

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 14 0 U 006497 24 Uvp
Banja Luka, 9.7.2026. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija: Ljiljane Bošnjak Glizijan, kao predsjednika vijeća, Nermane Sadiković i Tatjane Stupar, kao članova vijeća, uz učešće Maje Savić, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi G. K. iz I. S., [...] (u daljem tekstu: tužilac), zastupanog po punomoćniku Aleksandru Majkaloviću, advokatu iz Pala, ulica 4. juna broj 17, protiv rješenja broj: 21.04/951-1462/23 od 6.11.2023. godine Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka (u daljem tekstu: tužena), u predmetu upisa u katastar nepokretnosti, odlučujući o zahtjevu zainteresovanog lica B. H. iz I. I. (u daljem tekstu: zainteresovano lice), zastupane po punomoćniku Amili Mujčinović, advokatu iz Sarajeva, Skenderija 56, za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj: 14 0 U 006497 23 U od 25.4.2024. godine, na nejavnoj sjednici vijeća, održanoj 9.7.2026. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Obrazloženje

Pobijanom presudom, stavom 1. izreke uvažena je tužba i poništen osporeni akt kojim je usvojena žalba zainteresovanog lica i poništeno rješenje Područne jedinica Istočna Ilidža broj: 21.63/952.4-365/23 od 5.9.2023. godine i predmet vraćen na ponovni postupak i odlučivanje. Tim rješenjem mijenja se upisano stanje u katastarskom operatu tako što se u L.N. broj 169 K.O. D. u podulošku broj 169 i umjesto ranijeg vlasnika, B. H., upisuje se G. K. sa pravom svojine. Stavom 2. izreke pobijane presude obavezana je tužena da tužiocu nadoknadi troškove spora u iznosu od 750,00 KM, dok je stavom 3. izreke odbijen zahtjev zainteresovanog lica za nadoknadu troškova sastava odgovora na tužbu.

Uvaženje tužbe nižestepeni sud je obrazložio zaključkom da osporeni akt nije pravilan i zakonit i donesen je pogrešnom primjenom materijalnog prava. Suprotno stavu tužene, sud je zaključio da je rješenje prvostepenog organa kojim je dozvoljen upis promjene prava vlasništva na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnine OPU-1415/22 od 31.12.2022. godine i Aneksa Ugovora o kupoprodaji OPU-489/23 od 15.3.2023. godine, pravilno. Dostavljene isprave su pravilno ocijenjene kao valjane i podobne za upis promjene vlasništva u katastru nepokretnosti. Sud nije podržao zaključke tužene da je clausula intabulandi sadržana u Ugovoru o kupoprodaji, uslovljena isplatom prodajne cijene, budući da je uslovljeno izdavanje otpravka originala ugovora isplatom kupoprodajne cijene. Ukoliko je organ uprave ocijenio da je clausula intabulandi uslovljena, imao je obavezu da upiše predbilježbu u skladu sa odredbom člana 95. stav 2. pod b) Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike

Srpske“, broj: 6/2012, 110/2016, 62/2018 i 90/2023, u daljem tekstu: Zakon). Prigovore zainteresovanog lica da Aneks ugovora ne sadrži clausulu intabulandi, sud je cijenio neosnovanim obrazlažući da je predmetnim aneksom izvršena promjena u dijelu visine prodajne cijene, uz konstataciju da je tužilac isplatio u cjelosti prodajnu cijenu, te da su bili ispunjeni uslovi za upis tužioca kao vlasnika nepokretnosti koje su predmet Ugovora o prodaji. Sud je naveo i da u postupku provođenja ugovora na osnovu kojeg se vrši promjena u katastarskom operatu, upravni organ nije ovlašten da ispituje valjanost tog ugovora, nego je dužan da takvu ispravu provede u svojim evidencijama, ako ona ne sadrži nedostatke koji sprečavaju njeno provođenje, što sud cijeni da u konkretnom i nije slučaj. Nasuprot tome, valjanost ili ništavost takvog ugovora se može utvrđivati samo u nadležnom sudskom postupku, presudom kojom se odlučuje o pravnoj valjanosti takvog ugovora. Slijedom navedenog je odlučio kao u izreci pobijane presude.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude (u daljem tekstu: zahtjev), zainteresovano lice, B. H., pobija njenu zakonitost zbog povrede zakona, drugog propisa ili opšteg akta i povrede propisa o postupku koja je mogla biti od uticaja na rješenje stvari. Nižestepeni sud nije uzeo u obzir sve činjenice i dokaze, te nije pravilan zaključak da organ uprave nije ovlašten da ispituje valjanost ugovora. Ugovor na osnovu koga je izvršena promjena sadrži nedostatke zbog kojih nije moguće njegovo provođenje. Navodi da ugovor i aneks ugovora ne sadrže valjanu clausulu intabulandi datu od strane prodavca, da je uslovljena dostavljanjem potvrde o uplati cjelokupnog iznosa prodajne cijene. Aneksom je izmijenjena prodajna cijena i utvrđeno pravo odustanka od ugovora od strane prodavca, ali bez clausule intabulandi. Ocjenjuje pogrešnim zaključak suda da clausula intabulandi nije uslovljena, nego da je naloženo izdavanje otpravka originala. Nižestepeni sud je donio pogrešan pravni zaključak čime je povrijedio odredbu člana 103. Zakona kao i odredbe Zakona o stvarnim pravima. Predlaže da se zahtjev uvaži, pobijana presuda preinači i tužba odbije, ili ukine i predmet vrati na ponovni postupak.

Tužilac nije dao odgovor na zahtjev.

Tužena u odgovoru na zahtjev ostaje kod svih navoda obrazloženja iz osporenog akta, bez prijedloga u pogledu zahtjeva.

Razmotrivši zahtjev, odgovor na zahtjev, pobijanu presudu i ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS), ovaj sud je odlučio kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Iz stanja spisa proizlazi da je 2.8.2023. godine postupajući notar prvostepenom organu tužene dostavio otpravke originala Ugovora o kupoprodaji nekretnine OPU-1415/22 od 31.12.2022. godine i Aneksa Ugovora o kupoprodaji OPU-489/23 od dana 15.3.2023. godine. Dana 4.8.2023. godine tužilac je predao zahtjev prvostepenom organu za upis prava svojine i u evidenciju registra cijena nepokretnost. Odlučujući o zahtjevu prvostepeni organ je donio rješenje broj: 21.63-952.4-365/2023 od 5.9.2023. godine kojim mijenja upisano stanje tako što se u L.N. broj 169 K.O. D., u podulošku broj 169, umjesto ranijeg vlasnika B. H. upisuje tužilac. Zainteresovano lice je ponijela žalbu protiv prvostepenog rješenja. Odlučujući o žalbi tužena je donijela osporeni akt kojim je žalbu uvažila i poništila prvostepeno rješenje, te predmetnu upravnu stvar vratila na ponovni postupak i odlučivanje. Tužba tužioca je uvažena i osporeni akt poništen iz razloga navedenih u uvodnom dijelu obrazloženja ove presude.

Pravilno je pobijanom presudom tužba uvažena i osporeni akt poništen, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda, koje zainteresovano lice nije dovelo u sumnju navodima zahtjeva.

Ovaj sud pravilnim ocjenjuje zaključke nižestepenog suda da su Ugovor o kupoprodaji nekretnine OPU-1415/22 od 31.12.2022. godine i Aneks ugovora OPU-489/23 od dana 15.3.2023. godine isprave sačinjene i ovjerene od strane notara podobne za upis prava svojine tužioca kao kupca nepokretnosti upisane u L.N. broj 169, u podulošku broj 169, a radi se o dvosobnom stanu, poseban dio zgrade 38, spratnosti PK, površine 48 m² u sklopu objekta sa odobrenjem za građenje, stambeno - poslovni objekat, izgrađen na k.č. broj 3769/9 K.O. D. i da su ispunjeni uslovi da se zahtjev tužioca usvoji i dozvoli promjena u smislu člana 133. stav 1. Zakona.

Zainteresovano lice tokom postupka osporava pravnu valjanost ugovora sa tvrdnjom da ugovor i aneks ugovora ne sadrže valjanu clausulu intabulandi da bi se na osnovu navedenog pravnog posla izvršila promjena vlasnika na predmetnom stanu, jer je ista data pod uslovom.

Odredbom člana 53. stava 3. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 107/19 i 21/26) propisano je da se svojina prenosi na osnovu valjano izjavljene volje vlasnika nepokretnosti, usmjerene na to da njegova svojina pređe na sticaoca (clausula intabulandi). Ova izjava može biti data u pravnom poslu koji je upravljen na prenos svojine ili u posebnoj ispravi, koja mora biti sačinjena u zakonom propisanom obliku za prenos prava svojine nekog lica da dozvoljava uknjižbu na neko drugo lice. Po svojoj pravnoj prirodi ne predstavlja potvrdu o izmirenju obaveze, ali ako je stranka uknjižbu uslovlila pribavljanjem potvrde o isplati prodajne cijene, to ne utiče na pravnu valjanost dozvole upisa. Pravni osnov za sticanje je zaključen ugovor o prodaji, a način sticanja je upis u javnu evidenciju. Kada se imaju u vidu sadržaj ugovora i aneksa ugovora proizlazi pravilnim zaključak nižestepenog suda da ugovor sadrži valjanu clausulu intabulandi i da ista nije uslovljena isplatom prodajne cijene. Prodavac je prema članu VI ugovora ovlastio notara da kupcu izda otpravak notarski obrađene isprave tek po dostavljanju potvrde o uplati cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, a bez clausule intabulandi odmah po zaključenju ugovora. Aneksom ugovora od 23.12.2022. godine je članom 1. mijenjan član II Ugovora „Kupoprodajna cijena i način plaćanja“. Izmijenjenim članom stranke su se saglasile da je kupac ugovoreni iznos od 65.000,00 KM isplatio prije zaključenja ugovora u više gotovinskih isplata u predhodne dvije godine, a što su svojim potpisima potvrdile stranke. Clausula intabulandi, koja je sačinjena u skladu sa navedenom zakonskom odredbom, sadržana je u ugovoru o kupoprodaji, pa insistiranje zainteresovanog lica na novoj clausuli intabulandi i izdavanju posebne potvrde o isplati kupoprodajne cijene se ukazuje neosnovanim.

Pravilno su neosnovanim ocijenjeni i navodi zainteresovanog lica iz odgovara na tužbu a koje ponavlja u zahtjevu, da joj nije isplaćena kupoprodajna cijena i da nije znala da potpisuje ugovor o kupoprodaji, već ugovor o pozajmici, jer to ne proizlazi iz sadržaja dokaza predmetnog spisa.

Shodno navedenom proizlazi da je osporeni akt donesen povredom člana 10. tačka 2) i 4) ZUS, kako je to pravilno zaključio i nižestepeni sud, shodno čemu je tužba pravilno uvažena i osporeni akt poništen.

Kod takvog stanja stvari, kako ni ostali navodi zahtjeva zainteresovanog lica nisu od uticaja na drugačije odlučivanje, proizlazi da pobijanom presudom nisu ostvareni razlozi

propisani odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa je zahtjev na osnovu člana 40. stav 1. istog zakona odbijen.

Zapisničar
Maja Savić

Predsjednik vijeća
Ljiljana Bošnjak Glizijan

Tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić