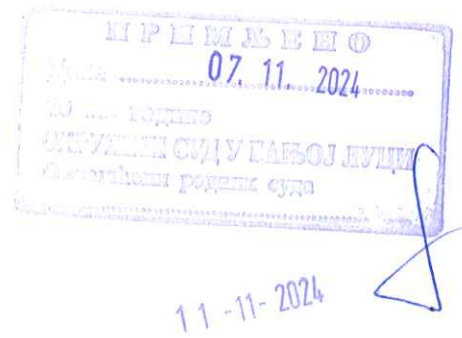


BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 032803 23 Uvp  
Banjaluka, 30.10.2024. godine



Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Strahinje Ćurkovića, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Edine Ćupeljić, kao članova vijeća, uz učešće Ane Matić, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Nebojše Torbice iz Banjaluke, Ulica Petra Mećave broj 1A, koga zastupaju zastupaju punomoćnici Miljkan Pucar, Slavica Graorac i Slavko Jandrić, advokati iz Zajedničke advokatske kancelarije „Pucar“ Banjaluka (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj 21.04/952.3-38/22 od 26.08.2022. godine, tužene Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banjaluka, u predmetu upisa prava svojine na poslovnom prostoru, odlučujući o zahtjevu zainteresovanog lica Rukometnog kluba „Borac Mtel“ Banjaluka, koga zastupaju punomoćnici Andrej Obradović i Svetozar Bajić advokati iz Banjaluke, za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda Banjaluci broj 11 0 U 032803 22 U od 29.12.2022. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 30.10.2024. godine, donio je

#### PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev zainteresovanog lica za nadoknadu troškova postupka.

Odbija se zahtjev tužioca za nadoknadu troškova postupka.

#### Obrazloženje

Pobijanom presudom je uvažena tužba, poništen uvodno označeni osporeni akt i predmetna upravna stvar riješena na način da je odbačena, kao izjavljena od neovlašćenog lica, žalba RK „Borac Mtel“ Banjaluka podnesena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj 21.11/952.3-474/22 od 29.04.2022. godine, uz određenje da presuda u svemu zamjenjuje osporeni akt tuženog organa. Istom presudom je obavezana tužena da tužiocu nadoknadi troškove upravnog spora u iznosu od 877,50 KM, u roku od 30 dana od dana prijema iste, a odbijen zahtjev zainteresovanog lica RK „Borac Mtel“ Banjaluka za nadoknadu troškova upravnog spora. Osporenim aktom je po žalbi RK „Borac Mtel“ Banjaluka poništeno rješenje Područne jedinice Banjaluka broj 21.11/952.3-474/22 od 29.04.2022. godine, kojim se na osnovu Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa i podjeli nepokretnosti broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine, sačinjen i ovjeren od strane notara Dalibora Puhala iz Banjaluke i priloženih isprava, dozvoljava upis prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, u List broj 5528/1 k.o. Banjaluka 7 i to stambene zgrade - poslovni prostor kao posebnog dijela zgrade u Banjaluci, Ulica Ivana Franje Jukića broj 2, sprat PD, poslovni prostor broj 3, ukupne površine 255 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č. broj 3662/0, u korist tužioca sa 1/1 dijela.

Uvažanje tužbe i poništenje osporenog akta se obrazlaže razlozima da je nezakonito postupila tužena kada je postupajući po žalbi RK „Borac Mtel” Banjaluka, poništila rješenje prvostepenog organa od 29.04.2022. godine i predmet vratila na ponovni postupak i odlučivanje, obzirom da podnosilac žalbe nije stranka u predmetnom upravnom postupku, nije ni trebao biti, a shodno tome nije ovlašćen za izjavljivanje žalbe. Sud je iznio istorijat upravnog postupka, podsjećajući da je predmet odlučivanja zahtjev (tužioca) za upis prava svojine na poslovnom prostoru koji se nalazi u podrumu, poslovni prostor 3, u Banjaluci, u Ulici Ivana Franje Jukića broj 2, koji zahtjev se temelji na Ugovoru o regulisanju međusobnih odnosa i podjeli nepokretnosti zaključenim sa „Krajinapetrol“ a.d Banjaluka broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine, sačinjen i ovjeren od strane notara Dalibora Puhala iz Banjaluke, upotrebnoj dozvoli Instituta za ispitivanje materijala broj 3368/07-360-149 od 14.12.1978. godine, te upotrebnoj dozvoli za dogradnju objekta broj 2159-V-360-222 od 04.01.1985. godine, broj 2159-V-360-222/1 od 26.02.1985. godine i broj 2159-V-360-222/2 od 11.07.1985. godine, koje su sastavni dio predmetnog ugovora. Zaključeno je da su uz zahtjev podnesene sve isprave za upis prava svojine na predmetnom poslovnom prostoru u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, propisane odredbom člana 4. Pravilnika o uspostavljanju i vođenju Knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 60/05 i 29/18 - u daljem tekstu: Pravilnik), zbog čega su bili ispunjeni uslovi za traženi upis prava svojine, kako je to ispravno utvrdio i obrazložio prvostepeni organ. Radi pravilnog razumijevanja ove upravne stvari, sud je ukazao da je postupak upisa na osnovu pravno valjanih isprava (sudskih odluka, odluka upravnih organa, ugovora i dr.) u evidenciji o nepokretnostima, u ovom slučaju je to Knjiga uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, poseban upravni postupak, formalno-pravne prirode, koji se kao takav provodi na osnovu odredbe člana 129. stav 1. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 13/02, 87/07, 50/10 i 66/18). Ovo konkretno znači da u tom postupku, organ koji provodi ispravu nije ovlašćen da je tumači, već je u obavezi da istu provede u nadležnoj evidenciji, pod uslovom da isprava ne sadrži nedostatke koji sprečavaju njeno provođenje, o čemu je nadležni organ uprave dužan da vodi računa. Stoga se u postupku upisa prava na osnovu pomenutih isprava ne vodi poseban ispitni postupak, već se o zahtjevu odlučuje u skraćenom postupku, i u pravilu se radi o jednostranačkom upravnom postupku, jer ovdje ne postoje dvije ili više strana sa suprotnim interesima, već samo strana koja zahtijeva provođenje određene isprave, koja jeste ili nije podobna za provođenje. Samim tim, u postupku upisa prava svojine na osnovu Ugovora broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine i prateće dokumentacije, nesumnjivo je riječ o jednostranačkom, a ne višestranačkom upravnom postupku, kako to pogrešno smatraju tužena i zainteresovano lice RK „Borac Mtel” Banjaluka, tako da nije bilo povrede pravila postupka na štetu RK „Borac Mtel” Banjaluka, jer imenovani i ne može niti biti stranka u ovoj upravnoj stvari, obzirom da nije jedan od subjekata iz isprave koja se provodi (ugovora), niti je s bilo kakvim pravom prethodno bio upisan na predmetnom poslovnom prostoru. Sud je dodao da RK „Borac Mtel” Banjaluka, svakako stoji na raspolaganju mogućnost da dokazuje jače pravo na predmetnom poslovnom prostoru u odnosu na tužioca, utvrđujući tužbom, u odgovarajućem sudskom postupku (parnični spor), a ne u predmetnom upravnom postupku (upis prava na osnovu ugovora), što jasno znači da imenovani ne može niti imati status stranke u ovom postupku, zbog čega je njegovu žalbu valjalo odbaciti kao izjavljenu od strane neovlašćenog lica, a ne uvažiti je i prvostepeni akt poništiti, kao što je to nezakonito učinila tužena. Obzirom na izneseno, sud je zaključio da su ispunjeni uslovi da predmetnu upravnu stvar rješuje u punoj jurisdikciji, u smislu odredbe člana 31. stav 5. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 109/05 i 63/11 - u daljem tekstu: ZUS), jer rezultati postupka pružaju za to pouzdan osnov, a priroda upravne stvari to dozvoljava, zbog čega je tužbu uvažio i

osporeni akt od 26.08.2022. godine poništio, pa je predmetnu upravnu stvar riješio na način da je odbacio žalbu RK „Borac Mtel” Banjaluka, podnesenu protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka od 29.04.2022. godine, kao izjavljenu od neovlašćenog lica, konstatujući da presuda u svemu zamjenjuje osporeni akt tužene.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude zainteresovano lice RK „Borac Mtel” Banjaluka pobija zakonitost iste zbog povrede pravila postupka koja je od uticaja na rješenje stvari i pogrešne primjene materijalnog prava. U zahtjevu koji je podnio advokat Svetozar Bajić se ističe da sud u pobijanoj presudi zaključuje da u predmetnom postupku upisa prava svojine po osnovu ugovora i prateće dokumentacije nije bilo povrede pravila postupka na štetu RK „Borac Mtel” Banjaluka, jer imenovani ne može biti stranka u ovoj upravnoj stvari obzirom da nije jedan od subjekata iz isprave koja se provodi, niti je sa bilo kakvim pravom prethodno bio upisan na ovom poslovnom prostoru. Smatra da ovaj zaključak suda ne proizilazi iz dokumentacije priložene u spisima predmeta, jer je RK „Borac Mtel” Banjaluka faktički vlasnik i korisnik predmetnog poslovnog prostora i to na osnovu ugovora zaključenog dana 06.06.1985. godine sa Zavodom za izgradnju Banjaluka, te odobrenja za izvođenje radova od 09.05.1986. godine i upotrebne dozvole od 09.08.1988. godine koji su mu izdati od strane nadležnih organa. Oспорava i navode suda da RK „Borac Mtel” Banjaluka nije bio upisan sa pravom svojine na ovom poslovnom prostoru, ukazujući da je zahtjev za upis podnio tokom 2017. godine i da je u okviru tog postupka prvostepeni organ u trećem rješavanju dana 24.11.2021. godine donio pozitivnu odluku, koja je poništena aktom tužene protiv koga je on pokrenuo upravni spor koji se vodi kod Okružnog suda u Banjaluci pod brojem 11 0 U 031805 22 U i u kojem još uvijek nije donesena odluka, iako je pokrenut prije ovog upravnog spora. Mišljenja je da je ova dva predmeta trebao zadužiti isti sudija, kako bi imao uvid u kompletnu dokumentaciju, jer se ovako pojavila sumnja u objektivnost sudije koji je donio pobijanu presudu, naročito kad se ima u vidu okolnost da je postupao izrazito efikasno te je predmet riješio u roku od dva mjeseca i to u punoj jurisdikciji. Interpretira stav suda vezan za ovlašćenja organa koji vrši provođenje ugovora, a koji stav se svodi na to da je dužan samo da ispita da li ugovor sadrži nedostatke koji sprečavaju njegovo provođenje u javnoj evidenciji, te ističe da je upravo u tome „ključ” rješenja ovog spora, jer Ugovor broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine sadrži nedostatke koji sprečavaju njegovo sprovođenje. Prije svega ovaj ugovor nema kao prilog tlocrt objekta u smislu odredbe člana 4. tačka 4. Pravilnika, oznaka poslovnog prostora je pogrešno urađena (PD-3 površine 255 m<sup>2</sup> umjesto PD-2 površine 240 m<sup>2</sup>), a najvažnije je to što je istim tužilac sa „Krajinapetrol” a.d. Banjaluka dijelio stvar koja mu nije pripala po osnovu Ugovora o prodaji broj OPU-4629/2021 od 22.12.2021. godine kojim je stekao nepokretnost od „Addiko Bank” a.d. Banjaluka, što se može utvrditi poređenjem površine podrumskog prostora iz ova dva ugovora. Naime, tužilac je od „Addiko Bank” a.d. Banjaluka kupio 379,24 m<sup>2</sup> podrumskog prostora, a po osnovu ugovora o diobi sa „Krajinapetrol” a.d. Banjaluka pripalo mu je 633,19 m<sup>2</sup> istog. Dodaje i to da je u vrijeme zaključenja ugovora o prodaji između „Addiko Bank” a.d. Banjaluka i tužioca, ova stvar bila u društvenoj svojini, što je jedan od razloga zbog kojih je on kod Osnovnog suda u Banjaluci podnio tužbu za poništenje ovog ugovora predmet broj 71 0 P 378495 22 P. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda ukine, uz nadoknadu troškova ovog postupka koji se odnose na sastav zahtjeva od strane advokata u iznosu od 1.125,00 KM sa troškom sudske takse.

U zahtjevu za vanredno preispitivanje koji je podnio drugi punomoćnik zainteresovanog lica advokat Andrej Obradović se ponavljaju svi prethodno izneseni navodi, te se ukazuje da RK „Borac Mtel” Banjaluka nikako ne može biti lice neovlašćeno za izjavljivanje žalbe protiv prvostepenog rješenja od 29.04.2022. godine, jer je on prije tužioca podnio zahtjev za upis prava

svojine na istom poslovnom prostoru koji nosi oznaku PD-2 površine 240 m<sup>2</sup>, na osnovu pravno valjanih isprava, koji postupak se vodi već pet godina, a što sud pobijanom presudom ignoriše. Ističe takođe da je on predmetni poslovni prostor kupio od Zavoda za izgradnju Banjaluka 06.06.1985. godine, da ima građevinsku i upotrebnu dozvolu za isti i da osnovano smatra da je vlasnik ovog poslovnog prostora, a da tužilac na prevaran način pokušava da se domogne istog, iako ga nije kupio ni od banke, niti od bilo koga drugog. Predlaže da se zahtjev uvaži, pobijana presuda preinači na način da se drugostepeno rješenje ostavi na snazi, ili da se ista ukine i predmet vrati nižestepenom sudu na ponovno odlučivanje, uz nadoknadu troškova postupka koji se odnose na sastav zahtjeva od strane advokata u iznosu od 1.316,25 KM.

Tužena u odgovoru na zahtjev ističe da ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog rješenja.

Tužilac u odgovoru na zahtjev navodi da je isti neosnovan, a pobijana presuda zakonita i valjana obrazložena, jer je nižestepeni sud, za razliku od tužene, pravilno zaključio da RK „Borac Mtel“ Banjaluka nije stranka u ovom upravnom postupku, jer nije učesnik ugovora koji se provodi i jer nije bio uknjižen kao titular bilo kakvih prava na predmetnim nepokretnostima u važećim evidencijama. Dodaje da je sasvim druga stvar šta to RK „Borac Mtel“ Banjaluka smatra ili želi, jer se to ne može ostvariti bez zakonski provedenog postupka i pravno valjanih isprava koje se moraju prezentovati u pravcu dokazivanja njegovih tvrdnji. Predlaže da se zahtjev odbije, uz nadoknadu troškova ovog postupka koji se odnose na sastav odgovora na zahtjev od strane advokata u iznosu od 2.600,00 KM sa paušalom i PDV.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovore na zahtjev i spise predmeta, na osnovu odredbe člana 39. ZUS, odlučeno je kao u izreci ove presude iz sljedećih razloga:

Pravilno je pobijanom presudom uvažena tužba, poništen osporeni akt tužene od 26.08.2022. godine i upravna stvar riješena na način da je odbačena, kao izjavljena od neovlašćenog lica, žalba RK „Borac Mtel“ Banjaluka koja je podnesena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka od 29.04.2022. godine.

Ovo stoga što iz podataka upravnog spisa proizilazi da je tim prvostepenim rješenjem od 29.04.2022. godine odlučeno o zahtjevu tužioca za upis prava svojine na poslovnom prostoru bliže označenom u dispozitivu rješenja, uz koji zahtjev je dostavljen Ugovor o regulisanju međusobnih odnosa i podjeli nepokretnosti broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine zaključen sa privrednim društvom „Krajinapetrol“ a.d. Banjaluka, sa svim priložima koje kao neophodne propisuje odredba člana 4. stav 2. Pravilnika, uključujući tlocrt objekta koji se zatiče u upravnom spisu.

Ispravno sud zaključuje da u predmetnom upravnom postupku upisa prava svojine na poslovnom prostoru, na temelju Ugovora broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine zaključenog između tužioca i „Krajinapetrol“ a.d. Banjaluka, RK „Borac Mtel“ Banjaluka koji nije učesnik ugovora, a nema ni uknjižena bilo kakva prava na ovoj nepokretnosti, nije i ne može biti stranka u ovoj upravnoj stvari.

Na navedeno pravilno zaključivanje suda nije od uticaja okolnost što RK „Borac Mtel“ Banjaluka tvrdi da je faktički vlasnik i korisnik predmetnog poslovnog prostora, da za isti ima sve isprave neophodne za upis prava, te da u vezi sa ovim poslovnim prostorom takođe vodi postupak za upis prava u Knjigu uložениh ugovora, za koji sam navodi da nije okončan,

pri čemu treba zapaziti da iz dokaza koje je priložio proizilazi da se njegov zahtjev odnosi na poslovni prostor označen kao PD-2 površine 240 m<sup>2</sup>.

U konačnom treba navesti da se suštinski navodi RK „Borac Mtel“ Banjaluka svode na pobijanje pravne valjanosti Ugovora o regulisanju međusobnih odnosa i podjeli nepokretnosti broj OPU-1425/2022 od 31.03.2022. godine, te i Ugovora o prodaji broj OPU-4629/2021 od 22.12.2021. godine kojim je tužilac prethodno kupio nepokretnosti od „Addiko Bank“ a.d. Banjaluka, jer se tvrdi da istim nije kupljen sporni poslovni prostor, a o kojim navodima se ne može raspravljati u okviru ovog upravnog postupka i upravnog spora, već isključivo u parničnom postupku pred nadležnim Osnovnim sudom koji RK „Borac Mtel“ Banjaluka stoji na raspolaganju i u kojem može dokazati osnovanost svoje tvrdnje da je on isključivi vlasnik predmetnog poslovnog prostora.

Kod takvog stanja stvari, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nisu ostvareni razlozi nezakonitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, zbog čega se zahtjev zainteresovanog lica odbija kao neosnovan, na osnovu odredbe člana 40. stav 1. istog zakona.

Odluka o troškovima postupka iz stava 2. izreke ove presude se zasniva na odredbi člana 49a. stav 1. ZUS, s obzirom da je zahtjev zainteresovanog lica RK „Borac Mtel“ Banjaluka odbijen, proizilazi da on nije uspio u ovom postupku, zbog čega mu ne pripada pravo na nadoknadu troškova istog.

Odluka o odbijanju zahtjeva tužioca za nadoknadu troškova sastava odgovora na zahtjev za vanredno preispitivanje se zasniva na odredbi člana 387. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 58/03 do 61/13) u vezi sa odredbom člana 48. ZUS. Naime, odgovor na zahtjev nije obavezna radnja u postupku, tako da propustom davanja odgovora ne nastaju nikakve posljedice za stranku, a kako sadržaj konkretnog odgovora na zahtjev nije imao uticaja na ishod odlučivanja o zahtjevu za vanredno preispitivanje, ovaj sud nalazi da trošak sastava istog nije bio neophodan za okončanje postupka po ovom pravnom sredstvu.

Zapisničar  
Ana Matić

Predsjednik vijeća  
Strahinja Čurković



Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić

*Biljana Aćić*