

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 026640 21 Uvp
Banjaluka, 2.2.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sudija Edine Čupeljić, predsjednika vijeća, Božane Vulić i Merside Bjelobrk, članova vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Zdravke Čučak, u upravnom sporu po tužbi H. d.o.o. B. (u daljem tekstu: tužilac), koga zastupa punomoćnik D. dr P., advokat iz B., protiv rješenja broj ... od 18.5.2020. godine tužene Uprave ..., u predmetu uspostavljanja pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 026640 20 U od 17.3.2021. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 2.2.2023. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova upravnog spora.

Odbija se zahtjev zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odbijena je tužba protiv osporenog akta i odbijeni zahtjevi tužioca i zainteresovanog lica za naknadu troškova upravnog spora. Osporenim aktom odbijene su žalbe tužioca i N. L. izjavljene protiv rješenja Uprave ..., Područna jedinica B. broj ... od 7.6.2019. godine, kojim je odbijen zahtjev tužioca za uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade na zemljištu po starom premjeru označenom kao k.č. 976/28, površine 359 m2 upisana u el.zk.ul. broj 5340 k.o. SP B., dio k.č. 976/30 površine 310 m2 upisana u zk.ul. broj 1565 k.o. SP B. i k.č. 976/33 površine 36 m2 upisana u zk.ul. broj 10185 k.o. SP B., a što odgovara parcelama novog premjera broj k.č. broj 5080/1 (pravilno: 5180/1), 5180/2 i 5178/4 k.o. B.

U obrazloženju presude se navodi da je činjenično stanje pravilno i potpuno utvrđeno, da su dati valjani razlozi za donošenje prvostepenog rješenja i osporenog akta, te da je pravilno zaključeno da nisu ispunjeni uslovi iz člana 330. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19) za uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade. Ovo iz razloga što je na dvije od zahtjevom obuhvaćenih parcela na kojima je sagrađen objekat tužioca, upisano pravo susvojine fizičkih lica, dok je samo na jednoj parceli upisana društvena svojina, pa da se ne radi o zemljištu koje ima karakter gradskog građevinskog zemljišta u društvenoj, odnosno državnoj svojini na koji režim zemljišta se odnosi navedena zakonska odredba. Kod takvog stanja činjenica, pravilno je zaključeno i da izvođenje dokaza radi utvrđivanja vrijednosti objekta, da li je objekat izgrađen u skladu sa regulacionim planom, da li je zemljište ekspropisano za potrebe predmetnog objekta i šta čini zemljište za redovnu upotrebu objekta, nije od uticaja na odluku o zahtjevu tužioca, s obzirom na to da predmetno zemljište nije u režimu državne/društvene svojine.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude tužilac pobija njenu zakonitost zbog povrede zakona i povrede propisa koji je mogao biti od uticaja na rješenje stvari. U zahtjevu se prenosi sadržaj pobijane presude i naglašava da nije dostavljeno izjašnjenje Pravobranilaštva RS, iz kojeg razloga strankama nije data mogućnost da se izjasne o svim činjenicama vezanim za predmetni postupak, da se uredi zahtjev u skladu sa nalazom vještaka urbaniste, niti da se iznesu svi dokazi i izvede vještačenje, jer kod činjenice da je nesporno vlasništvo objekta, to je i logično da se utvrdi koje zemljište služi za redovnu upotrebu tog objekta. Pored toga, predmetne parcele su u sporu, jer se povodom istih vode parnični postupci, iz kojeg razloga je i opravdano bilo prekinuti ovaj postupak kako bi imali jasnu situaciju vezanu za nekretnine koje su predmet postupka. Nesporna je činjenica da je ugovor na osnovu kojeg se N. L. uknjižio, utvrđen ništavim odlukom suda i da je sud naložio da se uspostavi stanje koje je prethodilo upisu, a radi se upravo o zemljištu koje je predmet zahtjeva, a na kojem je izgrađen objekat kao vanknjižno vlasništvo, pa nije jasno iz kojeg razloga subjekti koji su trenutno upisani opstruišu i upis zemljišta na vlasnika objekta. Jasno je da je izvršena eksproprijacija predmetnog zemljišta, da je naknada isplaćena korisnicima, ali da su isti i dalje ostali upisani u zemljišnim knjigama, pa je i jasno da postoje uslovi za uspostavu prava jedinstva zemljišta i objekta u korist vlasnika objekta u smislu odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima. Ukoliko upravni organi i sud smatraju da se radi o zemljištu u vlasništvu fizičkih lica, nije jasno iz kojeg razloga prvostepeni organ nije odlučio o parceli broj 976/30, jer je ona upisana kao društvena svojina i nesporno je da služi za redovnu upotebu objekta. Predlaže da se zahtjev uvaži uz naknadu troškova postupka.

U odgovoru na zahtjev tužena ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog akta.

U odgovoru na zahtjev zainteresovano lice N. L., kojeg zastupa punomoćnik A. K., advokat iz B., ukazuje da većina navoda koje tužilac ističe u zahtjevu nisu od uticaja na drugačiju odluku suda. Predlaže da se zahtjev odbije uz naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev.

Razmotrivši zahtjev, odgovore na zahtjev, pobijanu presudu i cjelokupne spise predmetne upravne stvari na osnovu odredbe člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 109/05 i 63/11 u daljem tekstu ZUS), odlučeno je kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Prema podacima spisa predmeta proizilazi da je tužilac zahtjevom od 1.6.2018. godine tražio uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta koje je preuzeto od ranijih vlasnika i objekta koji je izgradio na tom zemljištu. Nakon provedenog postupka, a u kojem je obavljen uviđaj na licu mjesta i izvršena identifikacija predmetnog zemljišta, utvrđeno je da se na zemljištu označenom kao k.č. broj 5180/1 nalazi dio objekta M. a., dok preostali dio zemljišta čini dvorište. Prema podacima katastarskog operata ta parcela je upisana kao gradilište, kuća i zgrada površine 143 m² i njiva površine 216 m², upisana u PL broj 4244 k.o. B. ..., kao posjed N. L. sa 1/1 dijela, a što po starom premjeru odgovara parceli k.č. broj 976/28 njiva, plac, površine 350 m², upisana u zk.ul. broj 5340 k.o. s.p. B., kao svojina N. L. sa 1/1 dijela. Na zemljištu označenom kao k.č. broj 5178/4 nalazi se preostali dio objekta sa dvorištem, označeno kao gradilište, kuća i zgrada površine 18 m² i „gradilište“ njiva površine 18 m², upisana u PL broj 1134 k.o. B. ..., kao posjed M. K. i S. R. sa po ½ dijela, što po starom premjeru odgovara k.č. broj 976/33 njiva kućište, upisana u zk.ul. broj 10185 k.o. s.p. B., kao susvojina imenovanih sa po ½ dijela. Zemljište označeno kao k.č. br. 5180/2 se nalazi iza objekta apoteke

prema ogranku ulice K. i koristi se kao dvorište pomenutog objekta, zvana „gradilište“, njiva površine 50 m² upisana u PL broj 1132 k.o. B. ..., kao posjed R. D., I. H., E. P., svi sa po 1/3 dijela i po starom dijelu odgovara dijelu parcele k.č. br. 976/30 zv. ulica ogranak R., površine 310 m², upisana u zk.ul. broj 1565 k.o. sp. B. L. kao društvena svojina, pravo korišćenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu D. H. sa 22/234 dijela, I. H1. sa 22/234 dijela, G. H. sa 22/234 dijela, R. D. sa 23/780 dijela, E. P. sa 23/780 dijela, I. H.2 sa 97/1170 dijela i Ž. J. sa 1348/2340 dijela. Prema regulacionom planu L. ... („Službeni glasnik Grada Banja Luka“ broj 28/06 od 18.04.2018. godine) geodetski stručnjak je utvrdio da su na predmetnim parcelama predviđene saobraćajne površine sa parking mjestima. Predmetno zemljište bilo je predmet preuzimanja iz posjeda ranijih vlasnika, odnosno korisnika radi izgradnje poslovnog objekta pravnog prednika tužioca, ali to pravosnažno rješenje Skupštine opštine B. broj ... od 25.7.1988. godine nije dovelo do promjene stanja u tada važećim evidencijama, jer nije ni sadržavalo nalog za promjenu tog stanja, iz kojeg razloga je i došlo do prometovanja tih parcela između ranijih vlasnika i N. L.. Taj kupoprodajni ugovor bio je predmet sudskih postupaka, ali kako isti nisu okončani i kako je, prema sadašnjem stanju upisa u javnu evidenciju, utvrđeno da je na zemljištu na kojem se nalazi objekat tužioca većinski uknjižena svojina fizičkih lica, dok je samo na jednoj parceli uknjižena društvena svojina, sa pravom sukorišćenja fizičkih lica, to je prvostepeni organ odbio zahtjev tužioca. Žalba tužioca izjavljena protiv tog rješenja odbijena je osporenim aktom. Obrazloženo je da je prvostepeni organ pravilno zaključio da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uslovi za primjenu odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima RS, da se utvrdi pravno jedinstvo zemljišta i zgrade izgrađene na tom zemljištu u skladu sa zahtjevom tužioca.

Pobijanom presudom pravilno je odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta.

Za uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, u smislu odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima, uslov je da je zahtjev podnio vlasnik, te da je objekat izgrađen na zemljištu u društvenoj/državnoj svojini na gradskom građevinskom zemljištu koje služi za redovnu upotrebu tog objekta. Tužilac je, kao podnosilac zahtjeva, dokazao da je vlasnik objekta i da je objekat izgrađen uz odobrenje za građenje. Međutim, u odnosu na zemljište, a prema njegovoj identifikaciji, kojoj tužilac nije prigovarao, radi se o dijelu zemljišta koje je u društvenoj, a dijelu zemljišta koje je u svojini fizičkih lica. Da bi bilo mjesta primjeni navedene zakonske odredbe, potrebno je da cjelokupno zemljište, koje služi za redovnu upotrebu objekta, bude u društvenoj/državnoj svojini, što u konkretnom nije slučaj, iz kojeg razloga je pravilno, prvostepenim rješenjem odbijen zahtjev tužioca.

Naime, tužilac je tražio uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i objekta koji je izgrađen na tri parcele. Jedna od tih parcela je nesporno svojina fizičkog lica (k.č. 976/28 u površini od 359 m²), pa kako zemljište za redovnu upotrebu čini cjelinu, to se dio zemljišta koje je u društvenoj svojini ne može posmatrati odvojeno, niti se može odvajati od ostalog dijela zemljišta na kojem je izgrađen objekat, pa da bi prvostepeni organ, a kako to tvrdi tužilac, imao mogućnost da samo na tom dijelu društvene svojine udovolji zahtjevu tužioca.

Nije sporno da je predmetno zemljište preuzeto iz posjeda ranijih vlasnika, odnosno korisnika K. H., A. H., R. D., E. P., V. H., I. H., V. H., Lj. H. i G. H., radi izgradnje poslovnog objekta tužioca, da to rješenje o preuzimanju od 25.7.1988. godine nije provedeno u javnim evidencijama, te da su nosioci prava korišćenja od kojih je

zemljište preuzeto, prodali to zemljište 2005. godine zainteresovanom licu N. L.. Međutim, sudski postupci povodom tog nezakonitog prometovanja, na koje upućuje tužilac, a koji se vode u cilju uspostave ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, prava korištenja na društvenoj svojini, koje je postojalo prije zaključenja ugovora o kupoprodaji između N. L., te R. D., E. P. i I. H., nisu prethodno pitanje za ovaj postupak, pa nije bilo ni mjesta prekidu postupka koji je predlagao tužilac.

Pored toga, iz presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 182721 21 Gž 2 od 21.5.2021. godine koja se zatiče u spisu i na koju ukazuje tužilac, proizilazi da su ti parnični postupci okončani, ali kako je ta odluka donesena nakon pobijane presude (17.3.2021. godine), to ista nije od uticaja na činjenično utvrđenje u ovoj pravnoj stvari. Uz to, postupak provođenja te odluke sa kojim bi se uspostavilo pređašnje stanje upisa u javnim evidencijama, je poseban postupak koji se ne vodi po službenoj dužnosti, već se vodi po zahtjevu stranke i prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 67/03, 46/04, 109/05 i 119/08), a ne prema odredbama člana 330. Zakona o stvarnim pravima, na osnovu kojeg je podnesen predmetni zahtev. Okončanjem tog postupka, a po potrebi provođenjem i svih ostalih rješenja po službenoj dužnosti, eventualno bi se stvorili uslovi za primjenu odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima.

Iz navedenog proizilazi da je pravilno odbijen zahtjev tužioca za uspostavljanje pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, jer nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 330. Zakona o stvarnim pravima, pa ne stoje ni navodi tužioca da su upravni organi povrijedili pravila postupka i da strankama nije data mogućnost da se izjasne.

Kod takvog stanja stvari, a kako ni ostali navodi nisu od uticaja na zakonitost, u pobijanoj presudi nije ostvaren nijedan razlog njene nezakonitosti predviđen u odredbama člana 35. stav 2. ZUS, iz kojeg razloga se zahtjev tužioca odbija na osnovu člana 40. stav 1. istog zakona.

Tužilac nije uspio u sporu iz kojeg razloga je njegov zahtjev za naknadu troškova upravnog spora primjenom člana 49a. stav 1. ZUS, odbijen.

Odbijen je i zahtjev zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev temeljem člana 387. stav 1. Zakona o parničnom postupku (Službeni glasnik Republike Srpske broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13), koji se u upravnom sporu primjenjuje na osnovu odredbe člana 48. ZUS. Odgovor na zahtjev nije obavezna radnja u postupku, tako da propustom davanja odgovora ne nastaju nikakve posljedice za stranku. Kako sadržaj odgovora na zahtjev nije imao uticaja na ishod odlučivanja o zahtjevu, ovaj sud ocjenjuje da trošak sastava odgovora nije bio neophodan za okončanje postupka po ovom pravnom sredstvu.

Zapisničar
Zdravka Čučak

Predsjednik vijeća
Edina Čupeljić

Za tačnost otppravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić