

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**

**Рев-85/05**

**Бања Лука, 14.11.2006. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић, као предсједника вијећа, Петра Бајића, Стевана Савића, Биљане Томић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Ф. Ђ., сина Ш. из К. Д., кога заступа Р.Ц., адвокат из К. Д., против тужених Р. рођ. Г. А. из К. Д. и С. Б. из З., које заступа Ж. Г., адвокат из К. Д., ради поништења уговора о продаји непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Б. Гж-1402/01 од 26.8.2004. године, на сједници одржаној 06.10.2006. године, донио је

**Р Ј Е Ш Е Њ Е**

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Гж-1402/01 од 26.8.2004. године и предмет враћа том суду на поновно суђење.

**О б р а з л о ж е њ е**

Првостепеном пресудом Основног суда у К. Д. П-278/00 од 16.3.2001. године, одбијен је тужбени захтјев којим је тужилац захтјевом тражио да се поништи уговор о купопродаји кога су закључиле тужене 19.5.2000. године, којим је друготужена продала првотуженој  $\frac{1}{2}$  некретнина из зк.ул. бр. 1723 к.о. К. Д. (по новом премјеру некретнине из пл. 83 к.о. К. Д. – град), у нарави кућа са припадајућим земљиштем у К. Д. за цијену од 3.000 КМ, који износ је истог дана исплаћен продавцу, што су тужене дужне признати и трпјети да се ове некретнине пренесу на тужиоца под истим условима тј. да тужилац исплати купопродајну цијену у року од 15 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Гж-1402/01 од 26.8.2004. године жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужилац ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и удовољи тужбеном захтјеву или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички јавни тужилац изјаснио о поднесеној ревизији (чл. 390. став 3. Закон о парничном поступку ("Службени лист СФРЈ", број 4/77 до 35/91, даље ЗПП).

Ревизија је основана.

У тужби тужилац захтјевом тражи да се поништи уговор о купопродаји закључен у К. Д. 18.5.2000. године између тужене С. Б. (у даљем тексту друготужена), као продавца и тужене Б. рођ. Г. А. (у даљем тексту првотужена), као купца, овјерен код првостепеног суда под бројем Ов-577/00 од 19.5.2000. године којим друготужена првотуженој продаје  $\frac{1}{2}$  некретнина из зк. ул. 1723 к.о. К. Д. (по новом премјеру  $\frac{1}{2}$  некретнина из пл. 83 к.о. К. Д. – град), у нарави кућа са припадајућим земљиштем у

К. Д. за цијену од 3.000 КМ, која је купцу исплаћена истога дана, што да су тужене дужне признати и трпјети да се ове некретнине пренесу на тужиоца под истим условима из предметног уговора, под пријетњом извршења.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је на некретнинама – земљишту које је било предмет уговора о продаји од 18.5.2000. године, прије извршене национализације била изграђена кућа на којој су тужилац и друготужена по основу наслеђа иза ранијих власника, сувласници са по ½ дијела. Да је на урбанистичким односно регулационим планом града К. Д. на предметној парцели предвиђена изградња зелених површина; да је првотужена од надлежног управног органа општине К. Д. добила урбанистичку сагласност за изградњу привременог објекта и да је на предметном грађевинском земљишту започела изградњу зграде (ископала темеље и излила бетонску плочу).

Код оваквог стања чињеница нижестепени судови закључују да суд у парничном поступку у смислу одредби чл. 2. ЗПП одлучује у границама захтјева који је стављен у поступку, па како је тужилац у овом спору захтјевом тражио поништење предметног уговора о продаји, а не утврђење ништавости тог уговора у смислу одредби чл. 4. и 10. Закона о грађевинском земљишту, то да се таквом захтјеву није могло удовољити и судили тако што су одбили као неоснован тужбени захтјев и у смислу одредби чл. 63. став 3. Закона о грађевинском земљишту обавијестили надлежно правобранилаштво ради утврђења ништавости предметног уговора.

Основано се у ревизији указује да су побијане пресуде донешене уз погрешну примјену материјалног права.

Према одредби чл. 43. Закона о грађевинском земљишту ("Службени лист СР БиХ", бр. 34/86 до 29/90 и „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94 и 29/98, у даљем тексту: ЗГЗ), који је био у примјени у вријеме закључења предметног уговора о продаји некретнина од 18.5.2000. године, прописано је да трајно право коришћења земљишта траје док постоји зграда (став 1). Ако се зграда на основу рјешења надлежног општинског органа управе уклони због дотрајалости или сруши услјед дејства више силе њен власник има првенствено право коришћења земљишта ради грађења под условом да је на тој грађевинској парцели регулационим планом односно урбанистичким планом предвиђена изградња зграде на коју може имати право својине (став 2). Под условом из претходног става првенствено право коришћења земљишта ради грађења има и онај власник зграде који уклони постојећу зграду да би на истој грађевинској парцели изградио другу зграду (став 3).

Из ових одредби произлази да власник зграде која се налази на градском грађевинском земљишту има(ју) трајно право коришћења земљишта док постоји зграда, а ако се постојећа зграда на основу рјешења надлежног органа управе уклони услјед дотрајалости или се сруши услјед више силе, власник(ци) зграде имају првенствено право коришћења земљишта ради грађења под условом да је на тој грађевинској парцели урбанистичким односно регулационим планом предвиђена изградња зграде на којој имају право власништва.

За правилну примјену материјалног права из одредбе чл. 36. ст. 1. ЗПН потребно је провјерити је ли тужба у овом спору поднесена у року прописаном одредбом чл. 36. ст. 2. тог Закона.

Зато је ревизију тужиоца ваљало уважити као основану и примјеном одредби чл. 250. ст. 2. у вези са одредбом чл. 456. ст. 2. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. ој 58/03 од 74/05) укинути другостепену пресуду и предмет вратити том суду да у поновном поступку отклони недостатке на које је указано у овом рјешењу а затим донесе закониту одлуку о жалби тужиоца против првостепене пресуде.

Предсједник вијећа  
Стака Гојковић