

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 12 0 U 006512 19 Uvp  
Banjaluka, 24.02.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Strahinje Ćurkovića, kao članova vijeća, uz učešće Nataše Božić, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi A. d. G. U., koga zastupa direktor M. V. (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj ... od 11.09.2017. godine, tužene Republičke uprave, u predmetu provođenja promjene u katastarskom operatu, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Bijeljini broj 12 0 U 006512 17 U od 01.11.2018. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 24.02.2021. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

## Objasnenje

Pobijanom presudom odbijena je tužba podnesena protiv uvodno označenog akta, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Područne jedinice U. broj ... od 19.06.2017. godine. Tim prvostepenim rješenjem provedena je promjena u katastarskom operatu za k.o. U. po spisku promjena 37/2017 u listu nepokretnosti broj ... k.o. U., tako da je kao korisnik zemljišta na kojem se nalazi izgrađena zgrada označenog kao k.č. br. 486/4 k.o. U. sa 46/1073 dijela, te kao korisnik stana kao posebnog dijela zgrade sa 1/1 dijela, umjesto tužioca, upisana D. A.

Odbijanje tužbe sud obrazlaže razlozima da je zakonito postupila tužena kada je ostavila na snazi rješenje prvostepenog organa od 19.06.2017. godine, kojim je izvršena promjena u katastarskom operatu za k.o. U. u listu nepokretnosti broj ..., jer je tužena ispravno zaključila i valjano obrazložila da je D. A. imala i ima valjan pravni osnov za upis u katastarski operat, za razliku od tužioca. Konkretno, D. A. je u spis dostavila isprave kojim dokazuje svoje pravo na predmetnom stanu koji se nalazi u Ulici K., lamela A, sprat I, stan B, površine 46,11 m<sup>2</sup>, i to rješenje o dodjeli stana broj ... od 05.06.2003. godine, ugovor o otkupu stana broj ... od 29.12.2004. godine, te rješenje Područne jedinice U. broj ... od 31.01.2005. godine kojim je upisana kao vlasnik tog stana u Knjizi uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, a koje rješenje je shodno odredbi člana 9. Pravilnika o vođenju knjige uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 45/01 i 6/02 - u daljem tekstu: Pravilnik) moralo biti preuzeto prilikom uspostave katastra nepokretnosti za k.o. U., koji je stupio na snagu 17.08.2005. godine, rješenjem tužene broj ... objavljenim u „Službenom glasniku Republike Srpske“ broj 78/05.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija njenu zakonitost zbog povrede propisa o postupku koja je od

uticaja na rješenje stvari i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. U zahtjevu interpretira stav suda koji podržava odluku tužene zasnovanu na primjeni odredbe člana 9. Pravilnika, te iznosi da taj stav nije pravilan. Citira odredbu člana 9. Pravilnika koja propisuje da se prilikom uspostave katastra nekretnina za katastarsku opštinu za koju je ustrojena knjiga uložениh ugovora podaci iz nje preuzimaju u katastar nekretnina zajedno sa zbirkom isprava, a knjiga uložениh ugovora prestaje važiti. Ne spori da je za k.o. U. ustrojena knjiga uložениh ugovora, ne spori da je 2005. godine izvršena uspostava katastra nepokretnosti dijela područja opštine U. koji je stupio na snagu 17.08.2005. godine, ali ističe da je jasno vidljivo da u tom postupku nije izlagan, niti je upisan u javne evidencije sporni stan, već je izložena samo parcela na kojoj je izgrađen stan, odnosno zgrada. Da je ovo tačno vidljivo je iz činjenice da je tek 23.04.2008. godine formirana iskazna jedinica za predmetni stan i da je isti tad pravilno upisan kao vlasništvo i posjed tužioca. Dakle, da bi se u ovom postupku „pokrenutom 2012. godine“ primijenila odredba člana 9. Pravilnika neophodno je da postupak izlaganja nepokretnosti traje, a to ovdje nije slučaj, jer je izlaganje pravosnažno okončano dana 17.08.2005. godine. Ovo dalje znači da je u postupku po zahtjevu D. A. „podnesenom 2012. godine“ za formiranje iskazne jedinice na stanu B, lamela A, I sprat, zgrada broj 1 izgrađena na k.č. br. 486/4 k.o. U. i za promjenu korisnika, o čemu se ovdje riješava, prvostepeni organ mogao i morao primijeniti odredbe člana 128. i 132. stav 1. Zakona o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 6/12, 110/16 i 62/18 - u daljem tekstu: Zakon o premjeru i katastru), te odredbu člana 74. stav 2. Pravilnika o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 11/14, 25/14 i 31/15 - u daljem tekstu: Pravilnik o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti), koje u nastavku citira. Kako je jasno da je tužilac graditelj objekta, to je D. A. morala priložiti valjanu ispravu podobnu za sticanje prava na ovom stanu izdatu od strane graditelja (tužioca). Dodaje da nije sporno da D. A. ima dokaz da je otkupila stan od Z.Z. T., a da je Z.Z. T. stan stekla od R. a.d. U., ali tu postoji pravna praznina jer ne postoji dokaz da je R. a.d. U. steklo prava na ovom stanu, jer tužilac ovaj stan nije prodao ili na neki drugi način otuđio u korist R. a.d. U., niti bilo kojeg drugog lica. Zbog navedenog, a kako je sud podržao nezakonitu odluku tužene, predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine.

Tužena je dostavila odgovor na zahtjev u kojem navodi da ostaje kod razloga datih u obrazloženju osporenog akta.

D. A., zainteresovano lice, dostavila je odgovor na zahtjev u kojem navodi da je isti neosnovan, a pobijana presuda zakonita, jer je sud pravilno zaključio da je od značaja za predmetni postupak, provođenja promjene u katastarskom operatu, činjenica da je ona znatno prije tužioca bila uknjižena kao vlasnik predmetnog stana u Knjizi uložениh ugovora, jer je ugovor o otkupu istog bio i ostao valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva. Ističe da se ona uknjižila kao vlasnik stana u Knjigu uložениh ugovora rješenjem Područne jedinice U. broj ... od 31.01.2005. godine, a da isti stan nije ni formiran kao iskazna jedinica u postupku uspostavljanja katastra nepokretnosti dijela područja U. koji je stupio na snagu 17.08.2005. godine, pored toga što je zgrada u kojoj se nalazi sporni stan stavljena u upotrebu 08.07.2004. godine. O ovome se tužena valjano izjasnila u osporenom aktu, kao što je dala valjane razloge za utvrđenje da je Područna jedinica U. 23.04.2008. godine formirala iskaznu jedinicu za sporni stan i to po zahtjevu tužioca upisujući prava na ovom stanu u korist istog, pri čemu je upis izvršen na osnovu ugovora o izgradnji stambeno-poslovnog kompleksa broj ... od 09.03.2000. godine, koji je zaključen između Skupštine opštine U. kao udružioca sredstava i tužioca kao izvođača radova, a koji upis je bio nezakonit, jer predmetni ugovor osim što nije ovjeren kod suda, nije bio i ne može biti validan osnov za upis prava. Takođe ističe da je jako bitno, a što se vidi iz rješenja o stupanju na snagu katastra nepokretnosti dijela područja U. broj ... od

17.08.2005. godine, da je istim bila obuhvaćena parcela na kojoj je izgrađen stan, a da je D. A. već bila uknjižena u Knjigu uloženi ugovora rješanjem Područne jedinice broj ... od 31.01.2005. godine, što znači da je prvostepeni organ još tada bio dužan da primijeni član 9. Pravilnika. To što je rješenje donio 2017. godine govori samo u prilog tome da je neopravdano i zloupotrebom položaja skoro deset godina šikanirao tužiteljicu. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev odbije.

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

Pravilno je pobijanom presudom odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta tužene od 11.09.2017. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Osnovano sud zaključuje da je za predmetni upravni postupak provođenja promjena u katastarskom operatu od odlučujućeg značaja okolnost što je za dio područja opštine U. rješanjem tužene broj ... objavljenim u „Službeni glasniku Republike Srpske“ broj 78/05 uspostavljen katastar nepokretnosti koji je stupio na snagu dana 17.08.2005. godine, predmetom koga je bila i katastarska parcela na kojoj je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan, a na kome je zainteresovano lice D. A. prethodno rješanjem Područne jedinice U. broj ... od 31.01.2005. godine stekla pravo vlasništva koje je upisano u Knjigu uloženi ugovora na temelju ugovora o otkupu stana broj ... od 29.12.2004. godine. Valjano sud zaključuje da je u tom postupku uspostave katastra nepokretnosti, prvostepeni organ bio dužan preuzeti sve podatke iz Knjige uloženi ugovora, jer je tako bilo regulisano odredbom člana 9. Pravilnika, što u konkretnom slučaju nesporno nije učinjeno, pa je tačan navod tužioca da predmetni stan nije ni formiran 2005. godine kao iskazna jedinica.

U tom je kontekstu tačan i navod tužioca da je tek 23.04.2008. godine po njegovom zahtjevu formirana iskazna jedinica za predmetni stan, ali je neosnovana njegova suštinska tvrdnja da je stan tada pravilno upisan u njegovu korist, jer tužilac za razliku od zainteresovanog lica, nema odnosno nije imao valjan pravni osnov za upis prava na predmetnom stanu, obzirom da ugovor o udruživanju sredstava za izgradnju stambeno-poslovnog kompleksa broj ... od 09.03.2000. godine i zapisnik o identifikaciji vlasništva stambenih jedinica u tom kompleksu broj ... od 08.07.2004. godine nemaju to svojstvo, što je pravilno obrazložila tužena, a podržao nižestepeni sud.

Navod tužioca da D. A. nema valjan pravni osnov za upis prava na predmetnom stanu, nije osnovan, jer je njoj stan dodijeljen, ona ga je otkupila i upisala se kao vlasnik u Knjigu uloženi ugovora, pri čemu nijedna od ovih isprava nikad nije osporena pred nadležnim organom ili sudom. Tvrdnja tužioca da je D. A. stekla stan od nevlasnika, ne može biti predmet preispitivanja u ovom upravnom postupku, nego eventualno u sudskom koji tužiocu stoji na raspolaganju ako smatra da je njegovo pravo na stanu jače.

Zbog navedenog je neosnovan navod tužioca da u predmetnoj upravnoj stvari nije bilo osnova za primjenu odredbe člana 9. Pravilnika, kao što je neosnovan i navod tužioca da je prilikom rješavanja o zahtjevu D. A. za koji se netačno navodi da je podnesen 2012. godine, trebalo primijeniti odredbe člana 128. i 132. stav 1. Zakona o premjeru i katastru, te člana 74. stav 2. Pravilnika o načinu osnivanja i održavanja katastra nepokretnosti, obzirom da su ti

propisi stupili na snagu nakon podnošenja zahtjeva zainteresovanog lica koji je Područnoj jedinici U. podnesen dana 26.05.2008. godine.

Kod takvog stanja stvari, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nisu ostvareni razlozi nezakonitosti propisani odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za njeno vanredno preispitivanje odbija, na osnovu odredbe člana 40. stav 1. istog zakona.

Zapisničar  
Nataša Božić

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša