

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
57 0 Ps 072190 16 Rev
Banjaluka, 08.3.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudije Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja G.i. d.o.o. G., zastupanog po punomoćniku M.D., advokatu iz G., protiv tuženog Grad B., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka, radi sticanja bez osnova, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 072190 16 Pž od 31.10.2016. godine, na sjednici održanoj 08.3.2017. godine donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 072190 09 Ps od 26.7.2016. godine obavezan je tuženi Grad Banjaluka da tužitelju isplati iznos od 66.333,20 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 10.10.2008. godine do isplate, u roku od 30 dana od dostavljanja presude.

Preko dosuđenog iznosa zahtjev je odbijen.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci 57 0 Ps 072190 16 Pž od 31.10.2016. godine žalba tuženog je usvojena i prvostepena presuda preinačena u dosuđujućem dijelu tako da je odbijen zahtjev tužitelja za isplatu iznosa od 66.333,20 KM sa kamatom.

Žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u odbijajućem dijelu .

Preinačena je odluka o troškovima postupka tako što je tužitelj obavezan da tuženom na ime troškova postupka isplati iznos od 4.812,50 KM.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troška sastava žalbe.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužitelj zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se u cjelosti udovolji tužbenom zahtjevu ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužena strana osporava sve navode revizije i predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja da mu tuženi na ime sticanja bez osnova isplati iznos od 138.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 10.8.2008. godine do isplate.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac dana 02.07.2007. godine pod brojem 03-364-3195/06 od strane tužene – nadležne službe dobio urbanističku suglasnost za izgradnju lamele 1 i 3 u Ulici ... u B., a rješenjem od 14.04.2008. godine pod brojem 03-364-4068/07 urbanističku suglasnost za gradnju lamele broj 2 koja se nalazi u ogranku Ulice Nakon dobijanja urbanističkih saglasnosti tužioca od strane tuženog je odobrena gradnja, tj. donesena su rješenja o dozvoli gradnje, kojim rješenjima je utvrđena obaveza i visina obaveze tužioca koju je dužan platiti na ime rente i uređenja građevinskog zemljišta. S obzirom da građevinsko zemljište nije imalo potpuno obezbijeđenu infrastrukturu, tj. nije bilo potpuno uređeno, tužiocu je u skladu sa Zakonom o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik RS“, broj 112/06), a u vezi sa odredbom člana 30. i 33. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ broj 9/04, 11/04, 22/04) izvršeno umanjeno utvrđene obaveze plaćanja naknade za uređenje građevinskog zemljišta, koje umanjeno ukupno za sve tri lamele je 15 %. Nakon završetka objekata, nadležna služba tuženog je tužiocu dala upotrebnu dozvolu za predmetne objekte, nakon što je utvrđeno da objekti ispunjavaju sve zakonom propisane uslove za upotrebu. Naknadu, za uređenje građevinskog zemljišta u skladu sa navedenim rješenjima, te ugovorom koji je zaključen između parničnikih stranaka, tužilac je za lamelu 1 i 3 platio naknadu u iznosu od 805.445,00 KM a za lamelu broj 2 145.106,70 KM, te na ime rente za sve tri lamele 210.186,00 KM. Utvrđeno je da za lamelu 1 i 3 je priznato umanjeno naknade za uređenje građevinskog zemljišta u procentu od 2 % a za lamelu broj 2 u procentu od 15 %.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je nalazeći utvrđenim da je tužitelj prilikom izgradnje građevinskih objekata imao troškove na uređenju građevinskog zemljišta koje nije u potpunosti privedeno namjeni (nedovršena infrastruktura), kvalifikujući izvođenje tih radova kao poslovodstvo bez naloga jer se radi o poslovima koje je bio dužan izvesti tuženi, te primjenom odredbe člana 220. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85 i 57/89, te “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), utvrđujući visinu izdataka tužitelja na osnovu faktura i građevinskih situacija obavezao tuženog da tužitelju isplati iznos od 66.333,20 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 10.10.2008. godine.

Odlučujući o žalbama stranaka izjavljenim protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je našao da iz utvrđenih činjenica ne proizlazi da se radi o poslovodstvu bez naloga jer nisu postojali uslovi propisani odredbom člana 220. ZOO da bi se radnje tužitelja smatrale poslovodstvom bez naloga, te da se ne radi ni o sticanju bez osnova u smislu odredbe člana 210. ZOO, budući da je postojao pravni osnov za naplatu naknade za uređenje građevinskog zemljišta. Pravnim osnovom drugostepeni sud smatra rješenja o urbanističkoj saglasnosti i o dozvoli za građenje, pa je pozivom na odredbu člana 25. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl. glasnik RS“ 112/06, u daljem tekstu: ZGZ), po kojoj investitor snosi troškove uređenja

građevinskog zemljišta koje nije uređeno, uvažio žalbu tuženog i prvostepenu presudu preinačio tako da je odbio tužbeni zahtjev u cjelini.

Žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u odbijajućem dijelu.

Odluka drugostepenog suda je na zakonu zasnovana.

Tužbeni zahtjev u ovoj parnici tužitelj temelji na tvrdnji da mu je u postupku izdavanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti, odnosno rješenja o dozvoli za građenje određena naknada za uređenje građevinskog zemljišta iako zemljište na kom je gradio nije bilo u potpunosti uređeno (nedostatak toplovodne, elektro i vodovodne infrastrukture), smatrajući da je bila obaveza tuženog da u potpunosti uredi građevinsko zemljište, te da je zbog propuštanja izvršenja te obaveze tuženog imao troškove u visini od 138.000,00 KM, na koji način se tuženi neosnovano obogatio na njegov račun za utuženi iznos.

U ovom postupku nije sporno da je obaveza plaćanja naknade rente i troškova uređenja građevinskog zemljišta tužitelju određena rješenjima o urbanističkoj saglasnosti nadležnog organa tuženog broj 03-364-1912/06 od 19.6.2006. godine i rješenjem broj 03-364-3195/06 od 02.7.2007. godine, te da je tim rješenjima određeno da će se konačna visina rente i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta odrediti u postupku donošenja rješenja o odobrenju za građenje.

Rješenje nadležnog organa o odobrenju za građenje objekta u ogranku ... broj 03-360-325/06 doneseno je 03.4.2007. godine, a rješenje istog organa o odobrenju za građenje objekta na lokaciji 3. Prigradski put broj 03-360-447/07 doneseno je 23.5.2008. godine. Nije sporno ni da su ova rješenja postala konačna i pravosnažna u upravnom postupku.

Prema vremenu donošenja rješenja o dozvoli za građenje kojim je konačno utvrđena visina rente i naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta (03.4.2007. godine i 23.5.2008. godine) proizlazi da se na utvrđenje obaveze plaćanja naknade i visine te naknade ima primijeniti Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske objavljen u „Sl. glasniku RS“ broj 112/06, koji je stupio na snagu 01.12.2006. godine.

Prema odredbi člana 21. stav 2. naprijed navedenog zakona iznos naknade za troškove uređenja gradskog građevinskog zemljišta i iznos naknade za prirodne pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta utvrđuju se rješenjem o urbanističkoj saglasnosti po jedinici korisne površine objekta koji će se graditi, a konačan iznos naknada utvrđuje se u postupku izdavanja odobrenja za građenje.

Odredbom člana 24. istog zakona propisano je da naknadu za uređenje građevinskog zemljišta plaćaju investitori građevine koja se gradi na tom zemljištu prema jedinici površine objekta za čiju izgradnju se izdaje urbanistička saglasnost.

Članom 25. stav 1. ZGZ propisano je da, ako se objekat gradi na gradskom građevinskom zemljištu koje nije uređeno, investor je dužan da izvrši uređenje na cijeloj površini građevinske parcele saglasno urbanističko-tehničkim i drugim uslovima utvrđenim u urbanističkoj saglasnosti, a stavom 2. da u slučaju iz prethodnog stava investitor nije dužan da plati naknadu za troškove uređenja građevinske parcele koje je izvršio, već samo srazmjerni iznos naknade koji otpada na to zemljište, a koji se odnosi na troškove uređenja koji su ranije izvršeni.

Naprijed citirane odredbe ZGZ znače da svaki investitor, pa tako i tužitelj može podnijeti zahtjev za urbanističku saglasnost i dozvolu za građenje na zemljištu koje nije potpuno uređeno, ali uz preuzimanje obaveza dovršetka uređenja zemljišta do privođenja namjeni, uz umanjene naknade za uređenje. Međutim, donošenjem rješenja o urbanističkoj saglasnosti i dozvoli za građenje ne stvara se obaveza jedinice lokalne samouprave za dovršenje uređenja zemljišta na kom se gradi, nego se samo naknada za uređenje građevinskog zemljišta može srazmjerno umanjiti temeljem odredbe člana 25. stav 2. ZGZ. Zbog toga se u ovoj situaciji ne može smatrati da se tuženi neosnovano obogatio za troškove koje je tužitelj imao za dovršenje uređenja zemljišta.

Naime, odredbom člana 10. stav 1. ZGZ propisano je da se jedinica lokalne samouprave stara o uređenju gradskog građevinskog zemljišta u skladu sa zakonom, a odredbom člana 23. stav 2. istog zakona da se iznos naknade za uređenje građevinskog zemljišta utvrđuje saglasno programu uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Ovo znači da jedinica lokalne samouprave po pitanju uređenja gradskog građevinskog zemljišta (što joj je nadležnost po Zakonu o lokalnoj samoupravi - „Sl. glasnik RS“ 101/04...) može postupati samo prema važećim planovima o uređenju prostora i saglasno svom programu, ali ne i prema potrebama pojedinih investitora.

O samoj visini naknade za uređenje građevinskog zemljišta koja je određena tužitelju, ovaj sud se ne može izjašnjavati u parničnom postupku, budući da se rješenja o urbanističkoj saglasnosti i dozvoli za građenje, kojim je utvrđena visina naknade donose u upravnom postupku i moguće ih je pobijati samo u tom postupku zakonom propisanim pravnim sredstvima, kako to pravilno smatra drugostepeni sud.

Međutim, vrijedi napomenuti da je prema stanju spisa u postupku utvrđivanja naknade, provedena procedura odobravanja beneficija tužitelju po odredbi člana 25. stav 2. ZGZ, da je provedeno uviđaj na licu mjesta i sastavljen zapisnik o stepenu uređenja predmetnog zemljišta, s kojim se tužitelj složio, a na osnovu kog zapisnika su tužitelju odobreni popusti na visinu iznosa naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta propisani članom 33. Odluke o građevinskom zemljištu Grada B. („Sl. glasnik Grada Banjaluka“ 9/04, 11/04 i 22/04).

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o reviziji tužitelja odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Rosa Obradović

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić