

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 015930 16 Uvp  
Banjaluka, 02.08.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sudija Smiljane Mrše predsjednika vijeća, Edine Čupeljić i Merside Bjelobrk članova vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Margarete Nikić, u upravnom sporu po tužbi T. a.d. P., koga zastupa direktor V. B. (u daljem tekstu; tužilac), protiv rješenja broj ... od ...godine tuženog Ministarstva, u predmetu izdavanja rješenja o urbanističkoj saglasnosti za legalizaciju izvedenih građevinskih radova, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 015930 15 U od 08.07.2016. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 02.08.2018. godine, donio je

## P R E S U D U

Zahtjev se odbija.

## O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom odbijena je tužba protiv uvodno označenog osporenog akta tuženog, kojim je u tački 1. dispozitiva poništeno rješenje Odjeljenja P. broj ...od ... godine i predmet vraćen prvostepenom organu na ponovni postupak. Tačkom 2. dispozitiva odbijen je zahtjev tužioca za izdavanje naknadne urbanističke saglasnosti za izvedenu dogradnju i pretvaranje dijela stepeništa u poslovni prostor sa namjenom za šaltersku prodaju štampe, cigareta i slične robe, u poslovnom objektu u P, na zemljištu označenom kao k.č. broj ... (nova k.č. broj...) k.o. P., pod određenim urbanističko-tehničkim uslovima broj ... od ... godine, izrađenim od strane I.P. Navedenim prvostepnim rješenjem je tužiocu data naknadna urbanistička saglasnost za legalizaciju rekonstruisanog dijela stepenišnog prostora u poslovni prostor sa namjenom za šaltersku prodaju štampe, cigareta i slične robe, u poslovnom objektu u P., na opisanom zemljištu.

Odbijanje tužbe obrazloženo je činjenicom da radovi izvedeni na rekonstrukciji dijela stepenišnog prostora, kojim se mijenja namjena tog prostora i koji predstavljaju dogradnju i pretvaranje dijela stepeništa u poslovni prostor namjene šalterska prodaja štampe, cigareta i slične robe u stambeno poslovnom objektu u P., na zemljištu bliže označenom u dispozitivu osporenog akta, za čiju izgradnju nema saglasnosti svih etažnih vlasnika koja je neophodna s obzirom na odredbe člana 25. stav 1. tačka i) i u vezi sa članom 29. stav 2. Zakona o održavanju zgrada („Službeni glasnik RS“ broj: 101/11) a sve s obzirom da se u konkretnom slučaju radi o promjeni namjene zajedničkih prostorija (stepenišnog prostora), pa je osporenim aktom pravilno, a cijeneći i druge razloge odbijen zahtjev tužioca za izdavanje naknade urbanističke saglasnosti za legalizaciju rekonstruisanog i dograđenog dijela stepenišnog prostora u poslovni prostor. Shodno navedenom tužba se ukazuje neosnovanom.

Blagovremenim zahtjevom za vanredno preispitivanje te presude tužilac osporava njenu zakonitost zbog povrede zakona i propisa o postupku koja je od uticaja na rješenje stvari, kako iz sadržaja zahtjeva proizlazi. Navodi da u vezi ove izgradnje i dogradnje

vodio „razne“ postupke još od 1999. godine, pa kako su svi objekti, a i predmetni izgrađeni, privedeni namjeni i u funkciji, nerealno je da se samo oko objekta koji ne predstavlja sastavni dio objekta zainteresovanog lica P. V. i koji ne trpi posljedice ove izgradnje, vodi dugogodišnja pravna bitka bez konačnog ishoda. Navodi da ostali etažni vlasnici ne uslovljavaju izgradnju ni nadogradnju, a samim tim ni izdavanje naknadne urbanističke saglasnosti, jer sporni objekat ne čini dio zajedničke prostorije etažnih vlasnika, pa sama saglasnost nije upitna. Netačna je konstatacija suda da se radi o pretvaranju zajedničkih prostorija u poslovni prostor, jer sporni objekat za koji se traži naknadno odobrenje ne pripada zgradi već je samo nadograđen uz istu i ne čini njen sastavni dio. Stoga prvostepeni organ nije ni tražio saglasnost stanara niti su isti osim zainteresovanog lica imali primjedbe na izgradnju ovog poslovnog prostora i na izdavanje naknadnog odobrenja za legalizaciju izvedenih radova. Na osnovu navedenog smatra da sud nije cijenio sve činjenice istaknute u tužbi, a da je upravnim postupcima postupljeno suprotno pravilima propisanih Zakonom o opštem upravnom postupku, a posebno članom 5. i 6. toga zakona, koji reguliše zaštitu prava stranaka i javnog interesa. Predlaže da se pobijana presuda preinači tako da se tužba uvaži i osporeni akt poništi ili da se pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovni postupak nižestepenom sudu.

Tuženi u odgovoru na zahtjev je ostao kod navoda datih u obrazloženju osporenog akta i predložio da se zahtjev odbije kao neosnovan.

Zainteresovano lice P. V. po punomoćniku M. M. advokatu iz P., u odgovoru na zahtjev osporava njegove navode i ukazuje da se tužilac u zahtjevu poziva na povrede Zakona o opštem upravnom postupku, ali ne navodi u čemu se te povrede ogledaju pa su prigovori bez osnova. Smatra da nije došlo do povrede načela zakonitosti jer je organ postupio u granicama svojih ovlaštenja i nije povrijedio ni zakon niti je povrijedio javni interes. Predlaže da se zahtjev odbije.

Razmotrivši zahtjev, odgovore na zahtjev, pobijanu presudu, te ostale priloge u spisima predmeta, na osnovu odredbe člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Sl. glasnik RS“, broj 109/05 i 63/11, u daljem tekstu: ZUS), ovaj sud je odlučio kao u izreci ove presude iz slijedećih razloga:

Iz činjenica utvrđenih u upravnom postupku, a navedenih u obrazloženju pobijane presude proizlazi: da je zahtjevom od ... godine tužilac zatražio izdavanje urbanističke saglasnosti za legalizaciju radova izvedenih na rekonstrukciji i dogradnji stepenišnog prostora u poslovni prostor sa namjenom za šaltersku prodaju štampe, cigareta i slične robe u stambeno poslovnom objektu u P. koji se nalazi na naprijed opisanom zemljištu; da je prethodno uz odobrenje nadležnog organa izvršio nadogradnju postojećeg prizemnog objekta izgradnjom sprata namjene poslovni objekat i dogradnjom dva vanjska stepeništa za taj nadograđeni sprat, da je predmetni poslovni prostor izgradio bez saglasnosti etažnih vlasnika zgrade, jer da je smatrao da je ista već data u postupku nadziđivanja i dogradnje sprata i vanjskih stepenica, ali da je naknadno u toku postupku pribavljena saglasnost svih etažnih vlasnika zgrade (pismene izjave iz ... godine), osim zainteresovanog lica koji nije dao saglasnost, a sve zbog činjenice da mu se nakon izgradnje ovog objekta na vanjskom zidu stana na koji je objekat naslonjen, a koji predstavlja zid njegove spavaće sobe pojavila vlaga koja ga ometa u normalnom korištenju njegovog stambenog prostora, da je to u svom nalazu konstatovao i vještak građevinske struke S. O. dipl. ing. arhitekture, a naveo je da je objekat izgrađen do samog zida zgrade bez dilatacije, ali da je to stanje privremeno s obzirom da je projektom nadziđivanja u okviru kojeg je definisan sporni poslovni prostor predviđena izrada lakog zida na strani do postojeće zgrade čime se razdvajaju prostori po sekundarnoj građevinskoj liniji i prestaje navedeno stanje.

Shodno navedenom prvostepenim rješenjem data je urbanistička saglasnost tužiocu za legalizaciju rekonstruisanog dijela stepenišnog prostora u poslovni prostor sa namjenom za šaltersku prodaju štampe, cigareta i sl. robe u predmetnom objektu u P. Sastavni dio ovog rješenja su Izmjene i dopune Regulacionog plana „Centralne zone Prijedora sa spomeničkih kompleksom“ i zapisnik i uvid u plansku dokumentaciju, te urbanističko tehnički uslovi broj ... od ...godine izgrađeno od strane AD I Prijedor.

Zainteresovano lice je u toku postupka, a i u žalbi protiv navedenog rješenja istakao da je prvostepeni organ zanemario utvrđene činjenice s obzirom da se u konkretnom slučaju ne radi o davanju urbanističke saglasnosti za građevinu koja nije izgrađena, već da se radi o izdavanju naknadne urbanističke saglasnosti za legalizaciju izvedenih radova što podrazumijeva provjere radova i uslova kojih se investitor mora pridržavati, pa i u odnosu na susjede a za predmetnu gradnju morat imati saglasnost etažnih vlasnika poslovnih prostora, a i onih lica koji su susjedi predmetnom objektu, jer je predmetnom izgradnjom izvršeno pretvaranje stepenišnog prostora u poslovni prostor, koji je u zajedničkoj svojini svih etažnih vlasnika, zbog čega da se mora pribaviti saglasnost svih etažnih vlasnika.

Uvažavajući razloge zainteresovanog lica osporenim rješenjem je na osnovu odredbe člana 227. stav 3. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 13/02-50/10, u daljem tekstu: ZOUP) u tački 1. dispozitiva poništeno je navedeno prvostepeno rješenje i predmet vraćen na ponovni postupak, a u tački 2. dispozitiva odbijen je zahtjev tužioca za izdavanje naknade urbanističke saglasnosti uz obrazloženje da su u konkretnom slučaju izvedeni radovi na pretvaranju i promjeni namjeni zajedničkog dijela - stepenišnog prostora u poslovni zbog čega se mora voditi računa o interesima susjeda u konkretnom slučaju zainteresovanog lica što proizilazi iz odredbe člana 71. stav 1. tačka e) Zakona o uređenju prostora - prečišćeni tekst koji je važio u vrijeme pokretanja postupka („Službeni glasnik RS“ broj: 84/02 - prečišćeni tekst, 112/06 i 53/07). U situaciji kada u smislu odredbe člana 227. stav 3. ZOUP, organ u postupku po žalbi sam rješava upravnu stvar, nema potrebe da se predmet vraća na ponovno odlučivanje, pa se ovaj navod u tački 1. dispozitiva ukazuje suvišnim i može se pripisati očiglednoj grešci organa, kako je to u obrazloženju pobijane presude naveo i nižestepeni sud.

Po ocjeni ovog suda, pravilno je tuženi zaključio da se izvođenju radova na izgradnji predmetnog poslovnog prostora nije moglo pristupiti bez saglasnosti zainteresovanog lica koji je susjed i etažni vlasnik stana u zgradi na koju se naslanja predmetni objekat, koji sa njegovim stanom ima zajednički zid. Osim toga objekat je izgrađen u stepenišnom prostoru, pa je za njihovo izvođenje neophodna saglasnost svih etažnih vlasnika zgrade. To proizilazi iz odredbe člana 4. Zakona o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik RS“ broj: 16/02 i 65/03), prema kojima se zajedničkim dijelom zgrade smatraju dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasade, podrum, tavan, hodnici i drugo, što znači da je stepenište na kojem je tužilac izveo predmetne radove odnosno izvršio izgradnju predmetnog poslovnog prostora u režimu nedjeljive zajedničke svojine etažnih vlasnika stanova i poslovnih prostora kao posebnih dijelova zgrade.

S obzirom da je objekat izgrađen bez prethodno pribavljene saglasnosti, a u postupku su saglasnost dali svi etažni vlasnici osim zainteresovanog lica, to mu je za legalizaciju tako izvedenih radova u smislu odredbe člana 71. Zakona o uređenju prostora, takođe neophodna saglasnost zainteresovanog lica kako je to ispravno zaključio tuženi i nižestepeni sud, bez obzira što tom odredbom to nije izričito propisano, ali je propisano

određivanje obaveza izvođača radova u odnosu na susjede ili prava drugih lica (stav 1. tačka e, te odredbe).

Ovo i kod činjenice da je navedena izgradnja uticala na normalno korištenje stambenog prostora zainteresovanog lica, što je on i isticao tokom postupka, a što je utvrđeno uviđajem na licu mjesta i proizlazi iz nalaza vještaka građevinske struke. Vještak je u svom nalazu ukazao i da je projektom nadziđivanja, kojim je definisan predmetni poslovni prostor predviđena izrada lakog zida (koji nije izveden na terenu) kojim se prostori razdvajaju u sekundarnoj građevinskoj liniji i prestaje navedeno stanje, što ukazuje da objekat nije izveden u skladu sa projektom nadziđivanja i što je u prilog zaključku za odbijanje zahtjeva tužioca.

Ne stoji navod tužioca da su etažni vlasnici dali saglasnost za izgradnju ovog objekta u ranijem postupku izdavanja odobrenja za nadziđivanje postojećeg stambenog objekta i izgradnju vanjskih stepenica, jer se u spisu predmeta takve saglasnosti ne nalaze. Osim toga tužilac nije ni pribavljao odobrenje za izgradnju ovog poslovnog prostora, pa se u tim postupcima nadziđivanja saglasnost za njegovu izgradnju nije mogla ni pribavljati. Sve pismene izjave koje se nalaze u ovom spisu sačinjene su ... godine od strane etažnih vlasnika i odnose se samo na predmetni postupak tj. na davanje saglasnosti za rekonstrukciju dijela stepenišnog prostora u predmetni poslovni prostor.

Kod takvog stanja stvari, a kako ni ostali navodi nisu od uticaja, po ocjeni ovog suda, u pobijanoj presudi nisu ostvareni razlozi predviđeni odredbama člana 35. stav. 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za njeno vanredno preispitivanje odbija na osnovu odredaba člana 40. stav 1. tog zakona.

Zapisničar  
Margareta Nikić

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša

Za tačnost opravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić