

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 028371 22 Uvp
Banjaluka, 13.09.2023. 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 M.Š. iz B., koga zastupaju punomoćnici R.D. i T.D.Č., advokati iz Zajedničke advokatske kancelarije D. iz B. (u daljem: tekstu tužilac), protiv akta broj 15.03-361-382/20 od 04.01.2021. godine, tuženog Ministarstva..., u predmetu legalizacije izvedenih radova, odlučujući o zahtjevu tuženog za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 028371 21 U od 16.11.2021. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 13.09.2023. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Obrazloženje

Pobijanom presudom stavom 1. izreke uvažena je tužba i poništen uvodno označeni osporeni akt, kojim je (tačkom 1. dispozitiva) poništeno u cijelosti rješenje Odjeljenja za prostorno uređenje Grada B. broj ... od 07.09.2020. godine, te je (tačkom 2. dispozitiva) data naknadna građevinska dozvola investitoru D.G. iz Č., za izvedene radove zatvaranja terase i natkrivanja dijela iste u sklopu stana broj 14 u kolektivnom stambeno-poslovnim objektu u Ulici S. K. broj ..., u B., na zemljištu označenom kao k.č. broj 761 k.o. B. (n.p.), što odgovara k.č. broj 400/317 k.o. B. (s.p.), uz utvrđenje da su sastavni dio ovog rješenja Urbanističko-tehnički uslovi za legalizaciju zatvorenog dijela terase i natkrivanja dijela iste u sklopu stana broj 14, u kolektivnom stambeno-poslovnim objektu u Ulici S.K. broj ... u B., izrađeni od strane Instituta za građevinarstvo „IG“ B. pod brojem ... od oktobra 2020. godine, Projekat izvedenog stanja zatvaranja dijela terase i natkrivanja dijela iste u sklopu stana broj 14, u kolektivnom stambeno-poslovnim objektu u Ulici S.K. broj ... u B., izrađen od strane Instituta za građevinarstvo „IG“ B. pod brojem ... od oktobra 2020. godine i Izvještaj o reviziji tehničke dokumentacije sačinjen od strane „P.“ d.o.o. B. pod brojem 920/20 od 09.11.2020. godine. Prvostepenim rješenjem odbijen je zahtjev D.G. iz Č. za legalizaciju izvedenih radova na zatvaranju terase i natkrivanja dijela iste u sklopu stana broj 14, u kolektivnom stambeno-poslovnim objektu u Ulici S. K. broj ... u B., na zemljištu označenom kao k.č. broj 761 k.o. B. 5 (n.p.), što odgovara k.č. broj 400/317 k.o. B. (s.p.). Stavom 2. izreke pobijane presude obavezan je tuženi da tužiocu nadoknadi troškove upravnog spora u iznosu od 877,50 KM, u roku od 30 dana od dana prijema presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja, a stavom 3. izreke odbijen je zahtjev zainteresovanog lica D. G. za nadoknadu troškova upravnog spora u iznosu od 1.316,25 KM.

Uvažavajući tužbu sud je ukazao na sadržaj odredbe člana 9. stav 1. tačka a) Zakona o održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 101/11 - u daljem tekst: Zakon o

održavanju zgrada), koja propisuje da etažni vlasnik može izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade koji su u njegovom vlasništvu, pod određenim uslovima, uključujući taj da prilikom izvođenja radova ne smije povrijediti interese ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito promjenu vanjskog izgleda zgrade, zaključujući da je tuženi prilikom odlučivanja potpuno zanemario sadržaj ove odredbe, pri tome neosnovano tvrdeći da legalizacija terase spada pod opšti interes Republike Srpske. Sud je naveo da čak i da se primjeni Zakon o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 40/13, 106/15, 3/16 i 84/19 - u daljem tekstu: Zakon o uređenju prostora i građenju), na čemu insistira tuženi, odredba člana 155. stav 4. tog zakona propisuje da je legalizacija završenih objekata moguća u slučaju da to nema negativne uticaje na susjedne objekte i prava drugih lica, što ovdje nije slučaj, jer je tužilac tokom postupka decidno iznio u čemu se ogleda povreda njegovih prava nastala izvođenjem spornih radova. Sud je zaključio da je izvođenjem ovih radova promijenjen vanjski izgled zgrade, bez saglasnosti ostalih etažnih vlasnika, odnosno tužioca, pri čemu je ukazao da je odredbom člana 3. Zakona o održavanju zgrada propisano da fasada predstavlja zajednički dio zgrade koji služi zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, dok odredba člana 4. tog zakona propisuje da su zajednički dijelovi zgrade nedjeljiva i nepodjeljena imovina etažnih vlasnika koja predstavlja osnov suvlasničke zajednice sa jednakim obimom prava i obaveza, na čemu pravilno insistira tužilac, zbog čega je tužba osnovana, pa je istu valjalo uvažiti i osporeni akt poništiti.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude (u daljem tekstu: zahtjev) tuženi pobija istu zbog pogrešne primjene zakona. Ističe da je predmet postupka odlučivanje o zahtjevu D.G. za legalizaciju izvedenih radova zatvaranja terase i natkrivanja dijela iste u sklopu stana broj 14, u kolektivom stambeno-poslovnom objektu u Ulici S.K. broj ..., koji je pokrenut dana 17.02.2016. godine, zbog čega je i odlučeno primjenom Zakona o uređenju prostora i građenju, koji u odredbi člana 151a. propisuje da legalizacija objekata predstavlja opšti interes za Republiku Srpsku, ukazujući da je smisao te odredbe da se legalizuju bespravno izvedeni radovi, osim radova za koje se u skladu sa tim zakonom ne može izdati naknadna građevinska dozvola. Navodi da opšti značaj legalizacije za Republiku Srpsku proizilazi iz odredbe člana 155. stav 1. pomenutog zakona, koji u ovom postupku ima prednost u odnosu na Zakon o održavanju zgrada, jer isti ne sadrži odredbe o legalizaciji. Dodaje da je zainteresovano lice (investitor) dostavila sve dokaze koji su u skladu sa odredbom člana 128. Zakona o uređenju prostora i građenju neophodni za izdavanje građevinske dozvole, a da je zaključak nižestepenog suda da je izvedenim radovima potpuno promijenjen vanjski izgled zgrade, paušalan i u suprotnosti sa tim dokazima. Ovo iz razloga jer iz tačke 4.2. tekstualnog dijela Urbanističko-tehničkih uslova proizilazi da se u neposrednoj blizini predmetene terase nalazi stambena jedinica u čijem sklopu je terasa koja je zatvorena, da je evidentiran veći broj klima uređaja koji mijenjaju vanjski izgled zgrade, da se intervencijama u sklopu stana broj 14 ne mijenja namjena niti način korišćenja prostora i ne izlazi van propisanih građevinskih linija prvog sprata, da se izvedeni radovi dimenzijama, položajem, materijalom i bojom uklapaju sa fasadom stambeno-poslovnog objekta, što znači da je vanjski izgled zgrade izmijenjen i drugim radovima, dok iz tačke 4.3. proizilazi da se intervencije u sklopu stana broj 14 ne mogu sagledati sa glavnih saobraćajnica, a orijentisane su prema prostoru koji je neizgrađen i da svojim karakteristikama ne narušavaju odnos prema okolnim objektima. Nepravilnim smatra stav iz pobijane presude kojim se ukazuje na povredu odredbe člana 155. stav 4. Zakona o uređenju prostora i građenju, jer sud nije uzeo u obzir prethodno citirano mišljenje Instituta za građevinarstvo „IG“ B., posebno ističući da su radovi izvedeni na terasi koja je sastavni dio stana u vlasništvu D.G., da nisu prouzrokovali oštećenje zajedničkih dijelova zgrade ili drugih posebnih dijelova i da ne spadaju u radove iz odredbe člana 154. tog zakona za koje se ne može izdati naknadna građevinska dozvola, zaključujući da protivljenje jednog od etažnih vlasnika ne može imati odlučujući uticaj u postupku legalizacije istih. Na kraju navodi da nije sporno da je za radove kojima se mijenja vanjski izgled

zgrade neophodna saglasnost svih etažnih vlasnika, ali ističe da se postupak legalizacije provodi u skladu sa posebnim zakonom, a istoj se protivi samo jedan etažni vlasnik (tužilac), bez iznošenja konkretnih razloga koji ukazuju na povredu njegovih prava i pravnih interesa. Predlaže da se zahtjev uvaži, pobijana presuda „ukine“ i tužba odbije.

Tužilac u odgovoru na zahtjev navodi da je isti neosnovan, jer tuženi i sam ukazuje da nije sporno da se za radove kojima se mijenja vanjski izgled zgrade treba pribaviti saglasnost svih etažnih vlasnika, ali da je sud neosnovano uvažio tužbu jer se radovima protivio samo tužilac bez iznošenja konkretnih razloga za svoje protivljenje. Ovaj navod tuženog nema osnova iz razloga što je tužilac u toku postupka dostavio fotografije i istakao da se na predmetnoj nadograđenoj terasi skuplja nečistoća, da mu je narušen pogled i umanjena atraktivnost stana, da mu je ugrožena bezbjednost s obzirom na visinu i konstrukciju koju je postavila D.G., što su sve bili razlozi za protivljenje tužioca, jer takav objekat njega najviše ugrožava. Smatra da je neosnovano obrazlaganje tuženog vezano za susjedne objekte i prava drugih lica jer se u ovom postupku ne odlučuje o njihovim pravima, već o zahtjevu tužioca da zaštiti prava koja su mu narušena ovom gradnjom, obzirom da se on nalazi direktno iznad nelegalnog objekta. Dodaje da je sud pravilno utvrdio da je predmetnim radovima promijenjen izgled zgrade, te da se takvi radovi ne mogu podvesti pod interes Republike Srpske. Konačno predlaže da se zahtjev odbije.

Zainteresovano lice, D.G., koju zastupa punomoćnik D.S., advokat iz B., nije dala odgovor na zahtjev.

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

Pravilno je pobijanom presudom uvažena tužba i poništen osporeni akt tuženog od 04.01.2021. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tuženi nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Osnovano sud ukazuje na to da je prilikom donošenja osporenog akta, kojim je upravna stvar riješena na način da je zainteresovanom licu izdata naknadna građevinska dozvola za izvedene radove, tuženi zanemario sadržaj odredbe člana 9. stav 1. tačka a) Zakona o održavanju zgrada, koja propisuje da etažni vlasnik može izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade koji su u njegovom vlasništvu, pod određenim uslovima, uključujući taj da prilikom izvođenja radova ne smije povrijediti interese ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito promjenu vanjskog izgleda zgrade, te prourovati opasnost po sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari. Akcenat u ovom slučaju treba staviti na dio odredbe koji se odnosi na „povredu interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu“, čemu tuženi nije dao nikakav značaj, uz obrazloženje da protivljenje jednog od etažnih vlasnika stambeno-poslovne zgrade nema značaj u postupku legalizacije, jer legalizacija objekata predstavlja opšti interes za Republiku Srpsku, što nije pravilno, niti argumentovano zaključivanje, obzirom da nije jasno u čemu se ogleda interes Republike Srpske da se legalizuju bespravno izvedeni radovi, ukoliko se istima eventualno ugrožavaju prava ostalih etažnih vlasnika koja zaslužuju zaštitu, u ovom slučaju tužioca koji je radi zaštite tih prava i zatražio učešće u postupku.

U tom je kontekstu netačna tvrdnja tuženog da je protivljenje tužioca paušalno, jer navodno nije iznio razloge koji ukazuju na povredu njegovih prava. Ovo stoga što iz podataka upravnog spisa proizilazi da se tužilac u više navrata obraćao organima uprave, kako sa zahtjevom za učešće u ovom postupku, tako i sa prijavom nadležnom organu uprave za inspeksijske poslove

zbog radova koje je D.G. izvodila na svojoj terasi. Tako je tužilac, protiveći se legalizaciji izvedenih radova zatvaranja terase i natkrivanja njenog dijela, isticao da je postavljanjem teške nosive konstrukcije i krova ugrožena statika i bezbjednost zgrade, da je izvođenjem spornih građevinskih radova promijenjen vanjski izgled zgrade, da mu je ugrožena bezbjednost jer se preko krova postavljene konstrukcije lako može pristupiti njegovom balkonu, da mu je zbog velike površine krova koji se nalazi ispred njegovog balkona u velikoj mjeri zaklonjen pogled, da sve to negativno utiču na atraktivnost stana i kvalitet života u njemu, da je neizvjesno kako će sporni krov dugoročno funkcionisati u smislu odvoda oborinskih voda, odnosno da li će njihovo eventualno skupljanje na nepredviđenom mjestu nanijeti određenu štetu i da tokom ljetnih mjeseci dolazi do povećanja temperature usljed isijavanja toplote krova. Kod ovih prigovora tužilac je ostao i na usmenim raspravama koje su održavane pred prvostepenim i drugostepenim organom, a iste uopšte nisu razmotrene, čime su na štetu tužioca učinjene povrede pravila postupka i pogrešno je primijenjeno materijalno pravo, o čemu je tuženi u ponovljenom postupku dužan voditi računa i tek nakon što se utvrdi da li su ove primjedbe tužioca osnovane ili ne, može se donijeti zakonita odluka o zahtjevu zainteresovanog lica za legalizaciju izvedenih radova u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju.

Neosnovano je insistiranje tuženog da su u konkretnom slučaju relevantne samo odredbe Zakona o uređenju prostora i građenju, jer je predmet ove upravne stvari legalizacija izvedenih radova zatvaranja terase i natkrivanja njenog dijela, koji radovi, kako je već rečeno, zahvataju i zajedničke dijelove stambeno-poslovnog objekta koji se nalazi u Ulici S.K. broj ..., pri čemu osnovano nižestepeni sud zaključuje da i odredba člana 155. stav 4. tog zakona, kao uslov propisuje da takva legalizacija nema negativne uticaje na susjedne objekte i prava drugih lica. Zbog pogrešnog pristupa predmetnoj upravnoj stvari tuženi u zahtjevu insistira na mišljenju Instituta za građevinarstvo „IG“ B., posebno ističući da su radovi izvedeni na terasi koja je sastavni dio stana u vlasništvu D.G., da nisu prouzrokovali oštećenje zajedničkih dijelova zgrade ili drugih posebnih dijelova, da nemaju uticaj na susjedne objekte, da u neposrednoj blizini ima još jedna zatvorena terasa, da su postavljeni i brojni klima uređaji, budući da svi ti navodi ne daju odgovor na suštinsko pitanje, da li je protivljenje tužioca ovoj legalizaciji osnovano ili ne, gledano sa aspekta prava koja on uživa kao etažni vlasnik zgrade, a od čega zavisi i odluka organa o zahtjevu zainteresovanog lica.

Iz iznijetih razloga, po ocjeni ovog suda, pobijanom presudom nisu ostvareni razlozi nezakovitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tuženog za vanredno preispitivanje iste odbija kao neosnovan, shodno odredbi člana 40. stav 1. istog zakona.

Zapisničar
Željka Vujanović

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić