

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 12 0 U 005081 15 Uvp
Banjaluka, 01. juna 2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija: Smiljane Mrše, predsjednika vijeća, Merside Bjelobrk i Edine Čupeljić, članova vijeća, uz učešće zapisničara Margarete Nikić, u upravnom sporu po tužbi tužioca Z.u., kojeg zastupa direktor S.K., a istu punomoćnik I.S., advokat iz B., protiv akta tužene Uprave, broj: ... od 01. aprila 2015. godine, u predmetu utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Bijeljini, broj: 12 0 U 005081 15 U od 29. maja 2015. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 01. juna 2018. godine, donio je

P R E S U D U

Zahtjev se odbija.

Odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova upravnog spora.

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom odbijena je tužba protiv osporenog akta bliže označenog u uvodnom dijelu presude, kojim je odbijena žalba izjavljena protiv rješenja Područne jedinice tužene u B., broj: ... od 04. decembra 2014. godine. Tim rješenjem koje je doneseno u ponovnom postupku, postupajući po uputama iz presude Vrhovnog suda Republike Srpske, broj: ... od 03. aprila 2014. godine i rješenja tužene broj: ... od 27. maja 2014. godine, prvostepeni organ je odbio zahtjev tužioca za utvrđivanje površine zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade izgrađene na k.č. br. ... upisane u pl. br. ... k.o. B. 2, što odgovara k.č. br. ... upisana u zk. ul. br. ... k.o. B. 2 po starom premjeru, iz razloga što predmetna zgrada nije upisana u zemljišnim knjigama kao zemljišno knjižno tijelo II.

Odbijanje tužbe u pobijanoj presudi sud obrazlaže stavom da je utvrđeno da ne postoji u zemljišnim knjigama, niti u katastarskim evidencijama upisano pravo vlasništva na zgradi, niti je zgrada upisana kao zemljišnoknjižno tijelo, a da je to uslov za provođenje postupka u ovoj upravnoj stvari, jer da mora postojati objekat upisan u zemljišnu knjigu i u katastarsku evidenciju, za koji se može provesti postupak u okviru kojeg bi se utvrdila površina zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu objekta. Da bi se steklo pravo vlasništva na zemljištu potrebnom za redovnu upotrebu zgrade, da je potrebno prije svega imati utvrđene činjenice u odgovarajućim zemljišnoknjižnim i katastarskim evidencijama, koje se odnose na zgradu i vlasnika zgrade. Utvrđivanje prava vlasništva na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade da je vezano uslovima koji se odnose na postojanje tih činjenica upisanih u odgovarajuće evidencije, te da to proizlazi iz sadržaja odredbe člana 42. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj: 112/06, u daljem tekstu: ZGZ), kojom je propisan postupak utvrđivanja površine zemljišta potrebnog za

redovnu upotrebu zgrade, nakon koga se upisuje pravo vlasništva na zemljištu u korist vlasnika zgrade. Iz tih razloga cijeni da nije ispunjen uslov iz navedene zakonske odredbe, pa tužbu odbija kao neosnovanu.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude, tužilac pobija njenu zakonitost iz razloga propisanih odredbom člana 35. stav 2. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske”, broj: 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS). Smatra da su ispunjeni uslovi iz člana 42. stav 2. ZGZ, da se utvrdi površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, jer je izgrađena u skladu sa zakonom. Prema odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju da se smatra legalno izgrađenom, jer je za zgradu izdato odobrenje za upotrebu. Regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, pa da je organ bio dužan u skladu sa članom 42. stav 2. ZGZ da utvrdi površinu za njenu redovnu upotrebu, uz pribavljeno mišljenje organa uprave nadležnog za poslove urbanizma, a da to nije učinio, nego je protivno zakonu odbio zahtjev navodeći da je potrebno da prethodno zgrada bude upisana u zemljišnu knjigu. Tužilac se poziva na ugovor od 27. septembra 2001. godine, koji je zaključio sa Opštom bolnicom „S.v.“ i Fondom i navodi da je članom 9. tog ugovora garantovano tužiocu pravo vlasništva na novom objektu, te da je bila dužnost druge ugovorne strane, a ne tužioca, da obezbijedi upis prava svojine u zemljišnu knjigu, a da je tužilac po ugovoru bio dužan da finansira izgradnju objekta, opremi ga i stavi u funkciju, te vrši pružanje medicinskih usluga, da je članom 4. ugovora dogovoreno da je Opšta bolnica „S.v.“ B., dužna da pribavi svu potrebnu dokumentaciju neophodnu za izgradnju i opremanje zgrade, što nije ispunila, da se ne može izvršiti upis objekta bez utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta, da su tuženi organi odbijajući zahtjev tužioca postupili proizvoljno, što je podržao nižestepeni sud. Predlaže da se zahtjev uvaži, presuda preinači, tako da se tužba uvaži i osporeni akt poništi i tužiocu dosude troškovi upravnog spora.

Tužena u odgovoru na zahtjev ostaje kod navoda datih u obrazloženju osporenog akta i predlaže da se zahtjev odbije kao neosnovan.

Zainteresovano lice JZU Bolnica „S.v.“ B. u odgovoru na zahtjev ostaje kod navoda datih tokom postupka. Ističe da je radi utvrđenja etažne svojine, prethodno potrebno da potpisnici ugovora iz 2001. godine, sačine sporazum o regulisanju vlasničkih odnosa izgrađenog objekta na zemljištu na kojem Bolnica ima pravo privremenog korišćenja, na osnovu rješenja Dn. br. ... opštine B., Komisije. Smatra da je zahtjev tužioca preuranjen, jer da nisu ispunjeni potrebni uslovi za razgraničenje imovinsko-pravnih odnosa između ugovornih strana. Pored navedenog, navodi da Bolnica nikada nije uskraćivala pravo tužiocu da vrši registrovanu djelatnost-pružanje usluga dijalize u predmetnom prostoru.

Pravobranilaštvo u odgovoru na zahtjev ističe da je zahtjev neosnovan iz svih razloga navedenih u obrazloženju presude i osporenog akta. Predlaže da se zahtjev odbije kao neosnovan.

Razmotrivši zahtjev, odgovor na zahtjev, pobijanu presudu, kao i cjelokupne spise predmeta ovog upravnog spora i predmetne upravne stvari, saglasno članu 39. ZUS ovaj sud odlučuje kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Iz stanja spisa predmeta proizlazi da je upravni postupak pokrenut po zahtjevu tužioca za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, koji zasniva članu 42. stav 2. ZGZ. Zgrada koja je predmet zahtjeva je izgrađena nakon zaključenja ugovora između Fonda, Opšte bolnice „S.v.“ B. i „I.d.c. B.“, zaključenog dana 24. septembra 2001. godine. Nakon što je

Opšta bolnica „S.v.“ B. dobila urbanističku saglasnost dana 12. oktobra 2001. godine, Komisija je rješenjem Dn-br. ... od dana 11. januara 2001. godine, izdvojila parcelu potrebnu za izgradnju zgrade označenu sa k.č. br. ... i na toj parceli utvrdila pravo raspolaganja u korist opštine Bijeljina sa 1/1 dijela i privremeno pravo korišćenja u korist Opšte bolnice „S.v.“ B. sa 1/1 dijela. Parcela na kojoj je izgrađena zgrada označena je sa k.č. br. ... upisana u zk. ul. br. ... k.o. B. 2, sa pravom raspolaganja u korist opštine B. sa 1/1 dijela i sa privremenim pravom korišćenja u korist Opšte bolnice „S.v.“ B. sa 1/1 dijela. U zk. ul. označena je kao gradilište i nije upisana zgrada kao zemljišniknjižno tijelo II. Urbanistička saglasnost i građevinska dozvola za dio zgrade je data Opštoj bolnici „S.v.“ B., a upotrebna dozvola je data „I.d.c. B.“. Izgrađena zgrada je samo evidentirana u katastarskom operatu prijavom, kako bi se omogućilo ugovornim stranama da aneksom ugovora regulišu pravo vlasništva na pojedinim dijelovima zgrade, koja je po novom premjeru izgrađena na k.č. br. ..., upisana u pl. br. ... k.o. B. 2, posjed Opšte bolnice „S.v.“ B. sa 1/1 dijela. Zgradu koriste sve tri ugovorne strane, tako što prizemlje glavnog objekta koristi tužilac i ne plaća zakupninu, dio sprata glavnog objekta koristi tužilac po osnovu ugovora o zakupu zaključenog sa Opštom bolnicom „S.v.“ B., a dio sprata i dograđeni aneks objekta koristi Fond. Ugovorne strane nisu regulisale odnose vlasništva i korišćenja administrativnog dijela zgrade Centra za dijalizu, što su bile u obavezi po članu 3.5. ugovora od 24. septembra 2001. godine, koji je dopunjen tako što je produženo njegovo važenje. Po mišljenju vještaka geodetske struke, izgrađeni objekat se smatra jednom cjelinom i nije moguće posebno izdvojiti dio za koji je data upotrebna dozvola od dograđenog dijela, ali se može etažirati u skladu sa dogovorom korisnika.

Imajući u vidu tako utvrđene činjenice prvostepeni organ je zahtjev tužioca odbio, s obrazloženjem da tužilac traži utvrđenje površine zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade, a da je utvrđeno da zgrada nije upisana u zemljišnim knjigama, pa da jasno proizlazi da nije ispunjen uslov propisan članom 42. stav 2. ZGZ, prema kojem je potrebno da je zgrada izgrađena u skladu sa zakonom. Osporenim aktom je odbijena žalba tužioca, ocjenjeno je da je organ za svoju odluku dao potpune i jasne razloge, jer da iz izvedenih dokaza proizlazi da ugovorne strane nisu regulisale odnose vlasništva i korišćenja zgrade, pa da zgrada nije upisana u zemljišne knjige, nego je upisano gradilište. Da bi se izvršio upis predmetne zgrade u zemljišnim knjigama, da je potrebno uz dostavljanje građevinske dokumentacije dostaviti i aneks ugovora kojim se na precizan način definišu prava na izgrađenoj zgradi. Pobijanom presudom je odbijena tužba kao neosnovana i taj akt je održan na pravnoj snazi.

I ovaj sud nalazi da u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni člana 42. stav 2. ZGZ, na kojem tužilac zasniva svoj zahtjev, a kojim je propisano ako regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade koja je izgrađena u skladu sa zakonom, tu površinu utvrđuje rješenjem 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.

Iz stanja spisa je očigledno, kako je pravilno navedeno u osporenom aktu i presudi, da je na zgradi sporno pravo vlasništva između ugovornih strana izgrađenoj na osnovu ugovora zaključenog dana 24. septembra 2001. godine, a iz dokumentacije priložene spisu se ne može utvrditi da je spor o vlasništvu na izgrađenoj zgradi riješen, jer nema sporazuma ugovornih strana o tome ko je vlasnik zgrade. Okolnost da je na ime tužioca izdata upotrebna dozvola, ne dokazuje da je tužilac vlasnik zgrade, jer urbanistička suglasnost i građevinska dozvola i drugi dokazi o vlasništvu i posjedu nisu na imenu tužioca, pa i ta dokumentacija ukazuje na postojanje neriješenih imovinsko pravnih odnosa na predmetnoj zgradi.

Ne utiču na pravilnost odlučivanja navodi zahtjeva da pravo vlasništva tužioca na izgrađenoj zgradi proizlazi iz člana 9. ugovora, da je istim određeno da se tužiocu garantuje pravo vlasništva nad novim objektom, pa da je bila dužnost druge ugovorne strane da obezbijedi upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu, a da je obaveza tužioca bila da finansira izgradnju zgrade i da je opremi uređajima za pružanje medicinskih usluga i da je tužilac svoje obaveze ispunio. Ovi prigovori su bez značaja za odlučivanje, kod činjenice da tužilac kao podnosilac zahtjeva kojim traži da se utvrdi površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, nije dokazao da je vlasnik zgrade, koju činjenicu navodima zahtjeva nije doveo u sumnju, a što je osnovni uslov za primjenu člana 42. ZGZ, pa je presudom tužba pravilno odbijena kao neosnovana, s obzirom da nisu ispunjeni osnovi za poništenje akta iz člana 10. ZUS.

Kako i ostali navodi nisu od uticaja na odluku, ovaj sud nalazi da donošenjem pobijane presude nije ostvaren nijedan razlog njene nezakonitosti predviđen odredbom člana 35. stav 2. ZUS, zbog čega se na osnovu člana 40. stav 1. istog zakona, zahtjev za vanredno preispitivanje presude odbija.

Odluka iz stava 2. izreke presude se zasniva na odredbama članova 49. i 49a. stav 1. ZUS. Tužilac nije stranka koja je uspjela u upravnom sporu, pa mu ne pripada naknada troškova, zbog čega se i zahtjev za naknadu troškova upravnog spora odbija kao neosnovan.

Zapisničar
Margareta Nikić

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost opravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić