

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 026847 21 Uvp
Banjaluka, 26.04.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Ljiljane Bošnjak Glizijan, kao članova vijeća, uz učešće Željke Vujanović, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Z.M. iz B., koga zastupa punomoćnik D.T., advokat iz B. (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj ... od 28.04.2020. godine, tužene Uprave..., u predmetu upisa prava svojine, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 026847 20 U od 17.02.2021. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 26.04.2023. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev tužioca za nadoknadu troškova postupka.

Obrazloženje

Pobijanom presudom (stavom 1. izreke) je odbijena tužba podnesena protiv uvodno označenog osporenog akta, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Područne jedinice B. broj ... od 24.01.2020. godine, kao neosnovana. Tim prvostepenim rješenjem je odbijen zahtjev tužioca za upis prava svojine na nadograđenom i rekonstruisanom dijelu poslovnog prostora, koji se nalazi u B. u Ulici... broj 62, površine 139,06 m² u evidenciji Knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža. Stavom 2. izreke pobijane presude odbijen je zahtjev tužioca za nadoknadu troškova upravnog spora.

Odbijanje tužbe se obrazlaže razlozima da je zakonito postupila tužena kada je osporenim aktom ostavila na snazi rješenje prvostepenog organa od 24.01.2020. godine, jer je za svoju odluku dala valjane, na zakonu zasnovane razloge. Sud je naveo da iz stanja spisa proizlazi da se dana 28.11.2019. godine tužilac obratio prvostepenom organu sa zahtjevom za upis prava svojine na nadograđenom i rekonstruisanom dijelu poslovnog prostora (zatvorena terasa) površine 139,06 m², u Ulici broj 62, o čemu je kao dokaz dostavio lokacijske uslove, građevinsku dozvolu i upotrebnu dozvolu koji se odnose na radove zatvaranje terase, a koji zahtjev je prvostepeni organ odbio rješenjem od 24.01.2020. godine, koje je potvrđeno osporenim aktom od 28.04.2020. godine, uz stav da iz dostavljene dokumentacije proizilazi da predmetni prostor nije samostalna cjelina, već predstavlja sastavni dio poslovnog prostora koji se nalazi u B. u Ulici ... broj 62, sprat 1-1, površine 146 m², upisan u Izvod iz knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, list broj 4616/10 sa pravom svojine Ž.D. sa 1/1 dijela. Sud je podržao utvrđenja iz osporenog akta, zaključujući da su paušalni i neosnovani navodi žalbe i tužbe koji se zasnivaju na tvrdnji da je tužena u

potpunosti zanemarila činjenicu da je tužilac bio investitor poslovnog prostora koji čini zasebnu cjelinu u površini od 139,06 m², za koji je prehodno pribavio sve neophodne dozvole, kao i da isti nije bio predmet ugovora o prodaji zaključenog sa Ž.D. Ovo stoga što se u upravnom spisu zatiče akt Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske od dana 28.09.2017. godine, kojim su tužiocu izdati lokacijski uslovi za rekonstrukciju i adaptaciju poslovnog prostora u poslovnom objektu-neboder, na zemljištu označenom kao k.č.br. 3707 k.o. B. 7, a tim aktom je definisano da se radi o poslovnom prostoru koji zauzima dijelove podruma, prizemlja i prve etaže, povezanih u jedinstvenu cjelinu putem zasebnih vertikalnih komunikacija, a da je njegov sastavni dio otvoreni prostor-terasa u okviru prve etaže, te se navodi da rekonstrukcija poslovnog prostora predstavlja zatvaranje postojeće otvorene terase poslovnog prostora uz neophodne prateće radove i da je karakter objekta-stalni. Takođe je sud ukazao da se u spisu zatiče rješenje od 17.01.2018. godine, kojim je Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske dalo tužiocu građevinsku dozvolu za rekonstrukciju poslovnog prostora-zatvaranje postojeće otvorene terase I sprata, korisne površine 139,06 m², u poslovnom objektu-neboder na zemljištu označenom kao k.č.br. 3707 k.o. B. 7 (novi premjer), a istim rješenjem se konstatuje da su za izgradnju ovog objekta (zatvaranje postojeće otvorene terase) investitoru izdati prethodno navedeni lokacijski uslovi. Konačno, ukazano je da je tužiocu dana 07.11.2018. godine izdata i upotrebna dozvola za rekonstruisani poslovni prostor - izvedeno zatvaranje postojeće otvorene terase u nivou prvog sprata korisne površine 139,06 m², u poslovnom objektu-neboder na zemljištu označenom kao k.č.br. 3707 k.o. B. 7 u Ulici... broj 62, što sve zajedno ukazuje da to nije poseban poslovni prostor na kome bi se moglo upisati pravo svojine u korist tužioca u knjigu uloženih ugovora. Sud je naveo da je u upravni spis dostavljen ugovor o prodaji poslovnog prostora OPU-broj .../2018, zaključen dana 07.12.2018. godine i ovjeren kod notara, kojim ugovorom je tužilac prodao poslovni prostor u B., Ulica ... broj 62, ulaz 0, sprat 1-1, namjena korišćenja poslovni prostor površine 146 m², koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č. broj 3707, posjedovni list 2807 k.o. B. 7, Ž. D. iz B., a kako je iz izvoda iz knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža broj 4616/10 od 24.01.2020. godine, evidentno da pravo svojine na poslovnom prostoru površine 146 m² (čiji sastavni dio čini i postojeća terasa površine 139,06 m²) pripada Ž.D. sa 1/1 dijela, to je tužena pravilno postupila kada je žalbu tužioca odbila kao neosnovanu.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev) tužilac pobija zakonitost iste zbog povrede pravila postupka koja je od uticaja na rješenje stvari i pogrešne primjene materijalnog prava. Navodi da je sud podržao odluke organa uprave kojim je odbijen zahtjev tužioca za upis prava svojine na nadograđenom i rekonstruisanom dijelu poslovnog prostora koji se nalazi u Ul. ... broj 62 u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, a tužba je odbijena iz razloga što taj nadograđeni i rekonstruisani dio (zatvorena terasa) nije samostalna cjelina, nego je dio poslovnog prostora na kojem pravo svojine ima Ž.D. Ističe da je sud prilikom odlučivanja zanemario činjenicu da korisna površina otvorene terase iznosi 25% od 139,06 m², odnosno 34,76 m², shodno odredbi iz člana 21. stav 4. tačka g) Pravilnika za izračunavanje površina i zapremina objekata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 95/13), što znači da je samo ta površina mogla biti predmet kupoprodaje između tužioca i Ž.D. Ističe da se iz rješenja Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske od 07.11.2018. godine vidi da je upotrebna dozvola izdata za poslovni prostor korisne površine od 139,06 m², pa preostali dio od 104 m² koji je nastao rekonstrukcijom terase nije ni mogao biti predmet kupoprodaje, jer nije bilo upisanog prava svojine na tom dijelu iz razloga što isti nije ni postojao u trenutku zaključenja ugovora.

Naime, nakon rekonstrukcije predmetna površina terase na terenu sada iznosi 250 m², a samo 146 m² je bilo predmet kupoprodaje i samo na tih 146 m² je Ž.D. stekao pravo svojine, što je sud pravilno utvrdio. Međutim, sud uopšte nije utvrđivao šta je sa preostalih 104 m² koji nisu bili predmet kupoprodajnog ugovora, a koji sada fizički postoje na terenu. Ne spori da je upotrebna dozvola izdata dana 07.11.2018. godine, a kupoprodajni ugovor zaključen 07.12.2018. godine, ali tvrdi da je predmet istog mogla biti samo otvorena terasa, jer rekonstrukcija iste nije bila završena u trenutku zaključenja ugovora. Navodi da je Ž. D. stekao pravo svojine na dijelu od 146 m², ali smatra da sud nije mogao odbiti tužbu, jer pored tih 146 m², sada postoji i dodatnih 104 m² za koje tužilac ima osnovan zahtjev za upis prava svojine. Zaključuje da je sud je propustio da utvrdi šta je sa površinom koja je nastala zatvaranjem terase, a koja nije bila predmet kupoprodaje, posebno što je tužilac dokazao da je predmetnu terasu rekonstruisao i da ista predstavlja zasebnu cjelinu, što se vidi iz lokacijskih uslova od 28.09.2017. godine, građevinske dozvole od 17.01.2018. godine i upotrebne dozvole od 07.11.2018. godine. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda preinači ili ukine i predmet vrati nižestepenog sudu na ponovno odlučivanje, a postavio je i zahtjev za nadoknadu troškova postupka koji se odnose na sastav zahtjeva od strane advokata u iznosu od 877,50 KM.

Tužena je dostavila odgovor na zahtjev u kome ističe da ostaje kod svih navoda datih u obrazloženju osporenog akta.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu, odgovor na zahtjev, te ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu odredbe člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 109/05 i 63/11 - u daljem tekstu: ZUS), odlučeno je kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Pravilno je pobijanom presudom odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta tužene od 28.04.2020. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Ispravno tužena i sud zaključuju da su paušalni i neosnovani navodi žalbe i tužbe koji se svode na to da su ispunjeni uslovi da se u Knjigu uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža tužilac upiše kao vlasnik nadograđenog i rekonstruisanog dijela poslovnog prostora (zatvorene terase) koji se nalazi u Ulici ... broj 62, jer iz podataka upavnog spisa proizilazi da isti ne predstavlja samostalnu cjelinu, već dio poslovnog prostora ukupne površine 146 m² koji se nalazi na ovoj adresi izgrađen na k.č. br. 3707 k.o. B. 7 (novi premjer) i upisan na ime Ž.D., po osnovu ugovora o prodaji poslovnog prostora broj OPU-.../2018 od 07.12.2018. godine, koji je ovo lice zaključilo sa tužiocem i koji ugovor je proveden u javnoj evidenciji o čemu svjedoči izvod iz Knjige uloženih ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža broj 4616/10 k.o. B 7.

Naime, iz isprava koje se zatiču u upravnom spisu, lokacijskih uslova od 28.09.2017. godine, građevinske dozvole od 17.01.2018. godine, te upotrebne dozvole od 07.11.2018. godine, koja sva dokumentacija je izdata prije zaključenja ugovora o prodaji broj OPU-.../2018 od 07.12.2018. godine, sasvim je jasno da je tužiocu i to prije prodaje poslovnog prostora Ž.D., odobreno samo zatvaranje do tada otvorene postojeće terase u nivou prvog sprata, a ne izgradnja nekog novog poslovnog prostora na čemu on bez osnova insistira.

Neargumentovana je tvrdnja tužioca da je zatvaranjem terase nastao „novi zaseban poslovni prostor površine 104 m²“ koji egzistira samostalno i nezavisno od preostalih od 146

m2 koji su bili predmet ugovora o prodaji broj OPU-.../2018 od 07.12.2018. godine, jer o tome nema nikakvih dokaza, pri čemu površina poslovnog prostora koja je unesena u ugovor o prodaji od 146 m2 u potpunosti odgovara površini iz tlocrta 146 m2 koji je rađen za potrebe sačinjavanja ugovora i provođenja istog u javnoj evidenciji, a koji tlocrt se nalazi u upravnom spisu, što su sve valjano zaključili organi uprave, a podržao nižestepeni sud.

Kod takvog stanja stvari, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nisu ostvareni razlozi nezakovitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za vanredno preispitivanje iste odbija, 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 tužioca odbijen, pa proizilazi da on nije uspio u ovom postupku, zbog čega mu ne pripada pravo na nadoknadu troškova istog.

Zapisničar
Željka Vujanović

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić