

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 017622 16 Uvp
Banja Luka, 06.02.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Edine Čupeljić, kao članova vijeća, uz učešće Zdravke Čučak, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi J.V. iz B. koga zastupa punomoćnik A.P., advokat iz B. (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj ... od 12.10.2015. godine, tužene Uprave., u predmetu provođenja promjena u katastarskom operatu, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda Banjoj Luci 11 0 U 017622 15 U od 24.06.2016. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 06.02.2019. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Pobijanom presudom (stavom 1. izreke) odbijena je tužba izjavljena protiv osporenog akta tužene bliže označenog u uvodu ove presude, kojim je odbijena kao neosnovana žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Područne jedinice M.. broj ... od 08.04.2015. godine. Tim prvostepenim rješenjem nije dozvoljeno provođenje promjene u katastarskom operatu na osnovu ugovora o kupoprodaji broj OPU-... od 18.11.2013. godine i ispravke istog od 04.02.2014. godine, sačinjenog od strane notara S.G. iz B. zaključenog između TC „B.“ a.d. M., kao prodavca i V.J., kao kupca, na nepokretnostima upisanim u p.l. broj 3062/3 k.o. M. i to na parcelama k.č.br. 36/1-1 (parking 1, površine 1.163 m²), k.č.br. 36/1-2 (parking 2, površine 1091 m²), k.č.br. 36/2 (pašnjak, pov 1000 m²), k.č.br. 36/3 (livada, pov 6.700 m²) i k.č.br. 33/2-1 (livada, pov. 6200 m²), uz obrazloženje da prodavac nije vlasnik nepokretnosti koje su predmet kupoprodaje već je isti upisan kao posjednik, pa da predmetni ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov za provođenje promjena korisnika u katastarskom operatu. Stavom 2. izreke pobijane presude odbijen je zahtjev tužioca za nadoknadu troškova upravnog spora.

Odbijanje tužbe sud je obrazložio razlozima da se u predmetnoj upravnoj stvari odlučivalo o zahtjevu tužioca za provođenje promjene korisnika u katastarskom operatu na osnovu notarskih obrađenog kupoprodajnog ugovora broj OPU-... od 18.11.2013. godine sa ispravkom od 04.02.2014. godine, koji zahtjev je pravilno odbijen, odnosno nije dozvoljeno provođenje pomenutog ugovora, jer isti ne predstavlja valjan pravni osnov u smislu odredbe člana 20. Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 19/06 i 15/10 - u daljem tekstu: Zakon), te člana 59. Pravilnika za održavanje premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik

RS“ broj: 17/09 i 35/12 - u daljem tekstu: Pravilnik). Sud je podržao stav tužene da se predmetnim ugovorom o kupoprodaji s obzirom na njegovu pravnu prirodu ne može prometovati pravo posjeda na nepokretnostima, a što se ne može pravdati činjenicom da zemljišne knjige za k.o. M. ne postoje na čemu tužilac insistira, posebno što je prodavac TC „B.“ a.d. M. pravni subjekt koji je nastao privatizacijom državnog kapitala u preduzećima, pri čemu još uvijek nije riješeno pitanje nepokretnosti koje pripadaju tom društvu, zbog čega se kod prvostepenog organa po zahtjevu tužioca vodi upravni postupak broj ... u smislu odredbe člana 8a. 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), te da će se tek po okončanju tog postupka eventualno steći uslovi za promet ovih nepokretnosti ako se utvrdi da su one svojina TC „B.“ a.d. M. a što je sve važno i sa aspekta činjenice da se u postupku privatizacije pravo vlasništva nije moglo steći na neizgrađenom građevinskom zemljištu kakvo je većim dijelom ovo koje je obuhvaćeno predmetnim ugovorom. Podržan je i stav tužene da su na nedostatke pomenutog kupoprodajnog ugovora prilikom njegovog zaključenja prodavac i kupac jasno upozoreni od strane notara koji im je skrenuo pažnju da nedostaju podaci o pravu vlasništva na nepokretnostima koje se prometuju, te ih je uputio da iste pribave, što su oni odbili tražeći zaključenje ugovora svjesno preuzimajući rizik eventualne nemogućnosti provođenja istog u katastarskom operatu.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija njenu zakonitost zbog povrede zakona i povrede pravila postupka koja je od uticaja na rješenje stvari. U zahtjevu iznosi da je sud podržao stav tužene da predmetni ugovor o kupoprodaji nepokretnosti nije valjan pravni osnov za provođenje promjene u katastarskom operatu, jer prodavac TC „B.“ a.d. M. navodno nije vlasnik nepokretnosti koje se prometuju, iako je sudu, kao i tuženoj, vrlo dobro poznato da na području opštine M. zemljišne knjige ne postoje, tako da je jedina javna evidencija katastar nepokretnosti, a što znači da je subjekt koji je upisan u katastru kao posjednik istovremeno i neprikosnoveni vlasnik nepokretnosti. Zbog toga je TC „B.“ ad. M. podnio „formalni zahtjev za formiranje z.k. uloška za nepokretnosti koje su prometovane“, a što nije od uticaja na provođenje predmetnog kupoprodajnog ugovora kojim prodavac prenosi samo pravo koje on ima (pravo posjeda), a kupac to pravo stiće o čemu su zaključili notarski ovjeren, pravno valjan i ni od koga osporen ugovor čije provođenje u katastarskom operatu se nije moglo odbiti, kako to pogrešno zaključuje sud pozivajući se i na konstatacije notara, jer da je zaista bilo zakonskih prepreka za zaključenje ugovora notar bi odbio da isti sačini. Tvrdi da nije jasno na osnovu čega je sud zaključio da su predmetne parcele koje su prometovane građevinski neizgrađene kada je svima poznato da se na istim nalaze objekti kompleksi ugostiteljskog sadržaja koji su u potpunosti izgrađeni. Konačno dodaje da je nejasno obrazloženje suda u kojem se navodi da pitanje prava vlasništva na ovim nepokretnostima još uvijek nije riješeno, a što navodno proizilazi iz toga što je TC „B.“ a.d. M. pokrenuo postupak za utvrđivanje prava vlasništva na ovim nepokretnostima koje su bile predmet privatizacije. Tužiocu je nejasno kako je sud povezao ove dvije činjenice i zašto su iste bitne za donošenje odluke. Po njegovom stavu je sasvim jasno iz svih raspoloživih isprava da je država u postupku privatizacije prodala predmetne nepokretnosti, da je tada formirano akcionarsko društvo čije su akcije uvrštene na berzansko tržište, pa ako država i ima dio akcija u ovom društvu, ono više nesporno nije državno preduzeće. Na sve ovo se tužilac poziva iz razloga što akcionarsko društvo ima svoje organe, odnosno Skupštinu akcionara koja je donijela odluku o prodaji predmetnih nepokretnosti i napominje da niko ne može da se miješa u

odluke ovog organa o prodaji vlastitih nepokretnosti, niti bilo koje druge odluke. Zbog svega navedenog smatra da je nižestepeni sud neosnovano odbio njegovu tužbu kao i zahtjev za naknadu troškova upravnog spora, pa predlaže da ovaj sud zahtjev uvaži i pobijanu presudu preinači na način da tužbu uvaži i osporeni akt poništi, te da tuženu obaveže da mu nadoknadi i troškove ovog postupka koji se odnose na sastav zahtjeva od strane advokata u ukupnom iznosu od 1316,25 KM.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog akta koji je ocijenjen zakonitim od strane nižestepenog suda.

Zainteresovano lice, Opština M., zastupana po Pravobranilaštvu R.S., nije dala odgovor na zahtjev.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovor tužene, te spise predmeta upravnog postupka i upravnog spora, na osnovu odredbe 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 ove presude iz slijedećih razloga:

Predmet ove upravne stvari je zahtjev tužioca za provođenje promjene korisnika u katastarskom operatu, a po osnovu kupoprodajnog ugovora broj OPU-...od 18.11.2013. godine sa ispravkom od 04.02.2014. godine, koji je zaključen između Akcionarskog društva za ugositeljstvo, turizam, trgovinu i saobraćaj TC „B.“ a.d. M., sa sjedištem u M. kao prodavca i tužioca kao kupca. Tim ugovorom je prodavac TC „B.“ a.d. M. prodao tužiocu nepokretnosti upisane u p.l. broj 3062/3 k.o. M. поближе opisane u dispozitivu prvostepenog rješenja. U postupku po zahtjevu tužioca izvršen je uvid u priloženu dokumentaciju kao i dokumentaciju prvostepenog organa, te je utvrđeno da prometovano zemljište većim dijelom predstavlja građevinski neizgrađeno zemljište i da je u posjedu prodavca, a da je prodavac, pravni sljednik Državnog ugostiteljskog preduzeća „K.“ M., nastao nakon njegove statusne podjele u tri nova društva i da je privatizacija kod tužioca izvršena metodom prodaje akcija na berzi, nakon te statusne podjele. Shodno navedenom, zaključeno je da predmetne nepokretnosti nisu mogle biti predmetom privatizacije, odnosno da su ostale državno vlasništvo, a kako nije okončan ni postupak za utvrđivanje prava vlasništva koji je prodavac pokrenuo u februaru 2012. godine u smislu člana 8a. Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima, to nisu mogle biti u prometu, zbog čega taj ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov za provođenje promjena korisnika u katastarskom operatu.

I po ocjeni ovog suda u upravnom postupku koji je prethodio donošenju osporenog akta je pravilno utvrđeno činjenično stanje i pravilno raspravljeno pitanje postojanja pravnog osnova kao prethodno pitanje, a u svrhu ocjene ispunjenosti uslova za provođenje promjene u katastarskom operatu na osnovu predmetnog ugovora.

Postupak upisa prava u katastarski operat, pa prema tome i promjena postojećeg upisa, što je zahtjev tužioca, pretpostavlja i postojanje osnova za takav upis, a koji je uređen pomenutom odredbom člana 20. stav 1. Zakona. Tom odredbom je propisano da se promjene korisnika u katarstarskom operatu provode na osnovu pravosnažnih odluka sudova i drugih državnih organa koji odlučuju o promjeni prava na nekretninama, kao i na osnovu ugovora ovjerenih kod suda. U odredbi člana 59.

Pravilnika razrađena je ova odredba i između ostalog propisano da osnov za provođenje ugovora u katastarskom operatu je i ugovor ovjeren kod notara.

Prodavac predmetnih nepokretnosti je TC „B.“ a.d. M., tj. preduzeće koje je postalo akcionarsko društvo nakon privatizacije državnog kapitala, kako je već naprijed navedeno i koje je kao takvo i upisano u katastarskom operatu kao korisnik zemljišta koje je predmet ugovora. Pravo korišćenja omogućava nosiocu tog prava da zemljište koristi i da sa njim upravlja, ali ne podrazumijeva mogućnost raspolaganja, s obzirom da to pravo ima samo njegov vlasnik. TC „B.“ a.d. M., u vrijeme kada je ugovor sačinjen nije bio vlasnik predmetnog zemljišta, što je utvrđeno u postupku koji je prethodio donošenju osporenog akta, a za koje utvrđenje je dovoljna sama činjenica da je u toku postupak po njegovom zahtjevu za utvrđivanje prava vlasništva na predmetnom zemljištu na osnovu odredbe člana 8a. Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima, koji nije bio okončan u vrijeme zaključivanja ugovora, a ni u vrijeme odlučivanja po predmetnom zahtjevu. Na valjanost ovog utvrđenja ukazuje i činjenica da je prodavac prije privatizacije bio preduzeće u državnoj svojini, pa predmetno zemljište, kao neizgrađeno nije moglo biti predmetom privatizacije, dakle ostalo je u državnoj svojini, pa TC „B.“ a.d. M., kao korisnik, nije mogao raspolagati predmetnim zemljištem, zbog čega ni predmetni kupoprodajni ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov za provođenje traženih promjena u katastarskom operatu.

Pri tome nije od značaja za odluku okolnost da za područje katastarske opštine M.G. ne postoji zemljišno knjižna evidencija, niti se podaci iz katastarske evidencije poistovjećuju sa podacima o vlasništvu, kako pogrešno smatra tužilac ističući da zbog toga ne može snositi posljedice. Prilikom zaključenja ugovora ugovorne strane su upozorene od strane notara da nedostaju podaci o pravu vlasništva, te da bi bilo uputno da se isti pribave, a zatim da se zaključi ugovor, ali je prodavac izjavio da je podnio zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva, što je kupac prihvatio kao istinito i time preuzeo rizik i pravne posljedice sačinjavanja takvog ugovora, a koje se upravo odnose na nemogućnost njegovog provođenja. Tužilac je u cilju dokazivanja valjanosti ugovora ukazivao i na odluku Skupštine akcionara TC „ B.“ a.d. M. o prodaji predmetnog zemljišta, kao osnova za zaključenje predmetnog ugovora, što s obzirom na sve navedeno ne može uticati na valjanost tako zaključenog ugovora. U istom cilju je isticao i da je predmetno zemljište izgrađeno, ali bez osnova, jer taj navod ničim nije dokazao, a prema podacima iz katastra i samog ugovora, prometovane nepokretnosti su u pretežnom dijelu neizgrađeno zemljište, što kod već istaknute činjenice da prodavac nije vlasnik, već samo korisnik nepokretnosti koje su predmet ugovora, ne mijenja položaj tužioca.

Proizlazi da je pravilan zaključak upravnih organa koji je osnovano podržao sud da se nisu ispunili uslovi iz odredbe člana 20. Zakona, odnosno odredbe člana 59. Pravilnika, da se na tom zemljištu, a na osnovu ovog ugovora izvrši promjena korisnika u katastarskom operatu.

Takođe, pobijanom presudom je pravilno odbijen zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka, s obzirom da nije uspio u sporu, a što je u skladu sa odredbama člana 49. i 49.a) ZUS.

Kod takvog stanja stvari, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nije ostvaren nijedan razlog njene nezakonitosti predviđen u odredbama člana 35. stav 2. ZUS pa se zahtjev tužioca odbija, na osnovu odredbe člana 40. stav 1. istog zakona.

Obzirom da je zahtjev za vanredno preispitivanje odbijen, tužilac nema pravo na naknadu troškova postupka, pa se zahtjev za nadoknadu istih odbija kao neosnovan, na osnovu odredbi člana 49. i 49.a) ZUS, u vezi sa odredbom člana 397. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 58/03 - 61/13) i člana 48. ZUS.

Zapisničar
Zdravka Čučak

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić