

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 011092 14 Uvp  
Banja Luka, 28.04.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sudija Smiljane Mrše kao predsjednika vijeća, Edine Čupeljić i Strahinje Čurkovića kao članova vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Radmile Dmitrović, u upravnom sporu po tužbi J. V. iz B. L., koga zastupa punomoćnik A. P. advokat iz B. L. (u daljem tekstu: tužilac), protiv tužene Republičke uprave... B. L., radi poništenja rješenja broj 21.03/952.1-1035/12 od 30.11.2012. godine, u predmetu provođenja promjena u katastarskom operatu, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda Banjoj Luci broj 11 0 U 011092 12 U od 06.02.2014. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 28.04.2016. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka se odbija.

## O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom odbijena je tužba izjavljena protiv osporenog akta tuženog, bliže navedenog u uvodu ove presude, kojim je odbijena kao neosnovana žalba tužioca, izjavljena protiv rješenja PJ M. G. broj 21.31/952.1-608/12 od 10.10.2012. godine. Tim prvostepenim rješenjem nije dozvoljeno provođenje promjena u katastarskom operatu, a na osnovu ugovora o kupoprodaji, broj OPU-567/12 od 31.08.2012. godine sačinjenom od strane notara, između TC B. a.d. M. G. kao prodavca s jedne strane i J. V. iz B. L. kao kupca s druge strane na nekretninama, upisanim u p.l. broj... k.o. M. G. i to k.č. br.... pov. 23 m<sup>2</sup>; k.č. br.... pov. 303 m<sup>2</sup>; k.č. br... pov. 613 m<sup>2</sup>; k.č. br.... pov. od 907 m<sup>2</sup>; k.č. br... pov. 8.300 m<sup>2</sup>; k.č. br.... pov. 3700 m<sup>2</sup>; k.č. br.... pov. 500 m<sup>2</sup> i k.č. br.... pov. 2800 m<sup>2</sup>, uz obrazloženje da prodavac nije vlasnik nekretnina koje su predmet kupoprodaje već je isti upisan kao posjednik, pa da predmetni ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov za provođenje promjena korisnika u katastarskom operatu.

Obrazloženjem te presude prihvatuju se kao valjani razlozi dati u obrazloženju osporenog akta i dodatno ukazuje da je predmetni kupoprodajni ugovor, na osnovu kojeg se zahtjeva provođenje promjene korisnika u katastarskom operatu, zaključen između tužioca kao kupca i pravnog lica TC B. a.d. M. G. kao prodavca, čiji su predmet kupoprodaje bile nekretnine koje u većem dijelu čine neizgrađeno građevinsko zemljište i koje nisu vlasništvo prodavca u smislu člana 53. Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik RS" broj: 124/08-95/11, u daljem tekstu: ZSP),

da to proizlazi i iz odredaba toga ugovora, jer da je notar upozorio stranke da mu se ne predočavaju podaci o pravu svojine na predmetnim nekretninama već samo podaci o pravu posjeda, što su stranke pravdale činjenicom da M. G. kao jedinica lokalne samouprave ne vodi zemljišne knjige (kako su naveli i u tužbi), te da je prodavac TC B. iz M. G., dana 03.02.2012. godine podnio zahtjev broj 7/12 kojim je tražio utvrđivanje prava vlasništva na tim nekretninama u smislu odredbe člana 8.a Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik RS“ broj: 51/06-58/09, u daljem tekstu: Zakon), koji postupak je u toku, što je potvrdila i PJ M. G., da te parcele, kao neizgrađene nisu mogle biti predmet privatizacije, pa ni prometa od strane ovog prodavca, koji na istima ima samo privremeno pravo korištenja, a nema pravo raspolaganja, tako da je njegovo raspolaganje i prometovanje nepokretnosti čiji je posjednik suprotno odredbi člana 17. ZSP. Proizlazi da se radi o nekretninama u svojini republike i jedinica lokalne samouprave, koje mogu raspolagati sa tim nekretninama u skladu sa 348. stav 1. ZSP, a svi poslovi zaključeni suprotno toj odredbi su ništavi, prema stavu 5. te odredbe. Prema navedenom, a posebno jer je prodavac pokrenuo i vodi postupak za utvrđivanje prava vlasništva na ovim nekretninama u smislu člana 8. a) Zakona, što sve zajedno sa uvjerenjem ... banke RS broj 10-86-2/12 od 17.04.2012. godine ukazuje da tužiocu nedostaje pravni osnov za sticanje prava na predmetnom zemljištu, jer to pravo nema prodavac, pa iako je pretvaranjem društvene svojine preimenovan u akcionarsko društvo i evidentiran kao posjednik predmetnih nekretnina, to po pravilima ZSP mora prethodno dokazivati svoja prava, pa tek ako ih ostvari može raspolagati sa predmetnim nekretninama. Iz navedenih razloga je pravilno odlučeno osporenim aktom i prvostepenim rješenjem, kada nije dozvoljeno provođenje promjena u katastarskom operatu na predmetnom zemljištu, a po osnovu pomenutog kupoprodajnog ugovora.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude, tužilac osporava njenu zakonitost iz razloga propisanih odredbom člana 35. stav 2. Zakona o upravnim sporovima ("Službeni glasnik RS" broj 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS). Navodi da sud nije pravilno utvrdio činjenice bitne za donošenje odluke jer da kod PJ M. G. nije u toku postupak za utvrđivanje vlasništva na parcelama koje su bile predmet privatizacije, već u toku postupak koji se odnosi na podnošenje zahtjeva na formiranje zemljišno knjižnog uloška za parcele koje su vlasništvo prodavca i upis istih u zemljišne knjige prema stanju u posjedovnom listu, a u kojem je prodavac upisan sa 1/1 dijela na nekretninama koje su predmet ugovora, da je opšte poznata činjenica da na području Opštine M. G. ne postoji zemljišno knjižna evidencija, jer da je uništene u II svjetskom ratu i ne postoji druga evidencija o vlasnicima nekretnina, pa s obzirom da je prodavac u posjedovnom listu i upisan sa 1/1 dijela, to je on i apsolutni vlasnik svih nekretnina. Zbog toga je i podnio zahtjev za formiranje zemljišno knjižnog uloška, a radi se o čisto formalnom zahtjevu i upisa istog stanja kao u posjedovnom listu, da sud takođe nije objasnio kako je došao do zaključka da je na predmetnim parcelama upisana društvena svojina koja ne postoji niti u jednoj zvaničnoj evidenciji, a koja je stupanjem na snagu ZSP i formalno prestala da postoji, što je nejasno, posebno zbog činjenice da je na predmetnim parcelama upisan prodavac TC B. a.d. M. G. sa 1/1 dijela. Takođe da je nejasno kako je utvrđeno da su parcele većim dijelom neizgrađene, kada je svima poznato da se na istima nalaze objekti i kompleksi ugostiteljskog sadržaja koji su u potpunosti izgrađeni, da sud konstatuje da je na snazi popisni katastar uspostavljen 1953. godine za koji uopšte ne postoje geodetski planovi niti je moguće utvrditi oblik i sadržaj predmetnih parcela, što je upravo i istaknuto u zahtjevu za formiranje zemljišne knjige, što sve ukazuje da

je činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno. Pogrešno je primijenjena odredba člana 17. ZSP, s obzirom da, a kako je već navedeno da u M. G. ne postoji evidencija vlasništva, već samo katastarska evidencija, pa vlasnici mogu biti samo lica upisana u katastar, što je za odlučivanje sasvim dovoljno. Takođe je nepotrebno pozivanje suda na odredbe člana 53. istog zakona, jer je u predmetnom ugovoru jasno izražena volja prodavca da prenese pravo svojine na kupca u onom obimu koji sam ima, a takođe je dao saglasnost za uknjižbu istog, što ukazuje da su ispunjeni svi uslovi da se taj ugovor provede u katastarskom operatu kao jedinoj i postojećoj evidenciji. Pri tom činjenica da je notar upozorio stranke o nedostatku vlasničke evidencije je samo da bi skinuo odgovornost sa sebe, a da sud nije objasnio zašto je ta činjenica važna za donošenje presude. Ističe da nije upitna pravna valjanost predmetnog ugovora jer niko nije podnio tužbu za njegovo poništenje, a sud nema ovlaštenja da to utvrđuje u ovom postupku, a niti je jasno po kom osnovu sud zaključuje da je ta činjenica bitna za donošenje odluke o upisu, posebno jer iz spisa i dokumentacije proizilazi da je država u postupku privatizacije prodala predmetne nekretnine, nakon čega je formirano akcionarsko društvo čije su akcije uvrštene na berzansko tržište, pa ukoliko država ima dio akcija u ovom preduzeću ne radi se o državnom preduzeću već o akcionarskom društvu čije su akcije uvrštene na berzansko tržište. Takođe je bitno reći da takvo društvo ima potpuno pravo da donosi odluke kakve želi da mu se to pravo ne može osporiti, a posebno ne pravo na uknjižbu na osnovu takve odluke. Iz toga razloga je pogrešan zaključak suda da su se te nekretnine morale prodati samo na osnovu javnog nadmetanja, jer predmetno zemljište i objekti ne pripadaju ni radnim organizacijama, ni društveno-političkim zajednicima, ni udruženjima građana, već akcionarskom društvu, pa nema ni jedan pravni osnov za isticanje ovih činjenica. Shodno navedenom smatra da tuženi nije mogao odbiti provođenje predmetnog ugovora o kupoprodaji kada se iz cjelokupnog spisa vidi da je odluku o prodaji donio nadležni organ, da je ugovor zaključen kod notara i da prodavac prenosi isti obim prava koja posjeduje na kupca, a da je pri tom nebitna činjenica da li je u ovom slučaju formirana zemljišna knjiga, pa sud upuštanjem u naprijed navedene činjenice izlazi iz okvira svojih nadležnosti i raspravlja činjenice koje nisu bitne za odlučivanje, jer treba samo da utvrdi da li postoje ili ne postoje razlozi za odbijanje zahtjeva za provođenje ugovora o kupoprodaji. Pri tom nije objasnio na osnovu kojeg pravnog propisa Pravobranilaštvo RS može da se miješa u ugovor o kupoprodaji između subjekata koji uopšte nisu državni organi, jer on može da zastupa samo interese države, a ne akcionarskog društva i trećih lica. Takođe da je neosnovana odluka o odbijanju troškova, s obzirom da je tužilac uvučen u spor bez osnova i da se istom prouzrokuju nepotrebni troškovi. Iz tog razloga predložio je da se zahtjev uvaži, pobijana presuda preinači, tako da se tužba odbije kao neosnovana, a zatražio je i naknadu troškova postupka za sastav ovog pravnog lijeka u ukupnom iznosu od 4.475,25 KM, prema dostavljenom troškovniku.

Tužena u odgovoru na zahtjev navodi da ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog akta koji je već bio predmet ocjene kod nižestepenog suda.

Zainteresovano lice Opština M. G. zastupana po Pravobranilaštvu RS, Sjedište zamjenika B. L. nije dalo odgovor na zahtjev.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovor tužene, te spise predmeta upravnog postupka i upravnog spora, na osnovu odredbe člana 39. ZUS, ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz slijedećih razloga:

Predmet ove upravne stvari je zahtjev tužioca za provođenje promjene korisnika u katastarskom operatu, a po osnovu kupoprodajnog ugovora broj OPU-567/12 od 31.08.2012. godine koji je sačinjen istog dana između A. D. za ugostiteljstvo, turizam, trgovinu i saobraćaj TC B. a.d. M. G., sa sjedištem u M. G. kao prodavca i tužioca kao kupca. Tim ugovorom je prodavac TC B. a.d. M. G. prodao tužiocu nekretnine upisane u p.l. broj... k.o. M. G. поближе navedene u dispozitivu prvostepenog rješenja, sve u ukupnoj površini od 17.146 m<sup>2</sup>. U postupku po zahtjevu izvršen je uvid u priloženu dokumentaciju kao i dokumentaciju prvostepenog organa, te utvrđeno da je to zemljište osim parcele 36/1-2 građevinski neizgrađeno zemljište i da je u posjedu prodavca, a da je prodavac pravni sljednik Državnog ugostiteljskog preduzeća K. iz M. G. nastalo nakon njegove statusne podjele u tri nova društva i da je privatizacija kod tužioca izvršena metodom prodaje akcija na berzi, nakon te statusne podjele. Shodno navedenom zaključeno je da predmetne nekretnine nisu mogle biti predmetom privatizacije, odnosno da su ostale državno vlasništvo, a kako nije okončan ni postupak za utvrđivanje prava vlasništva koji je prodavac pokrenuo u februaru 2012. godine u smislu člana 8. a) Zakona, to nisu mogle biti u prometu, zbog čega taj ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov iz odredbe člana 20. Zakona o održavanju premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik RS“ broj: 19/06 i 15/10, u daljem tekstu: Zakon o održavanju), za provođenje promjena korisnika u katastarskom operatu.

I po ocjeni ovog suda u upravnom postupku koji je prethodio donošenju osporenog akta je pravilno utvrđeno činjenično stanje i pravilno raspravljeno pitanje postojanja pravnog osnova kao prethodno pitanje, a u svrhu ocjene ispunjenosti uslova za provođenje promjene u katastarskom operatu na osnovu predmetnog ugovora.

Postupak upisa prava u katastarski operat, pa prema tome i promjena postojećeg upisa, što je i zahtjev tužioca, pretpostavlja i postojanje osnova za takav upis, a koji je uređen pomenutom odredbom člana 20. stav 1. Zakona o održavanju. Tom odredbom je propisano da se promjene korisnika u katastarskom operatu provode na osnovu pravosnažnih odluka sudova i drugih državnih organa kojim odlučuju o promjeni prava na nekretninama kao i na osnovu ugovora ovjerenih kod suda. U odredbi člana 59. Pravilnika za održavanje premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik RS“ broj: 17/09, u daljem tekstu: Pravilnik) razrađena je ova odredba i između ostalog propisano da osnov za provođenje ugovora u katastarskom operatu je i ugovor ovjeren kod notara.

Prodavac predmetnih nekretnina je TC B. a.d. M. G., tj. preduzeće koje je postalo akcionarsko društvo nakon privatizacije državnog kapitala, kako je već naprijed navedeno i koje je kao takvo i upisano u katastarskom operatu kao korisnik zemljišta koje je predmet ugovora.

Pravo korištenja omogućava nosiocu tog prava da zemljište koristi i da sa njim upravlja, ali ne podrazumijeva mogućnost raspolaganja, s obzirom da to pravo ima samo njegov vlasnik. TC B. a.d., u vrijeme kada je ugovor sačinjen nije bio vlasnik predmetnog zemljišta, što je utvrđeno u postupku koji je prethodio donošenju osporenog akta, a za koje utvrđenje je dovoljna sama činjenica da je u toku postupak po njegovom zahtjevu za utvrđivanje prava vlasništva na predmetnom zemljištu na osnovu člana 8. a) Zakona i koji nije bio okončan ni u vrijeme zaključivanja ugovora, a ni u vrijeme odlučivanja po predmetnom zahtjevu. Na valjanost ovog utvrđenja ukazuje i činjenica da je prodavac prije privatizacije bio preduzeće u državnoj svojini,

pa predmetno zemljište, kao neizgrađeno nije moglo biti predmetom privatizacije, dakle ostalo je u državnoj svojini, pa TC B. a.d., kao korisnik, nije mogao raspolagati predmetnim zemljištem, zbog čega ni predmetni kupoprodajni ugovor ne predstavlja pravno valjan osnov za provođenje traženih promjena u katastarskom operatu.

Pri tome nije od značaja za odluku da za područje katastarske opštine M. G. ne postoji zemljišno knjižna evidencija, niti se podaci iz katastarske evidencije poistovjećuju sa podacima o vlasništvu, kako pogrešno smatra tužilac ističući da zbog toga ne može snositi posljedice. Prilikom zaključenja ugovora ugovorne strane su upozorene od strane notara da nedostaju podaci o pravu vlasništva, te da bi bilo uputno da se isti pribave, a zatim da se zaključi ugovor, ali je prodavac izjavio da je podnio zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva, što je kupac prihvatio kao istinito i time preuzeo rizik i pravne posljedice sačinjavanja takvog ugovora, a koje se upravo odnose na nemogućnost njegovog provođenja. Tužilac je u cilju dokazivanja valjanosti ugovora ukazivao dodatno i na odluku Skupštine akcionara TC B. o prodaji predmetnog zemljišta, kao osnova za zaključenje predmetnog ugovora, što s obzirom na sve navedeno ne može uticati na valjanost tako zaključenog ugovora. U istom cilju je isticao i da je predmetno zemljište izgrađeno, ali bez osnova, jer taj navod ničim nije dokazao, a prema podacima katastra i samog ugovora, te nekretnine su u naravi većinski neizgrađeno zemljište, s tim što se na parceli k.č.broj..., nalazi pomoćna zgrada u površini od 23 m<sup>2</sup>, što kod već istaknute činjenice da prodavac nije vlasnik, već samo korisnik nekretnina koje su predmet ugovora, ne mijenja materijalno pravni položaj tužioca.

Proizlazi da je pravilan zaključak upravnih organa, a i nižestepenog suda da se nisu ispunili uslovi iz odredbe člana 20. Zakona, odnosno odredbe člana 59. Pravilnika, da se na tom zemljištu, a na osnovu ovog ugovora izvrši promjena upisa u katastarskom operatu.

Pobijanom presudom je pravilno odbijen zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka, s obzirom da nije uspio u sporu, a što je u skladu sa odredbom člana 49. i 49.a) ZUS, u vezi sa odredbom člana 397. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj: 58/03-61/13, u daljem takstu: ZPP), koji se u upravnom sporu primjenjuje na osnovu odredbe člana 48. ZUS.

Kako ni ostali prigovori nisu od uticaja na odluku, to po ocjeni ovog suda u pobijanoj presudi nije ostvaren nijedan razlog njene nezakovitosti predviđen u odredbama člana 35. stav 2. ZUS pa se zahtjev tužioca odbija, a na osnovu odredbe člana 40. stav 1. istog zakona.

Obzirom da je zahtjev za vanredno preispitivanje odbijen, tužilac nema pravo na naknadu troškova postupka, pa se zahtjev odbija kao neosnovan, na osnovu već naprijed navedene odredbe člana 49. i 49.a) ZUS, u vezi sa odredbom člana 397. stav 1. ZPP i člana 48. ZUS.

Zapisničar  
Radmila Dmitrović

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić