

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 57 0 Ps 107104 17 Rev  
Banjaluka: 25.4.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja L.P. d.o.o. za projektovanje, inženjering i građevinarstvo M.G., Ulica..., zastupanog po punomoćniku G.M., advokatu iz B.L., Ulica..., protiv tuženih Grad B.L., zastupanog po Pravobranilaštvu RS, sjedište zamjenika u B.L., Ulica ... i H.A.A.B. a.d. B.L., zastupanog po punomoćnicima R.T. i N.M., advokatima iz B.L., Ulica ..., radi naknade štete, vrijednost predmeta spora 1.097.958,58 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 107104 16 Pž od 26.6.2017. godine, na sjednici održanoj 25.4.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužene H.A.A.B. a.d. B.L. za naknadu troškova postupka, na ime sastava odgovora na reviziju, u iznosu od 4.738,00 KM.

## Obrazloženje

Prvostepnom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 107104 13 Ps od 30.8.2016. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim je traženo da se tuženi Grad B.L. (u daljem tekstu: prvotuženi) i H.A.A.B. a.d. B.L. (u daljem tekstu: drugotužena), solidarno obavežu da mu na ime naknade štete po osnovu očekivane izgubljene dobiti, zbog nemogućnosti gradnje stambeno poslovnog objekta u B.L. u ulici ..., isplate iznos od 552.195,36 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1.5.2012. godine do isplate.

Obavezan je tužitelj da tuženima naknadi troškova postupka, i to prvotuženom iznos od 10.000,00 KM, a drugotuženoj iznos od 11.910,60 KM, sve u roku od 15 dana. Odbijen je zahtjev drugotužene za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 107104 16 Pž od 26.6.2017. godine, odbijena je žalba tužitelja i potvrđena prvostepena presuda.

Odbijeni su zahtjevi tužitelja i drugotužene za naknadu troškova žalbenog postupka.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi u odgovoru predlažu da se revizija odbije, s tim da drugotužena postavlja i zahtjev za naknadu troškova postupka u iznosu od 4.738,00 KM.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za naknadu štete na ime izgubljene dobiti u iznosu od 552.195,36 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1.5.2012. godine do isplate.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je tužitelj preduzeće registrirano za poslove projektovanja, inženjeringa i građevinarstva i da je, kao kupac, zaključio 26.2.2008. godine kupoprodajni ugovor sa prodavcem S.K. i od njega kupio nekretnine označene kao kč. broj... k.o. B.L 7, kučište - dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, kuća i zgrada površine 200 m<sup>2</sup> i njiva površine 178 m<sup>2</sup>, čemu odgovara kč. broj... upisana u zk.ul. broj... k.o. B.L., a koje nekretnine se nalaze u Ulici ...; da je na osnovu rješenja RUGIP-P.J. B.L. broj: 21.11-952.1-5795-1/2008 od 13.3.2008. godine, tužitelj upisan kao posjednik sa dijelom 1/1 u pl. broj..., a u zk.ul. broj... k.o. B.L., kao vlasnik kuće i zgrade u AII listu sagrađene na kč. broj..., koja je u B listu upisana kao društvena svojina; da je u C listu navedenog zk.ul. upisana hipoteka u korist drugotužene kao sredstvo obezbjeđenja kredita po ugovoru zaključenim sa tužiteljem;

da je tužitelj je 18.6.2008. godine podnio Odjeljenju ... prvotuženog zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti, kom zahtjevu je udovoljeno rješenjem broj: 03-364-2202/08 od 28.7.2009. godine, s tim da se saglasnost daje za izgradnju dvije zgrade sa po 4 stana, a ne kako je traženo jedne zgrade sa 8 stanova; da je tužitelj 4.8.2010. godine podnio zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju, a drugotužena je dopisom od 8.9.2010. godine obavjestila tužitelja da je saglasna da se izvrši cijepanje parcele na kojoj je zasnovana hipoteka u njenu korist; da je na osnovu rješenja Zemljišno knjižne kancelarije Osnovnog suda u Banjaluci, Dn - broj: 8484/10 od 19.1.2011. godine, dozvoljen upis prava svojine na nekretninama u „A“ listu zk.ul. broj... k.o. B.L. u korist tužitelja sa 1/1 dijela, sada na dvije kč. broj..., površine 444 m<sup>2</sup> i ... površine 434 m<sup>2</sup>, dok je u „C“ listu izvršeno brisanje prava korišćenja; da je protiv ovog rješenja Pravobranilaštvo RS izjavilo žalbu koja je usvojena od strane Okružnog suda u Banjaluci rješenjem broj: 11 0 Dn 006806 11 od 24.6.2011. godine, tako što je navedeno rješenje ukinuto i predmet vraćen na ponovno odlučivanje; da je RUGIP-P.J. B.L., u postupku ponovnog odlučivanja, rješenjem broj: 8484/10 od 15.12.2011. godine, dozvolio uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja sa 1/1 dijela u B listu zk.ul. broj... k.o. B.L.;

da je tužitelju odobrenje za gradnju izdato 15.4.2011. godine pod brojem 03-360-598/2010, pravosnažno sa 5.5.2011. godine, s tim da je u tački XIX dispozitiva investitor obavezan da prije početka izvođenja radova pribavi odobrenje za uklanjanje i da ukloni postojeće objekte prema izdatim UTU, a u tački XX određeno da odobrenje prestaje da važi ako se u roku od jedne godine dana od dana njegove izvršnosti ne pristupi izvođenju radova; da se tužitelj tokom 2011. i 2012. godine pismenim putem obraćao drugotuženoj radi saglasnosti za uklanjanje objekata, što je u skladu sa nalogom Odjeljenja ... datom na zapisnik broj: 03-3603-1/10 od 16.12.2011. godine, u postupku vođenom u vezi zahtjeva tužitelja da mu se izda rješenje za uklanjanje postojećih

objekata; da je drugotužena dopisom od 5.9.2012. godine obavjestila tužitelja da nije u mogućnosti dati saglasnost za uklanjanje objekata bez dostavljanja dodatnog hipotekarnog obezbjeđenja ugovora za finansijsko praćenje broj: 6033207137; da je Odjeljenje ..., rješenjem broj: 03-3603-1/10 od 8.10.2012. godine, odbilo zahtjev tužitelja za uklanjanje postojećih objekata u ulici ..., a Ministarstvo ... je rješenjem broj: 15.03-360-207/12 od 5.12.2012. godine, odbilo žalbu tužitelja izjavljenu protiv navedenog rješenja; da je razlog za odbijanje u činjenici da drugotužena, kao hipotekarni povjerilac prvog reda, nije dala saglasnost; da tužitelj nije dokazivao da je protiv navedenog drugostepenog rješenja vodio upravni spor u skladu sa datim upustvom o pravnom lijeku;

da je tužitelj 16.5.2012. godine podnio zahtjev za produženje važnosti odobrenja za gradnju (broj: 03-360-598/2010 od 15.4.2011. godine), koji je odbijen rješenjem Odjeljenja ..., broj: 03-360-130/12 od 29.10.2012. godine, dok je Ministarstvo ... rješenjem broj: 15.03-360-213/12 od 6.12.2012. godine, usvojilo žalbu tužitelja i poništilo prvostepeno rješenje; da je u ponovnom postupku, prvostepeni organ donio zaključak broj: 03-360-130/12 od 31.1.2013. godine kojim je odbacio zahtjev tužitelja iz razloga što „nema uslova za vođenje postupka“, navodeći u obrazloženju da je „investitor započeo pripremne radove .... i da odobrenje za građenje nije prestalo da važi“;

da je tužitelj u cijelosti izmirio obaveze prema prvotuženom na ime rente u iznosu od 52.546,00 KM i na ime naknade za uređenje zemljišta u iznosu od 105.672,00 KM;

da je tužitelj ugovorom broj: OPU - 338/2013 od 21.3.2013. godine, prodao d.o.o. NMS-P. M.G. nekretnine označene kao kč. broj... i ... upisane u zk.ul. broj... k.o. B.L., čemu po novom promjeru odgovara kč. broj... i... upisane u pl. broj... k.o. B.L. 7, sa građevinskom dozvolom broj: 03-360-598/2010 od 15.4.2011. godine za izgradnju nekretnina spratnosti Po+P+1+Pe, za cijenu od 400.000,00 KM;

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 69, 71, 72, 74, 75. i 76. Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik RS“, prečišćeni tekst broj: 84/02, 14/03, 112/06 i 53/07 –u daljem tekstu: ZUP), odredbe člana 49, 70, 71, 72, 77, 78. i 82. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“, broj: 55/10-u daljem tekstu: ZUPG), u vezi sa odredbama člana 154. i 155. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

U odnosu na prvotuženog, po ocjeni prvostepenog suda, tužbeni zahtjev je neosnovan jer u radnjama organa tuženog nema protivpravnosti, a u odnosu na drugotuženu smatra da je ona postupala u skladu sa svojim pravilima i da time što je davanje saglasnosti za uklanjanje postojećih objekata usloвила davanjem novih garancija obezbjeđenja, štitila svoje interese kao finansijska organizacija.

Drugostepena odluka je pravilna.

Odredbom člana 172. stav 1. ZOO propisano je da pravno lice odgovara za štetu koju njegov organ prouzrokuje trećem licu u vršenju ili u vezi sa vršenjem svojih funkcija. Kao uvjet odgovornosti za štetu član 172. stav 1. ZOO propisuje se samo uvjet da je šteta nastupila u vršenju ili u vezi sa vršenjem dužnosti. Pravilna primjena člana 172. ZOO podrazumijeva da pravno lice odgovara samo za štetu koju je njen organ prouzrokovao trećem licu nedozvoljenim ili protivzakonitim vršenjem svoje funkcije, a ne i ako je postupao u okviru svojih zakonskih ovlašćenja.

Nije sporno da je u konkretnom slučaju tužitelju nastala šteta jer nije ostvario planiranu i odobrenu izgradnju dva stambena objekta sa po 4 zasebne stambene jedinice. Međutim, da bi došlo do odgovornosti za štetu potrebno je ne samo da je neko lice pretrpi, već da se ostvare i druge pretpostavke, i to: štetna radnja; protivpravnost štetne radnje; uzročna veza između štetne radnje i štete i postojanje subjektivne ili objektivne odgovornosti.

U smislu odredbe člana 154. stav 1. ZOO, predviđeno je da ko drugome prouzrokuje štetu dužan je da istu nadoknadi, ukoliko ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivice. Štetna radnja se sastoji u činjenju koje je protivzakonito, a u konkretnom slučaju ne postoji protivzakonitost u radu organa prvotuzenog, kako pravilno zaključuju nižestepeni sudovi.

Građenju objekta se može pristupiti samo na osnovu odobrenja za građenje (član 77. stav 1. ZUPG), a da bi ostvario ovo odobrenje investitor je dužan, između ostalog, da uz zahtjev priloži i dokaz o vlasništvu ili pravu građenja i posjedovni list (član 81. tačka b). Uz zahtjev za odobrenje za gradnju tužitelj je priložio izvod iz pl. broj... i zk.ul. broj... k.o. B.L., a koji upis je ostvaren na osnovu rješenja Zemljišno knjižne kancelarije Osnovnog suda u Banjaluci, Dn - broj: 8484/10 od 19.1.2011. godine.

Na osnovu priložene dokumentacije organ prvotuzenog je ocijenio da su ispunjeni zakonski uslovi i tužitelju je 15.4.2011. godine izdao odobrenje za gradnju rješenjem brojem 03-360-598/2010, koje je postalo pravosnažno sa 5.5.2011. godine.

Time je nastala obaveza tužitelja da izvrši uplatu naknada na ime rente u iznosu od 52.546,00 KM i na ime naknade za uređenje zemljišta u iznosu od 105.672,00 KM (tačka III i IV dispozitiva rješenja o odobrenju gradnje). Odobrenje za gradnju nije nikada poništeno ili na neki drugi način prestalo da važi (zaključak broj: 03-360-130/12 od 31.1.2013. godine).

Prema Zakonu o Pravobranilaštvu RS („Službeni glasnik RS“, broj: 16/05, 77/06, 119/08 i 78/11), koji je bio na snazi u spornom periodu, Pravobranilaštvo je samostalan organ koji u postupku pred nadležnim organima preduzima pravna sredstva radi zaštite imovinskih prava i interesa RS, grada, opštine i njihovih organa i organizacija (član 1.), odnosno preduzima sve radnje koje preduzima stranka u postupku (član 19. stav 2.).

Polazeći od samostalnosti Pravobranilaštva RS, prvotuzeni koji je po samom zakonu zastupan od strane Pravobranilaštva, nije imao ovlašćenje niti zakonsku mogućnost da ograničava Pravobranilaštvo RS u odluci da pobija rješenje Zemljišno knjižne kancelarije Osnovnog suda u Banjaluci, Dn - broj: 8484/10 od 19.1.2011. godine. Da li će to rješenje pobijati ili ne odlučuje Pravobranilaštvo RS, u zavisnosti od ocjene da li je njime povrijeđen zakon, odnosno da li je to potrebno radi zaštite imovinskih prava i interesa onih koje zastupa.

S druge strane, iz postupanja prvotuženog (podnesak broj: 19-050-833/11 od 1.7.2011. godine i broj: 19-050-833/11 od 17.1.2012. godine) se vidi da je slao obavjest Pravobranilaštvu RS da „povuče žalbu“ (protiv Dn - broj: 8484/10 od 19.1.2011. godine), odnosno da „nema osnova za izjavljivanje žalbe“ (protiv rješenja RUGIP broj: 8484/10 od 15.12.2011. godine), čime je aktivno nastojao da se što prije riješi pitanje vlasništva na parceli tužitelja.

Nema propusta i nezakonitog rada organa prvotuženog kada je donio rješenje broj: 03-361-130/12 od 29.10.2012. godine, kojim je odbio zahtjev tužitelja za produženje važnosti odobrenja za gradnju broj: 03-360-598/2010 od 15.4.2011. godine, iako je ono rješenjem Ministarstva ..., broj: 15.03-360-213/12 od 6.12.2012. godine, poništeno. Naime, pogrešno pravno stanovište nastalo kao rezultat tumačenja zakona ne predstavlja nepravilan rad organa i nije, samo za sebe, osnov za odgovornost po odredbi člana 172. ZOO, već samo zakonski osnov za ulaganje pravnog lijeka. U ponovnom postupku je organ prvotuženog zaključkom broj: 03-360-130/12 od 31.1.2013. godine konstatovao da „odobrenje za građenje nije prestalo da važi“.

Pored ovog, iz stanja predmetnog spisa, a saglasno tački XIX odobrenja za gradnju, proizilazi da je investitor bio obavezan da prije početka izvođenja radova pribavi odobrenje za uklanjanje i da ukloni postojeće objekte prema izdatim UTU.

Vlasnik može pristupiti uklanjanju objekta ili njegovog dijela, ako nije riječ o uklanjanju na osnovu inspekcijskog rješenja, samo na osnovu odobrenja za uklanjanje (član 103. stav 1. ZUPG) koje izdaje organ nadležan za prostorno uređenje u jedinici lokalne samouprave (stav 2.).

Kod činjenice da je na spornoj nekretnini bila zasnovana hipoteka u korist drugotužene, uklanjanjem objekata bez njene saglasnosti došlo bi do smanjenja vrijednosti sredstva obezbjeđenja, pa je za pozitivno rješenje po zahtjevu tužitelja bila neophodna saglasnost drugotužene, koju ova nije dala.

Dakle, tužitelj nije onemogućen u gradnji objekta radnjama ili propustima u postupanju organa prvotuženog, već zbog toga što on nije uspio da obezbjedi saglasnost drugotužene da se uklone postojeći objekti, što je za direktnu posljedicu imalo nemogućnost da pristupi građevinskim radovima.

Nalaz vještaka je rađen radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine u cilju utvrđenja da li se stavljanjem hipoteke može obezbjediti potraživanje drugotužene prema tužitelju, bez obzira da li je u nalazu vještak naveo da će se postojeći objekat rušiti ili ne. Procjena tržišne vrijednost nekretnine obuhvaćala je i postojeće objekte, što je predstavljalo bitan parametar da drugotužena utvrdi da li će hipotekom njeno potraživanje biti obezbjeđeno ili ne.

Stoga je pravilan stav nižestepenih sudova da drugotužena ne snosi odgovornost time što je davanje saglasnosti uvjetovala traženjem novih garancija obezbjeđenja, kod činjenice da se odredbama ugovora o finansijskom praćenju nije unapred obavezala na davanje takve saglasnosti. Stvar je procjene i rizika poslovanja drugotužene kao finansijske institucije da li će ili ne udovoljiti zahtjevu tužitelja, a nije postojala ugovorna ili zakonska obaveza da se pozitivno odgovori na zahtjev tužitelja. S druge strane i tužitelj, kao preduzeće koje se bavi izgradnjom objekata, snosi rizik ukoliko stavlja pod hipoteku nekretninu na kojoj planira novoizgradnju, a da prethodno ne ugovori sa bankom kao kreditorom sve u vezi s hipotekom, odnosno da obezbjedi njenu saglasnost za uklanjanje ranijeg objekta koji se nalazi na zemljištu koje je opterećeno hipotekom.

Zahtjev drugtužene za naknadu troškova na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 4.738,00 KM nije osnovan, jer nije bio od značaja za vođenje postupka (član 387. stav 1. ZPP) i jer odgovor sadržava činjenice i pravna shvatanja isticana tokom postupka, koja su nižestepeni sudovi imali u vidu prilikom odlučivanja.

Temeljem odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:  
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić