

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 217279 20 Rev 2  
Banjaluka, 13.06.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Senad Tica kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Gorjana Popadić kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, Grad B., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, B., protiv tuženih, Ž.Š. iz B. i Z.Š. iz B., zastupanih po punomoćnicima, V.L. i M.F., advokatima iz B., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tuženih protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217279 19 Gž 3 od 24.01.2020. godine, na sjednici održanoj dana 13.06.2022. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217279 19 Gž 3 od 24.01.2020. godine preinačava i sudi:

Žalba tužioca se odbija i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217279 18 P 2 od 13.08.2018. godine potvrđuje.

Tužilac se obavezuje da tuženim naknadi troškove revizionog postupka u iznosu od 1.974,38 KM.

Odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova odgovora na reviziju.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217279 18 P 2 od 13.08.2018. godine odbijen je zahtjev tužioca: da se utvrdi da je ništav upis prava susvojine u korist tuženih sa po 1/2 dijela utvrđen rješenjem Komisije ... broj ... od 19.02.2015. godine na zemljištu označenom kao k.č. br. 1086, upisanom u privremenom listu nepokretnosti – popisni list broj 1050 k.o. B., koja po starom premjeru odgovara k.č. broj 1086 upisana u elektronskom zk. ulošku broj 938 k.o. B., sa pravom raspolaganja Opštine B. sa 1/1 dijela, te privremenim pravom korištenja zemljišta, u korist Opštine B. sa 2/16 dijela, a u korist tuženih sa po 7/16 dijela; da se naloži brisanje prava susvojine u korist tuženih i uspostavi zemljišno-knjižno stanje kakvo je bilo prije upisa prava susvojine u korist tuženih.

Istom presudom tužilac je obavezan da tuženim, na ime troškova parničnog postupka, isplati 9.345,50 KM, dok su sa viškom zahtjeva na ime troškova parničnog postupka, tuženi odbijeni.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 217279 19 Gž 3 od 24.01.2020. godine, žalba tužioca je djelimično usvojena, te prvostepena presuda preinačena tako, što je utvrđeno da je ništav upis prava svojine u korist tuženih sa po 1/2 dijela utvrđen rješenjem Komisije ...broj ... od 19.02.2015.godine, na dijelu k.č. broj 1086, upisanoj u

privremenom listu nepokretnosti/popisnom listu broj 1050/0 k.o. B., koji dio parcele je po starom premjeru označen kao k.č. broj 35/33, upisane u z.k. ul. broj 122, površine 44 m<sup>2</sup>, na skici nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Z.G. od 21.06.2018. godine označen bijelom bojom, brojem 16 i brojem 35/33, koja skica je sastavni dio te presude, te naloženo brisanje prava susvojine u korist tuženih na nepokretnostima i uspostavljanje zemljišno - knjižnog stanja, kakvo je bilo prije upisa prava susvojine u korist tuženih tj. uspostavljanje upisa u elektronski zemljišno - knjižni uložak broj 938 k.o. B. i u list nepokretnosti broj 1050 k.o. B.

U preostalom dijelu, kojim je odbijen zahtjev tužioca, da se utvrdi da je ništav upis prava svojine u korist tuženih na ostalom dijelu k.č. broj 1086 upisanoj u privremenom listu nepokretnosti 1050/0 k.o. B. 106 i uspostavi ranije zemljišno – knjižno stanje, kakvo je bilo prije upisa prava susvojine u korist tuženih, tj. uspostavljanje upisa u elektronski zemljišnoknjižni uložak broj 938 k.o. B. i u List nepokretnosti broj 1050 k.o. B., koje nepokretnosti su prema skici vještaka geodetske struke Z.G. od 20.06.2018. godine označene kao k.č. broj 35/82 i 35/81 i koja skica je sastavni dio te presude, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Istom presudom preinačena je i odluka o troškovima postupka, tako da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Tuženi revizijom pobijaju odluku drugostepenog suda zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se drugostepena presuda preinači i odbije zahtjev tužioca ili pak ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac je predložio da se revizija odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca koji je u cjelosti odbijen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je rješenjem Opštine B. od 16.06.1971. godine, V.V. utvrđeno prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta društvene svojine, k.č. 35/81, površine 176 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 587 k.o. B. i k.č. 35/82, površine 125 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. 357 k.o. B., radi izgradnje porodične stambene zgrade; da je potom, V.V. zaključio ugovor sa Stambenim preduzećem B. 06.07.1971. godine o davanju navedenog građevinskog zemljišta na korištenje; da je rješenjem Opštine B. od 20.07.1971. godine V.V. dobio odobrenje za gradnju stambene zgrade na navedenom gradskom građevinskom zemljištu; da je nakon izgradnje stambene zgrade ista dobila upotrebnu dozvolu na osnovu rješenja Opštine B. od 01.04.1975. godine; da je 04.06.1973. godine zaključen ugovor o kupoprodaji kojim je V.V., prodao Š.D. nedovršeni stambeni objekat na gradskom građevinskom zemljištu koje mu je dodijeljeno radi izgradnje istog; da na osnovu aero-fotogrametrijskog snimanja iz 1969. godine, koji je stupio na snagu 1977. godine, parcelama starog premjera, k.č. 35/81, 35/82 i 35/33 k.o. B., po novom premjeru odgovara k.č. 1086, kuća površine 91 m<sup>2</sup> i dvorište površine 253 m<sup>2</sup>, upisani u popisni list 1050 k.o. B., na ime Š. D. sa 1/1 dijela; da je u toku postupka izlaganja podataka na javni uvid o nekretninama i utvrđivanju prava, Opština B. donijela rješenje 19.07.1994. godine, kojim je utvrdila sadržaj nekretnina u popisnom listu broj 1050 k.o. B., tako da na katastarskoj parceli 1086, pravo raspolaganja ima Opština B. sa 1/1 dijela, a prava privremenog korištenja, Opština B. sa 2/16 dijela i tužene sa po 7/16 dijela, dok su objekti izgrađeni na tom zemljištu u susvojini tuženih sa po 1/2 dijela; da je shodno tome formiran i katastarsko-knjižni uložak broj 1050 k.o. B.; da je u toku izlaganja podataka na javni uvid doneseno rješenje Uprave B. od 19.02.2015. godine kojim se vrši pretvaranje društvene svojine u korist tuženih sa po 1/2 dijela, tako da su u privremenom listu

nepokretnosti broj 1050 k.o. B. od 19.02.2015. godine tužene upisane sa po ½ dijela na zemljištu označenom kao k.č. broj 1086, ukupne površine 348 m<sup>2</sup> i objektu na tom zemljištu; da je neposredno nakon toga tužilac podnio tužbu prvostepenom sudu 17.06.2014. godine; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, Z.G. proizilazi, da katastarskoj parceli k.č. 1086, stambena zgrada 77 m<sup>2</sup> i dvorište 271 m<sup>2</sup> odgovaraju k.č. 35/81, 35/82 i 35/33, te da se tako formirana katastarska parcela slaže sa građevinskom parcelom prema važećem Regulacionom planu koji je usvojen 19.06.2006. godine; da iz nalaza i mišljenja navedenog vještaka takođe proizilazi, da je k.č. 35/33, površine 44 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. 142 k.o. B. kao društvena svojina sa pravom korištenja neizgrađenog gradskog zemljišta u korist Stambenog preduzeća i da ista nije bila predmetom dodjele zemljišta radi izgradnje stambene zgrade, već da je u toku aerofotogrametrijskog snimanja 1969. godine ušla u sastav novoformirane k.č. 1086 k.o. B., zajedno sa parcelama starog premjera k.č. broj 35/82 i 35/81 (a koje parcele predstavljaju zemljište dodijeljeno radi izgradnje predmetne stambene zgrade).

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da zahtjev tužioca nije osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da se zahtjev tužioca ukazuje neosnovanim, shodno odredbama člana 330. i 331. Zakona o stvarnim pravima, jer da k.č. 1086 ukupne površine 348 m<sup>2</sup>, na kojoj je izgrađena stambena zgrada suvlasništvo tuženih, odgovara građevinskoj parceli prema Regulacionom planu koji je usvojen 2006. godine.

Kako za područje na kojem se nalazi sporna parcela postoji detaljan urbanistički, odnosno Regulacioni plan, kojim su utvrđene granice građevinskih parcela sa tačno određenim korisnicima, te granice se, prema razlozima prvostepenog suda, ne mogu mijenjati odlukom suda, čak ni saglasnošću volja korisnika susjednih građevinskih parcela, nego samo promjenom urbanističkog, odnosno regulacionog plana u zakonom propisanoj proceduri, a što tužilac nije tražio.

Ovo tim prije, kako nalazi prvostepeni sud, što tužilac nije ničim dokazao osnov svog potraživanja u odnosu na sporni dio k.č. 1086 k.o. B. niti postavio zahtjev za utvrđenje prava na spornom dijelu predmetne k.č. kao uslova za uspjeh u parnici u kojoj osporava pravo tuženih na predmetnoj parceli.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda djelimično, pa je sudio tako, što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Iz razloga odluke drugostepenog suda proizilazi, da kako sporni dio predmetne nepokretnosti, konkretno k.č. 35/33, površine 44 m<sup>2</sup> k.o. B. nije bila sastavni dio nepokretnosti (k.č. 35/82 i k.č. 35/81 k.o. B.) na kojima su tuženi izdjestvovali pravo za građenje i odobrenje za upotrebu zgrade, to se na ovom dijelu predmetne nepokretnosti, konkretno k.č. 35/33 površine 44 m<sup>2</sup> k.o. B., ima prethodno provesti postupak pred organom uprave, kako to propisuju odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 124/08 - 107/19), zbog čega je, prema ocjeni drugostepenog suda, u ovom dijelu valjalo utvrditi ništavim upis prava susvojine tuženih i suditi kao u izreci drugostepene presude.

Odluka drugostepenog suda nije pravilna.

Naime, odredbama člana 330. Zakona o stvarnim pravima je propisano, da se ovim zakonom uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona (04.01.2009. godine) nije uspostavljeno (stav 1.).

Vlasnik zgrade koji je pribavio odobrenje za građenje ili odobrenje za upotrebu zgrade, stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini koje

služi za redovnu upotrebu te zgrade, u skladu sa Regulacionim planom koji je važio u trenutku izgradnje te zgrade (stav 2.).

Ako u trenutku izgradnje zgrade nije postojao Regulacioni plan, vlasnik zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu ispod zgrade (stav 3.).

Organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i rješenjem uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade iz stava 2. i 3. ovoga člana (stav 4.).

Pravilno nalazi drugostepeni sud, da u vrijeme izgradnje kuće tuženih na predmetnom zemljištu nije postojao Regulacioni plan, niti je k.č. 35/33, površine 44 m<sup>2</sup> bila sastavni dio zemljišta na kojem je dato odobrenje za gradnju kuće i dozvola za upotrebu kuće.

Kako je 2006. godine stupio na snagu Regulacioni plan, prema kojem predmetna k.č. 1086 k.o. B., koja se sastoji od k.č. 35/81, k.č. 35/82 i k.č. 35/33, predstavlja građevinsku parcelu shodno tako usvojenom Regulacionom planu, pravilan je zaključak prvostepenog suda, da se na osnovu Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 40/13) za područje na kojem se nalazi sporna parcela i postoji detaljan urbanistički, odnosno regulacioni plan kojim su utvrđene granice građevinskih parcela sa tačno određenim korisnicima, te granice ne mogu mijenjati odlukom suda, čak ni saglasnošću volja korisnika susjednih građevinskih parcela, nego samo promjenom Urbanističkog, odnosno Regulacionog plana u zakonom propisanoj proceduri.

Kod nesporne činjenice, da tužilac nije prigovarao tako usvojenom Regulacionom planu u zakonom propisanoj proceduri, niti je zahtjevom iz tužbe, po nekom od pravnih osnova, tražio utvrđenje prava svojine na spornom dijelu predmetnih nekretnina, kao uslov za uspjeh u ovoj parnici u kojoj osporava pravo tuženih na predmetnoj nekretnini, to se nameće zaključak da zahtjev tužioca nije osnovan, a što se pravilno ukazuje revizijom.

Stoga je ovaj sud, primjenom člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP) preinačio odluku drugostepenog suda i sudio kao izreci ove presude, nalazeći da nije bilo mjesta preinačenju odluke prvostepenog suda, kako u pogledu odluke o glavnom zahtjevu, tako i u pogledu odluke o troškovima postupka, koje razloge ovaj sud prihvata u cijelosti.

Kako su tuženi po okončanju prvostepenog postupka imali troškove revizionog postupka u iznosu od 1.974,38 KM, koji troškovi su opredjeljeni u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Republike Srpske ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 68/05), to je ovaj sud, primjenom člana 386. u vezi sa članom 397. ZPP, obavezao tužioca da tuženim naknadi troškove revizionog postupka.

Ovaj sud je odbio zahtjev tužioca za naknadu troškova odgovora na reviziju, jer se ne radi o troškovima postupka koje imaju u vidu odredbe člana 387. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Acić

