

Босна и Херцеговина
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 12 0 У 005200 16 Увп
Бањалука, 9.11.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Смиљане Мрше, предсједника вијећа, Душка Бојовића и Страхине Ђурковића, чланова вијећа, уз учешће Здравке Чучак као записничара, у управном спору по тужби С.С. из Б., (у даљем тексту: тужилац), против рјешења број ... од 11.06.2015.године Министарства (у даљем тексту: тужени), у предмету легализације изграђеног стамбеног објекта, одлучујући о захтјеву туженог за ванредно преиспитивање пресуде Окружног суда у Бијелини број 12 0 У 005200 15 У од 19.2.2016. године, у нејавној сједници одржаној дана 9.11.2018. године донио је

ПРЕСУДУ

Захтјев се одбија.

Образложење

Побијаном пресудом је уважена тужба и поништен уводно означени акта туженог, којим је одбијена жалба тужиоца изјављена против рјешења Одјељења за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Града .Б. (у даљем тексту: Одјељење за стамбене послове) број ... од 11.03.2015. године, којим је утврђена тужиоцу као инвеститору, обавеза плаћања накнада за легализацију израђеног индивидуалног стамбеног објекта у Б. у Улици К. И. С., на парцели број 3559 к.о. Б., и то накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 5.994,39 КМ и ренте у износу од 2308,25 КМ, а саставни дио тог рјешења су записници од 11.03.2015.године о утврђивању тих накнада.

Уважење тужбе и поништење оспореног акта суд је образложио разлозима да је тужилац легализацију свог породичног стамбеног објекта започео, рјешењем Одјељења за просторно уређење Општине Б. (у даљем тексту: Одјељење за просторно уређење) од 10.10.2011. године о одобравању привремене легализације тог објекта, у складу са Законом о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број 55/10, у даљем тексту: Закон из 2010. године), при чему је одређено да ће легализација трајати најдуже до момента привођења земљишта трајној намјени у складу Регулационим планом „Центар града“ Б., а по основу којег рјешења му је исти орган рјешењем од ... године утврдио обавезу плаћања накнаде за привремену легализацију тог објекта (накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте), које је измирио, што значи да се у том случају није радило о објекту у смислу члана 166. Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник РС“ број 40/13, у даљем тексту: важећи Закон) по којем му је сада обрачуната нова накнада за легализацију, што значи

да је тужени предметни објекат третирао као привремено бесправно изграђени објекат који није могуће трајно легализовати у складу са одредбама тог закона, те да се такав објекат привремено задржава до привођења земљишта крајњој намјени према просторном плану који доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе. Такво схватање туженог, суд је сматрао погрешним јер у вријеме подношења захтјева за легализацију у складу са ранијим законом, није постојала категорија бесправно изграђених објеката којима се одређује привремено задржавање, па тако да се тај објекат има третирати само у складу са тим прописом који је важио у вријеме покретања поступка легализације, будући да му је рјешењем од 10.10.2011. године одобрена легализација, која је само условљена доношења регулационог плана, што значи да му је тим рјешењем дато одобрење за грађење које је било назначено као привремено, али је проведен комплетан поступак као да се радило о трајној легализацији, па доношењем регулационог плана и привођења земљишта трајној намјени је у суштини испуњен услов који се односи на регулациони план и само се у односу на тај услов односило привремено рјешење о грађењу, а сви остали елементи тог рјешења су требали бити испуњени у смислу трајне легализације предметног објекта, те се и обрачун накнада требао вршити у том смислу. Суд је додао да је одредбом члана 152. важећег Закона прописано да се за индивидуалне стамбене објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400 м², када орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да објекат који је предмет легализације испуњава прописане услове, накнадна грађевинска и употребна дозвола се издаје истим рјешењем, што подразумијева да се у конкретном случају поступак имао довршити према одредбама Закона из 2010. године, односно по пропису по којем је започета легализација, јер је евидентно да се није радило о објекту у односу на који је одређено привремено задржавање до привођења земљишта крајњој намјени.

Благовремено поднесеним захтјевом за ванредно преиспитивање те пресуде (у даљем тексту: захтјев), тужени побија њену законитост из основа садржаних у одредби члана 35. став 2. Закона о управним споровима („Службени гласник РС“ број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС). Истиче да је тужилац покренуо поступак легализације предметног објекта у вријеме важења Закона из 2010. године, али је поступак окончан рјешењем Одјељења за просторно уређење од 10.10.2011. године којим му је одобрена привремена легализација објекта до привођења земљишта трајној намјени у складу са Регулационим планом „Центар града“ („Службени гласник општине Б.“ број 22/06), а у конкретном случају предмет поступка је обрачун накнада за трајну легализацију предметног објекта, који поступак је покренут 18.12.2014. године, како то произилази из захтјева за обрачун накнада упућеног првостепеном органу од стране Одјељења за просторно уређење од 12.02.2015. године, односно након ступања на снагу важећег Закона, због чега је првостепени орган правилно поступио примјенивши одредбу члана 166. став 7. тог закона, јер је тужилац платио накнаду за уређење градског грађевинског земљишта и ренте прије доношења рјешења којим је одобрена привремена легализација предметног објекта, тако да му је рјешењем од 27.09.2011. године била утврђена обавеза плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте у висини од 80% у односу на износ који би платио за трајну легализацију, будући да из записника о утврђивању висине накнаде за уређење градског земљишта и ренте од 27.09.2011. године, као саставних дијелова тог рјешења, произилази да је тужиоцу поред умањења накнада за 85% за предметни објекат бруто грађевинске површине до 400 м², извршено умањење за 50 % за површину подрумског простора и за 30% за површину поткровља, а затим су тако утврђене накнаде додатно умањене за 20% по основу привременог задржавања објекта. Стога сматра неприхватљивим став суда да је привремена легализација условљена само доношењем регулационог плана, а да су сви остали услови за трајну

легализацију били испуњени, па како су наведене накнаде плаћене у умањеном износу, то је тужилац као инвеститор дужан платити разлику накнаде прије доношења рјешења о трајном задржавању објекта. Предлаже да се захтјев уважи, побијана пресуда „укине“ и одбије тужба против оспореног акта.

Тужилац у одговору на захтјев истиче да је оспорени акт заснован на одредби члана 166. важећег Закона, који је ступио на правну снагу дана 24.05.2013. године, што значи знатно касније у односу на поступак када је започета легализација његовог стамбено пословног објекта, из чега произилази да је тај закон примијењен ретроактивно на случај који је постојао у вријеме важења Закона из 2010. године, који није регулисао појам привременог задржавања бесправно изграђених објеката, већ је само у члану 125. став 1. било прописано да све јединице локалне самоуправе морају донијети одлуку о легализацији бесправно започетих или изграђених објеката, која одлука је донесена и у којој такође није био садржан појам а ни категорија привременог задржавања бесправно изграђених објеката. Сходно томе је он по ранијим прописима платио наведене накнаде, тако да нема основа за примјену члана 166. став 1. важећег Закона, јер његов објекат није био привременог карактера. Предлаже да се захтјев одбије.

Размотривши захтјев, побијану пресуду, одговор тужиоца на захтјев, те остале прилоге у списима предмета, на основу одредбе члана 39. Закона о управним споровима („Службени гласник РС“ број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС), одлучено је као у изреци ове пресуде из сљедећих разлога:

Из података списка предмета произлази да је рјешењем Одјељења за просторно уређење број ... од 10.10.2011. године одобрена тужиоцу као инвеститору легализација изграђеног предметног породичног стамбеног објекта, у којем рјешењу је назначено да се легализација, односно одобрење за грађење даје привремено и траје најдуже до момента привођења земљишта крајњој намјени у складу са Регулационим планом „Центар града“, с тим да је инвеститор дужан објекат, уколико то захтијева надлежни орган, уклонити и раније. У том рјешењу је у тачки 5. диспозитива назначено да је рјешење о утврђивању коначног износа накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте за легализацију тог изграђеног објекта, донијето од стране тог органа под бројем ... од 27.09.2011. године, којим је утврђена тужиоцу обавеза плаћања накнаде за привремену легализацију тог објекта и то накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 2.407,63 КМ и накнаде за природну погодност грађевинског земљишта (једнократне ренте) у износу од 1.261,87 КМ. Те накнаде су, како је у образложењу тог рјешења наведено, утврђене у коначном износу према записницима о утврђивању висине тих накнада од 27.09.2011. године, примјеном чланова 16. до 43. Одлуке о грађевинском земљишту („Службени гласник општине Бијељина“ број 10/11) и члана 10. Одлуке о легализацији бесправно започетих или изграђених објеката или дијелова објеката на подручју општине Бијељина („Службени гласник општине Бијељина“ број 7/11), а на основу члана 55. Закона из 2010. године, којим је прописано да рјешење о висини тих накнада доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе на основу програма и уређења грађевинског земљишта, у складу са прописима којима је та област уређена.

Након тога је Одјељење за стамбене послове донијело, по службеној дужности, поменуто рјешење од 11.03.2015. године којим се тужиоцу утврђује обавеза плаћања накнаде за легализацију изграђеног предметног стамбеног објекта и то накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 5.994,39 КМ и ренте у износу од

2.308,25 KM, позивајући се на одредбе члана 73. и 74. важећег Закона којима је прописана обавеза инвеститора да прије добијања грађевинске дозволе плати те накнаде, при чему су те накнаде утврђене у складу са Одлуком о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник града Бијељина“ број 11/14) и Одлуком о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник града Бијељина“ број 11/14), сходно којим је утврђено да тужилац није платио пуне износе тих накнада већ да је платио 80% од тих накнада, које плаћање је извршио према Одлуци о грађевинском земљишту („Службени гласник општине Б.“ број 10/11 и 19/11) а не према поменутој Одлуци о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник града Б.“ број 11/14). Оспореним актом је одбијена жалба тужиоца на то рјешење, а побијаном пресудом је тужба уважена и оспорени акт поништен, са разлозима који су већ изнесени у уводном дијелу образложења ове пресуде.

Побијана пресуда је правилна и законита.

Наиме, чланом 10. Одлуке о легализацији бесправно започетих или изграђених објеката или дијелова објеката на подручју општине Бијељина („Службени гласник општине Бијељина“ број 7/11), на основу које одлуке је тужиоцу рјешењем Одјељења за просторно уређење од 27.09.2011. године утврђена накнада за уређење градског грађевинског земљишта и једнократна рента, је прописано да се накнада за трошкове уређења градског грађевинског земљишта и накнада за природне непогодности (једнократна рента) плаћа у пуном износу за све објекте, које накнаде су у конкретном случају и утврђене у коначном износу за предметни тужиочев објекат, у складу са чланом 55. Закона из 2010. године. Стога се тај закон једино може примјенити у конкретном случају, како је то побијаном пресудом нижестепени суд правилно закључио, имајући у виду да је важећим Законом прописано у члану 196. став 1. да управни поступак покренут пред надлежним органом до дана ступања на снагу тог закона, окончаће се по одредбама закона који био на снази у вријеме покретања поступка, осим ако је важећи Закон повољнији за инвеститора.

Сходно томе, није било основа за примјену важећег Закона у конкретном случају, чије одредбе члана 166. се односе на привремено задржавање објеката до привођења земљишта крајњој намјени према спроведбеном документу просторног уређења, о чему се не ради у конкретном случају јер је за тужиочев објекат дана 10.11.2011.године издато рјешење о легализацији, у којем је у тачки 5. диспозитива наведено да је од стране тог органа донијето поменуто рјешење од 27.09.2011. године о утврђивању коначног износа накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте за легализацију предметног изграђеног породичног стамбеног објекта. То значи да се у конкретном случају и не ради о бесправно изграђеном објекту. Стога је без утицаја што је то рјешење о легализацији дато привремено, до привођења земљишта трајној намјени у складу са регулационим планом, како је то правилно закључено у побијаној пресуди, а које разлоге прихвата и овај суд.

При томе није од утицаја ни то што је одредбом члана 152. важећег Закона, на који се нижестепени суд позвао, прописано да се за индивидуалне стамбене објекте чија је бруто грађевинска површина мања од 400 м², када орган надлежан за издавање грађевинске дозволе утврди да објекат који је предмет легализације испуњава прописане услове, накнадна грађевинска и употребна дозвола издаје истим рјешењем. То из разлога што се у конкретном случају поступак легализације једино и могао извршити према Закону из 2010. године, према којем је започета легализација, који закон је неспорно

повољнији за инвеститора, по којем закону је тужилац наведене накнаде платио у коначном износу, имајући у виду да се у конкретном случају и није радило о привременом задржавању објекта, већ о легализацији објекта, која је била условљена привођењем земљишта трајној намјени у складу са регулационим планом. Због тога нису испуњени услови да се тужиоцу у смислу важећег Закона, односно Одлуком о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник града Бијељина“ број 11/14) и Одлуком о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Службени гласник града Бијељина“ број 11/14), утврђује разлика за плаћање накнада које је он у складу са Законом из 2010 године и општинским одлукама донесеним на основу тог закона, већ платио.

Из изнијетих разлога, по оцјени овог суда, у побијаној пресуди нису остварени разлози за њено побијање предвиђени одредбом члана 35. став 2. ЗУС-а, па се отуда захтјев тужене одбија, на основу одредбе члана 40. став 1. тог закона.

Записничар
Здравка Чучак

Предсједник вијећа
Смиљана Мрша

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић