

OKRUŽNI SUD U BANJALUCI  
BROJ: 110 U 017671 15 U  
Dana, 30.05.2016. godine

Okružni sud u Banjoj Luci po sudiji pojedincu Stamenić Darku, uz sudjelovanje Ahmetović – Ramić Alme, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Pravobranilaštva Republike Srpske (u daljem tekstu: tužilac), radi poništenja rješenja broj: 21.05/476-198/15 od 28.10.2015. godine, Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banja Luka (u daljem tekstu: tuženi), u predmetu pretvaranja prava korištenja zemljišta u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, donio je dana 30.05.2016. godine, sljedeću:

## P R E S U D U

**Tužba se odbija kao neosnovana.**

**Odbija se zahtjev zainteresovanog lica za naknadom troškova troškova upravnog spora, kao neosnovan.**

### O b r a z l o ž e n j e

Osporenim aktom, odbijena je kao neosnovana žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove, Područna jedinica Banja Luka broj: 21.11/476-286/14 od 01.09.2015. godine, kojim se pretvara pravo korištenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu, označeno kao k.č.broj:710/11 (n.p.1619/1), k.č.broj: 710/12 (n.p.1620) i k.č.broj:710/13 (n.p.1621), upisane u ZK uložak broj: 7114 KO Banja Luka, društvena svojina sa 1/1 dijela, sa pravom korištenja u korist d.o.o."Deleta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela, odnosno upisane u PL broj: 1598 KO Banja Luka VI, posjed d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela, te će se nakon pravosnažnosti ovog rješenja izvršiti promjena stanja u zemljišnoj knjizi, tako što će se zemljište upisati kao svojina d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela, uz istovremeno brisanje društvene imovine.

Blagovremeno podnesenom tužbom tužilac pobija doneseni akt zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i nepravilne primjene materijalnog prava, kako to proizlazi iz navoda tužbe. U tužbi navodi da je nesporna činjenica da je prema aktualnim ZK ulošcima i posjedovnim listovima, podnositelj zahtjeva d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka, upisan sa pravom korištenja, pa je ne jasno na osnovu kojih činjenica i zakonskih odredbi, tuženi konstatiše u obrazloženju osporenog akta, da se radi o privremenom pravu korištenja na zemljištu i da time prvostepenom organu nije preostalo ništa drugo nego da upisano privremeno pravo korištenja pretvoriti u pravo svojine. Znači, podnositelj zahtjeva nema upisano privremeno pravo korištenja i ovdje se radi o nepravilno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju. Inače, tuženi se kao osnov donošenja osporenog akta poziva na odredbu člana 325. Zakona o stvarnim pravima, na kojoj temelji svoju odluku, a što je protivno stanju stvari, jer Zakon o stvarnim pravima na različit način tretira nosioce izvedenog prava svojine. Znači, osporeni akt ne može se zasnivati na odredbi člana 325. Zakona o stvarnim pravima, a što potvrđuje i rješenje tuženog broj: 21.05/476-307/13 od 05.05.2014. godine, kada je u postupku pretvaranja prava raspolaganja u pravo svojine na istom zemljištu,

pokrenut od strane podnosioca zahtjeva d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka, isti pravosnažno odbijen, što je kao dokaz dostavljeno uz žalbu na rješenje prvostepenog organa. Uz to, postoji i na činjenicu da je zaključkom organa uprave na raspravi od 04.08.2015. godine, podnosiocu zahtjeva naloženo dostavljanje odgovarajuće isprave, ali da mu nije poznato da li je po istom postupljeno, što svakako može dovesti do povrede pravila postupka. Uz to, postoje i kontradiktornosti koje se odnose na utvrđivanje činjenice privedenosti namjeni predmetnih nepokretnosti na osnovu važećih planskih akata, odnosno pitanje tretiranja i ulaska u sastav postojećih saobraćajnica pojedinih nepokretnosti, a što u cijelosti nije razjašnjeno tokom postupka. Predlaže da sud uvaži tužbu i poništi osporen akt.

Tuženi je na zahtjev suda dostavio spis predmetne upravne stvari i odgovor na tužbu, u kojem navodi da ostaje kod navoda datih u obrazloženju osporenog akta, uz prijedlog da se tužba odbije kao neosnovana.

Zainteresovano lice d.o.o. "Delta Real Estate" Banjaluka u odgovoru na tužbu navodi da se tužilac u tužbi poziva na odredbu člana 324. stav 2. Zakona o stvarnim pravima, koja odredba je proglašena neustavnom Odlukom Ustavnog suda RS broj: 27/14 od 24.02.2016. godine. Dakle, pozivanje i primjena na tu odredbu je neustavna, odnosno ista se ne može primijeniti, što ukazuje na nezakonitost predmetne tužbe, tim više što je tužba podnesena od strane neovlašćenog lica tj; prigovor nedostatka aktivne legitimacije, obzirom da je tužilac u svoje ime, a ne u ime Grada Banja Luka, podnio ovu tužbu, a za šta nema zakonsko ovlaštenje. U prilog tome, poziva se na stav izražen u presudi Suda BiH broj: S1 3 U 017535 14 U od 23.02.2016. godine. Predlaže da se tužba odbije, uz naknadu troškova postupka.

Razmotrivši tužbu i osporen akt po odredbama člana 30. Zakona o upravnim sporovima (Službeni glasnik RS broj: 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS), zatim odgovor na tužbu, kao i cjelokupne spise predmetne upravne stvari, ovaj sud je odlučio kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Iz podataka u spisu predmeta proizilazi da je d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka, dana 21.01.2013. godine, podnio zahtjev za pretvaranje prava raspolaganja dosadašnjeg nosioca tog prava u pravo svojine na građevinskom zemljištu, u skladu sa članom 326., a u vezi sa članom 324. i 325. Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS broj: 124/08, 58/09 i 95/11), i koji zahtjev je rješenjem prvostepenog organa tuženog broj: 21.11/476-16/13 od 24.10.2013. godine, odbijen kao neosnovan. Protiv ovog rješenja, podnositelj zahtjeva podnio je žalbu, koja je rješenjem tuženog broj: 21.05/476-307/13 od 05.05.2014. godine, odbijena kao neosnovana, obzirom da je podnositelj zahtjeva pravno lice koje nije 100% u svojini RS, tako da nisu ispunjeni uslovi iz člana 324. stav 2. Zakona o stvarnim pravima. Nakon toga, podnositelj zahtjeva se dana 02.04.2014. godine, obratio sa zahtjevom za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine gradskog građevinskog zemljišta, upisanom u ZK uložak broj: 7114 KO Banja Luka, u skladu sa članom 325. Zakona o stvarnim pravima. Nakon provedenog postupka, prvostepeni organ donio je rješenje broj: 21.11/476-286/14 od 01.09.2015. godine, kojim se pretvara pravo korišćenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu označenom kao k.č.broj: 710/11 (n.p.k.č.broj: 1619/1), k.č.broj: 710/12 (n.p.k.č.broj: 1620) i k.č.broj: 710/13 (n.p.k.č.broj: 1621), upisane u ZK uložak broj: 7114 KO Banja Luka, društvena svojina sa 1/1 dijela, sa pravom korišćenja u korist d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka, sa 1/1 dijela, odnosno upisane u PL broj: 1598 KO Banja Luka VI, posjed d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela. Protiv ovog rješenja, tužilac je izjavio žalbu koje je osporenim aktom odbijena kao neosnovana. U obrazloženju osporenog akta se navodi da je zahtjev od 02.04.2014. godine podnesen u smislu odredbe člana 324. i 326.

Zakona o stvarnim pravima, na označenim nepokretnostima na kojima ima upisano pravo korištenja. U provedenom postupku vještak je identifikovao predmetne parcele, te uvidom u Regulacioni plan za prostor između ulica Bulevar srpske vojske, u ulici Franje Supila i planiranog Sportskog rekreativnog centra (Službeni glasnik Grada Banja Luka broj: 12/09), ustanovio da su na predmetnom zemljištu planirani poslovni objekti, a dijelom pristupne saobraćajnice. Na licu mjesa je konstatovano da se na terenu ne nalaze građevinski objekti, niti saobraćajnice koje su planirane regulacionim planom, niti građevinski objekti ulaze u sastav postojećih saobraćajnica, pri čemu k.č.broj: 1620, nije izgrađena, ali ulazi u sastav i proširenje postojeće saobraćajnice, tako da je uz ostale izvedene dokaze i stavljene prigovore, utvrđeno da su ispunjeni uslovi da se udovolji zahtjevu po članu 325. Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS broj: 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15). Naime, odlučne činjenice za pretvaranje dosadašnjeg prava korišćenja u pravo svojine, jeste da je zemljište u režimu državne, odnosno društvene svojine, da je na istom upisano pravo svojine (privremeno, prvenstveno pravo korišćenja radi građenja ili trajno pravo korišćenja), te da isto nije postalo svojina drugog lica do stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS broj: 95/11), kojim je izmijenjen član 325. Zakona o stvarnim pravima. Dakle, intencija zakonodavca je ukidanje društvene svojine i pretvaranje prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu u pravo svojine, upisanih titulara na tom zemljištu. Tokom postupka je utvrđeno uvidom u ZK uložak broj: 7114 KO Banja Luka, da je podnositelj zahtjeva uknjižen sa 1/1 dijeļa, da zemljište nije postala svojina drugog lica do 29.09.2011. godine, kada je došlo do izmjene člana 325. Zakona o stvarnim pravima, obzirom da takav dokaz nije ponuđen od strane Grada Banja Luka, niti od njegovog zakonskog zastupnika tj; tužioca, tako da je pravilno i zakonito odlučivanje prvostepenog organa. Nadalje, žalbeni navodi tužioca koji se tiču neosnovanosti zahtjeva, u smislu primjene člana 325. Zakona o stvarnim pravima, neosnovani su i u dijelu, kada tužilac ističe da podnositelj zahtjeva nije pravno lice iz člana 324. stav 2. navedenog Zakona, odnosno žalbeni navod da nije poznato da li je podnositelj zahtjeva postupio po zahtjevu organa, jer je na raspravi od 04.08.2015. godine, dostavio traženo rješenje sa klauzulom pravosnažnosti, i iz istog je vidljivo da se to rješenje ima dostaviti i tužiocu, tako da nema povrede odredaba ZOUP-a, na koje se poziva tužilac. Ovim su ispunjeni uslovi da se udovolji postavljenom zahtjevu iz člana 325. Zakona o stvarnim pravima, tako da se žalba ukazuje neosnovanom, radi čega je i odlučeno kao u izreci osporenog akta.

Osporen akt je pravilan i zakonit.

Odredbom člana 1. Zakona o Pravobranilaštvo RS (Službeni glasnik RS broj: 16/05, 77/06 i 119/08) propisano je da je Pravobranilaštvo Republike Srpske samostalan organ koji u postupku pred sudovima i drugim nadležnim organima preduzima pravna sredstva radi zaštite imovinskih prava i interesa Republike Srpske, grada, opštine i njihovih organa i organizacija, te drugih organa i organizacija, koji nemaju svojstvo pravnih lica i nisu upisani u sudski registar, a finansiraju se iz Budžeta Republike Srpske.

Nadalje, odredbom člana 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik Republike Srpske broj: 95/11), koji je stupio na snagu dana 29.09.2011. godine, propisano je da se mijenja član 324. Zakona o stvarnim pravima, koji sada u stavu 1. propisuje, da ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaaganja kao osnovno pravo na stvarima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji do stupanja na snagu ovog zakona nisu postala svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine i njegovog

dosadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet svojine, a odredbom člana 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima, izmijenjen i član 325. Zakona o stvarnim pravima, koji sada propisuje da privremeno pravo korišćenja do preuzimanja, pravo korišćenja radi građenja i trajno pravo korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu, u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca, odnosno njegovog pravnog sljednika, dok je odredbom člana 4. istog Zakona, izmijenjen i član 326. Zakona o stvarnim pravima, koji sada propisuje da organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sprovodi postupak i donosi rješenje o pretvaranju prava iz člana 324. i člana 325. ovog zakona, i koje rješenje predstavlja osnov za uknjižbu prava u javnu evidenciju o nepokretnostima i prava na njima.

Valja napomenuti da je u ranjem društvenom uređenju posebnu zaštitu uživala društvena svojina i da je to bio, može se reći osnovni oblik svojine, čije glavne komponente su pravo raspolažanja koje je predstavljalo pravo raspolažanja društveno-pravnih lica društvenom svojinom, zatim pravo korišćenja koje se odnosilo na sredstva preduzeća, određena prirodna bogatstva, te gradsko građevinsko zemljište. Pravo korišćenja se ispoljavalo kao privremeno pravo korišćenja, prvenstveno pravo korišćenja radi građenja i trajno pravo korišćenja.

Odredbom člana 123. stav 3. ZOUP-a, propisana je obaveza organa uprave da prije donošenja rješenja utvrdi sve odlučne činjenice i okolnosti koje su od značaja za donošenje rješenja.

U konkretnom slučaju, ispunjeni su uslovi za primjenu člana 325. Zakona o stvarnim pravima (Službeni glasnik RS broj: 128/08 i 95/11), obzirom na činjenicu da se radi o zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, označenom kao k.č.broj: 710/11 (n.p.1619/1), k.č.broj: 710/12 (n.p.1620) i k.č.broj: 710/13 (n.p.1621), upisano u ZK uložak broj: 7114 KO Banja Luka, kaš držtvena svojina sa 1/1 dijela, sa pravom korištenja u korist d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela, odnosno upisano u PL broj: 1598 KO Banja Luka VI, posjed d.o.o."Delta Real Estate" Banja Luka sa 1/1 dijela, pri čemu označeno zemljište do dana stupanja Zakona o stvarnim pravima, nije postalo svojina drugog lica. Stoga, pravilno je i zakonito postupanje prvostepenog organa tuženog, kada je rješenjem broj: 21.11/476-286/14 od 01.09.2015. godine, dozvolio pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini na kojem zainteresovano lice d.o.o. "Delta Real Estate" Banja Luka, ima upisano pravo korišćenja, odnosno pravo posjeda sa 1/1 dijela, a koja činjenica nesporno proističe iz ZK uloška broj: 7114 KO Banjaluka, odnosno Posjedovnog lista broj: 1598 KO Banjaluka 6, koji se zatiču u upravnom spisu, zbog čega je nesnovan i paušalan prigovor tužioca da podnositel zahtjeva d.o.o."Delta Real Estate" Banja Luka (zainteresovano lice), nema upisano privremeno pravo korišćenja. Nadalje, neosnovan je prigovor tužioca da postoje kontradiktornosti koje se odnose na utvrđivanje činjenice privedenosti namjeni predmetnih nepokretnosti na osnovu važećih planskih akata, odnosno pitanje tretiranja i ulaska u sastav postojećih saobraćajnica pojedinih nepokretnosti, koje čine predmet zahtjeva, obzirom da odredba člana 325. Zakona o stvarnim pravima, jasno propisuje da privremeno pravo korišćenja do preuzimanja, pravo korišćenja radi građenja i trajno pravo korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu, u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca, odnosno njegovog pravnog sljednika, iz čega se da zaključiti da se njegova primjena ne uslovjava činjenicom da zemljište mora biti izgrađeno ili neizgrađeno, da li je parcela bila

formirana u skladu sa važećem planskim aktom ili ne, kao i da li je i kako parcela formirana, odnosno šta čini građevinsku parcelu i šta će parcela biti u budućnosti, obzirom što se navedena zakonska odredba isključivo odnosi na postupak pretvaranje prava na zemljištu, a ne na tehničke i druge podatke o zemljištu, uz napomenu da je institut prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu, poznavao i raniji Zakon o građevinskom zemljištu.

Kako ni ostali navodi tužbe ne mogu dovesti do drugačijeg odlučivanja, to je ovu tužbu valjalo odbiti kao neosnovanu, a na osnovu ovlašćenja iz člana 31. stav 1. i 2. ZUS-a.

Odbijen je zahtjev zainteresovanog lica za naknadom troškova upravnog spora, budući da davanje odgovora na tužbu nije obavezna radnja u postupku, niti je dati odgovor uticao na odluku suda u ovoj upravnoj stvari.

ZAPISNIČAR  
Ahmetović – Ramić Alme

