

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 13 0 U 003242 15 Uvp  
Banjaluka, 14.06.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Strahinje Ćurkovića, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Merside Bjelobrč, kao članova vijeća, uz učešće Zdravke Čučak kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi I.B. iz T., koga zastupa punomoćnik R.J., advokat iz D., (u daljem tekstu: tužilac), protiv rješenja broj 21.05/475-157/14 od 03.10.2014. godine tužene Republičke B.L., u predmetu uspostavljanja pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Doboju broj 13 0 U 003242 14 U od 27.02.2015. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 14.06.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se uvažava, presuda Okružnog suda u Doboju broj 13 0 U 003242 14 U od 27.02.2015. godine preinačava, tako da se tužba uvažava i osporeni akt poništava.

Obavezuje se tužena da tužiocu nadoknadi troškove postupka u iznosu od 750,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema ove presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

## Obrazloženje

Pobijanom presudom (stavom 1. izreke) odbijena je tužba protiv osporenog akta bliže opisanog u uvodu ove presude kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja RUGIP P.J. T. broj 21-46-475-21/12 od 10.07.2014. godine. Tim prvostepenim rješenjem (tačkom 1. izreke) utvrđeno je pravo svojine, po osnovu uspostavljanja pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, na parcelama označenim kao: k.č. br. 342/80 zvana „Žerava bara“ stambeno-poslovna zgrada površine 133 m<sup>2</sup> i dvorište površine 307 m<sup>2</sup>, upisana u p.l. broj 2548/6 K.O. V. 1 i z.k. ul. br. 677 K.O. V., kao i k.č. br. 343/69 zvana „Lug“ površine 42 m<sup>2</sup> i k.č. br. 343/70 zvana „Lug“ površine 17 m<sup>2</sup>, obje upisane u p.l. br. 163/6 K.O. V. 1 i z.k. ul. broj 2897 K.O. V.; (tačkom 2. izreke) je odlučeno da će se po pravosnažnosti ovog rješenja isto provesti u katastarskom operatu i zemljišno-knjižnoj kancelariji Područne T. kao zemljište koje po regulacionom planu čini jednu građevinsku parcelu sa objektom, u korist V.M. iz B.V.sa 1/1 dijela; (tačkom 3. izreke) je odlučeno da će se naknada za zemljište označeno kao k.č. br. 343/69 i k.č. br. 343/70 utvrditi po tržišnoj cijeni, nakon pravosnažnosti ovog rješenja; dok je (tačkom 4. izreke) odlučeno o troškovima upravnog postupka. Stavom 2. izreke pobijane presude odbijen je zahtjev tužioca za nadoknadu troškova upravnog spora u ukupnom iznosu od 750,00 KM.

Odbijanje tužbe sud je obrazložio razlozima da je tužena zakonito postupila kada je ostavila na snazi rješenje prvostepenog organa od 10.07.2014. godine, kojim je u korist M.V. utvrđeno pravo svojine na k.č. br. 342/80, 343/69 i 343/70, jer iz rezultata dokazog postupka proizilazi da su se u konkretnom slučaju ispunili uslovi za primjenu odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 58/09 i 95/11 - u daljem tekstu: Zakon o stvarnim pravima). Ovo stoga što je u upravnom postupku nesporno utvrđeno

da je M.V. vlasnik zgrade izgrađene legalno na osnovu odobrenja za gradnju i upotrebne dozvole na k.č. br. 342/80 K.O. V., za koju zgradu, stambeno-poslovni objekat, pored navedene k.č. br. 342/80, kao zemljište za redovnu upotrebu po važećem Regulacionom planu „B. V. 1“ Izmjene i dopune („Službeni glasnik Opštine Teslić“ broj 4/03), služe i k.č. br. 343/69 i 343/70, na što ne utiče okolnost što su ove dvije katastarske čestice u zemljišnoj knjizi upisane kao državna svojina, pravo korišćenja I.b. sa 1/1 dijela, te u posjedovnom listu kao posjed ovog lica, jer on na istim ne može ostvariti pretvaranje ovog prava korišćenja u pravo svojine shodno odredbi člana 325. Zakona o stvarnim pravima, jer se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu koje je privedeno namjeni u skladu sa pomenutim regulacionim planom koje čini građevinsku parcelu stambeno-poslovnog objekta M.V.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija njenu zakonitost zbog povrede propisa o postupku koje su od uticaja na rješavanje stvari, te povrede materijalnog prava. Interpretira utvrđenja prvostepenog organa i tužene koji su u rješavanju zahtjeva M.V. primijenili odredbu člana 330. Zakona o stvarnim pravima, uz prvi navod da se odredba o pravnom jedinstvu zemljišta i zgrade uspostavlja tamo gdje ono nije uspostavljeno do stupanja na snagu ovog zakona, što ovdje nije slučaj, jer je M.V. zgradu izgradio 2001. godine na osnovu tada izdatog odobrenja za građenje od 07.09.2001. godine na svojoj parceli k.č. br. 342/80, koja je bila obuhvaćena tom građevinskom dozvolom izdatom u skladu sa regulacionim planom koji je važio u vrijeme izgradnje objekta 2001. godine. Iz navedenog je jasno da ni u kom slučaju nisu bili ispunjeni uslovi da se ovom licu danas u skladu sa odredbom člana 330. Zakona o stvarnim pravima utvrđuje prave svojine i na k.č. br. 343/69 i 343/70 koje su u sastav građevinske parcele M.V. ušle po izmjenama regulacionog plana iz 2003. godine „koji je mijenjan u skladu sa njegovim željama“. Ovo dalje iz razloga što su k.č. br. 343/69 i 343/70 u zemljišnoj knjizi upisane kao državna svojina, pravo korišćenja I.B. sa 1/1 dijela, a koje pravo je već sa stupanjem na snagu Zakona o građevinskom zemljištu R.S. iz 2003. godine („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 86/03) pretvoreno, shodno članu 96. istog zakona, u pravo svojine ovog lica. Ističe da je predmetno zemljište prešlo u društvenu svojinu na temelju odluke Skupštine opštine Teslić iz 1977. godine, da je odlukom SO T. od 14.06.1991. godine to zemljište vraćeno u režim privatne svojine, te da je on još 2001. godine zatražio provođenje tog rješenja u zemljišnoj knjizi, ali je njegov zahtjev ostao neriješen deceniju, za razliku od zahtjeva M.V. koji je riješen odmah i to mimo zakona. Smatrao je i smatra da je ovdje trebalo provesti vještačenje po vještaku građevinske struke koga je on predložio, što je prvostepeni organ izbjegao, a sve kako bi se pravilno utvrdilo koje su parcele služile za redovnu upotrebu objekta M.V. u vrijeme njegove izgradnje 2001. godine, što je bitno sa aspekta odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima, a što svjesno zanemaruju organi, te dalje i sud, cijeneći zemljište za redovnu upotrebu objekta sa aspekta izmjena regulacionog plana koje su usvojene znatno nakon izgradnje objekta. Posebno ukazuje na to da odredba člana 330. Zakona o stvarnim pravima propisuje jedinstvenost nepokretnosti na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, a nikako na zemljištu u privatnoj svojini kakvo jeste zemljište označeno kao k.č. br. 343/69 i 343/70 na kojem je rješenjem prvostepenog organa broj 21.46/475-296/07 od 23.04.2014. godine izvršeno pretvaranje prava korišćenja I.B. u njegovo pravo svojine sa 1/1 dijela, a što gube iz vida organi i sud, pa se postavlja pitanje gdje je tužena našla uporište za stav da joj je dozvoljeno da na zemljištu koje je svojina I.B. utvrđuje pravo svojine u korist drugog lica M.V. Zaključuje da prvostepeno rješenje i osporeni akt ne predstavljaju ništa drugo nego „otimanje nepokretnosti od tužioca u korist moćnika grada T. i dodaje da se nada da će ove nezakonitosti u postupanju otkloniti Vrhovni sud R.S., te predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine, te predmet vrati na ponovno suđenje nižestepenom sudu.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod navoda datih u obrazloženju osporenog akta i predlaže da se isti odbije kao neosnovan.

M.V., zainteresovano lice u ovom upravnom sporu, dostavio je odgovor na zahtjev u kome navodi da je isti neosnovan i da pozivanje tužioca na njegova prava na nepokretnostima označenim kao k.č. br. 343/69 i 343/70, navodno stečena po članu 96. Zakona o građevinskom zemljištu R.S. iz 2003. godine, nemaju osnova, jer je ovo zemljište privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom još prije stupanja na snagu tog zakona. Ističe da su postupajući organi u upravnom postupku izveli sve neophodne dokaze, uključujući i vještačenje po vještaku urbanisti Lj.D. iz kojih su pravilno zaključili da su ovdje ispunjeni svi uslovi iz odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima za uspostavljanje jedinstvenosti nepokretnosti. Dodaje da se neće posebno izjašnjavati o krajnje neprimjerenim navodima tužioca o zainteresovanom licu kao „moćnom čovjeku“, ali napominje da ostaje kod navoda iz odgovora na tužbu koji se odnose na nadoknadu tužiocu protivrijednosti spornog zemljišta po tržišnoj cijeni. Zbog svega iznesenog predlaže da se zahtjev odbije.

Razmotrivši zahtjev, odgovore 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), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz sljedećih razloga:

Iz podataka u spisu predmeta proizilazi da je postupajući po zahtjevu M.V. podnesenom 03.04.2012. godine prvostepeni organ proveo upravni postupak koji je okončao rješenjem od 10.07.2014. godine, potvrđeno osporenim aktom, utvrđujući u korist M.V., po osnovu uspostavljanja pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, pravo svojine na zemljištu označenom kao k.č. br. 342/80, 343/69 i 343/70. Navedeno prvostepeno rješenje od 10.07.2014. godine doneseno je primjenom odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima uz utvrđenje organa uprave, koje je podržao nižestepeni sud, da su u ovom slučaju ispunjeni uslovi za primjenu navedene zakonske odredbe. Radi pravilnog shvatanja predmetne upravne stvari treba se podsjetiti na sadržaj odredbe 330. Zakona o stvarnim pravima koja propisuje (stav 1.) da se ovim zakonom uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno; (stav 2.) propisuje da 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 3.) propisuje da ako u trenutku izgradnje zgrade nije postojao regulacioni plan, vlasnik zgrade stiče pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu ispod zgrade; dok (stav 4.) propisuje da organ uprave nadležan za imovinsko - pravne poslove sprovodi postupak i rješenjem uspostavlja pravno jedinstvo zemljišta i zgrade iz stava 2. i 3. ovog člana. Za primjenu ove odredbe je neophodno da se, između ostalog, ispuni sljedeći uslov da je podnosilac zahtjeva ove vrste legalno izgradio zgradu (objekat) na zemljištu u državnoj, odnosno društvenoj svojini, koji uslov je ovdje doveden u pitanje, na što pravilno ukazuje tužilac u zahtjevu.

Naime, uvidom u z.k. izvadak z.k. ul. broj 677 K.O. V., koji se zatiče u upravnom spisu, a u kojem je uknjižena parcela k.č. br. 342/80 zvana „Žerava bara“ stambeno-poslovni objekat 133 m<sup>2</sup> i dvorište 307 m<sup>2</sup> se može utvrditi da se ova nepokretnost vodi kao svojina M.V. sa 1/1 dijela, dakle ne kao državna, odnosno društvena svojina, što utvrđuje i prvostepeni organ, ali dalje ne obrazlaže po kom osnovu na ovoj parceli koja je dakle upisana kao svojina M.V. „ponovo“ prvostepenim rješenjem od 10.07.2014. godine utvrđuje pravo svojine u korist ovog lica. Dalje, a što je važno sa aspekta prava tužioca, na što on ukazuje u zahtjevu, jeste okolnost da je prvostepeni organ rješenjem od 10.07.2014. godine utvrdio, po osnovu jedinstvenosti nepokretnosti, M.V. pravo svojine i na k.č. br. 343/69 površine 42 m<sup>2</sup> i k.č. br. 343/70 površine 17 m<sup>2</sup>, koje nepokretnosti su u zemljišnoj knjizi z.k. ul. br. 2897 K.O. V. upisane kao državna svojina pravo korišćenja I.B. sa 1/1 dijela, uz zaključak da to upisano pravo korišćenja za čije

pretvaranje u pravo svojine I.b. već vodi upravni postupak u smislu odredbe člana 325. Zakona o stvarnim pravima, uopšte nije bitno, jer se kod M.V., zbog činjenice da je izgradio objekat u skladu sa regulacionim planom, radi o „jačem pravu“.

Štaviše, tužena u osporenom aktu obrazlaže da je u konkretnom slučaju „riječ o sukobu pravnih osnova“ i to odredbi člana 325. i 330. Zakona o stvarnim pravima, pa zaključuje da je pravo M.V. „jače“, jer je on izgradio objekat u skladu sa regulacionim planom po kojem su parcele k.č. br. 343/69 i 343/70 ušle u sastav njegove građevinske parcele, pri čemu su iste „zanemarljivo male površine u odnosu na ostalo zemljište i objekat“, pa M.V. „po svim pravilima“ pripada pravo svojine i na ovim katastarskim česticama, s tim što je dužan I.B. platiti naknadu za zemljište po tržišnoj cijeni. Ovo rezonovanje tužene o sukobu pravnih osnova i jačem pravu koje nema uporište u odredbama Zakona o stvarnim pravima podržava nižestepeni sud, pri čemu organi uprave te dalje sud ne posvećuju nikakvu pažnju okolnosti, a na što tužilac ukazuje u zahtjevu, da se u upravnom spisu zatiče rješenje Područne T. broj 21.46/475-296/07 od 23.04.2014. godine, potvrđeno odlukom tužene broj 21.05/475-93714 od 16.10.2014. godine, kojim su ti isti organi pretvorili pravo korišćenja I.B. na katastarskim česticama 343/69 i 343/70 u njegovo pravo svojine, pa je konačno ostalo neobrazloženo kako se na istim katastarskim česticama u korist dva fizička lica, po različitim pravnim osnovama, utvrđuje pravo svojine, te koje bi od ta dva rješenja imalo prioritet u provođenju ukoliko bi oba stekla svojstvo pravosnažnosti.

Kako je sve ovo u provedenom upravnom postupku ostalo nerazjašnjeno, a od toga zavisi ispunjenost uslova za primjenu člana 330. Zakona o stvarnim pravima u konkretnom slučaju, čime se ne bavi nižestepeni sud podržavajući utvrđenja i pravne zaključke tužene o jačem pravu M.V. ispunili su se uslovi nezakonitosti pobijane presude propisani odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca uvažava i pobijana presuda preinačava tako da se tužba uvažava i osporeni akt poništava, na osnovu člana 40. stav 1. i 2. istog zakona.

Odluka o troškovima spora iz stava 2. izreke presude se zasniva na odredbi člana 49. i 49a. stav 1. ZUS i u vezi sa članom 397. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 58/03 - 61/13), koji se u upravnom sporu primjenjuje na osnovu odredbe člana 48. ZUS, obzirom da je tužilac uspio u ovom sporu, a postavio je opredjeljen zahtjev za nadoknadu troškova. Postavljenim troškovnikom dostavljenim uz tužbu potražuje se trošak sastava tužbe od strane advokata u iznosu od 750 KM, dok drugi troškovi nisu potraživani. Shodno tome dosuđeni iznos se odnosi na trošak sastava tužbe od strane advokata 300 bodova prema Tarifnom broju 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05 - u daljem tekstu: Tarifa), trošak na ime paušalne nagrade prema Tarifnom broju 12. Tarife 75 bodova, što ukupno iznosi 375 bodova. Na osnovu člana 14. Tarife vrijednost boda iznosi 2,00 KM, slijedom čega je sud tužiocu na ime troškova zastupanja od strane advokata (sastav tužbe sa paušalom) priznao ukupno 750,00 KM, kako to i stoji u stavu 2. izreke ove presude. O zahtjevu tužioca za oslobođanje od plaćanja sudske takse na zahtjev odlučuje nižestepeni sud.

Zapisničar  
Zdravka Čučak

Predsjednik vijeća  
Strahinja Ćurković

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarne  
Amila Podračić