestao da važi na osnovu odredbe člana 81. ZPZ, koji je u članu 50. definisao da zadruga koristi sredstva po osnovu uloga zadrugara, sredstva zadružne imovine, sredstva u državnoj svojini i sredstva drugih domaćih i stranih fizičkih i pravnih lica. U članu 52. istog zakona definisano je da sredstva stečena radom i poslovanjem zadruga, kao i sredstva koja je zadruga stekla po drugom osnovu, predstavljaju zadružnu imovinu koja, kada se ne koristi iz ekonomskih razloga, može da se prodaje ili daje u zakup. Međutim, članom 91. definisano je da zadruga može da koristi sredstva u državnoj svojini, po raznim osnovama, ali ih ne može otuđiti niti staviti pod hipoteku.

Opšti zakon o zadrugama („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“, broj 18/03 i 55/06) definisao je zadruga kao oblik organizovanja dobrovoljno udruženih članova, radi zadovoljavanja njihovih zajedničkih, ekonomskih, socijalnih, te kulturnih potreba i težnji, kroz zajedničko posjedovanje i demokratsko kontrolisano privređivanje. Ovim Zakonom ostavljena je mogućnost osnivanja Zadruga kao opšte i specijalizovane, a u zavisnosti od ciljeva osnivanja, Zadruga se osnivaju i posluju ulozima i drugim vlastitim sredstvima zadrugara.

Prema odredbi člana 48. Opšteg zakona o zadrugama, zadruga koristi sredstva po osnovu uloga zadrugara, sredstva zadružne svojine, sredstva u državnoj svojini i sredstva domaćih i stranih fizičkih i pravnih lica. Odredbom člana 50. stav 1. i 4. istog zakona propisano je da sredstva stečena radom i poslovanjem zadruga, ili ih je zadruga stekla po drugim osnovama, predstavlja zadružnu imovinu (stav 1), a zadružna imovina se vodi u posebnom fondu (stav 4.). Članom 94. ovog zakona definisano je da imovina koju zadruga trenutno koristi, donošenjem tog zakona postaje imovina zadruga.

Međutim Opšti zakon o zadrugama ne reguliše pravni status nekretnina koje koriste postojeće zadruge, a nisu unesene kao ulozi zadrugara, zbog čega je po ocjeni ovog suda pravilan zaključak drugostepenog suda da primjenom odredaba Opšteg zakona o zadrugama, zadruge ne mogu steći pravo vlasništva na nekretninama koje nisu unesene kao ulog zadrugara, niti stečene vlastitim sredstvima zadruge, nego su kao društvena svojina date zadrugama na korištenje ili raspolaganje primjenom zakona koji su bili na snazi u vrijeme dodjele tog zemljišta na korištenje.

Odredbom člana 48. ZPZ propisano je da će se nepokretnosti upisane u javnim evidencijama kao državna, odnosno društvena svojina s pravom korištenja, upravljanja ili raspolaganja u korist zadruge, nakon stupanja na snagu ovog Zakona, upisati kao svojina jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se te nepokretnosti nalaze.

Ovakav stav iskazan je i u odluci Ustavnog suda Republike Srpske broj U – 48/08 od 07.10.2010.godine („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 113/2010) kojom je odbijen prijedlog za utvrđivanje neustavnosti upravo članova 47. i 48. ZPZ, sa obrazloženjem da se propisivanjem da će se nepokretnosti, upisane kao državna i društvena svojina sa pravom korištenja, upravljanja ili raspolaganja u korist zadruge, upisati kao svojina jedinice lokalne samouprave, nije dovelo u pitanje ustavom zagantovano slobodno privređivanje, niti samostalnost preduzeća, nego samo propisan način na koji će se nepokretnosti upisati kao svojina jedinice lokalne samouprave, te dalji postupak davanja u zakup tih nepokretnosti, zadrugama na korištenje.

Zbog toga je pravilan zaključak nižestepnih sudova da je ZPZ lex specialis u konkretnoj situaciji i kao takav relevantan je za odlučivanje o statusu imovine, odnosno nekretnina koje su u društvenoj svojini, a koje koristi zadruga, te da se samo primjenom odredaba ovog zakona može utvrditi ko ima jače pravo za upis prava svojine na nekretninama koje su predmet tužbenog zahtjeva, a ne odredba člana 50. Opšteg zakona o zadrugama, odnosno da se definicija "sredstva stečena radom i poslovanjem zadruge ili po drugom osnovu predstavljaju zadružnu imovinu" ne može prihvatiti kao osnov za upis prava svojine na nekretninama koje su društvena svojina i na kojima je sticanje prava svojine regulisano članom 48. ZPZ koji je i dalje na snazi.

Tužilac u ovom postupku nije dokazao da je teretnim pravnim poslom stekao pravo korištenja ili pravo raspolaganja na označenim nekretninama, niti da je on izgradio objekte koji se nalaze na zemljištu. Iz nalaza vještaka građevinske struke proizlazi da je poslovna zgrada na nekretnini oznake k.č.br. 3124/1 izgrađena 1939. godine i da je u istoj prvobitno bila smještena elektrocentrala za proizvodnju električne energije za rasvjetu, a nakon II svjetskog rata taj je objekat nacionalizovan i služio je kao mljekara, a od 1977. godine u istoj su smještene kancelarije i prodavnica, dok je nekretnina oznake k.č.br. 2124/3, poslovna zgrada u privredi površine 75 m2 izgrađena prije 1957. godine, a od 1977. godine tri puta adaptirana i korišten kao kancelarijski prostor sa pomoćnim prostorima.

Tvrđnje tužioca da predmetne nekretnine koristi duže od 70 godina, da je renovirao i sanirao objekte koji se nalaze na zemljištu, da je na mjestu porušenih objekata izgradio objekte koji su zatečeni prilikom vršenja uviđaja, ne mogu dovesti u pitanje pravilnost pobijane presude, jer prema činjeničnom stanju i prema citiranim odredbama Opšteg zakona o zadrugama, te odredbama ZPZ tužilac nema pravnog osnova za sticanje prava svojine na predmetnim nekretninama.

Shodno navedenom, odlučeno je kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić