

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 80 0 П 077287 21 Рев  
Бања Лука, 5.1.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Тање Бундало, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Д.Ј., из З., У., кога заступају С.К., адвокат из Т., и М. М., адвокат из Б.Л., против туженог С.Ј., из Б., кога заступају М.М., адвокат из Б. Д. Б. и Х., и В.Л., адвокат из Б., ради утврђења права власништва и предаје у посјед некретнина, вриједност предмета спора 500.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 077287 20 Гж од 3.11.2020. године, на сједници одржаној 5.1.2022. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 077287 19 П 2 од 27.7.2020. године, дјелимично је усвојен тужбени захтјев и утврђено је да је тужитељ сувласник и супосједник са  $\frac{1}{2}$  дијела, на земљишту и посебним дијеловима зграда, које некретнине су означене као к.ч. број 575/2, Б. (пословни објекат у привреди, површине 225 м<sup>2</sup>), к.ч. број 575/2, Б. (земљиште уз привредни објекат, површине 1600 м<sup>2</sup>), по елаборату излагања за к.о. З., уписане у лист непокретности број 364 к.о. З., које су приказане на скици снимања вјештака геодетске струке З.Г., што би тужени био дужан признати и трпјети да се на основу те пресуде тужитељ у катастру непокретности на предметним некретнинама упише као сувласник са дијелом од  $\frac{1}{2}$ , и тужени је обавезан да тужитељу предметне некретнине преда у супосјед.

Истом пресудом одбијен је тужбени захтјев у преосталом дијелу, да се утврди да је тужитељ власник са 1/1 на некретнинама означеним као к.ч. број 575/2 Б. (пословни објекат у привреди, површине 225 м<sup>2</sup>), к.ч. број 575/2 Б. - земљиште уз привредни објекат површине 1600 м<sup>2</sup>; к.ч. број 575/3 Б. (пословни објекат у привреди површине 934 м<sup>2</sup>), к.ч. број 575/3 Б. - земљиште уз привредни објекат површине 474 м<sup>2</sup>; к.ч. број 575/4 Б. (пословни објекат у привреди површине 112 м<sup>2</sup>), к.ч. број 575/4 Б. ливада, површине 3845 м<sup>2</sup>, све уписане у лист непокретности број 364/0 к.о. З. са 1/1, општина У., Катастарски срез Б. (по елаборату излагања за к.о. З.), које некретнине су у ставу II изреке пресуде ближе означене према ранијој земљишно књижној евиденцији по премјеру из 1957. године, земљишно књижној евиденцији из 1892 године и евиденцији успоставе новог земљишно књижног стања, према подацима из катастра из 1957. године и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 077287 20 Гж од 3.11.2020. године, жалба туженог је усвојена и првостепена пресуда у усвајајућем дијелу преиначена тако, што је тужбени захтјев у односном дијелу одбијен и тужитељ је обавезан да туженом накнади трошкове поступка у износу од 65.780,50 КМ, а жалба тужитеља је одбијена и иста пресуда у одбијајућем дијелу захтјева потврђена.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се првостепена пресуда у одбијајућем дијелу и побијана пресуда преиначе и у цјелини усвоји тужбени захтјев, уз накнаду трошкова поступка или да се првостепена пресуда у одбијајућем дијелу и побијана пресуда укину и предмет врати другостепеном или првостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужени оспорава наводе ревизије и предлаже да се иста одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се утврди да је власник и посједник некретнина ближе означених у изреци пресуда и предају у посјед тих некретнина.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву тужитеља првостепени суд је утврдио: да су тужитељ (купац) и тужени (продавац) закључили уговор од 12.10.1993. године, о купопродаји земљишта чији предмет је парцела звана Б. у к.о. 3., површине 2000 м<sup>2</sup>, са започетим бензинском станицом (са четири уграђене цистерне и армираним бетонским темељем), по цијени од 350.000,00 ДМ и да је у члану 3. наведено да је купац исплатио продавцу износ од 35.000,00 ДМ, одређен је начин и рокови даљњег плаћања, а крањи рок исплате цијене је био мјесец дана од дана закључења уговора; да је у то вријеме предметна парцела (као дио грунтовне к.ч. број 1359/3 к.о. 3.), одлуком Скупштине општине У. од 14.9.1993. године (која је ступила на снагу 20.9.1993. године, о измјени одлуке о подруштвљавању грађевинског земљишта на простору за који је утврђен урбанистички план У., имала статус неизграђеног градског грађевинског земљишта у друштвеној својини на коме је тужени, као ранији власник имао привремено право кориштења до преузимања; да је бензинска пумпа пуштена у рад 17.7.1994. године, као бесправно саграђена на грађевинском земљишту у друштвеној својини; да је у поступку легализације рјешењем Скупштина општине У. број ... од 18.8.1994. године неизграђено грађевинско земљиште - к.ч. број 1779/2, површине 3429 м<sup>2</sup> уписано у п.л. број 757 к.о. 3. и у зк.ул. број 735, као к.ч. број 1359/5 к.о. 3., додијељено туженом (у складу са регулационим планом), ради изградње бензинске пумпе, на основу ког се тужени укњижио са правом кориштења ради грађења са 1/1; да је рјешењем Скупштина општине У. од 13.12.1994. године број ..., туженом одобрено извођење радова на изградњи бензинске пумпе на наведеном земљишту (к.ч. број 575/2, која је настала диобом грунтовне парцеле 1359/5, на парцеле: к.ч. број 1359/5, површине 1530 м<sup>2</sup> и к.ч. број 1359/6, површине 1899 м<sup>2</sup> – које одговарају садашњим парцелама к.ч. број 575/2 и 575/3, обје укупне површине 3223 м<sup>2</sup>) и да је у то вријеме на предметној парцели већ била изграђена и пуштена у рад бензинска пумпа, која је легализована рјешењем 18.7.1994. године, за коју је грађевинска дозвола издата 13.12.1994. године, а употребна дозвола 22.2.2000. године, након чега се тужени (10.5.2002. године), укњижио као власник тих некретнина; да су тужитељ и тужени 22.12.1995. године закључили уговор о заједничком финансирању градње бензинске пумпе, чији су потписи овјерени код Општинског суда у Л. под бројем Ов. ... и да су у члану 2. навели да су са тим даном,

сувласници са по  $\frac{1}{2}$  дијела на грађевинском објекту, опреми и наведеној грађевинској парцели, те су уговорили рокове и услове под којима би тужитељ стекао право на укњижбу као самовласник наведених некретнина, а да ће се у противном тужитељ и тужени укњижити као сувласници са наведеним удјелима; да је сјеверно од објекта бензинске пумпе, на комплетираној грађевинској парцели површине 3429 м<sup>2</sup>, која је рјешењем Скупштине општине У. од 18.8.1994. године додијељена туженом на кориштење ради грађења, изграђен пословни објекат (сервис, технички преглед, магацински простор, продајни простор, свадбени салон, дискотека); да је рјешењем Општине У. број ... од 28.12.1999. године туженом одобрена изградња пословних објеката на парцели 1779/2 к.о. 3., а рјешењем број ... од 3.5.2000. године издата одобрењу за употребу објеката на име туженог и да су изграђени објекти у току 2002. године уписани у земљишним и катастарским књигама на име туженог; да је дијелове предметних некретнина тужени издавао у закуп тужитељу, углавном без накнаде за кориштење истих (наводећи да је тиме компензиран износ од 35.000,00 DM, који му је тужитељ платио по основу уговора од 22.10.1993. године) и да је и тужитељ издавао неке од њих, трећим лицима, уз накнаду; да је тужитељ својим средствима у поступку изузимања земљишта од ранијих власника, у циљу компетирања неизграђене грађевинске парцеле, ради провођења намјени, платио накнаду за изузимање земљишта које је ушло у састав нове грађевинске парцеле, својим средствима (набавком материјала и ангажовањем радне снаге), изградио објекат бензинске пумпе и техничког прегледа са свадбеним салоном, који су касније легализовани на име туженог, да је сам издејствовао измјену регулационог плана, све у име туженог као инвеститора и да није прихватио тврдњу туженог да је при градњи објеката тужитељ поступао по његовом налогу и плаћања за извршене радове вршио његовим средствима; да је за потребе обезбјеђивања потраживања V. БХ д.д С., према кориснику кредита АД Г. У. (чији је тужитељ власник), рјешењем Основног суда у Бијелини број ИП-... од 19.2.2004. године уписана хипотека на некретнинама туженог (к.ч. број 1359/5 из зк.ул. број 1274 к.о. 3., по новом премјеру к.ч. број 1779/2 из п.л. број 1358 к.о. 3., површине 1530 м<sup>2</sup>, у нарави пословни сервисни центар, пратеће грађевине и припадајуће земљиште) и да је након што корисник кредита није враћао кредит, тужитељ вратио кредита у износу од 100.011,10 KM, а преостали износ од 430.000,00 KM је вратио тужени, као власник заложених некретнина; да је према налазу финансијског вјештака Р.И. предузеће у власништву тужитеља ПП Ђ.У., у вријеме изградње предметних објеката, пословањем са предузећем Р. и Т. У., остварио пословне резултате из којих је могао финансирати изградњу наведених објеката; да је вјештак грађевинске струке А.П. процијенио вриједност предметног земљишта и објеката у укупном износу од 2.382.660,00 KM; да је вјештак геодетске струке З.Г. идентификовао некретнине које су предмет спора (које су ступањем на снагу новог премјера), уписане у лист непокретности број 364 к.о. 3., на име туженог, које чине: парцле к.ч. број 575/2 (пословни објекат бензинска пумпа, површине 225 м<sup>2</sup> и земљиште уз објекат, површине 1600 м<sup>2</sup>); к.ч. број 575/3 (пословни објекат у привреди, површине 943 м<sup>2</sup> и земљиште уз привредни објекат површине 474 м<sup>2</sup> и к.ч. број 575/4 (пословни објекат у привреди, површине 112 м<sup>2</sup>) и ливада површине 3845 м<sup>2</sup>; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 7.6.2016. године.

Полазећи од утврђења да је сагласно поменутој одлуци Скупштине општине У. од 14.9.1993. године, о измјени одлуке о подруштвљавању грађевинског земљишта (на простору за који је утврђен урбанистички плана У.), предметна парцела к.ч. број 1359/3, имала статус неизграђеног градског грађевинског земљишта, са привременим правом кориштења у корист туженог, до преузимања, којим правом тужени није могао располагати закључењем уговора о купопродаји земљишта од 22.10.1993. године са тужитељем, који не спада у круг лица из члана 24. тада важећег Закона о грађевинском

земљишту („Службени лист СР БиХ“, број 24/16, 1/90, 29/90 и „Службени гласник Републике Српске“, број 29/94, 23/98 и 5/99, даље: ЗГЗ), првостепени суд је закључио, да је из ових разлога, а на основу одредби чланова 4, 6, 10. и 24. ЗГЗ, тај уговор ништав. Даље је закључио, да уговор о заједничком финансирању градње бензинске пумпе од 22.12.1995. године, којим су тужитељ и тужени уговорили да су на објекту бензинска пумпа изграђеном на к.ч. број 575/2 са припадајућим земљиштем, сувласници са по ½ дијала, нема карактер уговора о промету некретнина и да имајући у виду да је у вријеме закључења уговора објекат бензинске пумпе био изграђен и пуштен у рад, да исти није ништав, без обзира што је бесправно изграђен на неизграђеном земљишту у друштвеној својини и што је 2002. године укњижен на име туженог. Слиједом наведеног, првостепени суд је утврдио да су тужитељ и тужени сувласници и супосједници са по ½ дијела на земљишту и посебним дијеловима зграда, ближе означеним у првом ставу изреке пресуде и обавезан је тужени да тужитељу предметне некретнине преда у супосјед. У погледу преосталог дијела захтјева, у односу на земљиште и објекте изграђене на к.ч. број 575/2, преко досуђеног дијела и у цјелини, у односу на земљиште к.ч. број 575/3 и к.ч. број 575/4, са изграђеним објектима, ближе означеним у другом ставу изреке пресуде, тужбени захтјев је одбио уз образложење, да објекти на тим парцелама у вријеме закључења уговора нису ни били изграђени и из разлога што се право својине грађењем на туђем земљишту - на грађевинској парцели, а ни трајно право кориштења не може стећи на земљишту у друштвеној својини (јер је такав објекат покретна ствар), какав карактер су означене парцеле имале све до укњижбе наведених некретнина у корист туженог.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не у свему и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу туженог усвојио и првостепену пресуду у усвајајућем дијелу преиначио и тужбени захтјев у односном дијелу одбио. Према схватању другостепеног суда, с обзиром на карактер предметног земљишта, располагање са истим уговором од 22.12.1995. године је у супротности са принудним прописима (поменути одредбама ЗГЗ), који су важили и у вријеме закључења уговора од 12.10.1993. године и члана 3. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР БиХ“, број 38/78 до 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“, број 22/94, даље ЗПН), према којим се грађевинско земљиште у друштвеној својини (какво је било предметно земљиште у вријеме закључења тог уговора), не може отуђивати.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Одредбом члана 4. ЗГЗ прописано је да на градском грађевинском земљишту не може постојати право својине. Градским грађевинским земљиштем управља и располаже општина на начин и под условима предвиђеним законом и прописима донесеним на основу закона (члан 6.). Правни послови о отуђењу и закупу градског грађевинског земљишта закључени противно ограничењима која су прописана ЗГЗ, ништави су (члан 10.), а ранији власник, као носилац права привременог кориштења земљишта може то право пренијети само на круг лица прописан наведеном одредбом чланом 24. став 1. ЗГЗ-брачног друга, потомке, усвојенике и њихове потомке родитеље и усвојитеља.

Како је промет привременог права кориштења градског грађевинског земљишта, ограничен на круг лица из предње наведене законске одредбе, располагање градским грађевинским земљиштем, у које спадају правни послови о располагању, између осталог и, са привременим правом кориштења земљишта, до преузимања (о каквом се располагању са земљиштем туженог овдје ради), располагање са предметним земљиштем туженог је противно одредбама ЗГЗ, и као такво је ништаво (члана 63. ЗГЗ).

Из ових разлога, и по оцјени овога суда, уговор о купопродаји грађевисне парцеле, са започетом изградњом бензинске пумпе од 12.10.1993. године и уговор о заједничком финансирању градње бензинске пумпе од 22.12.1995. године, закључени између тужитеља и туженог, су ништави, јер су предмет уговора и предмет уговорне обавезе, недопуштени (члана 103, у вези са чланом 46. и 47. ЗОО). Према наведним одредбама ЗОО, у погледу допуштености предмета обавезе, уговор може имати за предмет сваку ствар или радњу, ако она није забрањена прописима принудног карактера, јавног поректа или добрих обичаја (члан 49. ЗОО), Како се уговором не може обавезати ни једна уговорна страна да чини или не чини оно што је противно јавном поретку или добрим обичајима, супротно наводима ревизије, правилан је закључак другостепеног суда, да су предметни уговори ништави, јер се ради о недопуштеном предмету обавезе.

Ни према одредби члана 3. став 2. ЗПН, како је правилно судио и другостепени суд, грађевинско земљиште у друштвеној, касније државној, својини се не може отуђивати, али се на њему могу стицати права одређена законом.

Истинити су наводи ревизије да су уговори о заједничкој изградњи допуштени (са правним или физичким лицем које не спада у круг лица из члана 38. ЗГЗ), али под условом да су закључени у складу са одредбом члана 39. ЗГЗ и члана 50. истог закона (да су закључени уз сагласност скупштине општине), што овдје није случај, па како су спорни уговори закључени противно тим прописима, ништави су (члан 63. став 1. ЗГЗ).

При таквом стању ствари, другостепени суд је правилно примијенио материјлно право када је првостепену пресуду у обијајућем дијелу тужбеног захтјева у односу на уговор о купопродаји земљишта од 12.10.1993. године одржао на снази када је утврдио да је ништав уговор о финансирању заједничке изградње од 22.12.1995. године (члан 103. ЗОО, у вези са члановима 21, 24. и 63.ЗГЗ и са чланом 3. ЗПН). Из наведених разлога, правилност побијане пресуде ревизионим наводима тужитеља се не доводи у сумњу.

С обзиром на напријед наведено, и под условом да је изградња наведених објеката вршена од стране тужитеља, у чему се ревизија добрим дијелом исцрпљује, нема основа у материјалном праву да тужитељ успије са стварно правним захтјевом у овоме спору, а како исплату на име уложених новчаних средстава и свога рада тужитељ није ни тражио, ови наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде. Зато, ни указивање у ревизији на другачији закључак другостепеног суда у односу на зачључак првостепеног суда, уз тврдњу да је тиме другостепени суд починио повреду из члана 8. ЗПП, не може се прихватити основаним, јер другостепени суд своју одлуку није засновано на непосредно изведеним доказима (који, када се све наведено има у виду, не представљају правно релевантне доказе за исход овога спора), него је првостепену пресуду преиначио правилном примјеном материјалог права на утврђено чињенично стање. Из истих разлога, нема основа ни ревизиони приговор који се тиче преоцјењивања доказа од стране другостепеног суда без одржавања расправе (члан 217. ЗПП).

Како се у ревизији не наводе жалбени наводи које према тврдњи ревидента није оцијенио другостепени суд, уопштено указивање на ову повреду одредаба парничног поступка, не утиче на законитост побијане пресуде. Ни указивање у ревизији „на заједничко грађење и пословање тужитеља и туженог и да то тужени и не спори“, с обзиром да изградња није вршена на начин прописан чланом 39. став 1. ЗГЗ (о чему је напријед било говора), не може исходити другачију одлуку у овоме спору.

Како је већ речено, за разрјешење овога спора релевантно је материјално право које је било на снази у вријеме куповине земљишта и изградње спорних објеката, па чињеница да је тужени у вријеме пресуђења о предмету спора, уписан као власник тих некретнина, не може оснажити напријед наведене правне недостатке, како то ревидент тврди у ревизији, јер ништавост дјелује од самог почетка (ex tunc) и не може се оснажити.

Супротно наводима ревизије, суд на ништавост пази по службеној дужности (члан 109. ЗОО). Стога, код чињенице да је тужени оспорио тужбени захтјев и да нижестепени судови, а и овај ревизиони суд на правилну примјену материјалног права такође пазе по службеној дужности, тиме што је другостепени суд у описаној чињеничној и правној ситуацији првостепену пресуду преиначио, није починио повреду одредбе члана 2. ЗПП, како то неосновано ревиден истиче у ревизији.

Насупрот ревизионим наводима, првостепени суд је омогућио странкама да предлажу и да изводе предложене доказе (о чему свједоче бројно изведени докази), а у овлаштењима је другостепеног суда да на потпуно утврђено чињенично стање изведе другачији правни закључак у односу на закључак првостепеног суда, као што је овдје случај, када је ријеч о преиначавајућем дијелу првостепене пресуде, па се такво поступање судова неосновано у ревизији правно квалификује, као неравноправан положај парничних странака у предметном поступку.

По налажењу овога суда, другостепени суд је побијану пресуду донио правилном примјеном материјалног права, те је проведене доказе оцијенио на начин прописан чланом 8. ЗПП и за своју одлуку је дао ваљане разлоге, које као правилне прихвата и овај суд, те је оцијенио жалбене наводе који су од одлучног значаја (члан 231. ЗПП), па тиме побијана пресуда задовољава правни стандард који предвиђа одредба члана 191. ЗПП, због чега се ревизиони наводи да је иста захваћена повредама наведених одредби парничног поступка, указују неоснованим.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић