

XXIII ZIMSKA ŠKOLA EVROPSKOG PRAVA

Zlatibor, 1. do 4. marta 2023. godine

SEMINAR

„AKTUELNA PITANJA U POSLOVANJU RUGIPP“

Rad na temu:

**„ODREDBA ČLANA 22. ZAKONA O STVARNIM PRAVIMA U
ODNOSU NA PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE TOG ZAKONA“**

Banjaluka, februar 2023. godine

Ljiljana Bošnjak-Glizijan, sudija Vrhovnog suda Republike Srpske

UVODNO IZLAGANJE

„O društvenoj svojini, kao osnovnom obliku svojine, njenom nastanku i egzistenciji“

Društvena svojina, uvedena u socijalističkom sistemu, a afirmisana Ustavom, nastajala je prisvajanjem društvenih dobara od strane društveno-pravnih subjekata i predstavljala je osnovni tip svojine. Nastajala je mjerama javno-pravnog karaktera, kao što su: eksproprijacija (izuzimanje nekretnine iz privatnog vlasništva i prelazak u državno, društveno u opštem interesu), nacionalizacija (prelaz privatnog vlasništva u društveno, odnosno državno, krupnih ili svih privrednih preduzeća), arondacija (oduzimanje poljoprivrednog zemljišta iz privatnog vlasništva i šuma i šumskog zemljišta i njihovo pripajanje zemljištu u društvu, odnosno državnu svojinu), agrarna reforma (prinudna mjera privredne politike u poljoprivredi, kojom se vrši ponovna raspodjela zemljišnog vlasništva podjelom velikih posjeda i oduzimanjem viškova zemlje od bogatijih seljačkih i krupnih gazdinstava), konfiskacija (krivično-pravna sankcija imovinskog karaktera, propisana krivičnim zakonom, koja se izriče počiniocu krivičnog djela, a sastoji se u oduzimanju imovine osuđenom licu, bez naknade), određivanje građevinskog zemljišta (određivanje i izuzimanje zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera, sa namjenom izgradnje naselja, stambenih, privrednih, javnih i infrastrukturnih građevina, kao i onog koje služi za redovnu upotrebu tih građevina. Prema ranijim propisima građevinsko zemljište je bilo isključivo u društvenom, odnosno državnom vlasništvu.

Društvena svojina je podrazumijevala **pravo raspolaganja** na stvarima u društvenoj svojini i društveno-pravno lice je imalo pravo da stiče i otuđuje nekretnine (kupovinom, prodajom, zamjenom). To je značilo da društveno-pravno lice može prenijeti nekretnine, pribaviti ih od nosioca prava vlasništva, ali i otuđiti te nekretnine iz društvenog vlasništva, te vršiti zamjenu istih. Pravo raspolaganja je bilo često ograničeno i ta ograničenja su se odnosila na organe preduzeća, do ograničenja utvrđenih prinudnim propisima javnog prava, a uspostavljena su sa tendencijom zadržavanja društvenog vlasništva. Pravo **korišćenja** se odnosilo na sredstva preduzeća, određena prirodna bogatstva i gradsko građevinsko zemljište, a pravo **upravljanja** se odnosilo na upravljanje državnim privrednim preduzećima. U suštini društvena svojina se stvarala najčešće prinudnim mjerama i zadiranjem u tuđe privatno vlasništvo, u cilju stvaranja što većeg fonda imovine u državnom vlasništvu. Taj oblik vlasništva je pretvoren u državno, a potom se dešava proces privatizacije, u kojem procesu dio državnog vlasništva treba biti privatizovan.

U periodu stvaranja društvene svojine uporedo su se odvijali procesi njenog upisa u zemljišne knjige i druge javne evidencije, ali je mnogo slučajeva da ti postupci nisu završeni.

„Posebno o svojini lica javnog prava“

Polazeći od zakonskog određenja u članu **22. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 56/09 i 95/11, u daljem tekstu: ZSP)**, kojim je propisano u

- 1. stavu da Republika, jedinica lokalne samouprave, javno preduzeće, javna ustanova i druge javne službe, koja su nosioci prava svojine javnog prava, imaju kao vlasnici u pravnim odnosima isti položaj kao i drugi vlasnici, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno, te**
- 2. stava, kojim je propisano da nepokretnostima iz stava 1. ovog člana raspolaže, upravlja i koristi organ koji je za to nadležan na osnovu zakona,** potrebnim se ukazuje definisanje pojma javne svojine, koja je nužna za funkcionisanje svake države, te se konkretni član odnosi na funkcionisanje Republike Srpske.

Navedeno propisivanje se ukazuje nužnim radi izvršavanja javnog prava, u skladu sa zakonima i drugim propisima, što podrazumijeva posjedovanje određene imovine u vidu pokretnih i nepokretnih stvari, a njih koriste organi Republike (Vlada, ministarstva, sudovi i slično), jedinice lokalne samouprave i javna preduzeća u cilju zadovoljavanja opštih interesa. Evidentno je da su imaoci javnog prava, kao nosioci prava svojine, u pravnim odnosima izjednačeni sa nosiocima privatne svojine.

Imovina koja je namijenjena vršenju javne vlasti je, u pravilu, u ograničenom prometu i razlikuje se od javnih dobara, jer su javna dobra namijenjena da služe svima, pod jednakim uslovima (javni putevi, ulice, trgovi i slično), dok je javna svojina namijenjena tačno određenom licu javnog prava, tj. Republici, jedinici lokalne samouprave, javnom preduzeću, javnoj ustanovi ili nekoj drugoj javnoj službi. To je neminovnost, jer svako od pravnih lica javnog prava može funkcionisati samo ako u svojini ima nepokretnosti, dok su pokretne stvari takođe bitne, ali su manjeg značaja.

Ovlašćenje za raspolaganje, upravljanje i korišćenje pokretnim stvarima pravnog lica javnog prava ima zakonski zastupnik tog lica, ili statutarni zastupnik, ili drugi organ određen zakonom ili opštim aktom tog lica, nasuprot nepokretnostima u svojini lica javnog prava, kojima raspolaže, koristi ih i sa njima upravlja organ, koji je određen zakonom.

„REFORMA DRUŠTVENOG I PRAVNOG SISTEMA REPUBLIKE SRPSKE“

Kako je izvršena promjena društvenog i pravnog sistema Republike, nužnim se nametnula potreba ukidanja društvene svojine i izvedenih prava. Zbog navedenog su utvrđena, u prelaznim odredbama ZSP, pravila za pretvaranje društvenog vlasništva, odnosno prava korištenja, upravljanja i raspolaganja i potreba upisa neuknjiženih nekretnina, sa ciljem ukidanja vanknjižnog vlasništva, prenosa knjige uloženih ugovora u zemljišnu knjigu i uspostave pravnog jedinstva nekretnine.

Sa ciljem ukidanja društvene svojine i izvedenih prava, koja egzistiraju u javnim evidencijama i uspostave prava svojine, sa tačno određenim vlasnikom, bilo je neophodno

propisati, prelaznim odredbama ZSP, to pretvaranje, kao što je to učinjeno članovima 324., 325., 326. i dr. ZSP. Navedeni članovi su vrlo brzo, po donošenju zakona i stupanja na snagu, izmijenjeni, tako da sada

„Pretvaranje prava korišćenja, upravljanja ili raspolaganja“, propisano članom 324. ZSP, glasi:

- (1) Ako posebnim zakonom nije drugačije propisano, pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja kao osnovno pravo na stvarima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postala svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine njegovog dosadašnjeg nosioca ili njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet svojine.**
- (2) Nosilac prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini iz stava 1. ovog člana je pravno lice čiji je kapital 100% u svojini Republike Srpske.**
- (3) Pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koje do stupanja na snagu ovog zakona nisu postale svojina drugog lica, pretvara se u pravo svojine jedinice lokalne samouprave na čijoj se teritoriji nalazi ta nepokretnost, ako je nosilac tog prava prestao da postoji i nema pravnog sljednika.**

U praksi najčešće ne egzistira samo jedna vrsta pomenutih prava, a vrlo često nije uknjižen samo jedan nosilac prava, pa se često dešava da su upisana i po dva, a i tri izvedena prava i to sa različitim nosiocima. Zbog toga je teško odrediti u čiju korist utvrditi pravo svojine, jer same odredbe ne propisuju kome i čemu dati prednost. Teoretičari smatraju da će odgovor na to pitanje dati sudska praksa, ali su mišljenja da treba imati u vidu vrijeme nastanka određenog prava i faktičku vlast na nekretnini. I kada se zakonom odrede određeni kriteriji, u slučaju postojanja više nosilaca različitih prava na nekretnini u društvenoj svojini, potrebno je odrediti da li ti nosioci postaju vlasnici, odnosno suvlasnici predmetne nekretnine. Sledeći primjeri će ukazati na te probleme.

PRIMJERI IZ PRAKSE UPRAVNIH ORGANA I SUDOVA:

1. **primjer** upravo ukazuje na spornu situaciju iz teoretskog izlaganja u kojoj Republika Srpska ne uspijeva ostvariti pravo vlasništva na šumskom zemljištu, jer je PD „Semberija“ a.d. Bijeljina upisana sa pravom raspolaganja u zemljišnoj knjizi, a JPŠ „Šume Republike Srpske“ upisano kao posjednik tog zemljišta u listu nepokretnosti.

Presudom broj: 12 0 U 007004 20 Uvp od 14.7.2021. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je odbijen zahtjev Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci od 11.12.2019. godine.

Navedenom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka, kojim je odbijena žalba tužiteljice, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Bijeljina broj: 21.12/476-23-1/17 od 12.6.2017. godine. Tim rješenjem je odbijen zahtjev Republike Srpske za uknjižbu prava vlasništva i posjeda u njenu korist na k.č. broj: 1505/3 „Vladića ada“, šuma 3. klase, u površini od 581 m²; k.č. broj: 1574 „Vladića ada“, šuma 4. klase, u površini od 7632 m² i k.č. broj: 1756 „Vladića ada“, šuma 4. klase, u površini od 5537 m², upisane u list nepokretnosti broj: 820 K.O. Međaši, na ime posjednika JPŠ „Šume Republike Srpske“ a.d. Sokolac, ŠG „Majevica“ Lopare, a u zk.ul. broj: 299 K.O. Međaši, upisane sa pravom raspolaganja PD „Semberija“ a.d. Bijeljina – Novo Selo.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Neosnovane su tvrdnje tužiteljice da je činjenično stanje ostalo nepotpuno i nepravilno utvrđeno, jer je o bitnim tužbenim tvrdnjama nižestepeni sud dao pravilne razloge u pobijanoj presudi. Činjenice nisu sporne u odnosu na stranke, kao i to da su **navedene parcele upisane u zemljišnu knjigu sa pravom raspolaganja pravnog lica**, što ne spori ni tužiteljica. Za prenos prava vlasništva na Republiku Srpsku nije dovoljan upis posjeda na JPŠ „Šume Republike Srpske“ a.d. Sokolac, jer je odredbama člana 32. Zakona o šumama („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj:75/08 i 601/13) propisano da dio djelatnosti od opšteg interesa u oblasti šumarstva obavlja JPŠ „Šume Republike Srpske“ a.d. Sokolac, čiji je osnivač Vlada, a da se JPŠ organizuje kao akcionarsko društvo, da je imovina tog preduzeća u svojini tužiteljice i da šume i šumsko zemljište ne mogu biti predmet privatizacije, niti sa njima može raspolagati JPŠ. Iz navedenih odredaba ne proističe pravni osnov za utvrđivanje prava vlasništva po osnovu upisanog posjednika, kako to neosnovano tvrdi tužiteljica. Prvostepeni organ je omogućio tužiteljici da dostavi pravni osnov za izvršenu promjenu u katastarskom operatu, što tužiteljica nije dokazala, te stoga i nije bilo osnova da se za predmetne parcele utvrdi pravo vlasništva Republike Srpske, sve kako su to odlučili organi uprave, a o čemu je jasne i pravilne razloge dao nižestepeni sud. **Šume i šumsko zemljište na teritoriji Republike Srpske su svojina Republike Srpske i drugih pravnih i fizičkih lica, kako je to propisano članom 3. Zakona o šumama**, tako da su neosnovani navodi tužiteljice da je ona isključivi vlasnik šuma, bez obzira na upisana prava drugih lica u zemljišnu knjigu. Bez ikakvog osnova je osporavanje tužiteljice osnova upisa prava raspolaganja PD „Semberija“ a.d. Bijeljina – Novo Selo, što nije predmet odlučivanja u konkretnoj upravnoj stvari.

2. **primjer** oslikava situaciju u kojoj JZU Apoteka „Jovan Jovanović Zmaj“ Doboj i Opština Doboj osporavaju utvrđeno pravo svojine na osnovu člana 324. stava 3. ZSP Opštini Stanari.

Presudom broj: 13 0 U 004685 18 Uvp od 25.11.2020. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je uvažen zahtjev Opštine Stanari, presuda Okružnog suda u Doboju broj: 13 0 U 004685 17 U od 30.3.2018. godine preinačena na način da je odbijena tužba JZU Apoteke „Jovan Jovanović Zmaj“ Doboj.

Pobijanom presudom je uvažena tužba i poništen osporeni akt tužene, kojim su odbijene žalbe tužiteljice i Grada Doboj, izjavljene protiv rješenja Područne jedinice Doboj broj: 21.20/476-270/16 od 27.4.2017. godine. Tim rješenjem je, tačkom 1. dispozitiva, utvrđeno pravo svojine u korist Opštine Stanari na parceli k.č. br. 246/38 I Ravan, II kuća, kuća i zgrade, površine 221 m² i dvorište 1769 m², ukupne površine 1990 m², uknjižena kao državna svojina na zemljištu i svojina na zgradi bez zemljišta - II kuća u korist Stojana Grujića, sa pravom korišćenja u korist sopstvenika zgrade u zk. ul. br. 4 K.O. Ostružnja Donja, kojoj po novom premjeru odgovara parcela broj 447 Ravan, kuća i zgrade, površine 221 m² i dvorište, površine 1769 m², upisana kao posjed Medicinskog centra Doboj, Zdravstvene stanice Stanari, u posjedovnom listu broj 23 K.O. Ostružnja Donja i parceli broj 246/108 Ravan, šuma 4. klase, uknjižena kao državna svojina na zemljištu upisanom u zk. ul. br. 4 K.O. Ostružnja Donja, kojoj po novom premjeru odgovara parcela broj 448 Ravan, šuma 4. klase, površine 433 m², upisana kao posjed Medicinskog centra Doboj, Zdravstvene stanice Stanari u posjedovnom listu broj 23 K.O. Ostružnja Donja. Tačkom 2. dispozitiva rješenja odlučeno je da će se, nakon pravnosnažnosti rješenja, na zahtjev stranke izvršiti brisanje upisanih prava, te izvršiti uknjižba prava svojine i upis posjeda Opštine Stanari.

Iz obrazloženja pobijane presude: Strankama nije omogućeno da se izjasne o pismenim izjavama, koje su dostavili pravni sljednici Medicinskog centra Doboj, niti su isti pozvani na usmenu raspravu radi raspravljanja relevantne činjenice da li postoji ili ne postoji pravni sljednik navedenog medicinskog centra, pa da nije postupljeno po članu 146. stav 3. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 13/02, 87/07, 50/10 i 66/18, u daljem tekstu: ZOUP), s tim da ni rasprava nije održana u smislu člana 137. ZOUP, na kojoj se trebaju predložiti svi dokazi i raspraviti sva sporna pitanja o kojima zavisi odlučivanje o predmetnoj upravnoj stvari, kao i da nije raspravljeno šta je predmet odlučivanja: da li raspravljanje imovinskih odnosa u smislu člana 324. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15, u daljem tekstu: ZSP), na koje se odredbe tužena pozvala u osporenom aktu, ili pak utvrđivanje prava svojine na osnovu građenja na tuđem zemljištu, što nije u nadležnosti upravnog organa, kao ni pitanje raspodjele imovine između tužiteljice, Grada Doboj i Opštine Stanari. Još se dodaje da je pobijani akt donesen povredom pravila postupka, s obzirom da tužena, u smislu člana 197. stav 2. ZOUP nije dala dovoljne i valjane razloge o odlučnim činjenicama.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Na predmetnim nepokretnostima Grad Doboj, ali ni tužiteljica nikada nisu bili upisani ni sa jednim od svojinskih prava, pa pravilno zainteresovano lice u zahtjevu ističe da osporenim aktom, kojim je odbijena žalba tužiteljice i Grada Doboj, nije povrijeđeno pravo ili pravni interes tužiteljice. Grad Doboj i tužiteljica su učestvovali u navedenom postupku i u istom su se izjašnjavali na navode stranaka (zapisnik od 15.3.2017. godine), pa ne stoji navod da su učinjene povrede postupka iz odredbe člana 137. i 146. stav 3. ZOUP. Eventualne primjedbe u pogledu postupka mogli su staviti oni pravni subjekti koji su poslovali u okviru Doma zdravlja Doboj, a kasnije Medicinskog centra Doboj, jer je i Ambulanta u Stanarima, kao i sve druge ambulante na teritoriji Opštine Doboj, obavljala zdravstvenu djelatnost - pružanja zdravstvenih usluga građanima u sastavu Doma zdravlja Doboj, pa imajući u vidu ovu činjenicu, kao i to da utvrđeno činjenično stanje nisu osporavali ti pravni subjekti, to pravilno zainteresovano lice u zahtjevu ističe da tužiteljica ne može postaviti pitanje pravnog sljedništva. Iz navedenih razloga ne stoji zaključak nižestepenog suda u pobijanoj presudi da su prvostepeno rješenje i osporeni akt doneseni uz povredu pravila postupka.

Nije prihvatljiv ni stav iz pobijane presude da nije raspravljeno šta je bio predmet ispitnog postupka, jer iz prvostepenog rješenja, kao i osporenog akta jasno proizlazi da je prvostepeni organ odlučivao o pretvaranju prava korišćenja i raspolaganja na nepokretnostima u društvenoj svojini u pravo svojine jedinice lokalne samouprave, u smislu odredbe člana 324.

stav 3. ZSP, pa da je posljednji korisnik sa pravom korišćenja, koji je bio upisan u zemljišnoj knjizi na predmetnom zemljištu bio G. S. Od njega je nacionalizovano zemljište za potrebe izgradnje zdravstvene ambulante. Navedena nepokretnost se nalazi na teritoriji Opštine Stanari, pa su pravilno odlučili prvostepeni organ tužene, kada je utvrdio pravo svojine u korist Opštine Stanari na predmetnim nepokretnostima i tužena, kada je osporenim aktom odbila žalbu tužiteljice, a i Grada Doboj.

3. **primjer** se odnosi na zahtjev Opštine Čelinac za utvrđivanje prava vlasništva, sa kojim zahtjevom nije uspjela.

Presudom broj: 11 0 U 024619 20 Uvp od 6.4.2022. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je odbijen zahtjev Pravobranilaštva Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci od 13.5.2020. godine.

Tom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta tužene, kojim je odbijena žalba Opštine Čelinac, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Čelinac broj: 21.51/475-18/17 od 8.1.2018. godine. Tim rješenjem je odbijen zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva u korist Opštine Čelinac, na zemljištu označenom kao k.č. broj 306/20 upisane u zk. ul. broj 18 K.O. Opsječko, državna svojina, što se po novom premjeru odnosi na k.č. broj 1455/23, upisane u pl. broj 33 K.O. Opsječko, društvena svojina, pravo korišćenja SO Čelinac. Prvostepeno rješenje je doneseno po zahtjevu Opštine Čelina, koji je dana 23.10.2017. godine podnijet za utvrđivanje prava svojine na k.č. broj 306/20, upisane u zk. ul. broj 18 K.O. Opsječko, kao državna svojina, na osnovu člana 324. ZSP. Prvostepeni organ je taj zahtjev odbio, rješenjem od 8.1.2018. godine, uz obrazloženje da nema osnova za primjenu člana 324. ZSP, s obzirom da je predmetna nekretnina u zemljišnoj knjizi upisana kao državna svojina, a da Opština Čelinac nije upisana ni sa jednim od izvedenih prava na toj nekretnini. Osporenim aktom je odbijena žalba Opštine Čelinac, a pobijanom presudom i tužba, iz razloga koji su već navedeni. Nižestepeni sud je obrazložio odluku zaključkom da neosnovano tužilac ukazuje na sadržaj odredbi Zakona o utvrđivanju i prenosu prava raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave, jer je taj zakon prestao da važi, a zahtjev za utvrđivanje prava svojine u korist Opštine Čelinac nije podnesen u vrijeme važenja istog, te je neosnovana tvrdnja da je, po sili tog zakona, tužiteljica stekla pravo svojine. Za utvrđivanje prava po navedenom zakonu je takođe neophodno ispunjenje određenih uslova, a između ostalog da je raniji vlasnik prestao postojati, što nije slučaj u konkretnom predmetu, s obzirom da iz zk. ul. broj 18 K.O. Opsječkio proističe da je predmetna parcela upisana kao državna svojina.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Pravilno su rezonovali upravni organi, kada su ispitivali uslove za primjenu člana 324. ZSP, po kojem je i podnesen zahtjev. Kada podnosilac zahtjeva nema upisano pravo upravljanja, korišćenja ili raspolaganja, nema ni uslova za pretvaranje tog prava u pravo svojine, jer tužiteljica nije upisana ni sa privremenim pravom korišćenja do preuzimanja, niti pravom korišćenja radi građenja, kao ni trajnim pravom korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu. Dakle, tužiteljica nema upisano pravo raspolaganja na građevinskom zemljištu, zbog čega su neosnovane tvrdnje u zahtjevu da je to pravo trebalo dovesti u vezu sa članom 324. ZSP, zbog čega je osporeni akt pravilan, a o čemu je pravilne razloge dao nižestepeni sud u pobijanoj presudi.

4. **primjer** se odnosi na zahtjev Grada Banjaluka da se u njegovu korist utvrdi pravo svojine, sa kojim zahtjevom nije uspio.

Presudom broj: 11 0 U 026310 21 Uvp od 23.11.2022. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je odbijen zahtjev Pravobranilaštva Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 11 0 U 026310 20 U od 1.2.2021. godine.

Pobijanom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta tužene, kojim je odbijena žalba Grada Banjaluka, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj: 21.11/476-933/14 od 17.5.2019. godine. Tim rješenjem je odbijen zahtjev za utvrđivanje prava vlasništva u korist Grada Banjaluka na zemljištu označenom kao k.č. broj 88/40, upisane u zk. ul. broj 12488 K.O. SP Banjaluka, državna svojina, što se po novom premjeru odnosi na dijelove k.č. broj 2444/1 i 2450, upisanih u pl. broj 2033 K.O. Banjaluka 8, društvena svojina, pravo korišćenja SIZ za upravljanje građevinskim zemljištem.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Pravilno je provostepeni organ odbio zahtjev Grada Banjaluka za utvrđivanje prava vlasništva po osnovu člana 324. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 56/09 i 95/11, u daljem tekstu: ZSP), jer je **u zemljišno-knjižnom ulošku upisana državna svojina, bez ijednog prava Grada Banjaluka** (prava privremenog korišćenja, prava korišćenja radi građenja, ili trajnog prava korišćenja), te da je pravilno bilo osporenim aktom odbiti žalbu. Posebno je navedeno da navedena katastarska čestica predstavlja dio parkinga, jednim dijelom obuhvata i zgradu, ulaze u zgradu, zelenu površinu i pješačke staze, a na stanovima u zgradi, izgrađenoj na k.č. broj 2450 je upisano pravo vlasništva fizičkih lica. Neosnovano tužilac ukazuje na sadržaj odredbe člana 324. ZSP, jer je za utvrđivanje prava po navedenom članu neophodno ispunjenje određenih uslova, a između ostalog da je raniji vlasnik prestao postojati, što nije slučaj u konkretnom predmetu, s obzirom da iz zk. ul. broj 12488 K.O. Banjaluka proističe da je predmetna parcela upisana kao državna svojina. Grad Banjaluka se ne može upisati na parceli kaja je izgrađena, a u zgradi su stanovi na kojima su fizička lica stekla pravo vlasništva, kako to proističe iz stanja upravnog spisa, odnosno priloženih izvoda iz Knjige uloženih ugovora. U postupcima, koji se vode po zahtjevu fizičkih lica učestvuje tužilac, kao zaštitnik društvene imovine, pa su neosnovane tvrdnje tužioca da sudovi pogoduju interesima fizičkih lica, jer se i u tim postupcima utvrđuje ispunjenost uslova prema ZSP.

Sa ovih nekoliko primjera iz prakse upravnih organa i sudova sam željela ukazati da rad na predmetima, koji za predmet odlučivanja imaju zahtjeve za primjenu člana 324. ZSP nije nimalo lak i jednostavan, upravo zbog nedorečenosti i odsustva kriterija za njegovu primjenu. Slična je situacija i sa pretvaranjem prava na gradskom građevinskom zemljištu, propisanom članom 325. ZSP, o čemu će biti riječi u nastavku.

„Pretvaranje prava na gradskom građevinskom zemljištu u pravo svojine“, propisano članom 325. ZSP, glasi:

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.

PRIMJERI IZ PRAKSE UPRAVNIH ORGANA I SUDOVA:

- 1. primjer** se odnosi na pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine po zahtjevu fizičkog lica, čemu se protivilo Pravobranilaštvo Republike Srpske.

Presudom broj: 11 0 U 027268 21 Uvp od 23.11.2022. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je odbijen zahtjev Pravobranilaštva Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci od 4.6.2021. godine.

Pobijanom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta tužene, kojim je odbijena žalba tužioca, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj: 21.11/476-235/19 od 5.11.2019. godine. Tim rješenjem je, stavom 1. dispozitiva, pretvoreno pravo korišćenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu, označenom kao k.č. br. 512/36, površine 485 m², upisanom u zk.ul. br. 9524 K.O. SP Banjaluka, kao društvena svojina, u korist M. S. iz Banjaluke. M. S. je u zk.ul. br. 9524 K.O. SP Banjaluka upisan sa pravom korišćenja na predmetnom zemljištu i pravom vlasništva na zgradi, izgrađenoj na istom, a koje se po novom premjeru odnosi na parcelu označenu kao k.č. br. 1816, površine 449 m², upisanu u PL broj 121 K.O. Banjaluka 6, kao posjed M. S. Stavom 2. dispozitiva navedenog rješenja je određeno da će se, po pravosnažnosti tog rješenja, izvršiti promjena stanja u zemljišnoj knjizi, tako što će se zemljište iz tačke 1. rješenja upisati kao svojina M. S., uz istovremeno brisanje društvene svojine.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Tužilac neosnovano u tužbi i zahtjevu prigovara da nisu potpuno i pravilno utvrđene odlučne činjenice i da je zbog toga došlo do pogrešne primjene člana 325. ZSP. Ovo iz razloga jer je izvršena identifikacija predmetnog građevinskog zemljišta i raspravljeno da se radi o zemljištu u društvenoj svojini, sa pravom korišćenja zainteresovanog lica, koje se nalazi u posjedu upisanih nekretnina. Predmetno zemljište nije do dana na stupanja na snagu ZSP, tj. do 1.1.2010. godine, postalo svojina drugog lica, pa su se očigledno ispunili uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine na način naveden u dispozitivu prvostepenog rješenja. Neosnovan je prigovor tužioca da je bilo neophodno izvršiti usaglašavanje površina starog i novog premjera za predmetnu parcelu, jer to nije predmet konkretnog upravnog postupka. Ne stoji prigovor tužioca da se samo ranijem vlasniku može pretvoriti upisano pravo korišćenja u pravo svojine po članu 325. ZSP. U tom smislu nisu osnovani ni navodi tužioca da su upravni organi morali provesti uviđaj na licu mjesta i izvršiti uvid u izvod iz regulacionog plana za predmetno područje, kako je to pravilno zaključio nižestepeni sud u pobijanoj presudi.

- 2. primjer** govori o slučaju kada Grad Bijeljina i Pravobranilaštvo Republike Srpske osporavaju pretvaranje trajnog prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu u pravo svojine utvrđeno u korist Wiener osiguranje Vienna Insurance Group a.d..

Presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 U 007272 20 Uvp od 24.11.2021. godine je odbijen zahtjev Pravobranilaštva Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 12 0 U 007272 19 U od 27.3.2020. godine.

Pobijanom presudom je uvažena tužba i poništen osporeni akt tužene, kojim je odlučeno da se žalbe Pravobranilaštva Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Bijeljini i Grada Bijeljina, izjavljene protiv rješenja Područne jedinice Bijeljina broj: 12.12/476-41/18 od 23.7.2018. godine, odbijaju. Rješenjem Područne jedinice Bijeljina od 23.7.2018. godine je pretvoreno **trajno pravo korišćenja** na gradskom građevinskom zemljištu, označenom kao k.p. broj 3440/0 zv.“Ul. M.Tita“, u naravi pomoćna zgrada, površine 42 m², stambeno-poslovna zgrada, površine 192 m² i dvorište stambeno-poslovne zgrade, površine 99 m², upisane u zk. ul. broj 822 K.O. Bijeljina 2, upisanog nosioca trajnog prava korišćenja „Jahorina osiguranje“ A.D. Pale, u pravo svojine u korist tužioca, zatim brisano pravo raspolaganja, koje je u zk. ul. broj 822 K.O. Bijeljina 2 upisano u korist SO Bijeljina, te određeno da će se po pravosnažnosti tog rješenja, u javnim evidencijama upisati pravo svojine u korist tužioca.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Uvaženje tužbe sud je obrazložio razlozima da je pogrešan pristup tužene u odnosu na ocjenu zakonitosti prvostepenog rješenja, jer su u predmetnoj upravnoj stvari primjenjeni članovi 3. i 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 95/11), kojima su mijenjani članovi 325. i 326. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08 i 56/09), te da je prvostepeni organ donio pravilnu odluku, kada je usvojio zahtjev tužioca za pretvaranje trajnog prava korišćenja na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini u pravo svojine, u kom postupku nema osnova za primjenu člana 8a. Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 51/06, 1/07, 53/07, 41/08, 58/09 i 79/11). Sud je posebno ukazao da za donošenje tog rješenja nije bitno, niti potrebno utvrđivati osnov upisa prava korišćenja u zemljišnoj knjizi, pa je neosnovano tužena uvažila navedene žalbe. Sud se pozvao i na presudu broj: 12 0 U 007510 19 U od 1.10.2019. godine, kojom je odbijena tužba Pravobranilaštva Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Bijeljini i ostalo na snazi rješenje tužene broj: 21.04/951-524/19 od 8.7.2019. godine, kojim je potvrđeno rješenje Komisije za izlaganje na javni uvid podataka o nepokretnostima i utvrđivanja prava na nepokretnostima Područne jedinice Bijeljina broj: 21.12/951-052-849/18 od 14.2.2019. godine, kojim je prvostepeni organ tužene utvrdio sadržaj nepokretnosti u privremenom listu nepokretnosti broj 849 K.O. Bijeljina 2 i odlučio da se na tim nepokretnostima utvrđuje pravo svojine u korist tužioca i da na istim nema tereta, ni ograničenja, a da se radi o zemljištu označenom kao k.p. 3440 i objektima na parceli označenoj kao k.p. 3440 K.O. Bijeljina 2, koje su predmet upravnog spora. **Upravni organ nema obavezu da raspravlja o drugim pitanjima, kojim bi se dovelo u pitanje već upisano pravo. Za predmetni zahtjev je bilo neophodno utvrditi sa kojim pravom je podnosilac zahtjeva upisan, a to može biti privremeno pravo korišćenja do preuzimanja, pravo korišćenja radi građenja, ukoliko nije prestalo po sili zakona i trajno pravo korišćenja.** Zbog toga nisu osnovani navodi u zahtjevu da su upravni organi morali utvrđivati pravni osnov sticanja trajnog prava korišćenja, koje pravo je upisano u zemljišnu knjigu, kako to neosnovano tvrdi Pravobranilaštvo Republike Srpske u podnesenom zahtjevu.

3. **primjer** se odnosi na pretvaranja privremenog prava korišćenja na građevinskom zemljištu u pravo vlasništva, koje je u naravi groblje.

Presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 U 021286 18 Uvp od 23.12.2020. godine je odbijen zahtjev Grada Banjaluka za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 11 0 U 021286 17 U od 5.9.2018. godine.

Pobijanom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta tužene, kojim je odbijena žalba tužioca, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj: 21.11/476-228/14 od 25.1.2017. godine. Tim rješenjem je pretvoreno privremeno pravo korišćenja u pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini, označenom kao: k.č. broj 1699/0, zvana „Bašča“, u naravi njiva II klase, u površini od 1201 m²; k.č. broj 1766/0, „Harem“, u naravi njiva II klase, pomoćna zgrada, u površini od 331 m²; k.č. broj 1767/0, „Harem“, u naravi groblje, u površini od 249 m² i k.č. broj 1975/0, zvana „Bara Repić“, u naravi njiva V klase, u površini od 2967 m², upisane u zk. ul. broj 288 K.O. Vrbanja 2, pravo raspolaganja Opštine Banjaluka, a privremeno pravo korišćenja zemljišta I. H., upisane u list nepokretnosti broj 308/1 K.O. Vrbanja 2, kao posjed I. H., uz određenje da će se, nakon pravosnažnosti tog rješenja, na zahtjev stranke, upisati pravo vlasništva u korist I. H., uz istovremeno brisanje društvene svojine.

U obrazloženju pobijane presude je navedeno da je pravilno postupila tužena kada je odbila žalbu tužioca, s obzirom da je u ponovljenom postupku pred prvostepenim organom nesporno utvrđeno da k.č. broj 1767, površine 249 m², nije groblje u smislu Zakona o grobljima i pogrebnoj djelatnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 31/13, u daljem tekstu: Zakon). Kod te nesporne činjenice, kao i činjenica da je predmetno zemljište u državnoj, odnosno društvenoj svojini, da je na istom uknjiženo privremeno pravo korišćenja na podnosioca zahtjeva, koji je tražio pretvaranje tog prava u pravo vlasništva, da nije postalo svojina drugog lica, to je pravilno postupljeno kada je to pravo pretvoreno u pravo svojine, shodnom primjenom člana 325. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 56/09 i 95/11).

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Shodno članu 4. Zakona, groblje je komunalni objekat namjenjen za sahranu umrlih, opremljen komunalnim objektima i infrastrukturu određenim odredbama tog zakona i odlukom skupštine jedinice lokalne samouprave, a shodno članu 8. tog zakona groblje, kao komunalni objekat, kojim upravlja javno preduzeće, ili koje je jedinica lokalne samouprave dala na upravljanje i održavanje privrednom društvu, vjerskoj zajednici ili udruženju građana radi obavljanja pogrebne djelatnosti, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem području se nalazi. Imajući u vidu navedene odredbe pravilno je nižestepeni sud odbio tužbu, jer tužilac nije dokazao da je navedena parcela groblje u smislu Zakona, jer ne sadrži komunalne objekte i infrastrukturu, kao ni površinu, koja je zakonom predviđena za groblje, niti je navedena parcela proglašena grobljem, niti je data na upravljanje preduzeću, privrednom društvu, vjerskoj zajednici ili udruženju građana, zbog čega se navodi zahtjeva ukazuju neosnovanim.

- 4. primjer** ukazuje na slučaj kada je JU Poljoprivredna škola Banjaluka zahtjevala utvrđivanje prava vlasništva, po osnovu upisanog prava upravljanja, ali i Grad Banjaluka na dijelu parcela, koje su obuhvaćene zahtjevom Škole.

Presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 U 018521 18 Uvp od 26.9.2019. godine je uvažen zahtjev za vanredno preispitivanje presude

Okružnog suda u Banjaluci broj: 11 0 U 018521 16 U od 18.12.2017. godine i ta presuda ukinuta, a predmet vraćen nižestepenom sudu na ponovni postupak.

Pobijanom presudom odbijena je tužba, podnesena protiv akta tužene, kojim je odbijena žalba tužioca, izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj: 21.11/476-61/15 od 16.6.2015. godine, kojim je, a na osnovu odredaba člana 326. stav 1., u vezi sa članom 324. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 56/09 i 95/11, u daljem tekstu: ZOP), pretvoreno pravo raspolaganja, upravljanja i korišćenja u pravo svojine u korist Poljoprivredne škole i to tako da je tačkom 1. dispozitiva, pretvoreno pravo raspolaganja u pravo vlasništva na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, upisanom u zk.ul. br. 349 K.O. Budžak, kao opštenarodna imovina, a поближе označeno u toj tački, sa pravom raspolaganja Srednje poljoprivredne škole Banjaluka, istovremeno upisane u pl. br. 10 K.O. Budžak na AIPK „Bosanska Krajina“ OOUR „Poljoprivredni tehnološki školski centar. Tačkom 2. dispozitiva tog rješenja pretvoreno je pravo korišćenja u pravo vlasništva na zemljištu upisanom u zk.ul.br. 176 K.O. Drakulić, поближе opisano u toj tački prvostepenog rješenja, a u zemljišnoj knjizi upisano kao opštenarodna imovina, sa pravom upravljanja Srednje poljoprivredne škole, što se odnosi na nepokretnosti upisane u pl. 77 K.O. Drakulić, kao posjed Poljoprivredno-tehnološkog školskog centra. Tačkom 3. dispozitiva pretvoreno je pravo korišćenja u pravo vlasništva na niz parcela, поближе označenih u toj tački, sve upisane u elektronski zk.ul. br. 12088 K.O. Banjaluka, kao opštenarodna imovina, sa pravom korišćenja Centra za školovanje kadrova u poljoprivredi Banjaluka, upisane kao nepokretnosti u pl. br. 11 K.O. Banjaluka VI, kao posjed Poljoprivredne škole Banjaluka. Tačkom 4. dispozitiva pretvoreno je pravo korišćenja na niz nepokretnosti, bliže označenih u toj tački dispozitiva prvostepenog rješenja, upisanih u elektronski zk.ul.br. 2 K.O. Derviši, sa pravom raspolaganja Opštine Banjaluka i privremenim pravom korišćenja Poljoprivredne škole, upisanih u List nepokretnosti broj: 2 K.O. Derviši, kao posjed Poljoprivredne škole. Tačkom 5. dispozitiva je odlučeno da će se ti upisi izvršiti u javnim evidencijama, nakon pravosnažnosti rješenja.

Odbijanje tužbe sud je obrazložio stavom da tužilac nije doveo u pitanje pravilnost osporenog akta, a tako ni prvostepenog rješenja, s obzirom da nije bilo ograničenja da se usvoji zahtjev JU „Poljoprivredne škole“ i pretvori pravo raspolaganja, upravljanja i korišćenja u pravo vlasništva tog lica, s obzirom da prvostepeni organ donosi samo deklaratorno rješenje, a nesporno je da je pravni prednik podnosioca zahtjeva upisan sa pravom korišćenja, upravljanja, ili raspolaganja na predmetnim nepokretnostima, o čemu da su u prvostepenom rješenju i osporenom aktu dati dovoljno jasni i uvjerljivi razlozi, sve kako je to propisano odredbama člana 324. ZSP. Nižestepeni sud je zaključio da su odredbe tog člana pravilno primijenjene, bez obzira što je u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja bila na snazi odredba člana 2. Zakona o izmjenama i dopunama ZSP („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 95/11), kojim je izmijenjen raniji član 324. osnovnog teksta zakona, kojom odredbom je zahtijevano da nosilac prava upravljanja, korišćenja ili raspolaganja na nepokretnosti u društvenoj, odnosno državnoj svojini iz stava 1. tog člana, može biti pravno lice, čiji je kapital 100 % u svojini Republike Srpske, a iz razloga što je ta odredba Odlukom Ustavnog suda Republike Srpske broj: U-27/14 od 24.2.2016. godine oglašena nesaglasnom sa Ustavom Republike Srpske, te da i nije mogla biti primijenjena u konkretnoj pravnoj stvari. Za nižestepeni sud je bitno što podnosilac zahtjeva ima svojstvo javne ustanove, te da je shodno članu 22. ZSP i propisano da može biti nosilac prava svojine, čime je opravdao odbijanje prigovora tužioca da predmetni zahtjev ta ustanova nije mogla samostalno podnijeti u smislu Zakona o srednjem obrazovanju. Posebno je naglašeno da nisu ispunjeni uslovi za primjenu Zakona o utvrđivanju i prenosu prava

raspolaganja imovinom na jedinice lokalne samouprave po zahtjevu tužioca, čime je osporio prigovore iz tužbe, sa zaključkom da na druge navode i nije nužno posebno obrazlagati, kao i pozivanje na stav, izražen u presudi Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 U 010443 13 Uvp od 11.10.2015. godine, uz obrazloženje da se ta presuda ne odnosi na istu pravnu i činjeničnu situaciju, s obzirom da je u tom predmetu bilo sporno činjenično utvrđenje u pogledu upisa trajnog prava korišćenja i na presudu Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 11 0 U 008527 15 Uvp 2 od 3.12.2015. godine, jer da se ta presuda odnosi na pravilnost izvođenja dokaza u vezi sa identifikacijom zemljišta.

Iz obrazloženja presude Vrhovnog suda Republike Srpske: Osnovano se zahtjevom ukazuje i na povrede pravila postupka u situaciji kada je tužilac podnio zahtjev za utvrđivanje prava raspolaganja po posebnom propisu na dijelu nekretnina upisanih u zk.ul.br. 176 K.O. Drakulić, koje parcele su obuhvaćene i zahtjevom zainteresovanog lica, a taj postupak nije okončan u upravnom postupku, dok nižestepeni sud zaključuje da tužilac ne može ostvariti to pravo, jer ne ispunjava uslove, prihvatajući pravilnim odgovor zainteresovanog lica na tužbu, jer predmet ispitivanja zakonitosti nije odluka tužene u predmetu utvrđivanja prava raspolaganja po zahtjevu tužioca, već u predmetu pretvaranja prava raspolaganja, upravljanja i korišćenja po zahtjevu zainteresovanog lica, čime je nižestepeni sud izašao iz granica svoje nadležnosti, kod nesporne činjenice da je presudom ovog suda broj: 11 0 U 008527 15 Uvp 2 od 3.12.2015. godine ukinuta presuda Okružnog suda u Banjaluci broj: 11 0 U 008527 15 U 2 od 1.4.2015. godine, uvažen zahtjev tužioca, ta presuda preinačena, tužba uvažena i rješenje tužene od 11.10.2011. godine poništeno, koji postupak se vodi po zahtjevu tužioca za prenos prava raspolaganja. Dakle, **pred prvostepenim organom se vode dva postupka povodom zahtjeva zainteresovanih lica i tužioca za iste parcele potpuno samostalno, bez izjašnjenja upravnih organa sa kojim postupkom treba zastati, a koji i zbog čega treba prvenstveno riješiti, o čemu nema razloga ni u pobijanoj presudi.**

Nižestepeni sud nije dao odgovor na tužbene navode da li je Poljoprivredna škola mogla samostalno podnijeti zahtjev za prenos prava upravljanja, raspolaganja ili korišćenja prava svojine i mimo odobrenja Ministarstva prosvjete i kulture, jer da takvo pravo ne proističe iz Zakona o srednjem obrazovanju, s obzirom da se izjasnio da na drugačije odlučivanje ne može uticati pozivanje tužioca na Zakon o srednjem obrazovanju, s obzirom da zainteresovano lice ima svojstvo javne ustanove. To svojstvo ne dovodi u pitanje ni tužilac, ali je doveo u sumnju samostalnost JU Poljoprivredne škole da podnese neposredno zahtjev u konkretnoj upravnoj stvari, što zaslužuje posebne razloge, koji su u pobijanoj presudi izostali. Nižestepeni sud nije dao valjane razloge u vezi sa izmjenom odredaba člana 324. ZSP, ako se ima u vidu da je prvostepeno rješenje doneseno 16.6.2015. godine, a odluka Ustavnog suda U-27/14 je donesena 24.2.2016. godine, što znači da je doneseno prije donošenja navedene odluke Ustavnog suda Republike Srpske, iz čega nije jasan stav nižestepenog suda u vezi primjene člana 324. ZSP od strane prvostepenog organa, ako se ima u vidu da su zahtjeve, kao u konkretnoj situaciji, mogla podnijeti samo pravna lica, čiji je kapital bio 100 % u svojini Republike Srpske.

Teoretičari su mišljenja da član 325. ZSP i nije bio neophodan, te da je uveden samo zbog opreza, odnosno eventualnog slučaja, s obzirom da je Zakon o građevinskom zemljištu iz 2006 godine riješio sve dileme u vezi sa korišćenjem građevinskog zemljišta. Prethodni primjeru su demantovali tu tvrdnju.

„Rješenje o pretvaranju u pravo svojine“, propisano članom 326. ZSP, glasi:

- (1) Organ uprave, nadležan za imovinsko-pravne poslove, sprovodi postupak i donosi rješenje o pretvaranju prava iz člana 324. i 325. ovog zakona.**
- (2) Rješenje organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove je pravni osnov za uknjižbu prava u javnu evidenciju o nepokretnostima i prava na njima.**
- (3) Uknjižba se sprovodi po pravnim pravilima kojima je regulisan upis prava u javne evidencije o nepokretnostima i prava na njima.**

S obzirom da prvostepena rješenja u upravnom postupku, donesena na osnovu članova 324. i 325. ZSP, u pravilu imaju u dipozitivu određenje da će se, nakon pravosnažnosti tog rješenja, na zahtjev stranke, upisati pravo vlasništva u korist podnosioca zahtjeva, uz istovremeno brisanje društvene svojine, ni sam postupak upisa često nije jednostan. Dileme se često javljaju u situacijama kada zahtjev za ostvarivanje prava podnosi samo jedno lice, a iz evidencija o nepokretnostima proističe da bi isto pravo moglo ostvariti i neko drugo lice i sl. To je složen posao, a naredni primjer će ukazati na situaciju kada Republika Srpska ne uspijeva u upravnom postupku ostvariti uknjižbu prava vlasništva na nepokretnostima ni kada je, na osnovu rješenja suda, shodno članu 43. Zakona o oduzimanju imovine koja je proistekla izvršenjem krivičnog djela („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 65/18) stekla pravo vlasništva na nepokretnostima osuđenog lica.

Presudom broj: 11 0 U 026625 21 Uvp od 26.1.2023. godine Vrhovnog suda Republike Srpske je odbijen zahtjev Republike Srpske za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci od 22.2.2021. godine.

Pobijanom presudom je odbijena tužba, podnesena protiv osporenog akta Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka, kojim je poništeno rješenje Područne jedinice Kneževo broj: 21.23-952.1-183/19 od 5.7.2019. godine, a kojim je provedena promjena u katastarskom operatu za K.O. Kneževo 2, po spisku promjena broj 20/19 u listu nepokretnosti broj 466 K.O. Kneževo 2 na k.č. broj 1736, posjed R. S., na način da je ta parcela upisana kao posjed Republike Srpske, a na osnovu rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj: 11 0 K 011005 16 K od 6.12.2016. godine. Vrhovni sud se saglasio sa pravnim zaključkom nižestepenog suda i tužene da rješenje Okružnog suda u Banjaluci od 6.12.2016. godine, u dijelu koji se odnosi na imovinu zainteresovanog lica R.S., za sada, nije provodivo. Ovo iz razloga što je rješenjem od 6.1.2016. godine od zainteresovanog lica oduzet stambeni objekat sa pratećim objektima, koji su izgrađeni bez građevinske dozvole, a ne parcela broj 1736, u površini od 3638 m² na kojoj je izgrađen taj objekat. Da bi se omogućilo provođenje tog rješenja, potrebno je provesti postupak u smislu člana 64. Pravilnika za održavanje premjera i katastra zemljišta („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/09), u vezi sa članom 23. stav 1. Zakona o premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 34/06, 110/08 i 15/10), pa nakon što se izvrši cijepanje predmetne parcele, a na način da se formira parcela, na kojoj se nalazi dosuđeni (trajno oduzeti) stambeni objekat, s pratećim objektima (garaža, pecana, bazen i zidana ograda), stvoriće se uslovi da se sudska odluka provede i trajno oduzeta imovina uknjiži na

Republiku Srpsku u smislu člana 65. stava 5. Zakona o oduzimanju imovine stečene izvršenjem krivičnog djela, dok bi preostali dio zemljišta ostao u svojini zainteresovanog lica.

Vrhovni sud Republike Srpske je cijenio da je bez uticaja na navedene odluke poziv tužiteljice na odredbu člana 14. Zakona o stvarnim pravima, kojim je predviđena uspostava pravnog jedinstva zemljišta i objekata, izgrađenih na tom zemljištu, jer je to poseban postupak koji se ne vodi po službenoj dužnosti, niti u ovom postupku, koji je pokrenut radi provođenja promjena u katastru nepokretnosti. Upravo iz tog razloga što oduzeti objekti od zainteresovanog lica nisu izgrađeni na osnovu građevinske dozvole, odnosno nisu evidentirani u katastarskoj evidenciji, u cilju provođenja rješenja donesenog na osnovu Zakona o oduzimanju imovine koja je proistekla izvršenjem krivičnog djela, a kako je to pravilno obrazložio nižestepeni sud u pobijanoj presudi, potrebno je prethodno provesti postupak u kojem će se ti objekti upisati u katastar nepokretnosti sa zemljištem koje služi za njihovu redovnu upotrebu.

Mlada Republika Srpska ima mlade zakone, kakav je uostalom i Zakon o stvarnim pravima, a mladosti su prirodne greške. Otklanjaće ih RUGIPP, koliko bude mogao i naći najbolja rješenja, prateći presude nas sudija. A kada ni to ne pomogne, na djelo stupa zakonodavac.

Korištena literatura:

1. Komentar Zakona o stvarnim pravima Republike Srpske, Zajednički rad profesora, doktora: Ilije Babića, Duška Medića, Enesa Hašića, Melihe Povlakić i Larise Velić;

2. Zbornik radova XVI savjetovanja iz oblasti građanskog prava, Jahorina, oktobar 2022. godine i
3. Odluke Vrhovnog suda Republike Srpske.