

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 12 0 У 007847 21 Увп
Бања Лука, 14.9.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Страхине Турковића предсједника вијећа, Душка Бојовића и Смиљане Мрша чланова вијећа, уз учешће записничара Тамаре Кочић, у управном спору по тужби Н. д.о.о. М., заступаног по законском заступнику - директору Н. И. а он по пуномоћнику П. Ј. адвокату из Б. у даљем тексту: тужилац), против рјешења број ... од 3.2.2020. године Министарства ... (у даљем тексту: тужени), у предмету утврђивања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта и ренте, одлучујући о захтјеву тужиоца за ванредно преиспитивање пресуде Окружног суда у Бијељини број 12 0 У 007847 20 У од 10.8.2021. године, у нејавној сједници одржаној дана 14.9.2022. године донио је

ПРЕСУДУ

Захтјев се уважава, пресуда Окружног суда у Бијељини број 12 0 У 007847 20 У од 10.8.2021. године се преиначава тако да се тужба уважава и оспорени акт поништава.

Образложење

Побијаном пресудом је одбијена тужба против оспореног акта туженог, којим је одбијена жалба тужиоца изјављена на рјешење Одјељења за стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Града Б. (у даљем тексту: Одјељење Б.) број ... од 21.12.2017. године, којим је тужиоцу као инвеститору за изградњу пословног објекта у Б., на к.ч. број 728/26 к.о. Б. С., утврђена обавеза да плати накнаду за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 42.430,02 КМ и ренту у износу од 6.492,30 КМ.

Одбијање тужбе образложено је разлозима да је оспорени акт правилан, јер је тужилац није доказао да је накнада за уређење градског грађевинског земљишта плаћена, па је без утицаја што је у уговору од 29.6.2000. године о уступању земљишта на коришћење, закљученом између ОЈДП Г. Б. и ПП Е. д.о.о. Б. (чији правни сљедник Д.о.о. ЛД Б. је предметно земљиште продао тужиоцу) наведено да се предметно земљиште уступа са уређеном инфраструктуром. То из разлога што у рјешењу од 6.2.2009. године којим је дата урбанистичка сагласност Д.о.о. ЛД Б. за изградњу пословног објекта на предметној парцели и није утврђена та накнада, имајући у виду да се она утврђује рјешењем о урбанистичкој сагласности сходно одредби члана 72. Закона о грађевинском земљишту („Сл. лист СР БиХ“ број 34/86-29/90, у даљем тексту: Закон о грађевинском земљишту БиХ) који је био на снази у вријеме закључења тог уговора. Како је и престала важност те урбанистичке сагласности, која је издата са роком важења од једне године, те како су потом тужиоцу издати локацијски услови од 16.2.2017. године за грађење пословног објекта на предметној парцели, правилно је тужилац обавезан на плаћање

накнаде за уређење грађевинског земљишта, а и ренте. Због тога је без утицаја и прибављено Изјашњење А.Д. Г. Б. број ... од 16.11.2017. године да је предметно земљиште по поменутом уговору о уступању земљишта од 29.6.2000. године, уступљено са уређеном инфраструктуром и да није познато колики износ од плаћене цијене отпада на уређење земљишта, будући да се ни тим доказом не поткрепљује тврдња тужиоца да је накнада за уређење градског грађевинског земљишта плаћена, као дио накнаде за уступљено земљиште.

Благовремено поднесеним захтјевом за ванредно преиспитивање те пресуде (у даљем тексту: захтјев) тужилац побија њену законитост, из основа садржаних у одредби члана 35. став 2. Закона о управним споровима („Сл. гласник Републике Српске“ број 109/05 и 63/11, у даљем тексту: ЗУС) што се односи на повреду закона, другог прописа или општег акта и повреду прописа о поступку која је могла бити од утицаја на рјешење ствари. Наводи да је оспорени акт идентичан ранијем рјешењу туженог од 28.5.2018. године које је поништено пресудом истог суда број 12 0 У 006960 18 У од 25.12.2019. године, те да тужени у оспореном акту није испоштовао упуте из те пресуде. Истиче да је накнада за уређење предметног градског грађевинског земљишта била саставни дио купопродајне цијене у поменутом уговору о уступању градског грађевинског земљишта, јер је Д.о.о. ЛД Б. као инвеститор пословног објекта на предметном земљишту накнадним рјешењима Одјелење Б. ослобођен од плаћања тог вида обавезе, а у вези са чим се позива на рјешење број ... од 22.11.2010. године за предметну парцелу број 728/26, као и рјешење број ... од 27.1.2009. године за парцелу број 728/55 за коју је тадашњи инвеститор Д.о.о. ЛД Б. издејствовао у управном поступку ослобађање обавезе плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, јер је садржана у купопродајној цијени за уступљено земљиште. Иако то рјешење број ... од 27.1.2009. године за парцелу број 728/55 није предмет његове куповине, сматра да оно опредјељује апсолутно идентичну ситуацију и поступање у односу на предметну парцелу број 728/26, а што је више пута и истицао у поступку али што тужени а ни суд у побијаној пресуди нису уважили, чиме се одржава неприхватљив дуализам о одлучивању државних органа о истим непокретностима и истој обавези, иако је јасно да правно не могу егзистирати два контрадикторна рјешења. С обзиром да за парцелу број 728/55 егзистира, већ дужи период година правоснажно рјешење, те да је та парцела већ изграђена а у својини трећег лица, сматра да побијана пресуда не доприноси правној сигурности, јер је незаконита и стога неодржива. Додаје да је везано за предметну управну ствар, већ водио и окончао парнични поступак пред Окружним привредним судом у Бијељини, који је пресудом број 59 0 Пс 032733 18 Пс обавезао туженог Г. Б. да му исплати износ од 47.171.07 КМ (са законском затезном каматом почев од 9.2.2018. године као дана подношења тужбе па до коначне исплате), по основу управо износа који је Г. Б. платио за уређење предметног градског грађевинског земљишта, која пресуда још није постала правоснажна. Предлаже да се захтјев уважи, побијана пресуда укине и предмет врати истом суду на поновни поступак, са упутама према наводима предметног захтјева.

Тужени у одговору предлаже да се захтјев одбије.

Размотривши захтјев, одговор туженог, побијану пресуду и остале прилоге у списима предмета, на основу одредбе члана 39. ЗУС-а, одлучено је као у изреци ове пресуде из сљедећих разлога:

Из списка предмета произилази да је управни поступак покренут поводом захтјева тужиоца од 16.6.2017. године за издавање рјешења о висини накнаде за уређење градског

грађевинског земљишта и ренте, за изградњу пословног објекта у Б. на предметној парцели број 728/26 к.о. Б. С., па је Одјељење Б. донијело рјешење којим је тужиоцу као инвеститору, утврдио обавезу плаћања накнада за изградњу тог пословног објекта, и то накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у износу од 41.171,07 КМ и ренте у износу од 6.492,30 КМ, а саставни дио тог рјешења су записници о утврђивању тих накнада. У образложењу рјешења је наведено да је тужилац као инвеститор затражио да се ослободи плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, по основу поменутог уговора о уступању земљишта на коришћење закљученог између ОЈДП. Г. Б. и П.П. Е. д.о.о. Б. број Ов. 127/2000 од 29.6.2000. године, али да по становишту тог органа само одредба тог уговора из које произилази да се предметно земљиште уступа са уређеном инфраструктуром, нема значење да је накнада за уређење градског грађевинског земљишта и плаћена, односно да је саставни дио накнаде за додијељено земљиште, без предочавања доказа да је накнада и утврђена рјешењем о урбанистичкој сагласности и да је плаћена у утврђеном износу, с обзиром да је тако и прописано одредбом члана 72. Закона о грађевинском земљишту БиХ који је био на снази у вријеме закључења тог уговора. При томе је и наведено да је у складу са упутама туженог којима је у цјелости поништено раније првостепено рјешење од 15.8.2017. године, прибављено Изјашњење А.Д. Г. Б. од 16.11.2017. године према којем поменути уговор закључен између ОЈДП Г. Б. и П.П. Е. д.о.о. Б. обухвата накнаду уређења земљишта нивоа обезбеђења приступног пута воде и струје до предметне парцеле број 728/26 к.о. Б. С., али да нема податка колики износ од плаћене цијене отпада на уређење земљишта, тако да ни то изјашњење није прихваћено као доказ, јер у спису нема доказа да је наведена накнада и обрачуната рјешењем о урбанистичкој сагласности а и плаћена у утврђеном износу. Због тога је закључено да нема основа да се изврши ослобађање тужиоца од плаћања поменуте накнаде, на основу одредбе члана 33. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Сл. гласник Града Бијељина“ број 11/14 и 3/16), па тако да је тужиоцу на основу одредбе члана 73. Закона о уређењу простора и грађењу („Сл. гласник Републике Српске“ број 40/13 и 106/15), те Правилника о обрачуну трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Сл. гласник Републике Српске“ број 95/13, 99/13 и 22/14), а и члана 21. до 35. Одлуке о уређењу простора и грађевинском земљишту („Сл. гласник Града Бијељина“ број 11/14, 3/16) и Одлуке о висини трошкова уређења градског грађевинског земљишта („Сл. гласник Града Бијељина“ број 5/17) извршен обрачун накнаде за уређење градског грађевинског земљишта, као и ренте. То рјешење је обијањем жалбе тужиоца потврђено оспореним актом, са образложењем да је без утицаја на одлучивање позивање тужиоца на рјешење Одјељење Б. број ... од 22.11.2010. године којим је за изградњу пословног објекта инвеститору Д.о.о. ЛД Б. на предметној к.ч. број 728/26 к.о. Б. С. утврђена само рента а у образложењу наведено да се инвеститор може ослободити накнаде за уређење градског грађевинског земљишта с обзиром да се из поменутог уговора о уступању земљишта на коришћење закљученог између ОЈДП Г. Б. и П.П. Е. Б. из 2000. године може видјети да је инвеститору уступљено земљиште са уређеном инфраструктуром, а којим рјешењем је измијењен став 4. издате урбанистичке сагласности број ... од 6.2.2009. године у погледу накнада означених под тачком III диспозитива тог рјешења којим су биле предвиђене и накнада за уређење градског грађевинског земљишта и рента, а у вези са чим је и констатовано да је важност те урбанистичке сагласности неспорно престала јер је њен рок важења једна година од коначности тог рјешења. Такође је констатовано да су на захтјев тужиоца од стране Одјељење Б. и издати локацијски услови број ... од 16.2.2017. године за грађење пословног објекта на предметној парцели. Оспорени акт је оснажен побијаном пресудом, са разлозима који су већ изнесени у уводном дијелу образложења ове пресуде.

Побијана пресуда се не може прихватити као правилна а ни законита.

Наиме, тачно је да је у поменутом уговору о уступању земљишта на коришћење од 29.5.2000. године, закљученим између ОЈДП Г. Б. и ПП Е. д.о.о. Б. наведено да се предметна парцела број 728/26 уступа ради грађења, у сврху изградње пословних простора на локацији „Агро-тржног центра“. у Б., па тако да се уступа са уређеном инфраструктуром, које земљиште је потом и купио тужилац ради изградње пословног објекта.

Такође је тачно да је Одјељење Б. рјешењем број ... од 6.2.2009. године дало урбанистичку сагласност инвеститору Д.о.о. ЛД из Б. за изградњу пословног објекта на предметном земљишту, а од којег правног лица је тужилац и купио то земљиште, у којој урбанистичкој сагласности је под тачком III – Накнаде, наведено да висина накнаде за уређење градског грађевинског земљишта по 1 m² корисне грађевинске површине износи 65,60 КМ, а висина ренте по 1 m² корисне површине објекта износи 30 КМ, али које рјешење је измијењено рјешењем истог органа број ... од 22.11.2010. године у погледу накнада, тако да гласи да висина ренте по 1 m² корисне површине објекта износи 30 КМ, при чему је у образложењу тог рјешења наведено да је инвеститор затражио да буде у потпуности ослобођен обавеза плаћања накнада, то јест накнаде за уређење градског земљишта а и једнократне ренте, сходно чему је и одлучено као у диспозитиву тог рјешења. При томе је и наведено да једнократна рента представља накнаду из основа природне погодности градског грађевинског земљишта већ изграђене комуналне инфраструктуре које могу настати приликом коришћења тог земљишта, а које нису резултат улагања средстава власника, док накнада за уређење градског грађевинског земљишта обухвата стварне трошкове припремања и опремања грађевинског земљишта, из чега слиједи да се инвеститор може ослободити обавезе плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта с обзиром да се из поменутог уговора о уступању земљишта на коришћење може констатовати да је инвеститору уступљено земљиште са уређеном инфраструктуром, док и даље остаје обавеза да прије издавања рјешења о одобрењу за изградњу објекта регулише обавезу плаћања накнаде за природне погодности и погодности изграђене инфраструктуре (једнократна рента).

С обзиром на наведено, произилази да је тим измијењеним рјешењем о урбанистичкој сагласности, ранији инвеститор Д.о.о. ЛД из Б., који је и продао предметно земљиште тужиоцу, фактички ослобођен плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта поводом изградње пословног објекта на предметном земљишту означеном као к.ч. 728/26 уписаном у лист непокретности број 1129/14 к.о. Бијељина, а које ослобађање се управо заснива на томе да је поменути уговором о уступању на коришћење предметног земљишта, то земљиште и уступљено са уређеном инфраструктуром, како се то у осталом и наводи у поменутом Изјашњењу А.Д. Г. Б. од 7.8.2017. године да накнада за уступање предметног земљишта по том уговору закљученом између ОЈДП Г. Б. и ПП Е. д.о.о. Б. обухвата накнаду уређења земљишта нивоа обезбјеђења приступног пута воде и струје до парцеле, те да се нема тачан податак колики износ од плаћене цијене отпада на уређење земљишта.

Да је ранији инвеститор Д.о.о ЛД Б. ослобођен плаћања накнаде за уређење градског грађевинског земљишта за изградњу пословног простора по основу истовјетног уговора од 20.4.2001. године о уступању земљишта на коришћење за к.ч. број 728/55 уписаној у зк. улошку број 985 к.о. Б., закљученог такође између ОЈДП Г. Б. и ПП Е.

д.о.о. Б., произилази из рјешења Одјељења Б. о урбанистичкој сагласности број 02-/2-364-1323/08 од 16.10.2009. године донесеног за ту парцелу, којим рјешењем је измијењен диспозитив правоснажног рјешења истог органа број ... од 27.1.2009. године такође у погледу накнада, тако да је према том измијењеном рјешењу утврђена само накнада по основу једнократне ренте, при чему је у образложењу рјешења наведено да је поменути уговором о ступању земљишта на коришћење инвеститор стекао уређено градско грађевинско земљиште и да стога није дужан платити накнаду за уређење градског грађевинског земљишта.

Имајући у виду наведено, а будући да се и ради о истовјетним уговорима о уступању градског грађевинског земљишта, што тужилац основано истиче у предметном захтјеву, произилази да су у конкретном случају учињене повреде правила поступка из члана 8. ЗОУП-а, што се односи на начело истине према којем се у поступку мора утврдити право стање ствари и у том циљу морају потпуно и правилно утврдити све чињенице и околности које су од важности за доношење законитог и правилног рјешења, а што је у конкретном случају неспорно изостало.

Стога је без утицаја позивање туженог на то да је престала да важи поменута урбанистичка сагласност за изградњу пословног објекта на предметној парцели, а и чињеница да је првостепени орган на захтјев тужиоца издао локацијске услове од 16.2.2017. године за грађење пословног објекта, будући да у проведеном управном поступку нису правилно утврђене чињенице везане за обавезивање тужиоца за плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта у односу на предметну парцелу, како се то правилно истиче у предметном захтјеву. То се уосталом потврђује и пресудом Окружног привредног суда у Бијељини број 59 0 Пс 032733 18 Пс на коју се тужилац позвао у предметном захтјеву, којом је Г. Б. као тужени обавезан да тужиоцу исплати износ који је плаћен управо по основу накнаде за уређење предметног градског грађевинског земљишта.

Из изнијетих разлога, по оцјени овог суда, у побијаној пресуди су остварени разлози за њено побијање предвиђени одредбом члана 35. став 2. ЗУС-а, па се стога на основу одредбе члана 40. став 1. и 2. тог закона, захтјев тужиоца уважава, побијана пресуда преиначава тако да се тужба уважава и оспорени акт поништава, јер су остварени разлози из одредбе члана 10. тачка 4. ЗУС-а за његово поништавање.

Записничар
Тамара Кочић

Предсједник вијећа
Страхиња Ћурковић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић