

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BANJALUKA  
Broj: 11 0 U 022053 19 Uvp  
Banjaluka, 18. februara 2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija: Edine Čupeljić, predsjednika vijeća, Merside Bjelobrki i Smiljane Mrše, članova vijeća, uz učešće zapisničara Nataše Božić, u upravnom sporu po tužbi tužiteljice D. V. iz B., protiv rješenja tužene Uprave, broj: ... od 19. decembra 2017. godine, u predmetu utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu garaže, odlučujući o zahtjevu tužiteljice za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci, broj: 11 0 U 022053 18 U od 19. decembra 2018. godine, u sjednici vijeća održanoj 18. februara 2021. godine, donosi

## P R E S U D U

Zahtjev se odbija.

## O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom se odbija tužba protiv uvodno označenog akta tužene, kojim se poništava rješenje Područne jedinica B., broj: ... od 05. septembra 2013. godine. Tim se rješenjem, u tački 1. dispozitiva, utvrđuje da tužiteljica ima pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta, označenog kao k.č. br. 10/86 (n.p. 3902/2) u površini od 84 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. br. 1294 k.o. B., kao opštenarodna imovina, organ upravljanja R. Č. B., sa 1/1 dijela, a po katastarskom operatu upisana u p.l. br. 2880 k.o. B. 7, kao posjed RS Ministarstva ..., sa 1/1 dijela; u tački 2., određuje da će se na tom zemljištu izvršiti brisanje dosadašnjih „vlasnika prava upravljanja“ i izvršiti uknjižba prava vlasništva i posjeda u korist D. V., sa 1/1 dijela; u tački 3., podnosilac zahtjeva obavezuje da izvrši uplatu troškova postupka na odgovarajući žiro-račun; u tački 4. dispozitiva, da tužiteljica nije dužna platiti naknadu, jer su se zemljišnoknjižni vlasnici i katastarski posjednici odrekli prava na naknadu.

Odbijanje tužbe sud obrazlaže razlozima da je u ponovnom postupku tužena postupila po uputama datim u presudi Vrhovnog suda Republike Srpske, broj: 11 0 U 014189 15 Uvp od 15. novembra 2017. godine, te da je osporeni akt pravilan i na zakonu zasnovan. Prigovori iz tužbe nisu osnovani. Utvrđeno je da nema uslova za usvajanje zahtjeva tužiteljice za utvrđivanje površine zemljišta za redovnu upotrebu predmetne garaže, u smislu člana 42. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 112/06, u daljem tekstu: ZGZ), jer regulacionim planom za to područje nije određena površina zemljišta za redovnu upotrebu garaže i predviđena je za rušenje, što je u svom mišljenju potvrdio nadležni organ za poslove urbanizma. Kako je garaža izgrađena na osnovu odobrenja za građenje, prema nalazu vještaka urbanističke struke L. D. od 08. jula 2009. godine i mišljenju Odjeljenje ... od 08.

decembra 2006. godine i od 23. decembra 2010. godine, to zemljište može biti samo zemljište ispod garaže. Nije trebalo vršiti cijepanje parcele, na osnovu nalaza i mišljenja vještaka dr B. M. od maja 2013. godine i mijenjati oblik i površinu postojeće parcele, jer regulacionim planom nije utvrđena površina za redovnu upotrebu garaže, a organ za poslove urbanizma nije odredio tu površinu, osim površine ispod garaže.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude tužiteljica osporava njenu zakonitost, u skladu sa članom 35. stav 2. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj: 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS). Citira sadržaj člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 86/03, u daljem tekstu: ZGZ iz 2003. godine), kojim je regulisano pitanje prenošenja trajnog prava korišćenja u privatno vlasništvo, te član 3. tačka lj) Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 55/10), koji definiše pojam zgrade. Ističe da su osporeni akt i presuda doneseni uz pogrešnu primjenu člana 42. ZGZ iz 2006. godine, kojim je propisano utvrđivanje i upis zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, jer da je predmetno zemljište površine 84 m<sup>2</sup>, na kojem je prvostepenim rješenjem utvrđeno pravo svojine, predstavlja stečeno pravo tužiteljice koje je Ustavom zagarantovano. Garaža je izgrađena na osnovu građevinske dozvole i legalan je objekat, pa mora imati zemljište za redovnu upotrebu. Za korišćenje garaže tužiteljici pripada kolski i pješački prilaz i staza oko objekta za održavanje. Regulacioni plan na koji se pozivaju tužena i sud, star je preko 30 godina, pa je tužiteljica donošenjem osporenog akta i presude onemogućena u korišćenju stečenog prava, te je došlo do povrede prava na imovinu. Stav da tužiteljici pripada samo zemljište ispod objekta je pravno neodrživ, kod činjenice da je garaža legalno izgrađen objekat. Navodi suda da planskim aktom za to područje nije određena površina za redovnu upotrebu garaže, da je ista predviđena za rušenje i da je to potvrdio i nadležni organ za poslove urbanizma, nisu razlog za odbijanje zahtjeva. Upravo iz tih razloga je podnijela zahtjev za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu garaže. Organ uprave joj uskraćuje pravo da parkira vozilo ispred garaže, te da se radi o diskriminaciji, jer je garaža u centru grada, na atraktivnom mjestu. Ukoliko sud smatra da joj ne pripada svih 84 m<sup>2</sup>, a kako garaža leži na 18 m<sup>2</sup>, da joj je morao omogućiti da ostvari pravo na zemljište za redovnu upotrebu objekta koje je potrebno da bi se ulazilo u garažu i zemljište oko garaže, radi održavanja, o čemu u presudi nisu dati razlozi. Smatra da ima pravo na kolske pristupne staze do garaže, pješačke površine za prilaz garaži i oko garaže, što čini „životni prostor“, jer je vlasnik i posjednik iste. Predlaže da se zahtjev uvaži, presuda ukine i predmet vrati sudu na ponovno suđenje.

Tužena u odgovoru na zahtjev ostaje kod navoda iz obrazloženja osporenog akta.

U odgovoru na zahtjev, zainteresovano lice Grad B., putem Pravobranilaštva R. S., Sjedišta zamjenika B., ističe da je upitna primjena člana 42. ZGZ, jer se radi o garaži kao pomoćnom objektu, koja posredno služi određenoj djelatnosti ili namjeni, obezbjeđivanjem uslova za funkciju glavnih objekata, te da se u ovom slučaju ne može utvrđivati zemljište za redovnu upotrebu garaže. Sporno je kako je prvostepeni organ utvrdio površinu od 84 m<sup>2</sup>, jer je površina garaže 18 m<sup>2</sup>. Regulacionim planom dijela centralnog područja Grada B. („Službeni glasnik Grada B.“, broj: 12/91, u daljem tekstu: Regulacioni plan iz 1991. godine), nije određena površina za redovnu upotrebu garaže, te je predviđena za rušenje. Prema mišljenju Odjeljenje ... Grada B., to zemljište može predstavljati samo zemljište ispod garaže. Predlaže da se zahtjev odbije.

Razmotrivši zahtjev, odgovore na zahtjev, pobijanu presudu i ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu člana 39. ZUS, ovaj sud odlučuje kao u izreci iz sljedećih razloga:

Predmet postupka je zahtjev tužiteljice za utvrđivanje površine zemljišta za redovnu upotrebu garaže koja ima površinu od 18 m<sup>2</sup>, izgrađene na k.č. br. 3904, upisana u p.l. br. 3887 k.o. B., a po starom premjeru na k.č. br. 10/80A, upisana u zk. ul. br. 5539 k.o. S.P. B., na ime tužiteljice sa 1/1 dijela.

Prema stanju spisa predmeta, upravni postupak je pokrenut po zahtjevu Mikrokreditne organizacije V., B. od 14. avgusta 2006. godine, za određivanje zemljišta za redovnu upotrebu garaže, u koji je tužiteljica stupila nakon zaključenja darovnog ugovora ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci, pod brojem: Ov-9593/7 od 30. juna 2007. godine, kojim je ista tužiteljici poklonila garažu. Postupajući po zahtjevu, organi uprave su više puta odlučivali, jer su rješenja prvostepenog organa poništavana od strane tužene i predmet vraćan na ponovni postupak. U postupku je izvršeno vještačenje putem vještaka urbanističke struke Lj. D. i u nalazu od 08. jula 2009. godine, navedeno da je k.č. br. 3904, garaža površine 18 m<sup>2</sup>, upisana u pl. br. 3887/4 k.o. B., da zemljište za redovnu upotrebu garaže predstavlja zemljište pod samim objektom, uz korišćenje kolskih pristupnih staza do garaže i korišćenje javne kolsko pješačke površine za prilaz garaži. Navedeno je u mišljenju Odjeljenja ... Grada B. od 23. decembra 2010. godine, da Regulacionim planom dijela centralnog područja Grada B. („Službeni glasnik Grada B.“, broj 5/07), nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu garaže nego je Planom prostorne organizacije tog plana (grafički prilog 1.), na predmetnoj parceli planirana javna zelena površina sa rastinjem-dendrofond, a Planom parcelacije (grafički prilog 2.), nije definisana građevinska parcela, jer je Planom rušenja, (grafički prilog 1b), postojeća garaža predviđena za rušenje. Taj organ je saglasan sa nalazom vještaka urbanističke struke Lj. D., da površinu zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu garaže, čini zemljište ispod objekta, uz korišćenje kolskih pristupnih staza i korišćenje javne površine radi intervencija na objektu. Nalazom vještaka građevinsko-arhitektonske struke B. M., utvrđeno je da zemljište nije privedeno namjeni po Regulacionom planu iz 2007. godine, da je tužiteljica savjestan graditelj, jer posjeduje urbanističku i građevinsku dozvolu od 1967. godine, da se ne radi o privremenom objektu, da je upotrebna dozvola izdata 2006. godine. Garaža je u vlasništvu tužiteljice, pa tom objektu pripada i zemljište koje čini životni prostor. Objekat leži na k.č. br. 3904 (n.p.), što odgovara k.č. br. 10/80 (s.p.), k.o. B., sa pripadajućom površinom od 18 m<sup>2</sup>. S obzirom da garaže nema definisano zemljište za redovnu upotrebu, ovim nalazom je definisan prostor od cca 82 m<sup>2</sup> oko garaže, koji leži na k.č.br. 3902 (n.p.), a odgovara k.č. br. 10/16 (s.p.), koji je potreban da bi putničko motorno vozilo moglo ući i izaći iz garaže. Prihvatajući u cjelosti nalaz vještaka B. M., prvostepeni organ rješenjem utvrđuje da tužiteljica ima pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta, kao što je naprijed navedeno. Osporenim aktom se poništava prvostepeno rješenje i predmet vraća na ponovni postupak i odlučivanje. Presudom se tužba odbija i održava na snazi osporeni akt.

Pobijana presuda je pravilna i u skladu sa zakonom.

Osporeni akt je donesen saglasno uputama iz presude Vrhovnog suda Republike Srpske, broj: 11 0 U 014189 15 Uvp od 15. novembra 2017. godine, da nema uslova iz člana 42. ZGZ da se usvoji zahtjev tužiteljice i utvrdi površina zemljišta za redovnu upotrebu garaže, jer planskim aktom (regulacionim planom) za to područje nije određena površina za redovnu upotrebu garaže i garaža je predviđena za rušenje, što je potvrdio u svom mišljenju nadležni organ za poslove urbanizma. S obzirom da je izgrađena na osnovu odobrenja za građenje, tu površinu može predstavljati samo zemljište ispod garaže. Pored toga, nije bilo moguće cijepati parcelu na osnovu nalaza i mišljenja vještaka B. M. i mijenjati oblik i površinu postojeće parcele, kod činjenice da regulacionim planom nije utvrđena površina za redovnu upotrebu

garaže i da organ za poslove urbanizma nije odredio tu površinu, osim površine ispod garaže. U pl. br. 3887/5, na k.č. br. 3904, garaži površine 18 m<sup>2</sup>, upisan je posjed tužiteljice sa 1/1 dijela i u zk. ul. br. 5539 k.o. SP B., u vlasnički list „B“, na k.č. br. 10/80, garaža površine 18 m<sup>2</sup>, upisano je pravo svojine tužiteljice sa 1/1 dijela. U obrazloženju osporenog akta se navodi da u ovom slučaju nisu ispunjeni uslovi iz člana 42. ZGZ da se udovolji zahtjevu tužiteljice za utvrđivanje površine zemljišta za redovnu upotrebu garaže, jer to nije određeno planskim aktom, a garaža je predviđena za rušenje, što je potvrdio svojim aktom nadležni organ za poslove urbanizma. Prema mišljenju Odjeljenja za prostorno uređenje od 23. septembra 2010. godine, površinu zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu garaže čini zemljište ispod objekta, a iz dopisa istog organa od 08. decembra 2006. godine, proizlazi da se zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta utvrđuje na osnovu planskog akta koji reguliše predmetni prostor, da je planski akt za navedeno područje regulacioni plan iz 1991. godine, po kojem je garaža (prikazana u grafičkom prilogu 2-bonitet objekata i objekti predviđeni za rušenje sa osnovnim podacima o objektima), predviđena za rušenje, a na grafičkom prilogu 6.9-Plana parcelacije, zemljište na kome je locirana garaža, pripada površinama javnog korišćenja, pa se može smatrati da zemljište ispod garaže čini građevinsku parcelu tog objekta.

Članom 42. ZGZ iz 2006. godine, propisano je da na izgrađenom građevinskom zemljištu za koje je regulacionim planom utvrđena površina za redovnu upotrebu zgrade, a na kojem je vlasnik zgrade stekao pravo vlasništva na osnovu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 86/03, u daljem tekstu: ZGZ iz 2003. godine), na osnovu prijedloga vlasnika zgrade upisaće se u zemljišnim knjigama pravo vlasništva u njegovu korist (stav 1.). Ako regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu objekta koji je izgrađen u skladu sa zakonom, tu površine utvrđuje organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje nadležnog organa uprave za poslove urbanizma, nakon čega će se upisati pravo vlasništva na tom zemljištu u korist vlasnika zgrade (stav 2.).

U skladu sa navedenim, pravilan je stav da tužiteljici pripada pravo svojine samo na zemljištu ispod objekta, odnosno na zemljištu koje zauzima garaža u vlasništvu tužiteljice, jer se isti ne mogu posmatrati odvojeno. Garaža je u naravi zidani objekat, izgrađen na osnovu rješenja o urbanističkoj saglasnosti Sekretarijata za upravno pravne poslove, Skupštine opštine B., broj: ... od 17. novembra 1967. godine i odobrenja za građenje istog organa, broj: ... od 20. novembra 1967. godine, koji su doneseni na osnovu Odluke Skupštine opštine B. o izgradnji objekata građana i građansko pravnih lica („Službeni glasnik NOO-a Banjaluka“, br. 5/63), iz čega proizlazi da u to vrijeme za navedeno područje nije bio donesen regulacioni plan. Regulacionim planom dijela centralnog područja Grada B. („Službeni glasnik Grada Banjaluka“, broj: 12/91), nije određena površina za redovnu upotrebu garaže, a predviđena je za rušenje. Po mišljenju organa za poslove urbanizma, s obzirom da je izgrađena na osnovu odobrenja za građenje, to zemljište može predstavljati samo zemljište ispod garaže, kako je i navedeno u presudi. Ovdje se radi o situaciji da regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu objekta koji je izgrađen u skladu sa zakonom, a po mišljenju organa uprave tužiteljici pripada pravo svojine samo na zemljištu ispod objekta.

Potrebno je ukazati da se ovdje ne radi o pomoćnom objektu, u smislu odredaba Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Grada Banjaluka“, broj: 40/13), kako zainteresovano lice u odgovoru na zahtjev navodi. Predmetna garaža ima svoju zasebnu parcelu i nije vezana sa glavnim objektom, a prema članu 2. stav 2. tačka o) istog zakona, garaža je pomoćni objekat samo ako kao građevina posredno služi određenoj djelatnosti ili namjeni, obezbjeđivanjem uslova za funkciju glavnih objekata, što ovdje nije slučaj.

Imajući u vidu činjenično utvrđenje da je za garažu izdata urbanistička saglasnost i građevinska dozvola 1967. godine, te upotrebna dozvola 2006. godine, da je na parceli označenoj kao k.č. br. 10/80A, u zk. ul. br. 5539 k.o. S.P. B., upisano pravo svojine u korist tužiteljice sa 1/1 dijela, a po novom premjeru na k.č. br. 3904 u površini od 18 m<sup>2</sup>, u p.l. br. 3887 k.o. B., upisan posjed tužiteljice 1/1 dijela, da regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu garaže izgrađene u skladu sa zakonom, da po mišljenju organa uprave zemljište pod objektom čini zemljište za redovnu upotrebu objekta, pravilan je zaključak da redovnoj upotrebi garaže služi samo zemljište na kojem je izgrađena, pa nisu ispunjeni uslovi propisani članom 42. ZGZ da se zahtjevu tužiteljice udovolji, kako je i obrazloženo u pobijanoj presudi.

Slijedom prednjeg, ovaj sud nalazi da pobijanom presudom nije ostvaren nijedan razlog nezakovitosti iz člana 35. stav 2. ZUS, pa se na osnovu člana 40. stav 1. ZUS, zahtjev odbija.

Zapisničar  
Nataša Božić

Predsjednik vijeća  
Edina Čupeljić