

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 57 0 Пс 092845 20 Рев 3  
Бања Лука, 23.02.2021. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Б.Л., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, против тужених Г.т.д.о.о.Б.Л., кога заступа Ј.Т., адвокат из Б.Л., те Н.д.о.о.Л., коју заступа А.Т., адвокат из Б.Л., ради утврђења и предаје у посјед, одлучујући о ревизијама тужених против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 092845 20 Пж 4 од 12.5.2020. године, на сједници одржаној 23.02.2021. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

## Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 092845 18 Пс 3 од 22.02.2019. године утврђено је да је ништава укњижба туженог Г.т. д.о.о.Б.Л. (даље: првотужени) као носиоца права располагања на некретнинама поближе описаним у изреци те пресуде, те да је ништав купопродајни уговор закључен између тужених дана 09.4.2008. године, чији предмет су биле наведене некретнине, као и укњижба тужене Н.д.о.о.Л. (даље: друготужена) као власника тих некретнина са 1/1 дијела, слиједом чега је наложена успостава ранијег земљишно-књижног и катастарског стања, а тужени су обавезани да тужитељу спорне некретнине предају у посјед и да му накнаде трошкове спора у износу од 23.500,00 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 092845 20 Пж 4 од 12.5.2020. године жалбе тужених су одбијене и првостепена пресуда потврђена.

Благовременим ревизијама тужени побијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи тако да се тужбени захтјев у цијелости одбије или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

У одговорима на ревизије тужитељ прелаже да се ревизије тужених одбију.

Ревизије нису основане.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди ништавост уписа права располагања на спорним некретнинама у корист првотуженог и ништавост купопродајног уговора закљученог између тужених, којим су прометоване ове некретнине, те да се наложи реституција односно предаја некретнина њему у посјед и успостављање ранијег земљишно - књижног и катастарског стања.

Одлучујући о захтјевима тужитеља, а на темељу резултата доказног поступка, нижестепени судови су утврдили: да спорне некретнине, чија је површина 3279 м<sup>2</sup>, имају статус неизграђеног градског грађевинског земљишта и да је у јавним књигама као њихов корисник био уписан СИЗ за управљање грађевинским земљиштем Б.Л.; да је рјешењем Скупштине тужитеља од 05.12.2003. године ово земљиште додијељено првотуженом у сврху изградње стамбеног објекта; да је првотужени имао обавезу да у року од годину дана затражи издавање грађевинске дозволе, под пријетњом губитка права кориштења ради грађења на предметном земљишту; да је првотужени имао и обавезу да, у случају одустанка од изградње објекта, спорно земљиште врати тужитељу; да првотужени није предузео радње у циљу изградње објекта, али да упис његовог права кориштења ради грађења није брисан већ је исти 2007. године уписан као носилац права располагања на спорном земљишту са 1/1 дијела; да су дана 09.4.2008. године тужени код нотара закључили купопродајни уговор (којем је претходило закључење предуговора 03.01.2007. године) којим је првотужени продао друготуженој спорно земљиште; да се на темељу овог уговора друготужена у јавним књигама уписала као власник тог земљишта са 1/1 дијела.

На темељу тих чињеница првостепени суд је закључио да спорни купопродајни уговор и уписи тужених у јавне књиге нису ваљани у смислу Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број 86/03, даље: ЗГЗ из 2003. године), који је важио у вријеме додјеле земљишта првотуженом. Овај суд је мишљења да спорне некретнине нису биле у слободном промету и да је првотужени по сили закона изгубио право кориштења ради грађења, ради чега то право (а ни било које друго стварно право) није могао уговором пренијети на друготужену, нити је могао да право кориштења ради грађења претвори у право располагања. Из наведених разлога тај суд је усвојио захтјеве тужитеља.

Одлучујући о жалбама тужених, другостепени суд подржава став првостепеног суда да је првотужени по сили закона изгубио право кориштења ради грађења, без обзира што надлежни орган тужитеља никада није донио рјешење којим се утврђује престанак тог права. И овај суд сматра да првотужени није имао право да располаже спорним земљиштем одн. да није могао да на друготужену пренесе било какво право на том земљишту, јер за то није имао сагласност тужитеља, који је једини надлежан да управља и располаже неизграђеним грађевинским земљиштем у државној својини.

Нижестепене пресуде су утемељене на правилној примјени материјалног права.

Сходно одредби члана 48. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске” број 112/06, даље: ЗГЗ из 2006. године), овај спор је правилно разријешен по одредбама ЗГЗ из 2003. године јер је рјешење о додјели земљишта првотуженом донесено у вријеме важења тог закона. Како је спорни правни однос заснован 2003. године, искључена је примјена закона који је донесен 2006. године јер би се у том случају радило о ретроактивној примјени закона, а сами тужени у ревизијама наводе да је ретроактивна примјена закона забрањена. Стога је неосновано

и позивање тужених на Закон о стварним правима („Службени гласник Републике Српске” број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), који је ступио на снагу 01.01.2010. године и који у члану 344. став 2. садржи јасну одредбу да се на стицање, промјену, правно дејство и престанак стварних права до ступања тог закона на снагу примјењују прописи који су важили у тренутку стицања, промјене и престанка тих права, што значи да је у овој парници искључена примјена ЗСП.

Предметне некретнине (уписане у зк.ул. 7184 к.о. Б.Л. и пл. 1728 к.о. Б.Л. 4) су прије спорног располагања у земљишној књизи биле уписане као друштвена (државна) својина са правом кориштења у корист СИЗ-а за управљање грађевинским земљиштем Б.Л. Оне су имале статус неизграђеног градског грађевинског земљишта које у вријеме располагања није било у слободном промету већ је било под посебним режимом, како то правилно закључују нижестепени судови.

Неспорно је да су одлуком тужитеља спорне грађевинске честице додијељене на кориштење првотуженом у сврху изградње стамбеног објекта. Та сврха није остварена јер првотужени није у року из члана 49. став 1. ЗГЗ из 2003. године прибавио одобрење за грађење нити је започео било какве радове на додијељеном земљишту. Цитирани пропис предвиђа да се право кориштења земљишта ради грађења губи уколико се у року од годину дана не предузму радње потребне за остварење сврхе због које је земљиште додијељено на кориштење. Губитак тог права утврђује деклараторним рјешењем општински односно градски орган управе за имовинско-правне послове, а на основу тог рјешења се брише право кориштења ради грађења у земљишној књизи одн. катастру и успоставља раније стање уписа (члан 50. ЗГЗ из 2003. године). Неспорно је да овај орган није донио такво рјешење ради чега у јавним књигама није брисано право кориштења ради грађења првотуженог. Републичка управа за геодетске и имовинско - правне послове није надлежна за утврђење губитка наведеног права па чињеница да је тај орган 2015. године донио рјешење којим је одбијен захтјев тужитеља за брисање поменутог права првотуженог нема утицаја на рјешење овог спора. Члан 50. ЗГЗ из 2003. године не прописује обавезу подношења захтјева за доношење рјешења којим се утврђује губитак права кориштења земљишта ради грађења нити вођење управног поступка поводом тог захтјева већ то рјешење по службеној дужности доноси исти орган који је донио и рјешење о додјели земљишта на кориштење. Овдје се ради о губитку права по сили закона, о чему надлежни орган управе доноси деклараторно рјешење. Овакав став изражен је и у одлукама овог суда донесеним у управним споровима (нпр. пресуда бр. 11 0 У 018137 17 Увп од 04.4.2019. године).

Иначе, право кориштења ради грађења је строго лично право које је апсолутно неотуђиво. Оно се исцрпљује само изградњом грађевинског објекта и са завршетком изградње преображава у право својине (члан 53. ЗГЗ из 2003. године), а у противном се губи. Спорне некретнине су неизграђено грађевинско земљиште. Такво стање је било и у вријеме закључења купопродајног уговора чија се ваљаност оспорава у овој парници. Право располагања на неизграђеном грађевинском земљишту, укључујући и право изузимања и додјељивања на кориштење, је имао само тужитељ, а право грађења на грађевинском земљишту у државној својини се није могло отуђити. Из проведених доказа не произлази да је тужитељ дао сагласност првотуженом да располаже спорним земљиштем, па је овај ревизиони приговор неутемељен и сасвим произвољан.

Из одредби чл. 44. - 53. ЗГЗ из 2003. године, које прописују стицање и губитак права кориштења земљишта ради грађења, произлази да је забрањено преношење тог

права. Сврха забране располагања правом кориштења ради грађења јесте да се спријечи присвајање градске ренте и да се не ремети циљ додјеле грађевинског земљишта ради грађења (изградња објекта). Дакле, чак и да првотужени није по сили закона изгубио ово право, он то право није могао пренијети на друготужену.

Стога су нижестепени судови правилно примијенили материјално право када су оцијенили да је, сагласно одредби члана 59. ЗГЗ из 2003. године, ништав уговор којим је првотужени продао друготуженој неизграђено градско грађевинско земљиште које је у вријеме закључења уговора било у државној својини и није се могло отуђивати (члан 9. наведеног закона). Овај уговор је у изричитој супротности са цитираним законским прописима о располагању грађевинским земљиштем у државној својини, па стога не представља ваљан правни наслов по коме је друготужена могла стећи право својине на спорном земљишту. С тим у вези, неаргументован је приговор друготужене да је у вријеме закључења овог уговора првотужени био уписан као власник предметног земљишта са 1/1 дијела и да се она поуздала у земљишно-књижно стање, при чему ваља указати да наведени уговор садржи клаузулу да приликом његовог сачињавања на изричити захтјев тужених као уговарача није извршен увид у земљишне књиге. Из проведених материјалних доказа, а посебно зк. извадка и посједовног листа, произилази да је у моменту купопродаје спорно земљиште и у земљишним као и у катастарским књигама било уписано као државна својина. Тачно је да је првотужени тада био уписан као носилац права располагања, али је тај упис извршен супротно закону, слиједом чега су нижестепени судови правилно усвојили и дио тужбеног захтјева којим се тражило утврђење ништавости овога уписа, о чему су дали ваљане разлоге које прихвата и овај суд. Наиме, како је горе речено, право кориштења ради грађења првотужени је изгубио по сили закона неколико година прије него што је у земљишним књигама уписано право располагања у његову корист, па је овај упис противан и одредбама чл. 44. и 45. ЗГЗ из 2006. године, на чијој примјени инсистирају тужени. Иначе, ЗГЗ из 2003. године, као и ранији прописи о грађевинском земљишту, прописују више права кориштења неизграђеног градског грађевинског земљишта, а то су: привремено право кориштења, првенствено право кориштења ради грађења и трајно право кориштења (чл. 20. - 41. цитираног закона). Првотужени није стекао нити једно од ових права јер та права припадају само ранијим власницима односно лицима која су имала право својине прије подруштвљавања земљишта, а првотужени не припада тој категорији лица. Он је право кориштења ради грађења стекао додјелом земљишта од стране тужитеља, у смислу одредби чл. 44.-48. ЗГЗ из 2003. године, а у смислу одредби чл. 49. - 52. истог закона је ово право изгубио, па то право није могло бити претворено у право располагања.

Тужени у ревизијама признају да спорно земљиште није приведено намјени па сматрају да је због тога право кориштења ради грађења на том земљишту по сили закона претворено у право располагања. Они губе из вида да је обавеза првотуженог као носиоца права кориштења ради грађења била да земљиште приведе намјени и да он ту обавезу није извршио, а био је упозорен на посљедице неизвршења јер рјешење тужитеља којим му се додјељује земљиште садржи јасну одредбу да ће изгубити право кориштења ради грађења ако у року од годину дана не затражи издавања грађевинске дозволе одн. ако не изведе претежан дио радова на грађевини те да ће у том случају бити дужан да земљиште врати тужитељу у посјед.

Правна посљедица ништавости је обострана реституција (члан 104. став 1. Закона о облигационим односима - „Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93 до 74/04). Стога су нижестепени

судови правилно наложили успостављање земљишно - књижног стања какво је било прије закључења купопродајног уговора и прије укњижбе првотуженог тј. поновно успостављање државне својине на предметном земљишту, па је неоснован ревизиони приговор да су нижестепене пресуде у том дијелу неизвршиве. Првотужени је још у децембру 2004. године тј. протеком годину дана од додјеле земљишта, исто морао вратити тужитељу, јер му је по сили закона тада престало право кориштења ради грађења, коју обавезу није извршио већ је земљиште пренио на друготужену, слиједом чега је с основом усвојен и дио тужбеног захтјева којим се тражила предаја спорног земљишта у посјед.

Због свега наведеног ревизије тужених су одбијене, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13).

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић