

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 094152 17 Rev
Banjaluka, 05.09.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Jadranke Stanišić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Ž.K. iz B., kojeg zastupa punomoćnik J.T., advokat iz B., protiv tuženih S.F. iz B., B.V. iz B., kojeg zastupa punomoćnik J.B., advokat iz B., Grada B., kojeg zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, sjedište zamjenika Banjaluka i S.K. iz R., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženog B.V. protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 16 Gž od 24.11.2016. godine, na sjednici održanoj dana 05.09.2017. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 16 Gž od 24.11.2016. godine, preinačava tako što se žalba tuženog B.V. djelimično uvažava i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 10 P od 27.01.2016. godine preinačava u dijelu kojim je utvrđeno da je pravno valjan kupoprodajni ugovor zaključen dana 20.10.1993. godine u B. između F.S. kao prodavca i Ž.K. kao kupca, ovjeren dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, na temelju koga je tužilac kupio parcelu k.č. br. 473 „kuća i dvorište“ površine 275 m², upisanu u pl. br. 343 k.o. B.L. V, tako što se tužbeni zahtjev u ovom dijelu odbija, dok se žalba tužioca odbija i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 10 P od 27.01.2016. godine potvrđuje u odbijajućem dijelu kojim je odbijen zahtjev tužioca da se utvrdi da je po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog 20.10.1993. godine u B. koji je ovjeren dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, stekao pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja po novom operatu odgovara parceli k.č. br. 473 upisanoj u pl. br. 343 k.o. B.L., da tuženi priznaju i trpe da se tužilac uknjiži s pravom korištenja na navedenoj parceli sa 1/1 dijela, kao i u dijelu u kojem zahtijeva da se naloži Republičkoj upravi za ..., PJ B.L., da uknjiži tužioca sa pravom korištenja na predmetnoj parceli.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

Obavezuje se tužilac da tuženom B.V. na ime troškova cijelog postupka plati iznos od 7.785,00 KM.

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

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 10 P od 27.01.2016. godine, utvrđeno je da je pravno valjan kupoprodajni ugovor zaključen

dana 20.10.1993. godine u Banjaluci između F.S. kao prodavca i Ž.K. kao kupca, ovjeren dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, na temelju koga je tužilac kupio parcelu k.č. br. 473 „kuća i dvorište“ površine 275 m², upisanu u pl. br. 343 k.o. B.L. V, što po starom premjeru odgovara k.č. br. 386/50 površine 22 m².

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog 20.10.1993. godine u Banjaluci koji je ovjeren dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, stekao pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja po novom operatu odgovara parceli k.č. br. 473 upisanoj u pl. br. 343 k.o. B.L., da tuženi priznaju i trpe da se tužilac uknjiži s pravom korištenja na navedenoj parceli sa 1/1 dijela, kao i u dijelu u kojem zahtijeva da se naloži Republičkoj upravi za ..., Područna jedinica B.L., da uknjiži tužioca sa pravom korištenja na predmetnoj parceli.

Utvrđeno je da je tužba u odnosu na tuženu S.K. povučena.

Obavezani su tuženi da tužiocu solidarno nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 4.743,75 KM u roku od 30 dana od dana, dok je preko dosuđenog iznosa zahtjev tužioca odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 16 Gž od 24.11.2016. godine, žalba tužioca je djelimično uvažena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 094152 10 P od 27.01.2016. godine, u odbijajućem dijelu odluke o glavnom zahtjevu i troškovima postupka (dio stava II i dio stava IV izreke), preinačena tako što je utvrđeno da je tužilac kao kupac po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog u Banjaluci dana 20.10.1993. godine sa tuženim S.F. kao prodavcem, ovjerenog dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, stekao pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja po novom operatu odgovara parceli k.č. br. 473 upisanoj u pl. br. 343 k.o. B.L., što su tuženi dužni priznati i trpjeti da se tužilac uknjiži sa pravom korištenja na navedenoj parceli sa 1/1 dijela, te su obavezani tuženi S.F. i B.V. da solidarno nadoknade tužiocu troškove postupka u iznosu od 9.487,50 KM, umjesto iznosa od 4.743,75 KM, u roku od 30 dana od dana prijema ove odluke.

U ostalom dijelu žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u dijelu odluke kojim je odbijen zahtjev tužioca da se naloži Republičkoj upravi za ..., Područna jedinica B., da uknjiži tužioca s pravom korištenja na predmetnoj parceli (preostali dio stava II izreke).

Žalba tuženog B.V. je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u dosuđujućem dijelu odluke o glavnom zahtjevu i troškovima postupka u odnosu na ovog tuženog (stav I i dio stava IV izreke).

Žalba tuženog Grada Banjaluka je uvažena i prvostepena presuda u pobijanom dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (dio stava IV izreke), preinačena tako što je odbijen zahtjev tužioca da mu ovaj tuženi zajedno sa ostalim tuženim nadoknadi troškove postupka.

Obavezani su tuženi S.F. i B.V. da solidarno nadoknade tužiocu troškove sastava žalbe u iznosu od 1.125,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema ove odluke.

Odbijen je zahtjev tuženog B.V. za naknadu troškova sastava žalbe.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi B.V., iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je pravno valjan kupoprodajni ugovor zaključen 20.10.1993. godine u B. između F.S. kao prodavca i tužioca kao kupca, ovjeren dana 22.02.1994. godine pod brojem I-OV-522/94, na temelju kojeg je tužilac kupio parcelu k.č. br. 473 „kuća i dvorište“ površine 275 m², upisanu u pl. br. 343 k.o. B.L. 5, što po starom premjeru odgovara k.č. br. 386/50, površine 22 m²; zahtjev da se utvrdi da je na osnovu tog ugovora tužilac stekao pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja po novom premjeru odgovara parceli k.č. br. 473, upisana u pl. br. 343 k.o. B.L. i da tuženi priznaju i trpe da se po osnovu ove presude tužilac uknjiži s pravom korištenja parcele k.č. broj 386/120 u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L. sa 1/1 dijela; zahtjev; zahtjev da se naloži Republičkoj upravi za ... B.L. da uknjiži tužioca sa pravom korištenja na navedenoj parceli, kao i zahtjev za naknadu troškova postupka.

Nakon provedenog postupka, prvostepeni sud je utvrdio da je tužilac kao kupac, 20.10.1993. godine zaključio sa tuženim S.F., kao prodavcem, ugovor o kupoprodaji nekretnina, ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci 22.02.1994. godine, kojim je kupio „kuću i zgrade sa pravom trajnog korištenja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi kuće, upisano u pl.br. 343 k.o. B. VI, k.č. br. 473 po novom premjeru, što odgovara k.č.br. 386/50 po starom premjeru, upisano u zk. ul. br. 11083 k.o. B.L., za cijenu od 3.500.000 dinara“; da je tužilac ušao u posjed kupljenih nekretnina i isplatio prodavcu kupoprodajnu cijenu, te se upisao posjednikom kupljenih nekretnina u pl. br. 343 k.o. B.L.; da je predmetne nekretnine S.F. kupio od N.K. i H.K. po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 17.05.1975. godine u kome je navedeno da prodavci prodaju kupcu po ½ dijela nekretnina označenih sa k.č. br. 386/50 površine 22 m², na kojoj je izgrađena kuća, a H.K. i pravo korištenja ½ dijela parcele k.č. br. 386/49 u površini od 264 m²; da su kupoprodajnim ugovorom zaključenim 10.10.2005. godine H.K. i S.K. prodali B.V. nekretnine i to H.K. ½ dijela prava korištenja na parceli br. 386/49 sa kućom koja je vanknjižno vlasništvo i pravo korištenja parcele 386/120, a S.K. 3/16 prava korištenja na parceli k.č. br. 386/49 sa kućom koja leži na parceli 386/120, po novom premjeru označene sa k.č. br. 472/1 i k.č. br. 472/2; da je na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 09.10.2006. godine prodavac Š.S. prodala kupcu B.V. svoj suvlasnički dio od 1/8 na kući koja leži na parceli k.č. br. 386/49, koja kuća je vanknjižno vlasništvo, kao i pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120, po novom premjeru označena sa k.č. br. 4/16, upisana u pl. br. 607/6; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke M.P. proizilazi da je parcela označena sa k.č. br. 473, kuća i zgrada, površine 115 m² i dvorište 160 m² (ukupno 275 m²), upisana u pl. br. 343 k.o. B.L. 5, kao posjed tužioca sa 1/1 dijela, a ranije bila upisana u katastru na F.S. sa 1/1 dijela, u istoj površini od 275 m², s tim što je bilo evidentiranoda je površina dvorišta 223 m², a kuće 52 m²; da je 1994. godine na predmetnim nekretninama u katastru upisan tužilac po osnovu zaključenog kupoprodajnog ugovora sa F.S. s tim što je spiskom promjena broj 99/99, u postupku reambulacije geodetskih planova, na parceli k.č. br. 473 uplanjen objekat površine 115 m², a smanjena površina dvorišta na 160 m², ali je ukupna površina ostala ista; da se prema nalazu vještaka pacela k.č. br. 473 po starom premjeru odnosi na parcelu k.č. br. 386/50, kućište sa kućom površine 22 m², sada upisana u zk. ul. br. 4413 kao svojina tužioca sa 1/1 dijela (a ranije u z.k. ul. br.

11083 upisana svojina S.F.a sa 1/1 dijela) i parcelu k.č. br. 386/120 dvorište površine 253 m², sada upisana sa pravom korištenja tuženog B.V. sa 1/1 dijela u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L.; da je 1959. godine izvršena nacionalizacija na nekretninama iz navedenog uloška (DN. 3206/59) i da su sporne nekretnine do 1977. godine bile upisane u isti zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., od kada je došlo do promjene titulara, oblika i površine parcela iz navedenog uloška, te da su na navedenim nekretninama (iz zk. ul. br. 4536 k.o. B.L.), po osnovu rješenja o nasljeđivanju iza M.K. uknjiženi sa pravom korištenja N.K. i H.K. sa po 1/2 dijela na tadašnjim parcelama k.č. br. 386/49 površine 528 m² i parceli k.č. br. 386/50 površine 22 m²; da je po osnovu kupoprodajnog ugovora OV. 2120/77 otpisana parcela 386/50 površine 22 m², i upisana u zk. ul. br. 11083 k.o. B.L. kao svojina F.S. sa 1/1 dijela; da je 2001. godine izvršeno cijepanje parcele k.č. br. 386/49 površine 528 m², na parcele k.č. br. 386/49 površine 227 m² i k.č. br. 386/120 površine 370 m²; da su rješenjem o nasljeđivanju iza N.K. na 1/2 dijela k.č. br. 386/49 proglašeni njegovi nasljednici S.K., M.S., Š.S. i E.R., dok je i dalje na 1/2 dijela k.č. br. 386/49 ostao uknjižen H.K.; da je na osnovu darovnih ugovora između nasljednika N.K., uvećan sukorisnički dio S.K. na 3/8 dijela; da je po osnovu kupoprodajnog ugovora 10.10.2005. godine, br. Ov-14925/05, na 1/2 dijela nekretnina H.K. i 3/8 dijela nekretnina S.K. uknjižen B.V. sa 7/8 dijela, a po osnovu kupoprodajnog ugovora br. Ov-13584/06 na 1/8 dijela nekretnina Š.S. uknjižen B.V., te da je sa već uknjiženih 7/8 dijela, uknjižen kao korisnik sa 1/1 dijela; da je parcela k.č. br. 386/49 površine 227 m², otpisana iz zk. ul. br. 4536 u novi zk. ul. br. 15238, tako što je umjesto prava korištenja u korist B.V. uknjiženo pravo svojine; da je izvršeno cijepanje parcele k.č. br. 386/120 površine 370 m², na parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m² i k.č. br. 386/137 površine 117 m² i da su iste upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L. kao društvena svojina, s pravom korištenja B.V. sa 1/1 dijela.

Kod ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud zaključuje da nije ni sporno da je kupoprodajnim ugovorom koji je zaključen 20.10.1993. godine tužilac kupio parcelu k.č. br. 473, „kuća i dvorište“, površine 275 m², upisanu u pl. br. 343, k.o. B.L. V, što po starom premjeru odgovara k.č. br. 386/50, površine 22 m², da je ugovor ovjeren kod suda, pa je zahtjev da se utvrdi da je pravno valjan taj ugovor usvojio, nalazeći da tužilac ima pravni interes da se utvrdi njegova valjanost.

Zahtjev tužioca da se utvrdi da je po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog sa S.F. 20.10.1993. godine, stekao pravo korištenja parcele k.č. br. 386/120, površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja po novom operatu odgovara parceli k.č. br. 473 upisanoj u pl. br. 343 k.o. B., kao i zahtjev tužioca da tuženi priznaju i trpe da se isti uknjiži s pravom korištenja na navedenoj parceli i da se naloži Republičkoj upravi za ..., područna jedinica B., da uknjiži tužioca s pravom korištenja na navedenoj parceli, prvostepeni sud je odbio, nalazeći da tužilac nije dokazao da je od S.F. kupio i parcelu označenu sa k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisana u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., koja je upisana kao društvena svojina 1/1 dijela, s pravom korištenja B.V. sa 1/1 dijela, tako da ne proizilazi iz sadržine ugovora o kupoprodaji koji je tužilac zaključio sa S.F. 20.10.1993. godine, da je tužilac stekao pravo korištenja na toj parceli.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje, ali ne i pravni zaključak prvostepenog suda, te je žalbu tužioca djelimično uvažio, kao i žalbu tuženog Grada B., dok je žalbu tuženog B.V. odbio i sudio kao u izreci drugostepene presude temeljem odredbe člana 229. stav 1. tačka 4, člana 226. ZPP i člana 235. stav 1. tačka 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).

Obrazlaže da je tužilac dokazao da je stekao pravo korištenja na kupljenim nekretninama pravnog prednika S.F.a, koji se u katastarskom operatu (koji je stupio na snagu 1978. godine), upisao posjednikom na k.č. br. 473 kuća i zgrada površine 52 m² i dvorišta površine 223 m², ukupno 275 m², na osnovu faktičkog stanja utvrđenog od strane Komisije za izlaganje podataka prema avio-snimku iz 1969. godine, koji je bio na javnom uvidu 17.10.1977. godine, a upisao se i vlasnikom parcele k.č. br. 386/50 u površini od 22 m².

Nadalje zaključuje da je prema valjanom kupoprodajnom ugovoru tužilac kupio od prodavca S.F. kuću sa pravom korištenja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu kuće, označeno prema katastarskim podacima sa k.č. br. 473 u površini od 275 m², upisano u pl. br. 343 k.o. B.L., na tužiocu sa 1/1 dijela, dakle kupio izgrađeno građevinsko zemljište društvene svojine (podružtvljeno 1959. godine), ušao u posjed kupljenih nekretnina, isplatio prodavcu S.F. kupoprodajnu cijenu i upisao se u katastarskim evidencijama na k.č. br. 473 u površini od 275 m², u pl. br. 343 k.o. B.L. 5, posjednikom sa 1/1 dijela, a u zemljišnim knjigama na k.č. br. 386/50 površine 22 m² u zk. ul.br. 4413 sa 1/1 dijela, zbog čega nalazi da su prodavci N.K. i H.K. shodno odredbi člana 11. stav 4. Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini („Sl. list SR BiH“ broj 13/74) predniku tužioca S.F. kupoprodajnim ugovorom od 17.05.1975. godine mogli prenijeti i pravo korištenja na zemljištu površine 264 m², koje predstavlja ½ dijela k.č. br. 386/49 H.K. koje služi za redovnu upotrebu kuće, a S.F. tako mogao tužiocu prenijeti pravo na nekretninama navedenim u ugovoru o kupoprodaji od 20.10.1993. godine, shodno odredbi člana 42. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. list SR BiH“ broj 34/86 do 29/90 i „Sl. glasnik RS“ broj 29/94 do 5/99), koji je bio je na snazi u vrijeme zaključenja ugovora.

Nižestepene presude donesene su pogrešnom primjenom materijalnog prava, iz kog razloga se revizija tuženog B.V. ukazuje djelimično osnovanom.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizilazi da je tužilac kao kupac zaključio dana 20.10.1993. godine sa tuženim S.F. kao prodavcem, kupoprodajni ugovor u kome je navedeno da je predmet prodaja kuće i zgrade sa pravom trajnog korištenja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi kuće, upisano u pl. br. 343 k.o. B.L. VI, k.č. br. 473, po novom premjeru, što odgovara po starom premjeru k.č. br. 386/50, upisana u zk. ul. br. 11083, za cijenu od 3.500.000 dinara (član I ugovora).

Prema nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke, parcela k.č. br. 473, sada upisana u pl. br. 343 k.o. B.L. 5 kao posjed tužioca sa 1/1 dijela, sa ukupnom površinom od 275 m², u naravi kuća i zgrada, površine 115 m² i dvorište 160 m² (ukupno 275 m²), ranije je bila upisana u katastru kao posjed S.F.a sa 1/1 dijela, u ukupnoj površini od 275 m², od čega je površina dvorišta bila 223 m², a kuća 52 m². Do ovih odstupanja je došlo kada je u postupku reambulacije geodetskih planova na parceli k.č. br. 473 uplanjen objekat površine 115 m², a smanjena površina dvorišta na 160 m², ali je ukupna površina ostala ista.

Parcela k.č. br. 473 po starom premjeru odnosi na parcelu k.č. br. 386/50, kućište sa kućom površine 22 m², upisana u zk. ul. br. 4413 (ranije 11083), kao svojina tužioca sa 1/1 dijela (ranije upisana na S.F.a 1977. godine) i parcelu k.č. br. 386/120 dvorište površine 253 m², upisana u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L. (sada) sa pravom korištenja do predaje opštini, tuženog B.V. sa 1/1 dijela.

Tužilac tvrdi da je od strane prednika S.F.a po osnovu ugovora zaključenog 20.10.1993. godine stekao ne samo pravo svojine na k.č. br. 386/50, upisana u zk. ul. br. 11083, već i pravo korištenja k.č. k.č. br. 386/120 površine 253 m², upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L., sa pravom korištenja do predaje opštini u korist tuženog B.V. sa 1/1 dijela.

Hronološki gledano, slijedi iz nalaza vještaka geodetske struke, da su nekretnine iz zk. ul. 4356 nacionalizovane su 1959. godine i postale društvena svojina, a 1975. godine, po osnovu rješenja o nasljeđivanju iza M.K., na tadašnjoj parceli k.č. br. 386/49 površine 528 m² uknjiženi su sa pravom korištenja do predaje opštini, N.K. i H.K. sa po ½ dijela.

1977. godine iz tog zk. uložka otpisana je parcela 386/50 površine 22 m² i upisana u zk. ul. br. 11083 k.o. B.L. u korist S.F. sa 1/1 dijela (na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 17.05.1975. godine).

Prema nalazu vještaka 2001. godine izvršeno je cijepanje parcele k.č. br. 386/49 površine 528 m², na parcele k.č. br. 386/49 površine 227 m² i k.č. br. 386/120 površine 370 m².

Nakon smrti N.K. (umro 1999. godine) na osnovu rješenja o nasljeđivanju, na k.č. 472. iz pl. br. 607, k.o. B.L. V, te na ½ dijela k.č. br. 386/49 iz zk. ul. 4536 na kojoj je imao pravo korištenja do predaje opštini, proglašeni su sa odgovarajućim dijelovima njegovi nasljednici, dok je i dalje sa ½ dijela prava korištenja do predaje opštini na k.č. br. 386/49 iz zk. ul. 4536 ostao uknjižen H.K..

Kasnije, kupoprodajnim ugovorom zaključenim 10.10.2005. godine, nasljednica N.K., S.K. prodaje tuženom B.V. 3/16 dijela prava korištenja na k.č. 386/49 sa kućom na k.č. 386/120 iz zk. ul. 4536, a H.K. prodaje ½ pravo korištenja na k.č.386/49, sa kućom vanknjižno vlasništvo i pravo korištenja na k.č. 386/120. Kupoprodajnim ugovorom zaključenim 09.10.2006. godine, nasljednica N.K., Š.S., prodaje B.V. 1/8 prava vlasništva na kući na k.č. 386/49 i pravo korištenja parcele 386/120.

Konačno, nakon ovih ugovora, parcela k.č. br. 386/49 površine 227 m², otpisana je iz zk. ul. br. 4536 u novi zk. ul. br. 15238, tako što je umjesto prava korištenja u korist B.V. uknjiženo pravo svojine, te je izvršeno cijepanje parcele k.č. br. 386/120 površine 370 m², na parcele k.č. br. 386/120 površine 253 m² i k.č. br. 386/137 površine 117 m² i iste upisane u zk. ul. br. 4536 k.o. B.L. kao društvena svojina, s pravom korištenja B.V. sa 1/1 dijela.

Međutim, predmet ove parnice nije valjanost ovih kupoprodajnih ugovora koje je zaključio tuženi B.V., niti valjanost upisa u katastar i zemljišnu knjigu tuženog B.V., te ispravka eventualnih grešaka upisa, o čemu stranke vode upravni postupak.

Nije sporno da je S.F. ugovorom o kupoprodaji zaključenim 17.05.1975. godine kupio k.č. 386/50, kuća površine 22 m², te se po osnovu istog upisao u zemljišnoj knjizi i stekao pravo svojine na toj nekretnini. Tako je kasnije kupoprodajnim ugovorom zaključenim dana 20.10.1993. godine mogao na tužioca prenijeti to pravo i tužilac je na k.č. 386/50, kuća površine 22 m², stekao pravo svojine upisom u zemljišnu knjigu. U tom dijelu ugovor o kupoprodaji koji je zaključen 20.10.1993. godine je pravno valjan.

Međutim, H.K. nije mogao ugovorom zaključenim 17.05.1975. godine S.F. u prodati i ½ dijela prava korištenja k.č. br. 386/49 površine 528 m² (bašća), što je bio razlog da to pravo S.F. nije upisao u zemljišne knjige, već su (do 2001. godine) ostali upisani sa pravom korištenja do predaje opštini N.K. i H.K. sa po ½ dijela. Ovo stoga što je H.K. na toj parceli imao pravo korištenja do predaje zemljišta opštini, što znači privremeno pravo korištenja do izuzimanja na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je nacionalizovano i postalo društvena svojina 1959. godine.

Pogrešan je zaključak drugostepenog suda da je parcela k.č. br. 386/49, odnosno ½ dijela te parcele, izgrađeno građevinsko zemljište i da je u pitanju zemljište koje služi za redovnu upotrebu kuće koja se nalazi na k.č. 386/50 (kuća površine 22 m²), koja je posebna parcela na kojoj je upisano pravo svojine, pa k.č. br. 386/49 koja je takođe posebna parcela u društvenoj svojini ne može biti zemljište potrebno za redovnu upotrebu kuće na k.č. 386/50.

To što je aerofotogrametrijskim snimanjem 1969. godine na k.č. 473. snimljen slobodnostojeći stambeni objekat, što se prema skici odnosi na objekte dimenzija 2x5m i 5,50x7,50m, nije od značaja, sve i kada bi se uzelo da se ti objekti nalaze na k.č. br. 386/49, jer je nesporno da na toj parceli objekti nisu upisani, što znači da su izgrađeni bez dozvole. Na taj način nije promjenjen karakter k.č. 386/49 kao neizgrađenog građevinskog zemljišta, jer se izgrađenim građevinskim zemljištem smatra zemljište na kome su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom, namjenjeni za trajnu upotrebu.

To proizlazi iz odredbe člana 7. Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, pa iz tog razloga ni H.K., koji je ugovorom o prodaji 1975. godine prodao S.F. ½ prava korištenja na k.č. br. 386/49, nije mogao istom prenijeti to pravo, jer je kao korisnik neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenoj svojini prema odredbi člana 8. navedenog zakona imao pravo da ga koristi kao takvo do dana određenog rješenjem o izuzimanju, te mogućnost da ga prenese na bračnog druga, potomke, usvojenike, roditelje i usvojioce (član 10. stav 1. tog zakona), ali ne i druga lica, pa tako ni na S.F.

Odredbom člana 20. Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini predviđala je izričitu zabranu otuđivanja takvog zemljišta, uz sankciju ništavosti ugovora koji su zaključeni suprotno toj odredbi i zabranu upisa u zemljišnim knjigama. Navedeno znači da je i ugovor o prodaji zaključen 17.05.1975. godine, ništav u dijelu kojim je H.K. prodao S.F. privremeno pravo korištenja do izuzimanja na ½ k.č. br. 386/49.

Kako niko ne može prenijeti na nekoga više prava nego što ima, djelimično je ništav i ugovor koji je tužilac kao kupac zaključio dana 20.10.1993. godine sa tuženim S.F. om kao prodavcem, u dijelu kojim se prenosi pravo trajnog korištenja zemljišta za upotrebu kuće koja leži na k.č. 386/50 u površini 275 m², pa tužilac nije ni mogao steći pravo korištenja k.č. 386/120 u površini od 253 m², već samo pravo svojine na k.č. 386/50 (kući koja leži na toj parceli), što je i ostvario jer se upisao kao vlasnik k.č. 386/50, koje pravo je imao njegov prethodnik, što mu je, kako proizlazi iz njegovog iskaza i bilo poznato u vrijeme zaključenja ugovora.

Iz navedenih razloga, nalazeći da je pogrešno primjenjeno materijalno pravo, uvažavanjem revizije tuženog B.V., odlučeno je kao u izreci ove presude na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP.

Imajući u vidu da je pobijana presuda djelimično preinačena, ovaj sud je saglasno odredbi član 397. stav 2. ZPP odlučio o troškovima cijelog postupka. Tužilac je uspio sa svojim tužbenim zahtjevom u neznatnom dijelu, pa je saglasno odredbi člana 386. stav 2. ZPP obavezan da tuženom B.V. na ime troškova prvostepenog postupka plati 6.600,00 KM, te na ime troškova revizionog postupka 1.125,00KM, odnosno ukupno 7.785,00 KM. Troškove žalbenog postupka tuženom B.V. ovaj sud nije dosudio, jer u žalbi kojom su zahtjevani, ovi troškovi nisu opredjeljeni.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podraščić