

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 57 0 Ps 123461 25 Rev  
Banjaluka: 26.8.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednica vijeća, Senad Tica i Biljana Majkić-Marinković, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca Grad Banjaluka, Trg srpskih vladara 1, kog zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Ulica vladike Platona bb, Banjaluka, protiv tuženih „Građa“ a.d. u stečaju, Ulica Vidovdanska 59, Banjaluka i S.G., K., koje zastupa advokat Milenko Sanković, Ulica Vidovdanska 59, Banjaluka i tuženog D. Đ., Ulica [...], B., S., radi utvrđenja ništavosti ugovora i predaje u posjed, vrijednost spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca protiv presude Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 123461 25 Pž od 7.2.2025. godine, na sjednici održanoj 26.8.2025. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 123461 23 Ps 2 od 20.8.2024. godine:

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU-1620/13 zaključen 16.1.2013. godine između tuženog „Građa“ a.d. u stečaju (u daljnjem tekstu: prvotuženi) i tuženog S.G. (u daljnjem tekstu: drugotuženi), kojim je prvotuženi prodao drugotuženom nekretninu označenu kao k.č. broj 524/392, dvorište površine 192 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. broj 6057 k.o. B., čemu po novom premjeru odgovara k.č. broj 1337/15, dvorište površine 192 m<sup>2</sup>, upisana u pl. broj 4 k.o. B. (u daljnjem tekstu: sporna parcela), po cijeni od 9.000,00 KM.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se utvrdi da je ništav Ugovor o kupoprodaji broj OPU-787/16, zaključen 13.6.2016. godine između drugotuženog i tuženog D.Đ. (u daljnjem tekstu: trećetuženi), kojim je drugotuženi prodao trećetuženom spornu parcelu, sada označenu kao k.č. broj 524/392, dvorište površine 192 m<sup>2</sup>, upisane u z.k. ul. broj 1320 k.o. SP B., čemu po novom premjeru odgovara k.č. broj 1337/15, dvorište površine 192 m<sup>2</sup>, upisane u pl. broj 1705 k.o. B. 6.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da tuženi priznaju i trpe da se na osnovu ove presude izvrši brisanje upisa u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu izvršeno na osnovu navedenih pravnih poslova, i uspostavi pređašnje stanje u zk.ul. broj 13201 k.o SP B. (ranije

zk. ul. broj 6057 k.o. B.) odnosno u pl. broj 1705 k.o. B. 6 (ranije pl broj 4 k.o. B. 6), u roku od 15 dana od dana prijema prepisa presude.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim traži da se obavežu tuženi da mu predaju u posjed spornu parcelu, u roku od 15 dana od dana prijema prepisa presude.

Obavezan je tužilac da na ime naknade troškova postupka isplati prvotuženom iznos od 3.485,00 KM, drugotuženom iznos od 1.742,50 KM i trećetuženom iznos od 217,50 KM, u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Odbijeni su zahtjevi tuženih za naknadu troškova postupka preko dosuđenih iznosa.

Presudom Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 123461 25 Pž od 7.2.2025. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka na ime sastava žalbe u iznosu od 1.312,50 KM.

Revizijom tužilac pobija drugostepenu odluku iz razloga propisanih odredbom člana 240. stav 1. tačka 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24 - u daljnjem tekstu: ZPP), sa prijedlogom da se preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje i tuženi obavežu na naknadu troškova postupka na ime sastava revizije u iznosu od 1.978,75 KM.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužioca o kom je odlučeno nižestepenim presudama.

U toku prvostepenog postupka je utvrđeno:

da je prvotuženi 17.2.2000. godine pod brojem 53-01/99 predao Program privatizacije državnog kapitala, koji je odobren rješenjem Direkcije za privatizaciju broj 01-53-4/99 od 20.11.2000. godine,

da su podaci o nekretninama navedeni u poglavlju VIII tačka 3 (k.č. broj 1336/1, 1337/1, 1337/2 i 1337/3, namjene izgrađeno građevinsko zemljište sa statusom trajnog prava korišćenja na strani ODTP „Građa“ Banjaluka),

da je rješenjem Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 St 063597 09 St od 17.12.2010. godine, nad prvotuženim otvoren stečajni postupak,

da je stečajni upravnik R.D. potpisao 26.9.2013. godine zaključak broj 158-5/13, kojim se utvrđuje da je na usmenoj javnoj licitaciji održanoj 26.9.2013. godine drugotuženi kupac sporne parcele za cijenu od 9.000,00 KM i da se na kupca prenosi onoliko prava kojim prodavac raspolaže u vrijeme prodaje,

da je prvotuženi 16.10.2013. godine pod brojem OPU 1620/13 zaključio sa drugotuženim ugovor o kupoprodaji sporne parcele, da je u stavu II ugovora konstatovano da

je u „B“ vlasničkom listu zk. ul. broj 6057 k.o. B. uknjižena opštenarodna imovina sa 1/1 dijela, a da je prvotuženi kao prodavac uknjižen sa pravom korišćenja, dok je prema Programu privatizacije upisano trajno pravo korišćenja, da se drugotuženi uknjižio kao posjednik sa 1/1 dijela, dok je u zemljišnim knjigama uknjižen kao nosilac prava korišćenja,

da je drugotuženi 13.7.2016. godine pod brojem OPU 787/16 zaključio sa trećetuženim ugovor o kupoprodaji sporne parcele, sada upisane u zk. ul. broj 13201 k.o. SP B., da je konstatovano da je u vlasničkom listu uknjižena opštenarodna imovina sa 1/1 dijela, a da je drugotuženi kao prodavac uknjižen sa pravom korišćenja i kao posjednik k.č. broj 1337/15 upisane u pl. broj 1705/1 k.o. B. 6, sa dijelom 1/1,

da se trećetuženi upisao kao nosilac prava svojine na spornoj parceli sa 1/1 dijela na osnovu rješenja RUGIP PJ Banjaluka broj 21.11/476-126/15 od 3.1.2017. godine,

da je RUGIP PJ Banjaluka 2.6.2022. godine donijela rješenje broj 21.11/476-126/15 kojim je u tački jedan dispozitiva utvrđeno da je prvotuženi kupovinom državnog kapitala stekao pravo svojine, između ostalih, i na spornoj parceli,

da su rješenjem RUGIP PJ Banjaluka broj 21.04/476-79/22 od 9.11.2022. godine, odbijene žalbe Pravobranilaštva RS i Grada Banjaluka izjavljenu protiv rješenja broj 21.11/476-126/15 od 2.6.2022. godine,

da je presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 033273 23 U od 28.3.2023. godine, odbijena tužba Pravobranilaštva RS i Grada Banjaluka izjavljena protiv rješenja broj 21.11/476-79/22 od 9.11.2022. godine,

da su Pravobranilaštvo RS i Grad Banjaluka podnijeli zahtjev za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 033273 23 U od 28.3.2023. godine i da do okončanja postupka pred prvostepenim sudom (20.8.2024. godine) nije donesena odluka,

(ovaj sud je utvrdio da su presudom broj 11 0 U 033273 23 Uvp od 5.9.2024. godine, zahtjevi za vanredno preispitivanje odbijeni),

da je prema nalazu kog je 27.12.2023. godine sačinio vještak geodetske struke dip. ing. geodezije Ognjen Jerimić, sporna parcela po katastarskom operatu nastala cijepanjem k.č. broj 1337/1 stavkom promjena broj 8/02 na osnovu prijavnog lista „B“ 09-952-9-3/2002 i urbanističko tehničkih uslova broj 03-364-4301/2001 od 12.12.2001. godine, a po starom premjeru po prijavnom „A“ listu broj 09-952-9-3/2002 od 8.2.2002. godine i Dn broj 882/06,

da sporna parcela nakon tog nije mijenjala oblik i površinu, nije izgrađena i u vrijeme izrade nalaza se ne koristi,

da je prema nalazu kog je 22.1.2024. godine sačinio vještak dipl. ing. arh. Slobodanka Novaković Miljanović, sporna parcela upisana u zk. ul. broj 13201 k.o. SP B. kao vlasništvo trećetuženog sa dijelom 1/1, da je smještena sa zadnje strane TC „D.“ u ulici [...], da pripada II gradskoj zoni sa pristupom sa makadamskog puta, neizgrađena i neuređena, zarasla šibljem, da je prema Regulacionom planu („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ broj 10/01) određena kao neizgrađeno građevinsko zemljište sa planiranom izgradnjom stambeno poslovnog objekta u nizu, a prema Regulacionom planu („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ broj 29/21) planirana je izgradnja individualnog stambenog objekta u nizu.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. ZPP), primjenom odredbe člana 47, 49, 52. i 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 - u daljnjem tekstu: ZOO), odredbi člana 324. i 325. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19 - u daljnjem tekstu: ZSP) i odredbe člana 8.a) Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik RS“, broj 51/06, 1/07, 53/07, 41/08, 58/09, 79/11 i 28/13 - u daljnjem tekstu: ZPDK), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Prvostepeni sud smatra da je u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora između prvotuženog i drugotuženog, prvotuženom bilo zabranjeno da vrši promet sporne parcele jer je bila u statusu društvene svojine na kojoj je prvotuženi imao samo pravo korišćenja, ne pravo upravljanja ili raspolaganja.

Zaključak je suda da je prvotuženi mogao vršiti promet parcela iz Programa privatizacije tek nakon okončanja upravnog postupka koji se vodio saglasno odredbi člana 8.a) ZPDK, a kako je postupljeno suprotno od tog da je kupoprodajni ugovor zaključen između prvotuženog i drugotuženog „protivan javnom poretku, prinudnim propisima i društvenom moralu“.

Dalje, sud cijeni da drugotuženom nije bilo zabranjeno da vrši pravno valjani promet sporne parcele, jer nije dokazana njegova nesavjesnost.

Polazeći od tog i činjenice da je ugovor izvršen jer je plaćena kupoprodajna cijena i parcela predata u posjed trećetuženom kao kupcu, ali i da je prvotuženi „naknadno stekao pravo svojine“ na spornoj parceli, smatra da su ispunjeni uslovi propisani odredbom člana 103. stav 2. ZOO, iz kog razloga odbija tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužioca i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepeni sud navodi da je vezan za pravosnažno rješenje doneseno od strane nadležnog upravnog organa primjenom odredbe člana 8.a) ZPDK, pa ga ne može preispitivati niti mijenjati u parničnom postupku, kao i za rješenje kojim je izvršen upis trećetuženog kao nosioca prava svojine (pravosnažno rješenje RUGIP PJ Banjaluka broj 21.11/476-126/15 od 3.1.2017. godine).

Smatra da rješenje spora u korist tužioca ne može promijeniti njegov pravni odnos prema spornoj parceli, niti može „ostvariti kvalitetno veći stepen pravne zaštite“ jer je prvotuženi vlasništvo stekao kupovinom državnog kapitala.

Drugostepena odluka je pravilna.

Odredbom člana 103. stav 2. ZOO je propisano: „Ako je zaključenje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor će ostati na snazi ako u zakonu nije šta drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosiće odgovarajuće posljedice“.

U vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora između prvotuženog i drugotuženog (16.1.2013. godine) na snazi je bio Zakon o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik RS“,

broj 112/06 – u daljnjem tekstu: ZGZ), koji je prestao da važi 2.5.2013. godine kada je na snagu stupio Zakon o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“, broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19), osim odredbe člana 44. ZGZ.

Članom 2. ZGZ određen je predmet gradskog građevinskog zemljišta, članom 5. je propisano da građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu, članom 7. da opština raspolaže i upravlja gradskim građevinskim zemljištem u državnom vlasništvu na način i pod uslovima propisanim zakonom, članom 8. stav 1. da je gradsko građevinsko zemljište u privatnoj svojini u slobodnom prometu i da njime raspolažu vlasnici uz ograničenja i pod uslovima propisanim zakonom, dok je odredbom člana 11. propisano da su pravni poslovi o otuđenju i opterećenju gradskog građevinskog zemljišta, zaključeni protivno odredbama ovog zakona i drugih propisa, ništavni.

Odredbom člana 19. stav 1. ZGZ propisano je da preduzeća i druga pravna lica koja su vlasnici neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta mogu otuđivati to zemljište u slobodnom prometu, a stavom 2. da to pravo imaju i pravni subjekti koji su nosioci prava raspolaganja na građevinskom zemljištu u državnoj svojini.

Odredbom člana 44. stav 2. ZGZ koji je stupio na snagu 1.12.2006. godine, propisano je da na građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom, a u društveno sada državno vlasništvo je prešlo na osnovu odluke opštine (u konkretno slučaju pravo vlasništva tužioca je utvrđeno rješenjem NO Grada Banjaluka -Gradska agrarna komisija broj 102/52 od 16.4.1953. godine), na kom je prestalo državno vlasništvo na osnovu odredbe člana 96. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik RS“, broj 86/03), utvrdiće se prestanak državnog vlasništva i uspostavljanje ranijeg vlasničko pravnog odnosa.

Odredbom člana 324. stav 1. ZSP (stupio na snagu 1.1.2010. godine) propisano je: „Ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja kao osnovno pravo na stvarima u društvenoj odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postala svojina drugog lica pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet svojine“.

Ustavni sud Republike Srpske u odluci broj u-27/14 od 24.2.2016. godine navodi u obrazloženju da sticanje prava svojine proizilazi iz samog zakona i da rješenje koje u provođenju postupka uspostavljanja ranijeg prava vlasništva donese nadležni upravni organ, ima deklaratorni karakter i ne može mu se dati svojstvo konstitutivnosti jer se mora poštovati činjenica da je pravo svojine već konstituisano.

Tokom postupka pred nižestepenim sudovima dokazano je da je prihvaćeni Program privatizacije državnog kapitala prvotuženog obuhvatao i k.č. broj 1337/1, čijim cijepanjem je nastala sporna parcela, da je po zemljišnoknjižnoj evidenciji na spornoj parceli u vrijeme zaključenja kupoprodajnih ugovora bilo upisano pravo vlasništva kao opštenarodna imovina, da je prvotuženi imao upisano pravo korišćenja sa 1/1 dijela i da je to pravo prenio ugovorom na drugotuženog, a drugotuženi ga ugovorom prenio na trećetuženog, koji je potom koji na osnovu rješenja RUGIP PJ Banjaluka upisan kao nosilac prava svojine sa 1/1 dijela (kakvo je stanje upisa u vrijeme zaključenja rasprave pred prvostepenim sudom).

Dokazano je da sporna parcela u vrijeme privatizacije i zaključenja ugovora iz 2013. godine i 2016. godine, nije bila privedena namjeni u skladu sa regulacionim planom.

Prvotuženom je sticanje prava vlasništva kupovinom državnog kapitala obuhvaćenog Programom privatizacije, priznato rješenjem broj 21.11/476-126/15 od 2.6.2022. godine primjenom odredbe člana 8.a) ZPDK.

Članom 8.a) ZPDK propisano je IRB RS a.d. Banjaluka na zahtjev preduzeća izdaje uvjerenje u kom se označavaju nepokretnosti kako su navedene u početnom bilansu privatizacije, da bi nadležni RUGIP sproveo upravni postupak u pogledu identifikacije zemljišta ispod objekta i zemljišta neophodnog za redovnu upotrebu objekta i potom donio rješenje kojim se odlučuje o pravu svojine podnosioca zahtjeva.

U konkretnom slučaju je RUGIP PJ Banjaluka donio rješenje kojim je priznato pravo svojine prvotuženom, između ostalog i na spornoj parceli, uz konstataciju da je prema nalazu vještaka građevinsko arhitektonske struke parcela k.č. broj 1337/1 (čijim cijepanjem je nastala sporna parcela koja je dobila broj 1337/15) izgrađeni betonirani manipulativni prostor koji služi za redovnu upotrebu objekata obuhvaćenih privatizacijom (sagrađeni 1946. godine).

S obzirom da je navedeno rješenje postalo konačno i pravosnažno, pravilno cijeni drugostepeni sud da se ono u parničnom postupku ne može preispitivati i da je sud vezan za njega, jednako kao i za rješenje kojim je pravo svojine na spornoj parceli priznato u korist trećetuženog.

Ustavni sud Bosne i Hercegovine je u odlukama broj AP-2113/11 od 7.10.2014. godine i broj AP-1528/15 od 15.11.2015. godine iznio pravno shvatanje da se u pogledu stvarnih prava pravo raspolaganja izjednačava sa pravom svojine, ako su ta prava upisana u zemljišne knjige ili drugi javni registar nekretnina.

Ustavni sud Republike Srpske u odluci broj u-27/14 od 24.2.2016. godine navodi:

„Pravo upravljanja, korišćenja i raspolaganja različiti su modaliteti ovlašćenja koja su određeni subjekti prava imali na stvarima u društvenoj svojini u periodu socijalističkog društvenog uređenja.

Pravo raspolaganja je bio pravni institut koji je zamijenio pravo upravljanja i korišćenja, a predstavljao je pravni osnov za obavljanje prometa društvenim sredstvima. To je bilo specifično subjektivno imovinsko pravo pravnih lica na stvarima u društvenoj svojini. Pravo raspolaganja se moglo prenositi na sve druge subjekte, na društveno pravna lica se prenosilo pravo raspolaganja, dok se na fizička i građansko pravna lica prenosilo pravo svojine.

Sve ove transformacije i promjene naziva i koncepta, u pravilu, nisu sprovedene u javnim evidencijama nepokretnosti. One su se dešavale po sili zakona. Tako je pravo upravljanja zamjenjeno pravom korišćenja, a pravo korišćenja pravom raspolaganja.“

Polazeći od utvrđene činjenice da je prvotuženi spornu parcelu obuhvatio programom privatizacije i da mu je konačnim i pravosnažnim rješenjem upravnog organa priznato pravo svojine na državnoj imovini stečenoj u postupku privatizacije, što obuhvata i spornu parcelu, da sporna parcela u vrijeme stupanja na snagu ZGZ iz 2003. godine („Službeni glasnik RS“, broj 86/03) i ZGZ iz 2006. godine, kao ni u vrijeme privatizacije prvotuženog i prometovanja ugovorima iz 2013. godine i 2016. godine, nije bila privedena namjeni, nižestepeni sudovi su pravilno sudili kada su odbili tužbeni zahtjev tužioca.

Temeljem odredbe člana 248. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić