

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 139518 25 Rev
Banjaluka, 09.10.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Vidimlić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca „Čistoća“ a.d. Banjaluka, Ul. Braće Podgornika 2, koga zastupa punomoćnik Sanjin Kosić, advokat iz Banjaluke, protiv tuženog JP „Dep-ot“ Banjaluka, Ul. Vojvode Živojina Mišića 23, koga zastupa punomoćnik Stojan Vukajlović, advokat iz Banjaluke, uz učešće umješača na strani tuženog Grad Banjaluka, koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka, po tužbi radi predaje u posjed i isplate naknade za korištenje nepokretnosti, vrijednost spora 10.951.556,43 KM, i po protivtužbi za utvrđenje prava svojine, vrijednost spora 100.000,00 KM, odlučujući o revizijama tužioca, tuženog i umješača na strani tuženog, izjavljenim protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 139518 24 Pž od 23.12.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 09.10.2025. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizije stranaka i umješača na strani tuženog, se usvajaju, obje nižestepene presude ukidaju i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 139518 22 Ps od 12.07.2024. godine obavezan je tuženi, da tužiocu, preda u posjed i raspolaganje slobodan od lica i stvari nepokretnosti k.č. 79, 92/1, 103, 113 i 129/3, sve upisane u l.n. broj 1042, k.o. Z., u ukupnoj površini 295798 m². Odbijen je zahtjev tužioca, da se obaveže tuženi da mu na ime ostvarene koristi, od upotrebe tuđe stvari, za period od 01.05.2013. godine do 31.05.2023. godine, isplati iznos od 3.852.484,66 KM, sa kamatom od 01.05.2024. godine i do tada dospjelu kamatu, u iznosu od 2.134.073,54 KM. Odbijen je zahtjev tužioca, kojim je tražio naknadu štete na ime izgubljene dobiti, za period od 01.05.2020. godine do 31.05.2023. godine, u iznosu od 3.933.958,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 01.05.2024. godine, sa dospjelim kamatom do tada u iznosu od 1.031.040,23 KM.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog, da se utvrdi da je stekao pravo svojine na navedenim nepokretnostima, te da se isti na osnovu ove presude upiše, kao vlasnik, nepokretnosti u listu nepokretnosti.

Tužilac je obavezan da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 23.514,07 KM, tuženi je obavezan da tužiocu nadoknadi troškove postupka u iznosu od 11.009,70 KM, preko ovih iznosa zahtjevi stranaka za naknadu troškova postupka su odbijeni i odbijen je zahtjev umješača za naknadu troškova postupka.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda broj 57 0 Ps 139518 24 Pž od 23.12.2024. godine žalba tužioca je djelimično usvojena, prvostepena presuda preinačena, u dijelu odluke o naknadi štete zbog izgubljene dobiti, te obavezan tuženi isplatiti tužiocu, na ime naknade štete u vidu izgubljene dobiti, za period od 09.06.2022 godine do 31.05.2023 godine iznos od 1.527.278,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 01.05.2024. godine do isplate i dospelu zakonsku zateznu kamatu, u iznosu od 195.395,40 KM. Žalba tužioca u preostalom dijelu je odbijena i prvostepena presuda u preostalom odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu potvrđena.

Žalbe tuženog i žalba umješaka su odbijene i prvostepena presuda, u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev i u dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu, potvrđena.

Preinačena je odluka o troškovima postupka, tako što je obavezan tuženi isplatiti tužiocu na ime troškova postupka iznos od 12.411,00 KM, te na ime troška sastava žalbe iznos od 1.584,63 KM, a preko dosuđenog iznosa zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka je odbijen, te su odbijeni zahtjevi tuženog i umješaka za naknadu troška pravostepenog postupka i postupka po žalbi.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužilac pobija drugostepenu presudu, u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se izjavljena revizija usvoji i drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači.

Blagovremenom revizijom tuženi pobija dosuđujući dio odluke o tužbenom zahtjevu i odbijajući dio odluke o zahtjevu protivtužbe, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i drugostepena u osporenom dijelu presuda preinači ili da se ukine.

Blagovremeno podnesenom revizijom drugostepenu presudu, u dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i odbijajućem dijelu odluke o zahtjevu protivtužbe, pobija i umješak na strani tuženog zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda u osporenom dijelu preinači ili da se ukine.

Tuženi i umješak na strani tuženog dali su odgovore na reviziju tužioca u kojima navode da revizija tužioca nije osnovana i predlažu da se odbije.

Tužilac je dao odgovor na revizije tuženog i umješaka na strani tuženog i naveo da revizije nisu osnovane, te predložio da se odbiju.

Revizije su osnovane.

Predmet spora u ovom postupku je tužbeni zahtjev tužioca da se obaveže tuženi da mu preda u posjed nepokretnosti k.č. 79, 92/1, 103, 113 i 129/3 upisane u l.n. broj 1042 k.o. Z., te da mu na ime koristi ostvarene upotrebom tuđe stvari isplati iznos od 3.852.484,66 KM i dospelu kamatu u iznosu od 2.134.073,54 KM, na ime naknade štete zbog izmakle koristi iznos od 3.933.958,00 KM i dospelu kamatu u iznosu od 1.031.040,23 KM. Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog, da se utvrdi da je na nepokretnostima označenim u tužbenom zahtjevu stekao pravo svojine, te da se obaveže tužilac da trpi upis tog prava u javnim evidencijama.

Ocjenom izvedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio:

- da je Skupština Grada Banjaluka donijela rješenje broj 25-475-777/02 od 16.12.2002. godine kojim je izuzela iz posjeda ranijih vlasnika, odnosno korisnika gradskog građevinskog zemljišta (pravnog prednika tužioca i fizičkih lica kako je to bliže navedeno u izreci označenog rješenja), radi izgradnje Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada na lokalitetu Ramići u Banjaluci, 69 parcela, upisanih u zk. ul. broj 451, 7, 143, 140, 59 i 404 k.o. Z., što se po novom premjeru odnosi na parcele broj k.č. broj 79, 92/1, 113 i 129/3 upisane u p.l. broj 325. k.o. Z.;
- da je Skupština Grada Banjaluka donijela rješenje broj 10-475-539/04 od 01.02.2005. godine kojim je, radi fazne izgradnje Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada na lokalitetu Ramići u Banjaluci, tuženom dodjeljeno 69 parcela, upisanih u zk. ul. broj 451 i 59 k.o. Z., što se po novom premjeru odnosi na parcele broj 79, 92/1, 103, 113 i 129/3, upisane u p.l. broj 316 i 14 k.o. Z., i tuženi obavezan da na ime naknade isplati iznos od 2.662.209,00 KM;
- da je Republička uprava za geodetske i imovinsko pravne poslove, Područna jedinica Banjaluka (u daljem tekstu RUGIPP, PJ Banjaluka) donijela rješenje broj 21.11/475-70/14 od 06.08.2020. godine, kojim je utvrđeno da je tužilac kupovinom državnog kapitala stekao pravo vlasništva na 69 parcela, upisanih u zk. ul. broj 338 k.o. Z., te je istim određeno da će se nakon pravosnažnosti ovog rješenja, a na zahtjev stranke, izvršiti brisanje ranijih upisa i izvršiti uknjižba prava svojine u korist tužioca;
- da je RUGIPP, PJ Banjaluka dana 29.07.2022. godine donijela rješenje, kojim je usvojen zahtjev tužioca i na osnovu pravosnažnog rješenja istog organa broj 21.11/475-70/14 od 06.08.2020. godine dozvoljeno vršenje promjene u katastru nepokretnosti za k.o. Z., tako što je određeno da će se su nepokretnosti označene kao k.č. broj 79, 92/1, 103, 113 i 129/3, ukupne površine 295798 m² ispisati iz l.n. broj 779 i upisati u novi l.n. u korist tužioca sa 1/1 dijela svojine;
- da je ocjenom nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Gorana Gajičića od 05.10.2023. godine predmetne nepokretnosti identifikovane kao k.č. broj 79, 92/1, 103 i 113, upisane u l.n. broj 1042 k.o. Z. sa pravom svojine tužioca sa 1/1 dijela; da su parcele bile u posjedu fizičkih lica, nakon čega je izvršena eksproprijacija (1977. i 1982. godine), te su iste bile upisane kao posjed Komunalnog preduzeća OOUR „Čistoća“ Banjaluka, zatim posjed Grada Banjaluka, Fonda za upravljanje građevinskim zemljištem (2003. godine), a potom tuženog (2008. i 2010. godine), a nakon toga su iste su 2022. godine upisane kao svojina tužioca; da su uviđajem na licu mjesta identifikovane nepokretnosti, koje su prikazane u skici lica mjesta, da su na parceli k.č. broj 79 uplanjena četiri objekta, a na parceli k.č. broj 113 tri objekta, da je na skici lica mjesta prikazano postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda i baklja za spaljivanje plinova, koji objekti nisu evidentirani u katastarskom operatu, te su dalje identifikovani izgrađeni objekti, sa gabaritima i specifičnostima;
- da je radove na izgradnji infrastrukturnog objekta MBTS 20/0, 4 kVa, 1000/630 kVa, sa vodom od 20 kVa, u dužini od 837 m, na parceli broj 113 k.o. Z., izvelo preduzeće „Kaldera company“ d.o.o. Banjaluka na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 02.02.2011. godine, da je radove na izgradnji nadstrešnice i kontejnera za vagare izvelo preduzeće „Tekton“ d.o.o. Banjaluka na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 28.10.2011. godine; da je radove na izgradnji prizemnog poslovnog objekta-hale za sortiranje komunalnog otpada, korisne površine 333,27 m², na parceli broj 113 i 103 k.o. Z., izveo konzorcij „Tekton“ d.o.o. Banjaluka, „Građenje Đurić“ d.o.o. Banjaluka i „Termo-klima“ d.o.o. Laktaši na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 30.06.2017. godine; da su radovi na izgradnji i sanaciji regionalne deponije čvrstog otpada, reciklažu sekundarnih sirovina i privremeno međuskladištenje eventualno pronađenog opasnog otpada na parcelama broj 79, 92/1, 103 i 113 k.o. Z. izvođeni u dvije faze 2012. i 2014. godine; da je radove na izgradnji ograde na deponiji izvelo preduzeće „Bemind građevinarstvo“ d.o.o. Banjaluka na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 15.11.2005. godine; da je radove na izgradnji obodnih kanala izvelo preduzeće

„Radis“ d.o.o. Istočno Sarajevo na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 01.03.2012. godine; da je radove na iskopavanju i deponovanju starog otpada izvelo preduzeće „MG Mind“ d.o.o. Mrkonjić Grad na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 12.11.2007. godine; da je radove na ugradnji vage izvelo preduzeće „Eko-euro tim“ d.o.o. Banjaluka na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 26.04.2010. godine; da je radove na rekonstrukciji upravne zgrade, pristupnog puta, izgradnju temelja za mjerni most, te nabavku i ugradnju sistema za video nadzor izvelo preduzeće „Niskogradnja“ d.o.o. Laktaši na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 27.12.2004. godine; da je radove na izgradnji radnog platoa i lagune izvelo preduzeće „Eko euro tim“ d.o.o. Krupa na Vrbasu na osnovu ugovora zaključenog sa tuženim dana 15.11.2005. godine; da je ukupna cijena izvedenih radova iznosi 11.403.616,38 KM, a da tržišna cijena objekata iznosi 34.210.849,14 KM;

- da je tuženi u periodu od maja 2013. do maja 2023. godine ostvario ukupan neto dobitak u iznosu od 3.852.484,66 KM u okviru kojeg je gubitak 2015. godine uvršten kao korektivna stavka, da kamata na ovaj iznos za period od maja 2013. do maja 2023. godine iznosi 2.134.073,54 KM, da izgubljena dobit koju bi tužilac ostvario obavljanjem svoje poslovne djelatnosti korištenjem nekretnina za vremenski period od 01.05.2020. do 31.05.2023. godine iznosi 3.933.958,00 KM, a dospjela kamata za isti period 1.031.040,23 KM.

Na naprijed navedenom utvrđenju prvostepeni sud temelji zaključak da tuženi, prema činjeničnim navodima protivtužbe, tvrdi da je građenjem stekao pravo svojine na predmetnim nepokretnostima, i da je zahtjev protivtužbe prejudicijelni u odnosu na tužbene zahtjeve. Nadalje prvostepeni sud nalazi da sticanje prava svojine građenjem predstavlja sticanje svojine po zakonu, u smislu odredbe člana 20. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03- u daljem tekstu: ZOSPO), i da je isti osnov za sticanje prava svojine propisan i odredbom člana 23. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 03/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16, 107/19, 1/21 i 119/21- u daljem tekstu: ZSP), pa zaključuje da su svi objekti sagrađeni u periodu od 2004. godine do 2017. godine, na zemljištu u društvenoj svojini i da shodno tome nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 24. ZOSPO, odnosno odredbe člana 59. ZSP, za sticanje prava svojine građenjem, jer je shodno navedenim odredbama materijalnog prava sticanje svojine po tom osnovu moguće samo na zemljištu u privatnoj svojini.

Prema stanovištu prvostepenog suda tuženi predmetne nepokretnosti nije stekao ni održajem u smislu odredbe člana 29. ZOSPO i 58. stav 1. ZSP, jer je odredbom člana 29. ZOSPO, izričito zabranjeno sticanje prava svojine na zemljištu u društvenoj svojini održajem. Polazeći od činjenice da se ZSP primjenjuje od 01.01.2010. godine, prvostepeni sud nalazi da za sticanje prava svojine nisu ispunjeni uslovi iz člana 58. stav 1 ZSP, jer tuženi nije bio savjestan posjednik nepokretnosti zbog toga što su iste bile upisane kao društvena svojina sve do 2019. godine.

Odlučujući o žalbi tuženog protiv odbijajuće odluke o zahtjevu protivtužbe drugostepeni sud je u cjelosti prihvatio činjenična utvrđenja i zaključke prvostepenog suda te obrazložio da se tužilac nalazio u zakonitom i savjesnom posjedu predmetnih nepokretnosti od 1975. godine do 2005. godine, kada mu je odlukom Grada Banjaluka oduzet posjed i predmetne nepokretnosti date na korištenje tuženom. Na spornim nepokretnostima tužilac je izgradio deponiju, koja i danas tu nalazi, ista je bila ograđena i na tim parcelama su se nalazili objekti koje je izgradio tužilac, a koji su bili potrebni za obavljanje djelatnosti. Drugostepeni sud nalazi da je tuženi izvršio sanaciju postojećih objekata, što se ne može smatrati gradnjom, da je sagradio nadstrešnicu, koja se ne može se smatrati objektom, u smislu Zakona o uređenju prostora i građenju.

Prema stanovištu drugostepenog suda, tuženi je predmetno zemljište koristio kao savjestan posjednik, jer mu je dodijeljeno na korištenje od strane Grada Banjaluka. Na navedenom zemljištu tuženi je obavljao djelatnost od opšteg društvenog interesa, komunalnu djelatnost deponovanje otpada, u skladu sa Zakonom o komunalnim djelatnostima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 124/11 i 100/17). Obavljanje komunalne djelatnosti je u nadležnosti grada, koji može na određeni privredni subjekat prenijeti pravo obavljanja te djelatnosti, što je u konkretnom slučaju od 2005. godine bio tuženi. Ove činjenice, prema stanovištu drugostepenog suda, ne mogu predstavljati osnov za zaključak da je tuženi bio savjestan i zakoniti pretpostavljeni vlasnik predmetnih nepokretnosti, jer nema elemenata na osnovu kojih je tuženi mogao vršiti vlasnička prava na deponiji. U skladu sa navedenim, nije mogao ni ispuniti materijalno – pravne pretpostavke za sticanje prava svojine putem održaja.

Prvostepeni sud je usvojio zahtjev tužioca za predaju u posjed nepokretnosti, a odluku o ovom zahtjevu temelji na činjenicama da je tužilac upisan kao vlasnik predmetnih nepokretnosti u l.n. broj 1042 k.o. Z. i da je tuženi u posjedu istih, pa zaključuju da su ispunjeni uslovi iz člana 126. i 127. ZSP da se obaveže tuženi da tužiocu preda u posjed sporne nepokretnosti. Prvostepeni sud je našao da je osnov za sticanje prava svojine tužioca rješenje RUGIPP, PJ Banjaluka broj 21.11/475-70/14 od 06.08.2020. godine, utemeljeno na odredbi člana, 8. a) Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 51/06, 1/07, 53/07, 41/08, 58/09, 79/11 i 28/13 – u daljem tekstu ZPDK) koje je postalo pravosnažno donošenjem presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 028666 21 U od 09.06.2022. godine, te da se od dana pravosnažnosti označenog rješenja RUGIP (09.06.2022. godine) tužilac ima smatrati vlasnikom spornih nepokretnosti.

Odlučujući o žalbi tuženog protiv usvajajuće odluke o tužbenom zahtjevu za predaju u posjed drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, te obrazložio da je tužilac pravo svojine na spornim nepokretnostima stekao po pravilima iz odredbe člana 8a. ZPDK, da je shodno navedenoj zakonskoj odredbi Investiciono razvojna banka Republike Srpske a.d. Banjaluka izdala uvjerenje prema kojem su označene nepokretnosti u postupku privatizacije prema početnom bilansu stanja iskazane u imovini preduzeća (pravnog prednika tužioca). Na osnovu tog uvjerenja RUGIP, PJ Banjaluka, je proveo postupak i donio rješenje kojim je utvrđeno pravo svojine u korist tužioca (rješenje broj 21.11/475-70/14 od 06.08.2020. godine). Označeno rješenje tuženi je pobijao u upravnom sporu, te je spor izgubio jer je naprijed označenom odlukom okružnog suda u Banjaluci njegova tužba odbijena.

Zahtjeve tužioca za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist za period od 01.05.2013. godine do 31.05.2023. godine i naknadu materijalne štete na ime izgubljene dobiti za period od 01.05.2020. godine do 31.05.2023. godine prvostepeni sud je odbio. Obrazloženo je da je tužilac postavio zahtjev za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist, i zahtjev za naknadu štete, i da su ovi zahtjevi, s obzirom na činjenično stanje i odredbe materijalnog prava u koliziji, te da tužilac kao vlasnik stvari ne može tražiti istovremeno naknadu radi korištenja tuđe stvari, u smislu odredbe člana 219. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i "Službeni glasnik Republike Srpske" broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), i isplatu izmakle koristi, u smislu odredbe člana 154, 155. i 189. stav 3. i stav 4. ZOO. Polazeći od činjenice da je tužilac vlasnik stvari od 09.06.2022. godine, prvostepeni sud zaključuje, da tužiocu, u smislu odredbe člana 219. ZOO, prije 09.06.2022. godine nedostaje aktivna legitimacija u pogledu zahtjeva za isplatu naknade na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist. Od sticanja prava svojine na nepokretnostima (od 09.06.2022. godine), prema stanovištu prvostepenog suda, tužilac je aktivno legitimisan za

zahtjev za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist shodno odredbi člana 219. ZOO, ali s obzirom da je predmet vještačenja bila ostvarena dobit tuženog do 31.05.2023. godine (da nije predloženo da se se vještak izjasni o prosječnoj zakupnini za predmetne nepokretnosti u spornom periodu), prvostepeni sud zaključuje da tužilac vještačenjem po vještaku ekonomske struke nije dokazao visinu zahtjeva za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist, pa je zbog tog odbijen taj zahtjev.

Odlučujući o zahtjevu za naknadu materijalne štete na ime izgubljene dobiti prvostepeni sud je našao da je tuženi, u smislu odredbe člana 154. ZOO u vezi sa članom 155. istog zakona, odgovoran za štetu za period od 09.06.2022. do 31.05.2023. godine, da je tužilac dokazao visinu materijalne štete, odnosno da šteta za navedeni period iznosi 1.527.278,00 KM, a dospjela kamata za isti period 195.395,40 KM, ali da ovaj zahtjev tužilac nije postavio primjenom pravila o objektivnoj eventualnoj kumulaciji u smislu odredbe člana 55. stav 4. 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). Slijedom toga prvostepeni sud zaključuje, da s obzirom da je odbijen zahtjev za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist da je time „tužilac meritorno iscrpio zahtjev za naknadu štete“ i da zbog toga nisu ispunjeni uslovi za raspravljanje o zahtjev za naknadu materijalne štete, pa je zbog toga taj zahtjev odbijen.

Odlučujući o žalbi tužioca protiv odbijajuće odluke o zahtjevima za isplatu naknade na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist i naknadu štete, drugostepeni sud je djelimično usvojio žalbu tužioca. Obrazloženo je da je prvostepeni sud pogrešno poistovjetio zahtjev za naknadu štete iz odredbe člana 189. stav 3. ZOO, sa zahtjevom za naknadu koristi koju je tuženi imao od upotrebe tuđe stvari iz odredbe člana 219. ZOO. Prema stanovištu drugostepenog suda zahtjev tužioca za isplatu na ime upotrebe tuđe stvari u svoju korist, je samostalan zahtjev, a tužilac, prema stanovištu drugostepenog suda, nije dokazao osnovanost ovog zahtjeva u smislu pravila o teretu dokazivanja iz odredbe člana 7. i člana 123. stav ZPP, pa je taj zahtjev pravilno odbijen.

Nadalje je drugostepeni sud našao, da je zahtjev za naknadu materijalne štete na ime izgubljene dobiti osnovan za period od 09.06.2022. do 31.05.2023. godine, jer je tuženi u tom periodu obavljao komunalnu djelatnost zbrinjavanja otpada korištenjem nepokretnosti u svojini tužioca koje je tužilac kao društveno pravno lice stekao privatizacijom i prema nalazu vještaka ekonomske struke ostvario dobit u iznosu 1.527.278,00 KM, na koji iznos je obračunata kamata u iznosu od 195.395,40 KM, pa je drugostepeni sud s pozivom na odredbe člana 53. i 52. stav 1. ZSP, člana 8a. ZPDK i člana 189. ZOO, o zahtjevu za naknadu materijalne štete na ime izgubljene dobiti sudio kao u izreci drugostepene presude.

Nižestepne odluke nisu pravilne i zakonite.

Tuženi i umješac na strani tuženog se u reviziji, kao i u žalbi, pozivaju na činjenične navode protivtužbe o osnovu i načinu sticanja spornih nepokretnosti, ukazuju na sadržaj ponuđenih dokaza i tvrde da nižestepene presude ne sadrže valjane razloge za odbijanje zahtjeva protivtužbe, odnosno da su dati razlozi arbitrarni i utemeljeni na pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Tuženi je u činjeničnim navodima protivtužbe i tokom postupka tvrdio: da su predmetne nepokretnosti izuzete od tužioca rješenjem Skupština Grada Banjaluka broj 25-475-777/02 od 16.12.2002. godine, radi izgradnje Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada i da je Grad Banjaluka, Fond za upravljanje građevinskim zemljištem na osnovu tog rješenja upisan sa

pravom korištenja na predmetnim nepokretnostima; da su iste nepokretnosti rješenjem Skupština Grada Banjaluka broj 10-475-539/04 od 01.02.2005. godine dodjeljene tuženom radi fazne izgradnje Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada i da se tuženi na temelju označenog rješenja upisao na ovim nepokretnostima kao nosilac prava korištenja radi građenja; da je tuženi platio naknadu za nepokretnosti koja mu je određena rješenjem od 01.02.2005. godine u iznosu od 2.662.209,00 KM, i da je izgradio objekte neophodne za obavljanje djelatnosti deponovanja sanitarnog otpada za koje su mu izdata odobrenja za gradnju i upotrebne dozvole; da je u postupku uspostavljanja katastra nepokretnosti upisan vlasnikom predmetnih nepokretnosti.

Za ove činjenične tvrdnje tuženi je uz protivtužbu dostavio rješenje Skupštine Grada Banjaluka broj 25-475-777/02 od 16.12.2002. godine, iz kojeg proizilazi da su nepokretnosti iz zk. ul. broj 451 k.o. Z., odnosno p.l. 325. iste k.o, preuzete od tužioca i drugih fizičkih lica, da je utvrđeno da na zemljištu postoje objekti niskogradnje koji su sagrađeni na osnovu odobrenja za gradnju od 29.07.1977. godine, da se predstavnik tužioc nije protivio preuzimanju zemljišta i da je tražio naknadu za zemljište i objekte, da je tužilac obavezan da nepokretnosti preda Gradu Banjaluka, da je određeno da će se Grad Banjaluka upisati sa pravom raspolaganja sa 1/1 dijela, da je određeno da tužilac nema pravo na naknadu za zemljište i da će se po pravosnažnosti rješenja provesti postupak za određivanje naknade za objekte (sve navedeno u izreci označenog rješenja).

Uz protivtužbu je dostavljeno rješenje Skupština Grada Banjaluka broj 10-475-539/04 od 01.02.2005. godine, kojim su nepokretnosti dodjeljene tuženom neposrednom pogodbom radi fazne izgradnje Regionalne sanitarne deponije čvrstog otpada (stav 1. izreke rješenja); određena naknada za dodjeljeno zemljište (stav 2. izreke rješenja) i određeno da će se tuženi upisati sa pravom korištenja radi građenja u zemljišnoj knjizi i kao posjednik u katastarskom operatu (stav 3. izreke rješenja).

Tuženi je uz protivtužbu dostavio i potvrdu Grada Banjaluka broj 04-04-1178-1/07 od 16.11.2007. godine prema kojoj je izvršio uplatu preuzetog ukupnog iznosa od 2.662.209,00 KM.

Dostavljena su i odobrenja za gradnju i upotrebne dozvole za objekte koje je gradio tuženi, te je tuženi predložio i proveo dokaze vještačenjem po vještaku građevinske struke koji se izjasnio o objektima njihovoj vrijednosti i sadržaju prostorno planskog dokumenta (regulacionog plana), te je po prijedlogu tuženog provedeno i vještačenje po vještaku geodetske struke radi identifikacije i utvrđenja historijskih zemljišno knjižnih i katastarskih podataka za predmetne nepokretnosti.

Tužilac je protivtužbeni zahtjev osporio tvrdnjom da je on predmetne nepokretnosti stekao privatizacijom državnog kapitala u preduzećima, da je Investiciono razvojna banka izdala uvjerenje 10/1-5-2/14 od 20.01.2014. godine, da je nakon toga tužilac 2014. godine pokrenuo postupak kod RUGIP PJ Banjaluka za utvrđenje prava svojine na nepokretnostima u smislu odredbe člana 8a. ZPDK, te da je taj postupak okončan rješenjem RUGIP broj 21.11/475-70/14 od 06.08.2020. godine, na osnovu kojeg je tužilac stekao pravo svojine na nepokretnostima. Za činjenične navode odgovora na protivtužbu tužilac je ponudio dokaze, navedene pismene isprave (uvjerenje i rješenje) kao i druge pismene isprave, program privatizacije, odluke donesene u upravnom sporu i nalaz vještaka građevinsko arhitektonske struke Siniše Cvijića koji je dat za potrebe upravnog postupka.

Iz činjeničnih navoda protivtužbe proizilazi da tuženi tvrdi da je na osnovu odluke nadležnog organa stekao pravo korištenja radi građenja regionalne deponije, te da je izvršio izgradnju u skladu sa prostorno planskim aktom i na temelju odobrenja za gradnju, te da je

svojину na predmetnim nepokretnostima stekao pretvaranjem prava korištenja u pravo svojine, dok tuženi u odgovoru na tužbu tvrdi da je pravo svojine na spornim nepokretnostima stekao u postupku privatizacije, na osnovu odluke nadležnog organa donesene u skladu sa članom 8a. ZPDK.

Kako među strankama nije sporno da su predmetne nepokretnosti, prije početka primjene ZSP, predstavljale građevinsko zemljište u društvenoj, odnosno državnoj svojini, za odluku o zahtjevu protivtužbe relevantne su odredbe Zakona 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) kojim je propisano: građevinsko zemljište, kao dobro od opšteg interesa, služi potrebama svih radnih ljudi i građana i koristi se prema njegovoj namjeni, na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom, kojima se obezbjeđuje njegovo racionalno iskorištavanje i drugi opšti interesi utvrđeni zakonom ili na osnovu zakona (član 2.); opština obezbjeđuje racionalno korištenje gradskog građevinskog zemljišta i ostvarivanje drugih opštih interesa u pogledu njegovog uređenja i iskorištavanja (član 7.); skupština opštine donosi rješenje o preuzimanju iz posjeda neizgrađeno građevinsko zemljište radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za građenje (član 25. stav 1.); na neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište kojim upravljaju, raspolazu i koriste radnici i drugi radni ljudi u društvenom pravnom licu shodno se primjenjuju odredbe člana 22, 25, 26, 43. i 44. ovog zakona (član 46.).

Nadalje su za presuđenje o zahtjevu protivtužbe relevantne odredbe Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03), koji je stupio na snagu 03.11.2003. godine i kojima je propisano: opština, odnosno grad upravlja i raspolaze gradskim građevinskim zemljištem u državnoj svojini na način i pod uslovima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona (član 6); gradskim građevinskim zemljištem u državnom vlasništvu može se raspolagati samo na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona (član 11.); skupština opštine, odnosno skupština grada može neizgrađeno građevinsko zemljište u državnoj svojini dodjeljivati fizičkim i pravnim licima na korišćenje radi izgradnje trajnih građevina u skladu sa regulacionim planom (član 16. stav 1.).

S obzirom na citirane odredbe zakona neophodno je ocijeniti sadržaj rješenja Skupština Grada Banjaluka broj 25-475-777/02 od 16.12.2002. godine (za koje prema stanju spisa nije sporno da je konačno i pravosnažno), kao i sadržaj rješenja Skupština Grada Banjaluka broj 10-475-539/04 od 01.02.2005. godine (koje je pravosnažno sa danom 10.03.2005. godine), te istorijske zemljišno knjižne i katastarske podatke iz nalaza vještaka geodetske struke i sadržaj prostorno planskog akta - Regulacionog plana („Službeni glasnik Grada Banjaluka 24/02) o kojem se izjasnio vještak građevinsko arhitektonske struke Siniša Cvijić u nalazu od 24.01.2018. godine i Regulacionog plana („Službeni glasnik Grada Banjaluka 10/06) o kojem se izjasnio navedeni vještak kao i vještak građevinske struke Ljubica Kos koja je sačinila nalaz i mišljenje po nalogu suda, a radi pravnog zaključka da li je tužilac izgubio pravo korištenja na predmetnim nepokretnostima, odnosno da li je tuženi, u skladu sa zakonom, stekao pravo korištenja radi građenja na istim nepokretnostima.

Zakon o stvarnim pravima, koji se prema odluci Ustavnog suda Republike Srpske broj U -105/20 od 22.12.2021. godine (objavljena u „Službenom glasniku Republike Srpske“ broj 119/21) primjenjuje od 01.07.2009. godine, uvodi jednovrsnost prava svojine za fizička i pravna lica (član 3. ZSP), i propisuje načine pretvaranja prava raspolaganja upravljanja i korištenja u pravo svojine. Odredbom člana 325. ZSP propisano je: „privremeno pravo korišćenja do preuzimanja, pravo korišćenja radi građenja i trajno pravo korišćenja na

gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca, odnosno njegovog pravnog sljednika.

Citirana odredba propisuje sticanje prava svojine po samom zakonu, tako da pravo svojine nastaje od dana primjene ZSP (01.07.2009. godine) ukoliko su ispunjeni uslovi propisani tom odredbom, koje uslove je ovdje potrebno utvrditi primjenom naprijed navedenih zakona o građevinskom zemljištu. Valja ukazati i da se vještak geodetske struke izjasnio da je za predmetne nepokretnosti stupio na snagu katastar nepokretnosti (objavljen u „Službenom glasniku Republike Srpske“ broj 26/19) i da je tada tuženi upisan sa pravom svojine na predmetnim nepokretnostima.

Što se tiče odgovora na protivtužbu za isti je relevantna odredba člana 8a. ZPDK kojom je propisano: na osnovu evidencije o izvršenoj privatizaciji državnog kapitala u preduzećima po odredbama Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 24/98, 62/02, 38/03 i 109/05) i odredbama Okvirnog zakona o privatizaciji preduzeća i banaka u Bosni i Hercegovini („Službeni glasnik BiH“ broj 14/98), Investiciono razvojna banka Republike Srpske a.d. Banjaluka, po zahtjevu preduzeća izdaje uvjerenje u kojem se označavaju nepokretnosti, onako kako su u početnom bilansu stanja (programu privatizacije) označene i iskazane u imovini preduzeća koje je bilo predmet izvršene privatizacije (stav 1.); na osnovu uvjerenja iz stava 1. ovog člana, zemljišnoknjižne, katastarske dokumentacije i izvoda iz sudskog registra o osnivanju preduzeća, a po zahtjevu preduzeća RUGIP sprovodi postupak i, nakon izvršenog uviđaja i izjašnjenja od strane lica geodetske struke u pogledu identifikacije zemljišta ispod objekta i zemljišta neophodnog za redovnu upotrebu objekta, a po potrebi i izjašnjenja vještaka druge struke, donosi rješenje kojim se odlučuje o pravu svojine podnosioca zahtjeva na objektu koji je bio predmet privatizacije i na zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu objekta (stav 2.).

Prema citiranoj odredbi ZPDK rješenje RUGIP ima konstitutivni značaj za sticanje prava svojine na objektu koji je bio predmet privatizacije i zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu objekta. Investiciono razvojna banka je izdala uvjerenje dana 20.01.2014. godine, na osnovu kojeg je tužilac pokrenuo postupak utvrđenja prava svojine. S obzirom da je u tom postupku donesena odluka nadležnog organa uprave o sticanju prava svojine na predmetnim nepokretnostima u korist tužioca, valja imati u vidu odredbu člana 23. stav 4. ZSP kojom je propisano da se odlukom suda ili drugoga organa stiče svojina u slučajevima određenim zakonom, a na način i pod pretpostavkama određenim zakonom, i da sticanjem prava svojine, odlukom suda ili drugog organa ne prestaju stvarna prava koja su drugim licima pripadala na odnosnoj stvari, koja su određena odlukom ili zakonom. Ova odredba na nedvosmislen i jasan način štiti ranije stečena prava na osnovu odluke suda ili drugog državnog organa, odnosno na osnovu zakona.

Zbog pogrešnog pravnog pristupa prvostepeni sud nije ocjenio izvedene dokaze saglasno sadržaju odredbe člana 8. ZPP, te zbog toga obrazloženje prvostepene odluke ne sadrži relevantne i dovoljne činjenične i pravne razloge u smislu odredbe člana 191. stav 4. ZPP, što su tuženi i umješač tvrdili u žalbi i što ponavlju i u predmetnim revizijama. Posebno valja ukazati da je rezultat parcijalne, nepotpune i arbitrarne ocjene dokaza nalaz vještaka geodetske struke, kojim nalazom vještak nije u potpunosti odgovorio na predmet i obim vještačenja (nepotpun nalaz u smislu odredbe člana 155. stav 2. ZPP). Naime, u nalazu ovog vještaka od 05.10.2023. godine (na koji su se pozvali nižestepeni sudovi s tvrdnjom da su istim identifikovane predmetne nepokretnosti) sporne nepokretnosti identifikovane su kao k.č. broj

79, 92/1, 103 i 113, dok je k.č. broj 129/3 ispuštena, te za ovu k.č. nisu dati istorijski podaci. Prema stanju spisa, sadržaju zapisnika sa ročišta 05.06.2024. godine, vještak se izjasnio da je parcela 129/3 u naravi pristupni put i da je prikazana u dopuni nalaza od 13.02.2024. godine, kojom dopunom je dopunjena skica lica mjesta. Ovo izjašnjenje i dopuna (kojoj nižestepeni sudovi nisu dali nikakav značaj) ne daju odgovor o istorijskim zemljišno knjižnim i katastarskim podacima za k.č. broj 129/3, a isti su, prema naprijed rečenom, po materijalnom pravu relevantni za odluku o protivtužbenom zahtjevu, kako za ovu k.č, tako i za druge k.č. za koje su ovi podaci sadržani u nalazu vještaka, ali nisu ocjenjeni.

Navedene propuste prvostepenog suda nije otklonio drugostepeni sud, a drugostepeni sud nije odgovorio ni na žalbene navode koji su relevantni za odluku o zahtjevu protivtužbe, pa su na taj način oba suda povrijedila odredbu člana 8. i 191. stav 4. ZPP, a drugostepeni sud i odredbu člana 231. istog zakona.

Sve dok se ne uklone navedene nejasnoće i dok se ne izvrši savjesna i brižljiva ocjena svih dokaza pojedinačno i u njihovoj međusobnoj vezi i izvede činjenični i pravni zaključak o tome da li su ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine na nepokretnostima u korist tuženog ne može se pravilno odlučiti o protivtužbenom zahtjevu, koji je, prema pravilnom stanovištu nižestepenih sudova, od prejudicijelnog zanačaja za odluku o zahtjevima tužbe, pa se uočeni nedostaci proteži i na odluku o tužbenim zahtjevima.

Iz navedenih razloga valjalo je revizije stranaka i umješaka na strani tuženog usvojiti i primjenom odredbe člana 249. stav 1. ZPP, ukinuti obje nižestepene presude, te predmet vratiti prvostepenom sudu da, imajući u vidu razloge navedene u ovom rješenju, ponovo odluči o svim zahtjevima stranaka.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić