

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 031605 23 Uvp
Banjaluka, 03.10.2024. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sudija Strahinje Ćurkovića predsjednika vijeća, Edine Ćupeljić i Svjetlane Knežević članova vijeća, uz učešće zapisničara Nataše Božić, u upravnom sporu po tužbi Grada Banjaluka, zastupanog po zakonskom zastupniku Pravobranilaštvu Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka (u daljem tekstu: tužilac) protiv rješenja broj [...] od 21.03.2022. godine, tužene Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Banjaluka, u predmetu uspostave pravnog jedinstva zemljišta i zgrade na gradskom građevinskom zemljištu, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 031605 22 U od 26.01.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj 03.10.2024. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se odbija.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava zahtjeva za vanredno preispitivanje se odbija.

Zahtjev zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev se odbija.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odbijena je kao neosnovana tužba protiv uvodno označenog osporenog akta i odbijen zahtjev zainteresovanog lica za naknadu troškova upravnog spora. Osporenim aktom odbijena je žalba Pravobranilaštva Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka izjavljena protiv rješenja Područne jedinice Banjaluka broj [...] od 27.01.2022. godine. Tim prvostepenim rješenjem u tački 1. dispozitiva, utvrđeno je pravo svojine u korist S. B. iz B. kao graditelja stambenog objekta P+1+Pk, izgrađenog bez odobrenja za građenje na zemljištu u društvenoj svojini označenom kao k.č. broj 369/58 površine 586 m², upisana u zk. ul. broj 207 k.o. B., kao opštenarodna imovina i pravo raspolaganja „Stočar“ a.d. Banjaluka, po novom premjeru označena kao k.č. broj 126/14, upisana u p.l. broj 12 k.o. B., kao posjed „Stočar“ a.d. Banjaluka sa 1/1 dijela; u tački 2. dispozitiva, određeno je da S. B. nije dužan platiti naknadu za zemljište navedeno u tački 1. tog rješenja i u tački 3. dispozitiva određeno je da će nakon pravosnažnosti tog rješenja Područna jedinica tužene u B. izvršiti promjenu stanja u zemljišno-knjižnoj i katastarskoj evidenciji, tako što će zemljište iz tačke 1. dispozitiva upisati kao svojinu i posjed S. B. sa 1/1 dijela.

Odbijanje tužbe sud je obrazložio stavom da je osporeni akt pravilan i zakonit. U konkretnom slučaju utvrđeno je da je zainteresovano lice S. B. graditelj stambenog objekta

P+1+Pk izgrađenog bez odobrenja za građenje, na zemljištu u društvenoj svojini označenom kao k.č. broj 369/58 (n.p. 126/14) pov. 586 m², upisana u zk. ul. broj 207 k.o. B. kao opštenarodna imovina sa pravom raspolaganja i posjeda „Stočar“ a.d. Banjaluka, da je predmetno zemljište dodijeljeno zainteresovanom licu u okviru Programa trajnog smještaja radnika ODP „Stočar“ Banjaluka, izbjeglih i raseljenih lica, na osnovu kojeg su S. B. i „Stočar“ a.d. Banjaluka zaključili Ugovor o prenosu prava na nepokretnostima bez naknade broj OPU- [...] od 18.12.2013. godine, da je imenovanom data naknadna urbanistička saglasnost broj [...] od 28.03.2014. godine, kao i UT uslovi broj [...] za legalizaciju stambenog objekta P+1+Pk izgrađenog na predmetnom zemljištu, prema izmjeni Regulacionog plana za ovo područje što u postupku i nije bilo sporno. Sporno je da je prvostepenim rješenjem određeno da zainteresovano lice nije dužno platiti naknadu za predmetno zemljište. Sud nalazi pravilnim zaključak da zainteresovano lice kao graditelj objekta nije dužan platiti naknadu jer je u postupku nesporno utvrđeno da je imalac prava raspolaganja ODP „Stočar“ predmetno zemljište bez naknade dodjeljivao zaposlenim radnicima u cilju rješavanja trajnog smještaja, pa shodno tome i zainteresovanom licu, a „Stočar“ a.d. Banjaluka kao pravni sljednik ODP „Stočar“ Banjaluka i danas je upisan sa pravom raspolaganja i kao posjednik na predmetnim nekretninama u javnim evidencijama, a Grad Banjaluka je bio upoznat sa predmetnom dodjelom placeva u okviru Programa trajnog smještaja radnika „Stočar“ a.d. Banjaluka, pa prigovor na odluku o neplaćanju naknade nalazi neosnovanim.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude tužilac osporava njenu zakonitost, zbog povrede materijalnog prava i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Navodi da je prvostepeno rješenje kojim se utvrđuje pravo svojine u korist zainteresovanog lica, doneseno na osnovu člana 330a. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“ broj 124/08-107/19), ali da imajući u vidu sadržaj te odredbe, smatra da nije pravilno određeno da zainteresovano lice nije dužno platiti naknadu za predmetno zemljište. U prilog ovakve odluke, prvostepeni organ je naveo da „Stočar“ a.d. Banjaluka, kao upisani nosilac prava raspolaganja na predmetnom zemljištu, ne potražuje od zainteresovanog lica naknadu za dodijeljeno zemljište, niti se protivi da se pravo svojine utvrdi u korist zainteresovanog lica, što prihvata i nižestepeni sud u pobijanoj presudi. Tužilac smatra da organ uprave, a ni sud, nisu obrazložili iz kojih razloga je određeno da Gradu Banjaluka ne pripada pravo na naknadu za zemljište koje ulazi u sastav građevinske parcele, na kojem je bespravno izgrađen objekat. Kako se radi o postupku legalizacije bespravno izgrađenog objekta, smatra da se zainteresovano lice nije moglo osloboditi obaveze plaćanja naknade za zemljište. Naprotiv, naknada se u skladu sa članom 330a. Zakona o stvarnim pravima, za zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, treba utvrditi u korist Grada Banjaluka, jer „Stočar“ a.d. Banjaluka, nije mogao steći pravo vlasništva po osnovu privatizacije na predmetnom zemljištu, niti je upisan kao vlasnik zemljišta, zbog čega je njegovo izjašnjenje dato u upravnom postupku, irelevantno. Predlaže da se zahtjev uvaži, presuda ukine i predmet vrati sudu na ponovno suđenje. Zatražio je i troškove sastava zahtjeva prema dostavljenom troškovniku.

Tužena u odgovoru na zahtjev ostaje kod navoda iz obrazloženja osporenog akta i predlaže da se zahtjev odbije.

U odgovoru na zahtjev zainteresovano lice S. B., koga zastupaju punomoćnici Lazo S. Radić i Mladen Baštinac, advokati iz Banjaluke, osporava navode zahtjeva. Zahtjevom tužilac osporava odluku organa uprave i suda samo u dijelu koji se odnosi na utvrđenje da zainteresovano lice nije dužno da plati naknadu za predmetno zemljište, na kojem mu je priznato pravo svojine. Smatra da su neosnovani navodi da postoji obaveza da se za predmetnu parcelu naknada plati Gradu Banjaluka, jer da ne postoji nijedan argument na osnovu kojeg bi se naknada utvrdila u korist Grada Banjaluka, a s obzirom da je odlukom Grada Banjaluka broj

[...] od 11.09.2000. godine zatraženo od svih privrednih i javnih subjekata da izgrade Program trajnog smještaja izbjeglih i raseljenih lica u okviru kojeg je i „Stočar“ a.d. predmetno zemljište dodjeljivao zaposlenim radnicima za individualnu stambenu izgradnju, što ukazuje da je bio upoznat sa dodjelom zemljišta, te da nije polagao bilo kakva prava na ovom zemljištu a niti je to u postupku dokazao. Pravilnim tumačenjem odredbe člana 330a. stav 3. Zakona o stvarnim pravima proizlazi zaključak da se naknada plaća vlasniku zemljišta, a to u ovom slučaju nije Grad Banjaluka već „Stočar“ a.d. Banjaluka koji na istom ima pravo raspolaganja koje se stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima transformisalo u pravo svojine. Shodno navedenom smatra da je pobijana presuda pravilna, te predlaže da se zahtjev tužioca odbije i da se tužilac obaveže da mu nadoknadi troškove sastava odgovora na zahtjev, u iznosu od 1.316,25 KM prema dostavljenom troškovniku.

Razmotrivši zahtjev, odgovore na zahtjev, pobijanu presudu i ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu 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 iz sljedećih razloga:

Prema podacima spisa predmeta predmetni postupak pokrenut je po zahtjevu zainteresovanog lica S. B. od 20.04.2016. godine, za uspostavu pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, na zemljištu označenom kao k.č. broj 369/58 (nova k.č.broj 126/14) površine 586 m², upisana u z.k. ul. broj 29 k.o. B. (p.l. broj 12 k.o. B.), a po osnovu člana 330a. Zakona o stvarnim pravima. Prvostepenim rješenjem, u tački 1. dispozitiva, utvrđuje se pravo svojine, u korist zainteresovanog lica sa 1/1 dijela, kao graditelja stambenog objekta na predmetnom zemljištu u površini od 586 m²; u tački 2. dispozitiva, utvrđeno je da zainteresovano lice nije dužno platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja, a u tački 3. dispozitiva, određeno je da će se nakon pravosnažnosti rješenja izvršiti promjena stanja u javnim evidencijama, u korist zainteresovanog lica, sa 1/1 dijela. Osporenim aktom je žalba protiv ovog rješenja odbijena kao neosnovana. Presudom je tužba odbijena i time održan na snazi osporeni akt.

I po ocjeni ovog suda, pravilan je stav tužene da su u konkretnom slučaju, ispunjeni uslovi za priznavanje prava svojine na predmetnom zemljištu, u korist zainteresovanog lica, propisani članom 330a. stav 1. i 2. Zakona o stvarnim pravima, kod činjeničnog utvrđenja da je zainteresovano lice bespravno izgradilo stambeni objekat na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima, da je podnijelo zahtjev za legalizaciju objekta, u kojem postupku je utvrđeno da se za objekat može naknadno izdati odobrenje za građenje u skladu sa propisima o uređenju prostora i građenju. Zainteresovanom licu je izdata urbanistička saglasnost od 28.03.2014. godine i urbanističko tehnički uslovi za legalizaciju stambenog objekta prema izmjeni Regulacionog plana za prostor između ulica [...] i [...], magistralnog puta B. – P.i novoplanirane saobraćajnice - „Službeni glasnik Grada Banjaluka“, broj 11/05, u čijem obuhvatu je ova lokacija, što tužilac ne osporava.

Tužilac osporava odluku iz tačke 2. dispozitiva kojom je određeno da zainteresovano lice nije dužno da plati naknadu za zemljište na kojem mu je priznato pravo svojine, jer da nije odlučeno u skladu sa odredbom člana 330a. stav 3. Zakona o stvarnim pravima, prema kojoj je graditelj bespravno izgrađenog objekta dužan da vlasniku zemljišta koje služi za redovnu upotrebu objekta plati tržišnu cijenu. Smatra da naknada za zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta pripada Gradu Banjaluka, a ne privrednom društvu „Stočar“ a.d. Banjaluka, koje nije moglo steći pravo svojine na zemljištu po osnovu privatizacije državnog kapitala u preduzećima.

Ovaj prigovor tužioca nije osnovan, iz razloga što je prema odredbi člana 330a. stav 3. ZSP, obaveza plaćanja naknade propisana u korist vlasnika zemljišta, a Grad Banjaluka, nije vlasnik zemljišta određenog za redovnu upotrebu objekta u korist zainteresovanog lica, pa mu ne pripada nikakva naknada, a nije dostavio nijedan dokaz iz kojeg bi se moglo utvrditi da je Grad Banjaluka vlasnik zemljišta. Pored toga, u postupku je utvrđeno da je odlukom Upravnog odbora ODP „Stočar“ Banjaluka, o dodjeli placeva za individualnu stambenu izgradnju, broj: [...] od 24.05.2001. godine, odobrena dodjela placeva zaposlenim radnicima za individualnu stambenu izgradnju, u cilju rješavanja trajnog smještaja izbjeglih i raseljenih lica, na zemljištu na kojem ODP „Stočar“ ima pravo raspolaganja, na k.č. broj 122/1 i k.č. broj 126/1 k.o. B.. Odlukom Skupštine akcionara „Stočar“ a.d. Banjaluka, broj: 02-292/04 od 27. avgusta 2004. godine, odobrena je dodjela placeva za individualnu stambenu izgradnju zaposlenim radnicima, u skladu sa regulacionim planom, bez novčane naknade. Na spisku radnika kojima su dodijeljeni placevi bez naknade, nalazi se i zainteresovano lice, pa je pravilno odbijen prigovor tužioca da prema članu 330a. stav 3. Zakona o stvarnim pravima, zainteresovano lice nije moglo biti oslobođeno ove obaveze, posebno iz razloga što je zainteresovanom licu zemljište dodijeljeno prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima, kada je i izgrađen predmetni objekat za koji traži legalizaciju.

Kod takvog stanja stvari po ocjeni ovog suda u pobijanoj presudi nije ostvaren nijedan razlog njene nezakovitosti predviđen u odredbama člana 35. stav 2. ZUS pa se zahtjev tužioca odbija a na osnovu člana 40. stav 1. istog zakona.

Obzirom da je zahtjev za vanredno preispitivanje odbijen, tužilac nema pravo na naknadu troškova postupka, pa se zahtjev odbija kao neosnovan, na osnovu odredbe člana 49. i 49. a) ZUS, u vezi sa odredbom člana 397. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03-61/13), koji se u upravnom sporu primjenjuje na osnovu odredbe člana 48. ZUS.

Odluka o odbijanju zahtjeva zainteresovanog lica za naknadu troškova sastava odgovora na zahtjev za vanredno preispitivanje, zasniva se na članu 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), u vezi sa članom 48. ZUS. Davanje odgovora na zahtjev nije obavezna radnja u upravnom sporu i da njenim propuštanjem ne nastaju nikakve posljedice za stranku, a kako sadržaj odgovora na zahtjev nije imao uticaja na ishod odlučivanja o zahtjevu za vanredno preispitivanje, ovaj sud nalazi da trošak sastava odgovora nije bio neophodan za okončanje postupka po ovom pravnom sredstvu.

Zapisničar
Nataša Božić

Predsjednik vijeća
Strahinja Ćurković

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić