

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 57 0 Ps 101137 18 Rev  
Banjaluka, 06.12.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Jadranke Stanišić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca P. d.o.o. ..., N., zastupan po punomoćniku M. P., advokatu iz T., protiv tužene „Željeznice Republike Srpske“ a.d. D., ., zastupana po punomoćniku M. D., advokatu iz B., uz učešće umješaća na strani tužioca R. d.o.o. S., zastupan po punomoćniku M. P., advokatu iz T., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužioca protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 101137 17 Pž 2 od 12.02.2018. godine, na sjednici održanoj dana 06.12.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tužene za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 101137 12 Ps od 16.05.2017. godine, odbijen je tužbeni zahtjev da se utvrdi da je tužilac P.d.o.o. ... N., stekao pravo svojine na zemljištu upisanom u z.k. ul. br....KO SP O., označeno kao k.č. br. ..., u naravi Terminal sa pratećim objektima i ekonomsko dvorište, Terminal za uskladištenje i pretakanje naftnih derivata, podzemni rezervoari, istakalište, autocisterna, upravna zgrada, sanitarni blok, rezervoar požarne vode, kolska vaga, portirnica i bunar, ekonomsko dvorište, upravna zgrada, naftni terminal sa pratećim objektima površine 34.826 m<sup>2</sup>, koje po novom promjeru odgovara nekretnini označenoj kao k.č. br. ..., upisana u p.l. ... KO O. graditelj objekata, koji se nalaze ispod i na predmetnom zemljištu, koji objekti su izgrađeni na osnovu Urbanističke saglasnosti broj: ... od ... godine i građevinske dozvole izdate od ... uprave, Odjeljenje ... Opštine P. broj: ... od ... godine, u utvrđenoj ukupnoj vrijednosti izgrađenih objekata od 5.294.859,00 KM, a koji su izgrađeni na zemljištu ukupne vrijednosti od 174.130,00 KM, da se naloži Republičkoj upravi da izvrši uknjižbu prava svojine na nekretnini označenoj kao k.č. br. ... u z.k. ul. br. ...KO SP O., stari promjer u naravi terminal sa pratećim objektima i ekonomsko dvorište, terminal za uskladištenje i pretakanje naftnih derivata, podzemni rezervoari, istakalište, autocisterna, upravna zgrada, sanitarni blok, rezervoar požarne vode, kolska vaga, portirnica i bunar, ekonomsko dvorište, upravna zgrada, naftni terminal sa pratećim objektima površine 34.826 m<sup>2</sup>, koje po novom promjeru odgovara nekretnini označenoj kao k.č. br. ...,

upisana u p.l. ...KO O., u naravi naftni terminal, zemljište uz poslovnu zgradu i poslovna zgrada, na ime tužioca P. d.o.o. N. sa 1/1 dijela, uz prethodno brisanje prava tuženom JP „Željeznice Republike Srpske“ na ove nepokretnosti, te da mu tužena nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 34.392,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana presuđenja pa do isplate.

Obavezan je tužilac da tuženoj nadoknadi troškove postupka u iznosu od 8.040,00 KM, u roku od 30 dana.

Odbijeno je preinačenje tužbe od 06.07.2016. godine, kao nedozvoljeno.

Utvrđeno je povlačenje tužbe u dijelu, kojim je tužilac tražio da tuženoj na ime naknade za vrijednost zemljišta isplati iznos od 200.000,00 KM kao iznos tržišne vrijednosti zemljišta na dan donošenja odluke suda.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 101137 17 Pž 2 od 12.02.2018. godine žalba tužioca i umješaka je djelimično uvažena i presuda Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 101137 12 Ps od 16.05.2017. godine, ukinuta u dijelu kojim je odbijeno preinačenje tužbe od 06.07.2016. godine, kao nedozvoljeno (stav 3. izreke) i u obavezujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 2. izreke) i predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovni postupak, dok je u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva (stav 1. izreke) žalba odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači i tužbenom zahtjevu udovolji u cjelosti.

U odgovoru na reviziju tužena predlaže da se revizija odbaci, odnosno odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je tužilac kao savjesni i zakonit graditelj objekata stekao pravo svojine na zemljištu upisanom u z.k. ul. br.... KO SP O., označeno kao u izreci prvostepene presude, koji objekti se nalaze ispod i na predmetnom zemljištu i koji su izgrađeni na osnovu Urbanističke saglasnosti broj: ... od... godine i građevinske dozvole izdate od ... uprave, Odjeljenje ... Opštine P. broj: ... od ... godine, u utvrđenoj ukupnoj vrijednosti izgrađenih objekata od 5.294.859,00 KM, na zemljištu ukupne vrijednosti od 174.130,00 KM, zahtjev da se naloži Republičkoj upravi da izvrši uknjižbu prava svojine na označenoj nekretnini na ime tužioca sa 1/1 dijela, uz prethodno brisanje prava tužene na ovoj nepokretnosti, te da mu tužena nadoknadi troškove parničnog postupka.

Tužilac je povukao tužbu u dijelu kojim je tražio da tuženoj na ime naknade za vrijednost zemljišta isplati iznos od 200.000,00 KM kao iznos tržišne vrijednosti zemljišta na dan donošenja odluke suda.

Tužilac je u toku postupka nakon zaključenja pripremnog ročišta, uz postojeći tužbeni zahtjev, istakao i drugi zahtjev, ukoliko se ne usvoji postojeći, da se obaveže tužena da tužiocu na ime vrijednosti izgrađenih objekata na predmetnim parcelama isplati iznos do 5.294.859,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka, prvostepeni sud je utvrdio da je tužena na osnovu pismenog zahtjeva tužioca, dodijelila tužiocu zemljište na trajno

korištenje radi izgradnje terminala za skladištenje nafte i naftnih derivata; da je nakon toga između tužioca i tuženog zaključen Ugovor o poslovno tehničkoj saradnji ovjeren dana 31.12.2001. godine kod Osnovnog suda u Prijedoru pod brojem: OV - 4325/2001; da je ovim ugovorom tuženi dao saglasnost tužiocu da na željezničkom zemljištu površine 25.000 m<sup>2</sup>, označenom kao k.č. ... k.č. ..., k.č. ..., k.č. ..., k.č. ..., k.č. ..., k.č. ... i k.č. ... u stanici O., izgradi terminal za skladištenje nafte i naftnih derivata, a tužilac se obavezao da mjesečno preveze prugama Željeznice Republike Srpske 1.200.000,00 litara naftnih derivata, te da će način izmirenja konkretnih ugovornih obaveza stranke definisati posebnim ugovorom o uslugama prevoza; da je tužilac svojim sredstvima izgradio terminal za skladištenje nafte i naftnih derivata, nakon pribavljanja odgovarajuće građevinsko tehničke dokumentacije i dobio upotrebnu dozvolu dana ... godine, te se i upisao u zemljišnoknjižnu evidenciju kao vlasnik zemljišta i terminala; da je ovaj ugovor po tužbi Republike Srpske, protiv parničnih stranaka, kao tuženih, presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 Ps 007995 06 Ps od 29.04.2010. godine, potvrđena presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 007995 10 Pž od 28.10.2010. godine, utvrđen ništavim, jer je ugovor zaključen suprotno zakonu i prinudnim propisima; da je na osnovu ove presude izvršeno brisanje prava tužioca upisanih u zemljišnim knjigama i predmetne nekretnine upisane kao NN Ž. k. sa 1/1 dijela; da je tržišna vrijednost izgrađenih objekata prema procjeni vještaka 5.294.859,00 KM, a vrijednost zemljišta na kome su izgrađeni ovi objekti 184.130,00 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud, cijeneći da je tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena 12.12.2012. godine, nakon stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske broj: 124/08, 54/09, 58/09, 95/11 i 60/15, u daljem tekstu: ZSP) i nakon početka primjene ovog zakona, zaključuje da se u ovoj pravnoj stvari imaju primijeniti odredbe ZSP (član 59.) o sticanju prava svojine građenjem na tuđem zemljištu, shodno odredbama člana 355. i 356. tog zakona.

Nalazi da ugovor o poslovno tehničkoj saradnji kao ništav ugovor ne proizvodi pravna dejstva od momenta zaključenja, tako da ne proizvode pravna dejstva ni akti doneseni od strane organa uprave, među kojima je i urbanistička saglasnost od ... godine i građevinska dozvola izdata od Opštine P..... godine, na osnovu kojih akata je tužilac izvršio gradnju predmetnih objekata, tako da je tužilac u vrijeme kada je započeo gradnju znao da je predmetno zemljište bilo društvena odnosno državna svojina, pa je mogao i morao znati da nema pravo graditi na tom zemljištu, a to znači da je kao graditelj bio nesavjestan, kao i tužena jer je zemljište tužiocu ustupila suprotno prinudnim propisima i nije se protivila građenju, pa kako nisu ispunjeni uslovi za sticanje vlasništva na predmetnim nekretninama građenjem na tuđem zemljištu, bez značaja je činjenica da je utvrđena vrijednost izgrađenih objekata znatno veća od vrijednosti zemljišta, te je primjenom odredbi člana 59. i člana 63. ZSP, kao i člana 55. stav 4, člana 57. stav 1, 2. i 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), odlučio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je prihvatio pravilnim činjenično utvrđenje i pravni zaključak prvostepenog suda, kao i razloge za odbijanje tužbenog zahtjeva tužioca, pa je u tom dijelu žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu temeljem odredbe člana 226. ZPP potvrdio, dok je prvostepenu presudu ukinuo u dijelu kojim je odbijeno preinačenje tužbe od 06.07.2016. godine, kao nedozvoljeno (stav 3. izreke) i u dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 2. izreke) i predmet u tom dijelu vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Drugostepena presuda je pravilna u pobijanom dijelu.

Tužbeni zahtjev tužilac temelji na tvrdnjama da mu je tužena 2001. godine dala na trajno korištenje predmetno zemljište, da je na osnovu toga zaključio sa tuženom ugovor o poslovno tehničkoj saradnji 2001. godine, te dobio potrebne saglasnosti za građenje u upravnom postupku u periodu 2004. i 2005. godine, na osnovu kojih je sagradio objekat - terminal. Zato smatra da je savjestan graditelj kome pripada pravo svojine i na zemljištu na kome je sagrađen objekat, koji zahtjev je predmet ove parnice.

Iz dokaza koji su provedeni u postupku (zemljišnoknjižne dokumentacije, nalaza vještaka geodetske struke) proizlazi da je do 2005. godine zemljište na kome tužilac traži da se utvrdi da je stekao pravo svojine građenjem, imalo karakter neizgrađenog građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenoj svojini, kakvo je bilo upisano i u odgovarajuće zemljišno knjižne evidencije.

Pogrešan je zaključak nižestepeni sudova da se na razrješenje ove pravne stvari ima primijeniti odredbe člana 59. ZSP, koja reguliše pitanje sticanja prava svojine građenjem na tuđem zemljištu, temeljem kojih odredaba je odlučeno o tužbenom zahtjevu tužioca, a čiju primjenu temelje na odredbi člana 356. tog zakona.

S obzirom na to da je tužilac gradio sporne objekte u vrijeme kada je na snazi bio Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), predmetni spor je trebalo riješiti po odredbama tog zakona (član 24. - 26.), a u smislu odredbi člana 344. stav 2. ZSP.

Tačno je da je tužilac dobio urbanističku saglasnost, odobrenje za građenje, pa i upotrebnu dozvolu za izgrađene objekte, ali unatoč tome on na spornom zemljištu nije mogao steći pravo svojine građenjem u smislu člana 24. ZOSPO, jer su objekti izgrađeni na zemljištu u društvenoj, odnosno (kasnije) državnoj svojini.

Naime, institut sticanja prava svojine građenjem podrazumijeva da neko gradi na zemljištu u privatnoj svojini i samo na takvom zemljištu se može steći pravo svojine građenjem, uz ispunjenje drugih uslova propisanih u odredbi člana 24. ZOSPO.

Insistiranje revidenta na činjenici da je njemu sporno zemljište dodjeljeno na trajno korištenje i da je on pribavio sva sporna dokumenta za gradnju nema nikakav značaj u ovom sporu, obzirom da je u pravosnažno okončanoj parnici utvrđeno da su ništava sva raspolaganja tužene spornim zemljištem u korist tužioca.

Prema tome, nižestepeni sudovi su pravilno zaključili da se nisu ispunile pravne pretpostavke potrebne za sticanje prava svojine građenjem, pa su pravilno primijenili materijalno pravo kada su odbili tužbeni zahtjev.

Pogrešno revident smatra da nije pravilno zastupanje tužene i da je u cilju zaštite državne imovine tuženu moralo zastupati Pravobranilaštvo Republike Srpske (kao u prethodnoj parnici u kojoj je odlučeno o ništavosti ugovora o poslovno tehničkoj saradnji), a ne advokat.

Ovakvi navodi revidenta ne mogu se prihvatiti, obzirom da tužena ima svojstvo pravnog lica (član 2. stav 1. Zakona o javnim preduzećima Republike Srpske -„Službeni glasnik RS“ broj 75/04 i 78/11), koje je upisano u sudski registar kao akcionarsko društvo shodno odredbama Zakona o privrednim društvima Republike Srpske („Sl. glasnik RS“, broj 127/08, 58/09, 100/11, 67/13 i 100/17), koje zastupa generalni direktor (član 54. stav 2. tačka 2. Statuta tužene), pa nije bilo smetnji da u ovoj parnici isti ovlasti na zastupanje advokata, što je saglasno odredbi člana 301. ZPP.

Slijedom navedenog, valjalo je odlučiti kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Zahtjev tužene za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 2.500,00 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava tužene u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća  
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podraščić