

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 62 0 Ps 012660 24 Rev 2
Banjaluka, 13.05.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca „Itel“ d.o.o. Trebinje, koga zastupa punomoćnik Jugoslav Milanović, advokat iz Trebinja, Ul. Luke Petkovića broj 1, protiv tuženog „Leotar“ d.o.o. Trebinje, koga zastupa punomoćnik Dragan Škuletić, advokat iz Trebinja, Ul. Luke Petkovića broj bb, radi naknade štete, vrijednost predmeta spora 89.416,80 KM, i po protivtužbi tuženog „Leotar“ d.o.o. Trebinje, protiv tužioca „Itel“ d.o.o. Trebinje, radi utvrđenja prava svojine, odlučujući o revizijama tužioca i tuženog izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 62 0 Ps 012660 24 Pž 3 od 25.07.2024. godine, na sjednici održanoj dana 13.05.2025. godine donio je

PRESUDU

Revizija tuženog se usvaja, presuda Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 62 0 Ps 012660 24 Pž 3 od 25.07.2024. godine, se preinačava u osporenom dijelu kojim je odbijena žalba tuženog, tako što se usvaja žalba tuženog i u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev, te se utvrđuje da je tuženi vlasnik i posjednik sa 1/1 dijela, zemljišta koje je po podacima starog premjera označeno kao k.č. broj 348/1, oranica D., površine 330 m², upisana u zk. ul. broj 3759 k.o. s.p. T., te se obavezuje tužilac trpjeti da se u zemljišnoj knjizi, na osnovu ove presude, tuženi upiše kao vlasnik označene nepokretnosti sa 1/1 dijela.

Obavezuje se tužilac da tuženom na ime troškova cijelog postupka isplati iznos od 19.531,57 KM, u roku od 30 dana od dana prijema ove presude.

Revizija tužioca, u osporenom dijelu odluke o tužbenom zahtjevu, se odbija.

Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Trebinju broj: 62 0 Ps 012660 23 Ps 2 od 22.01.2024. godine obavezan je tuženi da tužiocu, na ime naknade štete, isplati iznos od 89.416,80 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 12.4.2021. godine, kao dana podnošenja tužbe, do isplate i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 15.431,42 KM KM.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog, da se utvrdi da je vlasnik i posjednik sa 1/1 dijela zemljišta označenog po podacima starog premjera kao k.č. broj 348/1, oranica D., površine 330 m², upisana u zk. ul. broj 3759 k.o. s.p. T., da se obaveže tužilac priznati i trpjeti da se u zemljišnim knjigama, na osnovu ove presude, briše tužilac kao vlasnik navedene nepokretnosti, a upiše tuženi kao vlasnik i posjednik sa 1/1.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 62 0 Ps 012660 24 Pž 3 od 25.07.2024. godine, žalba tuženog je djelimično usvojena, te je prvostepena presuda, u dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu, preinačena tako što je odbijen zahtjev tužioca da mu tuženi na ime naknade štete isplati iznos od 89.416,80 KM, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda, u dijelu kojim je odlučeno o protivtužbenom zahtjevu, potvrđena.

Obavezan je tužilac da tuženom na ime troškova postupka plati iznos od 6.481,62 KM, te je zahtjev tuženog za naknadu troškova preko dosuđenog iznosa odbijen.

Odbijen je i zahtjev tužioca za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na žalbu.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužilac pobija drugostepenu presudu, u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači.

Blagovremenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu, u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i osporeni dio drugostepene presude preinači.

Tuženi je dao odgovor na reviziju tužioca u kojem tvrdi da revizija nije osnovana i predlaže da se odbije, dok tužilac nije dao odgovor na reviziju tuženog.

Revizija tuženog je osnovana, dok revizija tužioca nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužioca da mu tuženi isplati iznos od 89.416,80 KM, na ime korištenja zemljišta koje smatra svojim, sa zakonskom zateznom kamatom, te zahtjev tuženog iz protivtužbe da se utvrdi da je on vlasnik i posjednik, sa 1/1 dijela, predmetnog zemljišta označenog po podacima starog premjera kao k.č. broj 348/1, oranica D., površine 330 m², upisana u zk. ul. broj 3759 k.o. s.p. T., i da se tužilac obaveže trpjeti upis utvrđenog prava u odgovarajuće javne evidencije.

Ocjenom provedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac upisan kao vlasnik predmetne nepokretnosti označene kao k.č. broj 348/1, oranica D., u površini od 330 m², upisana u zk. ul. broj 3759 k.o. s.p. T.; da je predmetna parcela nacionalizovana rješenjem nadležnog organa od 23.4.1959. godine, i da je rješenjem Sreskog suda u Trebinju broj 248/1965 od 06.02.1965. godine, određena uknjižba društvene svojine, a u korist ranijeg vlasnika P.B.B. određen upis prava korišćenja sa 1/1 dok nadležni organ ne donese rješenje o predaji zemljišta u posjed opštini ili drugom licu, te temelju ovog rješenja parcela je uknjižena kao društvena svojina sa 1/1, u zk. ul. broj 662 k.o. T., s pravom korištenja upisanim u korist P.B.B. s 1/1; da je prije nacionalizacije predmetnu parcelu obrađivao I.B. i da na spornoj parceli prije i u vrijeme nacionalizacije nije bilo objekata (kako to proizilazi iz iskaza svjedoka T.P.); da je tuženom (odnosno njegovom pravnom predniku) dana 08.12.1970. godine izdata urbanistička saglasnost za adaptaciju i dogradnju hotela „Leotar“ u Trebinju, između ostalih i na predmetnoj parceli, a da je 08.12.1971. godine izdata i građevinska dozvola za izvođenje radova na adaptaciji i dogradnji postojećeg objekta hotela „Leotar“ u Trebinju; da parcela identifikovana na osnovu nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke koji se izjasnio da je označena parcela u površini 330 m², dijelom predstavlja ekonomsko dvorište hotela „Leotar“ površine od 230 m², dok je površina 100 m² ispod objekta, da na spornoj parceli leži dio istočne lamele hotela „Leotar“ (u skici snimanja i nalazu istočna lamela označena kao lamela

broj 3), da parcelu nije moguće izdvojiti i predati u posjed tužiocu ili nekom drugom; da je hotel „Leotar“ zatečen izgrađen 1975. godine, kada je rađen aerofotogrametrijski premjer grada Trebinja i tada je upisan u katastarskoj evidenciji, da lamela broj 3 zahvata dvije parcele novog premjera i to, k.č. broj 703/1, posjednik HUTRO Leotar i druga parcela k.č. broj 704/6 upisana u p.l. broj 631 k.o. P. 1, posjednik Grad Trebinje, sa površinom ispod objekta od 147 m², te da navedene parcele u katastarskom operatu nisu mijenjale oblik i površinu od 1975. godine, dok po starom premjeru ova lamela zahvata, pored sporne parcele (označene kao k.č. broj 348/1) i dijelove površina parcela k.č. broj, 5500/7, 364/3, 348/6 i 367/1; da je na osnovu rješenja RUGIPP Banjaluka, Poslovna jedinica Trebinje od 28.12.2015. godine, na zahtjev S.B., sin R. iz T., za pretvaranje prava korišćenja u pravo vlasništva, taj organ utvrdio pravo vlasništva u korist S.B. sa 1/1; da je nakon toga S.B. predmetnu nepokretnost prodao tužiocu 17.05.2016. godine, na osnovu notarski obrađenog ugovora, temeljem kojeg ugovora se tužilac upisao kao vlasnik sporne parcele sa 1/1; da je provedeno vještačenje po vještaku građevinske struke koji je u nalazu izračunao tržišnu cijenu gradskog građevinskog zemljišta označenog kao k.č. 348/1 i odredio cijenu mogućeg zakupa.

Na navedenim utvrđenju prvostepeni sud zasniva zaključke da je tužilac trenutno u odgovarajućim javnim evidencijama upisan kao vlasnik predmetne nepokretnosti i da je taj upis izvršen na osnovu rješenja donesenog u upravnom postupku, čija valjanost se ne može preispitivati u ovom parničnom postupku, te da, osim toga nisu bili riješeni imovinskopravni odnosi, u vrijeme izgradnje hotela „Leotar“ dijelom i na spornoj parceli, pa da je zato tuženi dužan tužitelju naknaditi traženu štetu, a da tuženi kod takvog stanja stvari nije dokazao da je stekao pravo svojine na spornoj parceli, kakvo utvrđenje traži protivtužbom i da upis tužioca kao vlasnika sporne parcele isključuje mogućnost postojanja prava vlasništva tuženog. Primjenom odredbi članova 155, 183. i 376. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik RS“ broj: 17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO), člana 41. Zakona o zemljišnim knjigama („Službeni glasnik RS“, broj 74/02, 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08) i članova 55. i 56. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj 124/08, 03/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 i 119/21 u daljem tekstu: ZSP), prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev, a protivtužbeni zahtjev odbio.

Drugostepeni sud nije prihvatio pravne zaključke prvostepenog suda, te je obrazložio da je u ovom postupku dokazano da je pravnom predniku tuženog izdata urbanistička saglasnost za adaptaciju i dogradnju hotela „Leotar“ 06.12.1970. godine, a da je 08.12.1971. godine izdato i rješenje o građevinskoj dozvoli za adaptaciju i nadogradnju hotela „Leotar“, te da je navedenim odlukama organa uprave dozvoljena izgradnja dijela objekta hotela „Leotar“ na parcelama koje su bile upisane kao društvena svojina i da se urbanistička saglasnost i rješenje o građevinskoj dozvoli odnose i na spornu parcelu. Da je predmetna parcela nacionalizovana još 1959. godine shodno članu 1. Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Službeni list FNRJ“ broj 52/58 i 3/59 – u daljem tekstu: ZN), te da je postala društvena svojina danom stupanja na snagu tog zakona (član 8. zakona) i kao takva je na osnovu rješenja iz 1965. godine upisana u odgovarajuće javne evidencije kao društvena svojina. Nadalje je drugostepeni sud imao u vidu da predmetnu parcelu nije moguće izdvojiti (i da to tužilac i ne traži) i predati je ni tužiocu ni nekom drugom licu, pa zaključuje da se sudbina trajne građevine ne može dijeliti od sudbine zemljišta na kojem je izgrađena.

Shodno navedenom drugostepeni sud zaključuje da vlasnik zemljišta nema pravo na posebnu naknadu za korišćenje zemljišta na kojem je podignuta zgrada u smislu odredbi člana 24. i 25. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90, odnosno „Službeni glasnik RS“, broj 38/3 - u daljem tekstu: ZOSPO), odnosno odredbi

člana 59. ZSP. Iz navedenih razloga, djelimično je usvojena žalba tuženog i preinačena odluka o tužbenom zahtjevu tako da je taj zahtjev odbijen.

Drugostepeni sud je odbio žalbu tuženog u dijelu kojim je tom žalbom pobijana odbijajuća odluka protivtužbenom zahtjevu. Svoju odluku drugostepeni sud je obrazložio i naveo da se za vrijeme važenja ZOSPO, svojina na stvari u društvenoj svojini nije mogla steći održajem u smislu člana 29. navedenog zakona, kao i da je za zahtjev tuženog za sticanje prava svojine održajem relevantna odredba člana 58. ZSP, prema kojoj je za sticanje prava svojine održajem na nepokretnostima potrebna zakonita i savjesna državina i protek roka od 10 godina (član 58. stav 1. ZSP) ili savjesna državina i protek roka od 20 godina (član 58. stav 2. ZSP). Prema stanovištu drugostepenog suda rok za održaj iz člana 58. ZSP teče od početka primjene ZSP, 01.01.2010. godine, pa slijedom toga drugostepeni sud nalazi da tuženi nije dokazao da je njegova državina zakonita i da zbog toga nema mjesta primjeni člana 58. stav 1. ZSP, te da za održaj u smislu odredbe člana 58. stav 2. ZSP nije protekao dvadesetogodišnji rok.

Nadalje je drugostepeni sud obrazložio, da je tuženi isticao da je u postupku privatizacije bila obuhvaćena i sporna imovina, ali da tuženi sudu nije dostavio kompletnu dokumentaciju iz postupka privatizacije da bi se po tom osnovu moglo utvrditi da je privatizacijom tuženi postao vlasnik sporne parcele.

Prema stanovištu drugostepenog suda u ovom postupku je dokazano da je predmetna nepokretnost bila u zemljišnoj knjizi upisana kao društvena (sada državna) svojina, te da se radi o gradskom građevinskom zemljištu, za koji vrijede odredbe Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik RS", broj 112/06 – u daljem tekstu: ZGZ iz 2006. godine) i da tuženi nije dokazao da je saglasno odredbi člana 47. navedenog zakona proveden upravni postupak u kojem je utvrđeno njegovo pravo na predmetnoj nepokretnosti.

Na naprijed navedenim razlozima temelji se zaključak drugostepenog suda da protivtužbeni zahtjev nije osnovan.

Drugostepena odluka o protivtužbenom zahtjevu nije pravilna, dok je odluka o tužbenom zahtjevu pravilna, a iz slijedećih razloga.

Članom 1. stav 2. ZN bilo propisano da se u gradovima i naseljima gradskog karaktera nacionaliziraju i postaju društvena svojina i građevinska zemljišta, a članom 38. istog zakona da građevinsko neizgrađeno zemljište koje je nacionalizirano ostaje u posjedu ranijeg vlasnika, sve dok ga on na osnovu rješenja opštinskog narodnog odbora ne preda u posjed opštini ili drugom licu radi izgradnje zgrade ili drugog objekta ili radi izvođenja drugih radova (član 38. stav 1. ZN), te da se predaja zemljišta u posed opštini ili drugom korisniku ne može izvršiti prije nego što je korisniku to potrebno radi izvođenja građevinskih ili drugih radova kojima se zemljište privodi namijenjenoj svrsi (član 38. stav 2. ZN).

Prema Zakonu o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera („Službeni list SFRJ“, br. 5/68 i 20/69 – u daljem tekstu: ZOGZ), koji je bio na snazi u vrijeme kad je tuženom izdati urbanistička saglasnost i odobrenje za adaptaciju i dogradnju, bilo je određeno da je građevinsko zemljište u društvenoj svojini, da istim upravlja i raspolaže opština i da na građevinskom zemljištu ne može postojati pravo svojine fizičkog lica ili pravnog lica. Fizička lica su na građevinskom zemljištu mogla imati jedno od slijedećih prava: privremeno pravo korištenja do preuzimanja odnosno predaje korisniku zemljišta (član 3. ZOGZ), prvenstveno pravo korištenja radi građenja (član 4. ZOGZ), i trajno pravo korištenja

kad je na zemljištu izgrađena zgrada (član 6. ZOGZ). Isto je propisano i Zakonom o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini („Službeni list SRBiH“ broj 13/74), koji je stupio na snagu 31.05.1974. godine. Slične odredbe sadržavao je i Zakon o građevinskom zemljištu („Službeni list SRBiH“ broj 34/86, 1/90 i 29/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94, 23/98, 5/99).

Shodno odredbama navedenih zakona o građevinskom zemljištu, zgrada i građevinsko zemljište predstavljali su odvojene objekte prava, tako što je građevinsko zemljište bilo društvena svojina, a vlasnik zgrade je bio titular prava trajnog korištenja zemljišta. Odredbom člana 9. ZOSPO stambena zgrada, poslovna zgrada, poslovna prostorija [...] su definisane kao (poseban) predmet prava svojine fizičkog ili pravnog lica.

S obzirom da je sporna parcela nacionalizovana 1959. godine, kao zemljište bez objekata, ispunjeni su uslovi za zaključak da je ista nacionalizacijom pošle u društvenoj svojini kao neizgrađeno građevinsko zemljište, saglasno odredbi člana 1. stav 2. ZN, sa pravom privremenog korištenja u korist P.B., kao ranijeg vlasnika nepokretnosti, u smislu odredbe člana 3. ZOGZ, što je 1965. godine i upisano u zemljišnu knjigu na temelju rješenja Sreskog suda u Trebinju.

Pravnom predniku tuženog, je u decembru 1970. godine izdata urbanistička saglasnost, te mu je u decembru 1971. godine izdato odobrenje za adaptaciju i dogradnju hotela „Leotar“ na zemljištu u društvenoj svojini, na više zemljišno knjižnih parcela među kojima je i sporna parcela. Odobrenje za gradnju rješava odnos graditelja i društvene zajednice (jedinice lokalne samouprave) u smislu postojanja uslova i mogućnosti gradnje na određenom lokalitetu, i u tom smislu ima konstitutivni značaj, te objekat sagrađen na temelju odobrenja za gradnju predstavlja zakonito izgrađen objekat. Urbanistička saglasnost i odobrenje za gradnju ne mogu se ispitivati u ovom parničnom postupku niti se može utvrđivati ništavost navedenih upravnih akata, kako to neosnovano tvrdi i predlaže revizija tužioca.

Objekat (koji je vještak geodetske struke identifikovao kao lamela 3) sagrađen je do 1975. godine na parcelama novog premjera k.č. broj 704/6 upisana u pl. broj 631 k.o. P. 1, kao posjed Grada Trebinje i k.č. broj 703/1, upisana u p.l. broj 383 k.o. P. 1, kao posjed pravnog prednika tuženog sa 1/1 dijela. Sporna parcela starog premjera je, prema skici snimanja koja je sastavni dio nalaza vještaka geodetske struke, dio parcele novog premjera k.č. broj 703/1, iz koje skice proizilazi da je predmetna parcela starog premjera nepravilnog oblika (oblik trougla, označena narandžastom bojom) i u cjelosti pripada parceli novog premjera k.č. broj 703/1, iz p.l. broj 383 k.o. P. 1, na kojoj je prednik tuženog upisan posjednikom sa 1/1 dijela.

Navedene činjenice predstavljaju osnov za zaključak da predmetno zemljište, od 1975. godine, faktički ima karakter izgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini na kojem je prednik tuženog evidentiran kao korisnik u katastarskom operatu. S obzirom da je raniji vlasnik predao zemljište radi izgradnje objekta to je privremeno pravo korištenja P. B. prestalo predajom zemljišta korisniku (pravnom predniku tuženog) shodno odredbi m 38. stav 2. ZN i člana 3. ZOGZ. Stoga pravo privremenog korištenja u korist navedenog lica, kao ranijeg vlasnika nepokretnosti, ne postoji (najkasnije od 1975. godine), a stanje upisano u zemljišnoj knjizi u pogledu prava izvedenog iz društvene svojine, od tada, ne odgovara stvarnom stanju.

Zakonom o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03 – u daljem tekstu: ZGZ iz 2003. godine), koji je stupio na snagu 03.11.2003. godine, propisano je da vlasnik objekta izgrađenog na gradskom građevinskom zemljištu u državnoj svojini stiče pravo svojine na zemljištu pod objektom i zemljište za redovnu upotrebu

objekta (član 39. ZGZ iz 2023. godine). Navedenim zakonom o građevinskom zemljištu uspostavljeno je pravno jedinstvo zemljišta u društvenoj svojini i zgrade koja je podignuta na zemljištu na kojem graditelj ima pravo korištenja inverzijom načela superficijes solo cedit, tako da zemljište slijedi zgradu umjesto da zgrada slijedi zemljište.

ZGZ iz 2006 godine, takođe reguliše pitanja sticanja prava svojine na zemljištu u državnoj svojini na osnovu pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, tako da je odredbom člana 47. navedenog zakona propisana mogućnost sticanja prava svojine na građevinskom zemljištu u državnoj svojini za graditelja zgrade ako je do dana stupanja na snagu tog zakona izgrađena zgrada bez prava korišćenja zemljišta radi građenja, odnosno bez odobrenja za građenje, za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje prema odredbama Zakona o uređenju prostora [...].

Dana 24.05.2013. godine stupio je na snagu Zakon o prostornom uređenju i građenju ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 40/13, 2/15, 106/15 i 3/16, 104/18 i 84/2019), te je prema odredbi člana 198. tačka b) navedenog zakona prestao da važi ZGZ 2006. godine, osim odredbe člana 44. istog zakona.

Uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, tako da zemljište dijeli pravnu sudbinu zgrade, regulisano je i ZSP, pa je ovaj zakon relevantan materijalno pravni propis za odluku o zahtjevu protivtužbe.

Članom 330. ZSP propisano je: ovim zakonom uspostavlja se pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno (stav 1.); vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini ili svojini nosilaca svojine javnog prava, koje služi za redovnu upotrebu te zgrade u skladu sa regulacionim planom ili planom parcelacije, koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade (stav 2.); ako regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinskopravne poslove, uz prethodnu saglasnost gradskog, odnosno opštinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma (stav 3.); organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i rješenjem uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade iz st. 2. i 3. ovog člana (stav 4.).

Kod činjenice da je tuženi vlasnik objekta koji je sagrađen na zemljištu u društvenoj svojini u skladu sa zakonom (na osnovu odobrenja za gradnju), da je sporna parcela neophodna za redovnu upotrebu objekta (kako zemljište pod objektom u površini od 100 m² tako i preostalih 230 m² koji predstavljaju ekonomsko dvorište i ne može se izdvojiti), a parcela prema katastarskom operatu (koji je između ostalog evidencija o položaju i obliku parcela), predstavlja sastavni dio k.č. broj 703/1, koja nije mjenjala oblik i površinu od uspostavljanja katastra 1975. godine, ispunjeni su uslovi da se na osnovu odredbe člana 330. stav 1. i stav 2. ZSP utvrdi da je tuženi stekao pravo svojine na spornom zemljištu u društvenoj (sada državnoj) svojini.

Sporna parcela starog premjera (k.č. br. 348/1) predstavlja dio parcele novog premjera (k.č. broj 703/1) na kojoj je tuženi u katastarskom operatu (p.l. broj 383 k.o. P. 1) 50 godina upisan kao posjednik sa 1/1 dijela, te je sve to vrijeme mirni i faktički držalac iste, a tužilac u ovom postupku kao i u ranijm parničnom postupku, traži isplatu naknade za korištenje zemljišta, pa tuženi ima opravdan pravni interes da se utvrdi da je on posjednik predmetnog zemljišta.

S obzirom da je zemljište u društvenoj svojini od 1975. godine privedeno namjeni izgradnjom objekta (lamela 3), a privremeno pravo korištenja ranijeg vlasnika nacionalizovane nepokretnosti prestalo predajom zemljišta predniku tuženog, kako je to naprijed već rečeno, to je pretvaranje društvene svojine rješenjem RUGIPP Banjaluka, Poslovna jedinica Trebinje od 28.12.2015. godine, u korist S.B., kao pravnog sljednika P.B., izvršeno na temelju netačnih podataka zemljišne knjige i određen upis u korist titulara kojem to pravo ne pripada. Označeno rješenje organa uprave nema konstitutivni karakter (kako se kaže u odluci Ustavnog suda Republike Srpske broj U-27/14 od 24.02.2016. godine i odluci istog suda broj U-5/20 od 23.12.2020. godine), pa pravo tuženog kao graditelja i vlasnika zgrade (člana 9. ZOSPO), u konkretnom slučaju, uživa pravnu zaštitu u ovoj parnici kao ranije stečeno pravo, shodno odredbi člana 347. stav 1. ZSP.

Kako upisana prava u zemljišnu knjigu do stupanja na snagu ZSP (ovdje pravo društvene svojine) zadržavaju svoj prvenstveni red i nakon pretvaranja društvene svojine (član 347. stav 2. ZSP) to je tužilac, kao singularni sukcesor S.B., dužan trpjeti da se tuženi upiše vlasnikom predmetnih nepokretnosti shodno navedenoj odredbi ZSP.

Revizija tužioca insistira na tvrdnji o oduzimanju vlasničkih prava vezano za raniji društveno ekonomski sistem, koji je bio karakterističan po zakonima koji su omogućavali izuzimanje nepokretnosti radi stvaranja velikog društvenog fonda nepokretnosti. U tom kontekstu restitucija i obeštećenje ranijih vlasnika se ne može vršiti na štetu stečenih prava, jer su stečena prava univerzalna vrijednost, pretpostavka pravne sigurnosti koja je bitan segment prava.

S obzirom da je tuženi vlasnik predmetnog zemljišta, to zahtjev tužioca za isplatu naknade za korištenje istog, kako s osnova naknade štete (član 155. ZOO), tako ni sa osnova upotrebe tuđe stvari u svojoj korist (član 219. ZOO), nije osnovan.

Ovdje, nema mjesta primjeni pravila o građenju na tuđem zemljištu iz član 24. i 25. ZOSPO, na koje se pozvao drugostepeni sud odlučujući o tužbenom zahtjevu i na koje ukazuje revizija tužioca, jer se navedene odredbe ne odnose na građenje na zemljištu u društvenoj svojini. U konkretnom slučaju ne može se primjeniti ni odredba člana 59. ZSP, kojom je regulisano građenje na tuđem zemljištu, zbog toga što za ovaj pravni institut važi zakon koji je bio na snazi u vrijeme kad je objekat sagrađen.

Ostali navodi revizija stranaka nisu od odlučnog značaja, pa se istima nije bavio ovaj sud shodno ovlaštenju iz odredbe člana 231. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13, 109/21 i 27/24 – u daljem tekstu: ZPP) u vezi sa članom 253. istog zakona.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci, a na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP.

S obzirom da je pobijana presuda preinačena, tako da je tužilac u cjelosti uspio u ovoj parnici, primjenom odredbe člana 397. stav 2. ZPP i na osnovu odredbi člana 386. stav 1. i člana 387. istog zakona tužilac je obavezan da tuženom na ime troškova cijelog postupka isplati iznos od 19.531,57 KM. Navedeni iznos se sastoji od troškova: sastavljanja odgovora na tužbu, iznos od 700,00 KM; zastupanja na sedam održanih ročišta, iznos od 4.900,00 KM; sastavljanja žalbe od 22.11.2022. godine, iznos od 1.050,00 KM; sastavljanja revizije od 13.04.2023. godine, iznos od 1.050,00 KM; paušalna nagrada na navedene troškove 25 %, u iznosu od 1.925,00

KM; nagrade za vrijeme za 10 sati, u iznosu od 600,00 KM; PDV 17%, u iznosu od 1.738,25 KM; troškova vještačenja u iznosu od 500,00 KM; troškova sastavljanja žalbe od 12.02.2024. godine sa paušalom i PDV u iznosu od 1.532,70 KM i takse na žalbu u iznosu od 2.000,00 KM, te troškova sastavljanja predmetne reviziji u iznosu od 1.535,62 KM, i takse na reviziju 2.000,00 KM, a troškovi su obračunati na temelju člana 2. stav 1. i 2, te člana 14. i 6. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 68/05) i Zakona o sudskim taksama ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 73/08, 49/09, 67/13, 63/14 i 66/18).

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić