

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 14 0 U 003922 19 Uvp  
Banjaluka, 14.04.2021. 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 Duške Mutić, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Opština V., koju zastupa Pravobranilaštvo R. S., Sjedište zamjenika V. (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj ... od 08.11.2018. godine, tužene Uprava ., u predmetu utvrđivanja prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 14 0 U 003922 19 U od 13.03.2019. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 14.04.2021. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

## Obrazloženje

Pobijanom presudom (stavom 1. izreke) odbijena je tužba podnesena protiv uvedno označenog akta tužene, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja P. j. V. broj ... od 08.12.2017. godine. Tim prvostepenim rješenjem tačkom 1. dispozitiva utvrđeno je pravo svojine u korist S. S. sina R. iz V. na građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini na kome je izgrađen poslovni objekat bez odobrenja za građenje i koje zemljište služi tom objektu za njegovu redovnu upotrebu, a označeno je kao k.č. broj 5/321 G. neplodno površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 224 k.o. V., stari premjer, kojoj odgovara parcela novog premjera označena kao k.č. broj 787/2 S. L. dvorište površine 17 m<sup>2</sup>, upisana u posjedovni list broj 1158 k.o. V. 1; tačkom 2. dispozitiva je odlučeno da je podnosilac zahtjeva dužan vlasniku zemljišta koje tom objektu služi za njegovu redovnu upotrebu platiti tržišnu cijenu koja će se odrediti sporazumno pred organom; tačkom 3. dispozitiva je određeno da će se na zemljištu iz tačke 1. dispozitiva tog rješenja, po pravosnažnosti istog, uz podneseni dokaz da je plaćena tržišna cijena za zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, u katastru izvršiti upis prava posjeda, a u zemljišno-knjižnoj evidenciji upis prava svojine u korist S. S. sina R. iz V. sa dijelom 1/1, uz istovremeno brisanje ranije izvršenih upisa na tom zemljištu; a tačkom 4. dispozitiva je podnosilac zahtjeva obavezan da plati troškove postupka u iznosu od 100,00 KM. Stavom 2. izreke pobijane presude odbijen je zahtjev tužioca za nadoknadu troškova upravnog spora.

Odbijanje tužbe sud obrazlaže razlozima da je zakonito postupila tužena kada je ostavila na snazi prvostepeno rješenje od 08.12.2017. godine, jer je isto zasnovano na potpuno i pravilno utvrđenom činjeničnom stanju, te doneseno pravilnom primjenom odredbe člana 330a. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15 - u daljem tekstu: Zakon o stvarnim pravima). Ovo stoga što je prvostepeni organ postupajući po zahtjevu S. S. valjano obrazložio da je isti pokrenuo postupak za utvrđivanje prava svojine na

gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje zemljište služi za redovnu upotrebu poslovnog objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje, koji objekat je u njegovoj svojini stečen kupoprodajnim ugovorom zaključenim sa ODGP R. V., što je utvrđeno pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj 089-0-P-06-000176 od 28.02.2007. godine koja je podnosiocu zahtjeva poslužila kao osnov za upis prava na zemljištu u katastarskom operatu, dok je u zemljišnoj knjizi ostao upis državne, odnosno društvene svojine, pravo korišćenja GP R. V.. Sud je obrazložio da je S. S. ovaj postupak inicirao nakon što su mu u okviru postupka legalizacije predmetnog poslovnog objekta, od strane Odjeljenje ... Opština V. izdati naknadni lokacijski uslovi broj ... od 27.03.2017. godine, iz kojih proizilazi da se isti može legalizovati, jer se uklapa u R. P. za područje C. V., koji je usvojen odlukom Skupština o. V. broj ....2 od 29.06.2012. godine. Sud je ocijenio neosnovanim navod tužioca kojim on ukazuje na sadržaj odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima koja reguliše pretvaranje prava korišćenja na zemljištu u pravo svojine, u konkretnom slučaju vezano za upisano pravo korišćenja GP R. V., uz stav da su odnosi između podnosioca zahtjeva i ovog privrednog društva riješeni pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj 089-0-P-06-000176 od 28.02.2007. godine, donesenom u parničnom postupku koji je S. S. vodio protiv ovog pravnog lica, tada organizovanog kao a.d. R. u stečaju V.. Konačno, sud je naveo da prvostepeni organ jeste nepotrebno tačkom 3. dispozitiva rješenja od 08.12.2017. godine naložio upis prava u katastarskom operatu u korist podnosioca zahtjeva, obzirom da je isti već upisan kao posjednik, ali je zaključio da taj nedostatak apsolutno nije od uticaja na zakonitost prvostepenog rješenja i osporenog akta.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev) tužilac osporava njenu zakonitost zbog povreda propisa o postupku koje su od uticaja na rješenje stvari i pogrešne primjene materijalnog prava. Navodi da ostaje kod svog stava da ovdje nisu ispunjeni uslovi za usvajanje zahtjeva podnesenog u smislu odredbe člana 330a. Zakona o stvarnim pravima, jer su organi uprave te dalje i nižestepeni sud zanemarili okolnost da je u zemljišnoj knjizi kao nosilac prava korišćenja na predmetnom zemljištu upisan GP R. V., a što je od značaja sa aspekta odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima koja reguliše pretvaranje upisanog prava korišćenja u pravo svojine, pa je mišljenja da je trebalo utvrditi da li je nad pomenutim privrednim društvom okončan stečajni postupak. Dodaje da su svojim postupanjem prvostepeni organ i tužena povrijedili načelo zaštite prava stranaka i zaštite javnog interesa, načelo zakonitosti, kao i „druga načela“ propisana odredbama Zakona o opštem upravnom postupku. Ostaje i kod stava da je prvostepeni organ prekoračio postavljeni zahtjev S. S. na način da je odlučivao o upisu prava u katastarski operat, iako taj upis nije bio predmet podnesenog zahtjeva. Predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine, te predmet vrati nižestepenom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog akta.

Zainteresovano lice, S. S., nije dostavio odgovor na zahtjev.

Razmotrivši zahtjev, odgovor 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 08.11.2018. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Predmetni upravni spor je proistekao iz upravnog postupka iniciranog zahtjevom S. S. za utvrđivanje prava svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini koje služi za redovnu upotrebu bespravno izgrađenog poslovnog objekta čiji je on sopstvenik, što je utvrđeno pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj 089-0-P-06-000176 od 28.02.2007. godine, a za koji objekat je on prethodno pokrenuo postupak legalizacije, u okviru koga mu je Odjeljenja ... V. izdalo naknadne lokacijske uslove broj ...od 27.03.2017. godine koji potvrđuju da se objekat može legalizovati, odnosno da se za isti naknadno može izdati odobrenje za građenje.

Kada se ove utvrđene okolnosti imaju u vidu, nema nikakve sumnje da su ispunjeni uslovi za usvajanje zahtjeva S. S. podnesenog u smislu odredbe člana 330a. Zakona o stvarnim pravima koja propisuje (stav 1.) da graditelj objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu ovog zakona, stiče pravo svojine na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta, u postupku legalizacije, dok (stav 2.) propisuje da organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove, u postupku legalizacije bespravno izgrađenog objekta, svojim rješenjem utvrđuje pravo svojine u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta ako se za objekat naknadno može izdati odobrenje za građenje u skladu s propisima o uređenju prostora i građenju. Ovo naravno uz obavezu podnosioca zahtjeva da vlasniku zemljišta plati tržišnu cijenu istog, koja tržišna cijena se određuje sporazumno pred organom uprave, nakon čega se stiču uslovi za upis prava na zemljištu u javnu evidenciju, shodno istoj odredbi člana 330a. stav 3. do 5. Zakona o stvarnim pravima, kako je to sve i utvrdio prvostepeni organ, a podržala tužena osporenim aktom.

Stoga nikakvog uticaja na zakonitost odlučivanja organa uprave nema pozivanje tužioca na to da je u zemljišnoj knjizi kao nosilac prava korišćenja na zemljištu upisan GP R. V., gledano sa aspekta odredbe člana 324. Zakona o stvarnim pravima koja reguliše pretvaranje upisanog prava korišćenja na zemljištu u pravo svojine, jer su odnosi između S. S. i predmetnog privrednog društva riješeni pravosnažnom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj 089-0-P-06-000176 od 28.02.2007. godine, što pravilno zaključuje nižestepeni sud.

Zbog navedenog su neosnovani navodi tužioca da je prvostepeni organ ovakvim odlučivanjem povrijedio načela opšteg upravnog postupka, te da je počinio povredu pravila postupka (prekoračenje zahtjeva stranke) kada je naložio upis prava S. S. u katastarski operat, koje nalaganje jeste nepotrebno obzirom da je isti već upisan kao posjednik, ali samo po sebi ne utiče na zakonitost prvostepenog rješenja te dalje osporenog akta, što je sve takođe pravilno obrazložio nižestepeni sud.

Kod ovakvog stanja stvari, po ocjeni ovog suda, pobijanom presudom nisu ostvareni razlozi nezakonitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za njeno vanredno preispitivanje odbija kao neosnovan, shodno odredbi člana 40. stav 1. istog zakona.

Zapisničar  
Duška Mutić

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša

Tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić