

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 11 0 У 019979 18 Увп  
Бања Лука, 6.11.2019. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Смиљане Мрша предсједника вијећа, Душка Бојовића и Страхине Турковића чланова вијећа, уз учешће Мире Мачкић као записничара, у управном спору по тужби Правобранилаштва Републике Српске - Сједиште замјеника Б. (у даљем тексту: тужилац), против рјешења број 21.05/476-232/16 од 28.11.2016. године Управе (у даљем тексту: тужена), у предмету успостављања правног јединства земљишта и зграде на градском грађевинском земљишту, одлучујући о захтјеву тужиоца за ванредно преиспитивање пресуде Окружног суда у Бањалуци број 11 0 У 019979 17 У од 4.10.2017. године, у нејавној сједници одржаној дана 6.11.2019. године донио је

## ПРЕСУДУ

Захтјев се одбија.

## Образложење

Побијаном пресудом је одбијена тужба против уводно означеног акта тужене, којим се поништава рјешење Подручне јединице тужене у Б. (у даљем тексту: Подручна јединица Б.) број ... од 26.9.2016. године и предметна управна ствар рјешава тако да се, у тачки 1. диспозитива, успоставља правно јединство земљишта и зграде на градском грађевинском земљишту означеном као к.ч. број 680/79, уписаној у з.к. уложак број 2462 к.о. Б., а у тачки 2. диспозитива констатује да ће након правоснажности тог рјешења Подручна јединица Б., Земљишно-књижно одјељење извршити промјену стања у земљишној књизи уписивањем тог земљишта као својину млдб. Д. (Ђ.) П. са 1/1 дијела, па у тачки 3. диспозитива да трошкова поступка није било. Поништеним првостепеним рјешењем је одбијен захтјев именованог од 6.9.2016. године, за успостављање правног јединства предметног земљишта и стамбено пословног објекта у својини тог лица.

Одбијање тужбе образложено је разлозима да се у конкретном случају ради о успостављању правног јединства земљишта и зграде на градском грађевинском земљишту, у смислу члана 330. Закона о стварним правима („Службени гласник РС“ број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 и 60/15, у даљем тексту: ЗСП), јер је заинтересованом лицу Д. П. одобрена изградња стамбено - пословног објекта на земљишту означеном као к.ч. број 680/10 к.о. Б., за који објекат му је издата грађевинска дозвола (са вањским уређењем земљишта), за који има и употребну дозволу, па како је вјештак геодетске струке након извршеног увиђаја на лицу мјеста утврдио да предметно земљиште по Регулационом плану „Н.В.“ Б. служи за редовну употребу тог стамбено - пословног објекта, који регулациони план је и важио у моменту изградње тог објекта, то су и били испуњени

услови за успостављање правног јединства земљишта и зграде у конкретном случају. Стога је без основа приговор тужиоца да је требало затражити мишљење вјештака урбанисте, а што тужилац није истицао у току управног поступка нити је оспоравао мишљење вјештака геодетске струке, па тако да нове захтјеве за додатним доказима не може износити у тужби, сходно члану 19. Закона о управним споровима („Службени гласник РС“ број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС).

Благовременим захтјевом за ванредно преиспитивање те пресуде (у даљем тексту: захтјев) тужилац побија њену законитост, због повреде закона и повреде прописа о поступку која је могла бити од утицаја на рјешење ствари, сходно члану 35. став 2. ЗУС-а. Истиче да су тужена а и суд у побијаној пресуди, у цијелости поклонили вјеру изјави вјештака геодетске струке да према Регулационом плану „Н.В.“ за простор између улица К. Б., Т.А., К.П.ПК., П. Р., Ј.Д. и Р.Ш. („Службени гласник Града Б.“ број 15/08), предметно земљиште означено као к.ч. број 680/79 у површини од 37 м2 уписано у зк. уложку број 2462 к.о. Б. као друштвена својина са 1/1 дијела, право коришћења Предузећа за изградњу Б. са 1/1 дијела, које се по новом премјеру односи на к.ч. број 2110/12 уписану у п.л. број 4637 к.о. Б. 7 као посјед Д.(Ђ.) П. са 1/1 дијела, служи за редовну употребу стамбено -пословног објекта именованог лица изграђеног на земљишту означеном као к.ч. број 680/10 у површини од 246 м2 уписаном у зк. уложак број 13137 к.о. Б., што се по новом премјеру односи на к.ч. број 2046/1 уписану у п.л. број 4637 к.о. Б. 7 као посјед именованог са 1/1 дијела, иако су у спису предмета постојали и други докази који су противријечни са изјавом вјештака. При томе се позива на рјешење Одјелења за просторно уређење Града Б. број 03-361-148/2010 од 8.4.2010. године, којим је именованом лицу као инвеститору одобрена изградња стамбено - пословног објекта на земљишту означеном као к.ч. број 2046/1 к.о. Б. (н.п.), а и рјешење истог органа број 03-361-599/2011 од 25.1.2012. године којим је том лицу издато одобрење за употребу тог објекта, из којих рјешења (како наводи) произилази да животни простор односно грађевинску парцелу стамбено-пословног објекта чини само то земљиште а не и предметно земљиште означено као к.ч. број 680/9 у површини од 37 м2 уписано у зк. уложак број 2462 к.о. Б. (н.п. к.ч. број 2110/12 уписана у п.л. број 4637 к.о. Б.), која рјешења су донесена у вријеме када је на снази био поменути регулациони план. Закључује да је изјава вјештака геодетске струке у супротности са наведеним релевантним доказима и регулационим планом, јер да је предметна парцела представљала животни простор стамбено - пословног објекта према регулационом плану, онда би то сигурно и стајало у грађевинској дозволи којом се одређује комплетна грађевинска парцела објекта за коју се тражи грађевинска дозвола, како је то прописано законом из области уређења простора и грађења. Стога је мишљења да је основано у тужби истицао да је за разрјешење спорне чињенице да ли предметно земљиште чини животни простор поменутог стамбено - пословног објекта према наведеном регулационом плану, било потребно ангажовати вјештака урбанистичке струке. Додаје да је општепозната чињеница да је Завод за изградњу Б., дуги низ година обављао правне послове привођења земљишта трајној намјени а и друге послове у име и у корист Општине односно Града Б., при чему је у појединим случајевима на тај завод преношено без накнаде градско грађевинско земљиште, али је чињеница да тај завод није могао отуђивати земљиште без накнаде другим лицима, нити постати власник тог земљишта које му је у ту сврху пренесено на коришћење и располагање, јер је стварни власник односно корисник тог земљишта и даље остала Општина односно Град Б. Такође наводи да је споран и основ уписа Стамбене задруге Б. као посједника предметног земљишта, а и упис подносиоца захтјева као посједника тог земљишта у катастарском оперативном плану који је извршен на основу Уговора о продаји број ... од 22.7.2016. године, с обзиром да

Стамбена задруга није била власник нити корисник предметног земљишта, па према томе није могла ни пренијети на Д.П. као купца, више права него што их сама има, а из ког разлога је Завод за изградњу а.д. Б. код надлежног органа управе и поднио захтјев за претварње права коришћења на предметном земљишту у право својине. Стога је мишљења да се према одредбама Закона о општем управном поступку, у поступку које је покренуло правно лице ради претварања права коришћења у право својине, није могло омогућити заинтересованом лицу Д.П. да се појави са захтјевом за утврђивање правног јединства земљишта и зграде. Предлаже да се побијана пресуда укине и предмет врати нижестепеном суду на поновни поступак.

Тужена је у одговору на захтјев остала код разлога оспореног акта.

Заинтересовано лице у овом управном спору, Д.П. из Б., у одговору на захтјев наводи да су приговори тужиоца потпуно без основа, јер се вјештак геодетске струке, који једино и може да се изјасни на околност шта то чини животни простор било којег стамбено - пословног објекта, изјаснио да предметна парцела по регулационом плану чини животни простор његовог стамбено - пословног објекта, а на супрот чему се вјештак урбанистичке струке може изјашњавати једино на околност да ли је нека парцела изграђена или не, што у овом случају није спорно јер се ради о изграђеној и уређеној парцели. Како та чињеница није била спорна у првостепеном поступку, тужилац није тражио да се на било коју околност саслушава вјештак урбанистичке струке, већ је то учинио у тужби, а о којој је правилно одлучено побијаном пресудом. Истиче да је одредбом члана 2. став 1. тачка д) Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник РС“ број 40/13) прописано да је грађевинска парцела, површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта које је документом просторног уређења или на основу тог документа, одређено нумерички и графички, тако да се та парцела у суштини не одређује грађевинском дозволом већ планским актом, како је то и учињено у његовом случају, а да је након прибављања грађевинске дозволе он и купио предметну парцелу у површини од 37 м<sup>2</sup> и обликовао је тако да и служи за редовну употребу његовог стамбено - пословног објекта, онако како је то и планирано урганистичко техничким условима (УТУ) и пројектом вањског уређења, који су урађени на основу поменутог регулационог плана. Додаје да су без основа приговори тужиоца да Завод за изградњу Бањалука није могао отуђивати грађевинско земљиште без накнаде другим лицима, те да је споран основ уписа Стамбене задруге Б. као посједника тог земљишта у катастарском оперативу, а то из разлога што је Стамбена задруга била посједник непокретности изузетих по рјешењу Скупштине општине Б. број ... од 6. и 7.10.1975. године, међу којим непокретностима је и предметна парцела, које непокретности су изузимане ради изградње стамбеног блока број 3 Стамбене задруге а не за потребе Општине односно Града Б., па је све послове око рјешавања имовинско - правних послова у циљу било какве колективне или инфраструктурне изградње у периоду 70-тих година и касније, обављало по захтјеву наручиоца, Предузеће за изградњу Б., о чему је са наручиоцем закључивало уговор о регулисању међусобних односа о прибављању и давању на коришћење земљишта ради изградње, као што је то био случај и у овом послу са Стамбеном задругом, што и произилази из уговора од 25.7.1975. године по основу којег је Предузеће за изградњу Б. обавило све послове око изузимања непокретности по рјешењу Скупштине општине Б., међу којим непокретностима је и предметна парцела, за шта је том предузећу Стамбена задруга уплатила све трошкове према испостављеном предрачуну, што је и видљиво из поменутог уговора. Да је предметна непокретности и плаћена из тих средстава, видљиво је из Записника Скупштине општине Б. од 12.11.1976. године, према којем је постигнут Споразум о накнади између Предузећа за изградњу Б.

и М.Љ. за исплату накнаде за предметно земљиште означено као к.ч. број 680/79, те је Предузеће за изградњу Б., након што је исплатило све кориснике односно власнике изузетих непокретности од новаца које му је уплатила Стамбена задруга, требало поднијети захтјев за укњижбу тих непокретности у корист Стамбене задруге у катастарском оперативном и земљишној књизи, што та установа иначе није чинила ни у једном случају па чак ни када је била у питању Општина односно Град Б., што је општепозната чињеница. Како је јасно да је Стамбена задруга платила трошкове око изузимања предметне парцеле, па како је он од Стамбене задруге и купио предметну парцелу према Уговору о продаји број ... до 22.7.2016. године, на основу којег уговора је и уписан као посједник предметне парцеле, сматра потпуно без основа захтјев тужиоца, па предлаже да се одбије.

Размотривши захтјев, одговор тужене а и заинтересованог лица на захтјев, побијану пресуду и оспорени акт, као и цјелокупне списе предметне управне ствари, на основу одредбе члана 39. ЗУС-а, одлучено је као у изреци ове пресуде из сљедећих разлога:

Из списка предмета произилази да је Завод за изградњу Б. дана 4.5.2016. године поднио приједлог Подручној јединици Б. да проведе поступак и донесе, у смислу члана 325. Закона о стварним правима („Службени гласник РС“ број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 и 60/15, у даљем тексту: ЗСП) рјешење о претварању права коришћења у право својине на предметном градском грађевинском земљишту означеном као к.ч. број 680/79 у површини од 37 м<sup>2</sup>, уписаној у з.к. улошку број 2462 к.о. Б. као друштвена својина, са правом коришћења Предузећа за изградњу Б., чији је правни сљедник Завод за изградњу Б. (ЗИБ. а.д. Б.), а са уписаним правом посједа Стамбене задруге Б. У проведеном поступку је одржана усмена расправа, на којој је вјештак геодетске струке извршио идентификацију земљишта, а преставник Стамбене задруге је доставио рјешење број ... од 6.10.1975. године и уговор од 25.7.1975. године закључен између Предузећа за изградњу Б. и Стамбене задруге Б. око регулисања међусобних односа ради изградње стамбеног насеља 3 у Улици Р.Ш., према којем је Стамбена задруга била обавезна уплатити одређени износ на име прелиминарне цијене земљишта, а такође доставио и записник од 10.3.1977. године о увођењу Стамбене задруге у посјед, с тим да је и констатовано да из рјешења Скупштине општине Б. број ... од 6.10. и 7.10.1975. године произлази да је предметна парцела у површини од 29 м<sup>2</sup> која је била уписана у з.к. уложак број 5507 к.о. Бањалука као посјед и земљишно-књижно власништво Милана Љубића, изузета из његовог власништва у сврху изградње стамбеног блока 3 Стамбене задруге Б., те да из записника од 12.11.1976. године Секретаријата за управно - правне послове Скупштине општине Б., произлази да је тај орган постигао Споразум о накнади за предметно земљиште са М.Љ., па да из записника тог органа произлази да је уговорени износ плаћен 10.3.1977. године и Стамбена задруга Б. уведена у посјед непокретности, међу којима је и предметна парцела.

Исто тако из списка предмета произилази да се у поступак на усменој расправи од 6.9.2016. године, укључио и Д.П. као заинтересовано лице, а који је у п.л. број 4637 к.о. Б. уписан као посједник на предметној непокретности, те је прецизирао свој захтјев затраживши успостављање правног јединства земљишта и зграде у складу са чланом 330. ЗСП-а, са чиме се сагласио и пуномоћник ЗИБ-а а.д. Б. јер је заинтересовано лице уписано као посједник предметне непокретности и има изграђен стамбено - пословни објекат, при чему је вјештачењем од стране вјештака геодетске струке утврђено да предметно земљиште служи за редовну употребу стамбено-пословне зграде тог заинтересованог лица, према регулационом плану „Н.В.“. Такође је констатовано да је

према уговору закљученим код нотара, заинтересовано лице купило предметну парцелу од Стамбене задруге Б., за износ од 20.350,00 КМ. Како се тужилац противио захтјеву заинтересованог лица за успостављање правног јединства предметног земљишта а и његовог стамбено - пословног објекта, истичући да то земљиште није додијелено Стамбеној задрузи Б. и да она то земљиште није могла пренијети на заинтересовано лице, Подручна јединица Б. је прихватајући те разлоге, рјешењем од 26.9.2016. године (које чини правно јединство са оспореним актом) одбила тај захтјев заинтересованог лица. Међутим, по жалби заинтересованог лица, оспореним актом је поништено то првостепено рјешење и предметна управна ствар ријешена на начин да се успоставља правно јединство земљишта и зграде на предметном градском грађевинском земљишту. То је образложено разлозима да су били испуњени услови из члана 330. ЗСП-а за удовољавање захтјеву заинтересованог лица, јер до дана ступања на снагу тог закона није било успостављано правно јединство предметног земљишта и зграде, а заинтересовано лице као власник зграде посједује одобрење за грађење и одобрење за употребу зграде, те како је вјештак геодетске струке утврдио да то земљиште по Регулационом плану „Н.В.“ служи за редовну употребу стамбено - пословног објекта заинтересованог лица изграђеног на земљишту означеном као к.ч. 680/10 уписаном у зк. уложак број 13137 к.о. Б. и налази се унутар „коване“ оградне, који регулациони план је важио у моменту изградње објекта, па како су се и представници Стамбене задруге Б. и правног сљедника Предузећа за изградњу Б., то јест ЗИБ.-а а.д. Б., сагласили са захтјевом заинтересованог лица да се успостави правно јединство предметног земљишта и зграде у корист заинтересованог лица, то је и одлучено као у изреци оспореног акта. Оспорени акт је оснажен побјаном пресудом, са разлозима који су већ изнесени у уводном дијелу образложења ове пресуде.

Побијана пресуда је правилна и законита.

Одредбама члана 330. ЗСП-а, који члан се односи на јединственост непокретности, прописано је да се тим законом успоставља правно јединство земљишта и зграде ако до ступања на снагу тог закона није успостављено (став 1), а власник зграде који је прибавио одобрење за грађење или одобрење за употребу зграде стиче право својине на градском грађевинском земљишту у друштвеној, односно државној својини, које служи за редовну употребу те зграде у складу са регулационим планом који је важио у тренутку изградње те зграде (став 2), а ако у тренутку изградње зграде није постојао регулациони план, власник зграде стиче право својине на градском грађевинском земљишту испод зграде (став 3). Ставом 4. тог члана је прописано да орган управе надлежан за имовинско - правне послове спроводи поступак и рјешењем успоставља правно јединство земљишта и зграде из става 2. и 3. тог члана.

Циљ тих одредаба је да се у правном систему Републике Српске уведе тачна и потпуна евиденција о непокретностима, то јест да се свако лице које је сопственик легално изграђеног објекта (зграде) укњижи и као сопственик земљишта које припада згради, тако да се тим одредбама по сили самог закона успоставља јединственост непокретности, а управни орган само проводи поступак, односно утврђује да ли су испуњени законом прописани услови, а при чему се такође остварује и други циљ, то јест да се из земљишно-књижних евиденција избрише појам друштвене односно државне својине, као и уписи права изведених из појма некадашње друштвене својине оних лица чији уписи немају никакве везе са стварним стањем непокретности, сходно чему се обавеза првостепеног органа своди на утврђивање чињеница да ли се ради о легално изграђеном објекту односно згради, те да ли је у тренутку изградње постојао

регулациони план који је дефинисао земљиште за редовну употребу тог објекта односно зграде, а ако није, онда се сопственику зграде у својину може признати само земљиште испод зграде.

Како је у конкретном случају утврђено да заинтересовано лице има легално изграђен стамбено - пословни објекат, а да предметно земљиште према регулационом плану који је и важио у вријеме изградње тог објекта, служи за редовну употребу тог објекта, како је то констатовао вјештак геодетске струке, а које земљиште је заинтересовано лице и купило од Стамбене задруге Б., која је од стране Предузећа за изградњу Б. уведена у посјед земљишта за изградњу стамбеног насеља, међу којим земљиштем је и предметна парцела, то је неспорно да су били испуњени услови да се по сили самог закона, у смислу одредаба члана 330. став 1, 3. и 4. ЗСП-а, успостави правно јединство између објеката заинтересованог лица и предметног земљишта. Стога је оспореним актом правилно поништено првостепено рјешење којим је био одбијен захтјев заинтересованог лица за успостављање правног јединства предметног земљишта и стамбено - пословног објекта у његовој својини, изграђеног на сусједној парцели, па тако да је правилно ријешено да се успоставља правно јединство предметног земљишта и тог стамбено - пословног објекта, што је и оснажено побијаном пресудом, о чему су у образложењу побијане пресуде дати довољно јасни и аргументовани разлози, који се не могу довести у сумњу предметним захтјевом тужиоца.

Стога приговори тужиоца нису од утицаја на правилно рјешавање ове управне ствари, што заинтересовано лице правилно и наводи у одговору на предметни захтјев, јер је неспорно утврђено да предметно земљиште, које је заинтересовано лице према уговору о купопродаји и платило Стамбеној задрузи Б. која је и била уведена у посјед тог земљишта управо ради изградње стамбеног насеља према поменутом регулационом плану, служи за редовну употребу стамбено - пословног објекта у својини тог заинтересованог лица, при чему се и налази унутар „коване“ оградe а парцела је поплочана и приведена намјени према регулационом плану који је и био на снази у вријеме изградње тог стамбено - пословног објекта на к.ч. број 680/10 у површини од 266 м<sup>2</sup>, како је то све и констатовао вјештак геодетске струке. Слиједом тога је без основа и приговор тужиоца да је требало вршити вјештачење по вјештаку урбанистичке струке, у погледу којег приговора су у побијаној пресуди и дати ваљани разлози, имајући у виду да је, што и заинтересовано лице правилно наводи у одговору на предметни захтјев, чланом 2. став 1. тачка д) Закона о уређењу простора и грађењу прописано да је грађевинска парцела, површина земљишта испод објекта и земљишта за редовну употребу објекта које је документом просторног уређења, или на основу тог документа, одређено нумерички и графички, што значи да се та парцела у суштини не одређује грађевинском дозволом већ планским актом, то јест регулационим планом, како је то и учињено у конкретном случају.

Из изнијетих разлога, како ни остали наводи захтјева тужиоца нису могли утицати на другачије одлучивање, по оцјени овог суда у побијаној пресуди нису остварени разлози предвиђени одредбом члана 35. став 2. ЗУС-а, па се отуда предметни захтјев, на основу одредбе члана 40. став 1. истог закона, одбија.

Записничар  
Мира Мачкић

Предсједник вијећа  
Смиљана Мрша

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић