

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 288677 22 Rev
Banjaluka, 14.09.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice M.K. iz B.L., zastupane po Zajedničkoj advokatskoj kancelariji R.D. i T.D.Č. iz B.L., protiv tuženog Grada B.L., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, radi isplate naknade, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 288677 22 GŽ od 19.04.2022. godine, na sjednici održanoj dana 14.09.2023. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 288677 20 P od 29.12.2021. godine, obavezan je tuženi da tužiteljici isplati iznos od 43.218,00 KM na ime tržišne vrijednosti dijela nekretnine označene kao k.č. br. 354/41 u dužini od 135 m², površine 1372 m², upisane u l.n. br. 835/6 k.o. V., sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja odluke do konačne isplate (stav I izreke), dok je zahtjev tužiteljice preko dosuđenog iznosa kao i zahtjev za naknadu zakonske zatezne kamate za period od 01.06.2018. godine do 29.12.2021. godine, odbijen (stav II izreke).

Obavezan je tuženi da tužiteljici nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 2.784,64 KM, dok je zahtjev tužiteljice za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa, odbijen (stav III izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 288677 22 GŽ od 19.04.2022. godine žalba tužiteljice je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 288677 20 P od 29.12.2021. godine u odbijajućem dijelu odluke o glavnoj stvari i kamatama (stav II izreke) i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav III izreke), potvrđena.

Zahtjev tužiteljice za naknadu troškova sastava žalbe je odbijen.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu u odbijajućem dijelu pobija tužiteljica, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da joj tuženi na ime naknade za faktički eksproprisano zemljište isplati iznos od 311.290,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama počev od 01.06.2018. godine pa do isplate i da joj naknadi troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je na parceli označenoj kao k.č. br. 354/41 upisanoj u l.n. br. 835/6 k.o. V. u naravi njiva 6. klase, kao nosilac prava svojine upisana tužiteljica sa 1/1 dijela; da je rješenjem prvostepenog suda broj 71 0 V 288677 20 V 2 od 01.06.2020. godine i od 06.02.2020. godine, obustavljen postupak za određivanje naknade po prijedlogu predlagateljice od 19.07.2018. godine i određeno da će se isti po pravosnažnosti rješenja nastaviti po pravilima parničnog postupka; da je vještak geodetske struke M.P. u svom nalazu i mišljenju od 28.10.2019. godine, kao i na raspravi od 07.12.2021. godine, naveo da je parcela broj 354/41 p. njiva 6. klase, površine 4447m², upisana u l.n. br. 853/7 k.o. V., svojina tužiteljice sa 1/1 dijela, u naravi put i njiva oblika sjekire, gdje je d. dužine 265 m koja se proteže pravcem sjeverozapad- jugoistok i na jugoistočnom kraju je neobrađena površina njiva oblika sječiva sjekire, s tim da je d. identična sa parcelom iz plana parcelacije regulacionog plana N.-z. („Sl. gl. Grada B.L.“ br. 19/05) i predviđena je za saobraćajnicu – ulicu, a na dijelu parcele koja je oblika sječiva sjekire prema regulacionom planu predviđena je izgradnja autoputa, dok je na drugom zapadnom dijelu predviđena površina za izgradnju trafostanice, tako da je izuzev manjeg dijela na kome je predviđena izgradnja trafo stanice, cijela parcela broj 354/41 po Regulacionom planu namjenjena za saobraćajnice – ulicu i autoput, te isti vještak konstatuje da je dio „držalice“ u naravi ulica koja je dijelom asfaltirana, a dijelom makadamski put i cijela parcela se prema načinu korištenja može podijeliti na četiri dijela i to krajnji sjeverozapadni dio parcele u dužini od 94 m, površine 805 m², središnji dio parcele u dužini od 135 m, odnosno u površini od 1372 m² je asfaltirana saobraćajnica širine 4 m, sa pratećim bankinama i jarcima sa obe strane, na istočnom kraju dio predmetne parcele u dužini od 36 m², odnosno u površini od 195 m² je makadamski put, na južnom dijelu parcele je neobrađena njiva površine 2075 m², na kojoj se nalazi temelj započetog objekta veličine 9x8m, a duž obje strane asfaltiranog dijela parcele broj 354/41 su izgrađene porodične stambene zgrade (za koje tuženi izdaje građevinsku i upotrebnu dozvolu); da je vještak građevinsko arhitektonske struke B.M. u svom nalazu i mišljenju od 07.10.2021. godine, navela da je predmetna nekretnina na licu mjesta evidentirana kao nekategorisan put, dijelom asfaltiran, dijelom pod makadamom, a dijelom je travnata površina i kompletna je predviđena za izgradnju infrastrukture, a nakon detaljne analize tržišta putem četiri metode, utvrdila je da vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 31,50 KM/m², s tim da su na dijelu parcele koja je asfaltirana i na dijelu na kojem se nalazi makadamski put izvršena određena ulaganja, koja povećavaju cijenu predmetnog zemljišta u tim obuhvatima, tako da je cijeneći strukturu predmetnog zemljišta, navela da vrijednost krajnjeg sjeverozapadnog dijela parcele u dužini od 94 m, neobrađena površina sa niskim rastinjem, u površini od 805 m² iznosi 25.357,50 KM (805m²x31,5 KM/m²), središnjeg dijela parcele u dužini od 135 m, odnosno površine od 1372 m² koja je asfaltirana saobraćajnica širine 4m sa pratećim bankinama i jarcima sa obje strane iznosi 72.918,00 KM (1372m²x31,5 KM/m²+135mx4m x 55,00 KM/m²), istočnog dijela parcele u dužini od 36 m, odnosno površine od 195 m² koji je makadamski put iznosi 8.302,50 KM (195m²x31,5 KM/m²+(36mx 4m)x 15,00 KM/m²), a na južnom dijelu parcele je neobrađena površina sa niskim rastinjem površine 2075m² na kojoj se nalazi temelj započetog objekta, veličine 9 m x 8 m, što iznosi 65.362,50 KM (2075m²x 31,5 KM/m²); da je isti vještak na ročištu od 09.11.2021. godine,

pojasnila da je cijena asfaltiranja 55,00 KM/m², prosječna cijena zemljišta po m² u tom dijelu 31,50 KM, uzimajući u obzir da je zemljište predviđeno za infrastrukturu a ne za gradnju građevinskih objekata, da je vrijednost asfaltiranog dijela puta 72.918,00 KM, tako da je ukupna vrijednost kompletne nekretnine uključujući izvedene radove 171.940,05 KM, napomenjući da središnji dio predmetne parcele koji je asfaltiran dijelom priveden namjeni, jer je regulacionim planom u tom dijelu predviđena izgradnja saobraćajnice širine 6m i da je cijena zemljišta (bez asfalta) 43.218,00 KM; da je u Odlukom o prosječnim jediničnim cijenama radova komunalne i druge javne infrastrukture i uređenja javnih površina u obuhvatu Regulacionog plana N.– z. (u daljem tekstu: Odluka o prosječnim jediničnim cijenama radova komunalne i druge javne infrastrukture), utvrđeno da tržišna cijena zemljišta za izgradnju komunalne i druge javne infrastrukture po m² iznosi 30,00 KM, po regulacionom planu stambenog naselja u ulici ... u N.

Cijeneći da je tuženi pasivno legitimisan jer isti ne spori da je izveo radove na izgradnji saobraćajnice – pristupnog puta na dijelu zemljišta označenog kao k.č. br. 354/41, te da je tuženi u obavezi da tužiteljici nadoknadi vrijednost zemljišta koje je asfaltirano od strane tuženog i u tom dijelu privedeno namjeni i svrsi, jer isto služi kao saobraćajnica - prilaz stambenim objektima izgrađenim sa jedne i sa druge strane saobraćajnice, sve prema važećem Regulacionom planu za navedenu ulicu, prihvatajući u cijelosti nalaz i mišljenje vještaka građevinsko arhitektonske struke kao objektivan, obzirom da je isti dao jasno obrazloženje zbog čega su prigovori tužiteljice i tuženog na iskazane vrijednosti u nalazu odbijeni, kao što je odbijen i prijedlog tužiteljice za dodatnim vještačenjem po vještaku iste struke u drugoj ličnosti, prvostepeni sud je odlučio kao u izreci te presude pozivom na odredbe člana 54, 60. i 76. stav 2. Zakona o eksproprijaciji („Sl. gl. RS“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15, dalje: ZE) i člana 277. i 324. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 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).

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. 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).

Pobijana presuda je pravilna.

Tužiteljica je kao nosilac prava svojine na k.č. br. 354/41 (u naravi njiva 6. klase) upisana u LN br. 835/6 k.o. V. podnijela prijedlog za utvrđivanje naknade za označenu parcelu koji postupak je obustavljen i određeno da će se isti po pravosnažnosti rješenja nastaviti po pravilima parničnog postupka jer je utvrđeno da je većim dijelom po Regulacionom planu parcela namijenjena za saobraćajnice - ulicu i autoput.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova slijedi da se navedena parcela, prema načinu korištenja, može podijeliti na četiri dijela i to krajnji sjeverozapadni dio parcele u dužini od 94 m, površine 805 m², središnji dio parcele u dužini od 135 m, odnosno u površini od 1372 m² je asfaltirana saobraćajnica širine 4 m, sa pratećim bankinama i jarcima sa obe strane, na istočnom kraju dio predmetne parcele u dužini od 36 m², odnosno u površini od 195 m² je makadamski put, na južnom dijelu parcele je neobrađena njiva površine 2075 m, na kojoj se nalazi temelj započetog objekta veličine 9x8m, a duž obje strane asfaltiranog dijela parcele broj 354/41 su izgrađene porodične stambene zgrade.

Parcela je oblika sjekire, gdje je „držalica“ dužine 265 m koja se proteže pravcem sjeverozapad-jugoistok i na jugoistočnom kraju je neobrađena površina njiva oblika sječiva sjekire, s tim da je „držalica“ identična sa parcelom iz plana parcelacije regulacionog plana N.-z. („Sl. gl. Grada B. L.“ br. 19/05) i predviđena je za saobraćajnicu – ulicu, a na dijelu parcele koja je oblika sječiva sjekire prema regulacionom planu predviđena je izgradnja autoputa, dok je na drugom zapadnom dijelu predviđena površina za izgradnju trafostanice, tako da je izuzev manjeg dijela na kome je predviđena izgradnja trafo stanice, cijela parcela broj 354/41 po Regulacionom planu namjenjena za saobraćajnice – ulicu i autoput.

Tuženi osporava zahtjev tvrdnjama da je samo na dijelu parcele izveo radove i da je taj dio u površini od 1372 m² po planu parcelacije regulacionog plana N.-z. predviđen kao saobraćajna ulica, a da je preostali dio parcele predviđen po regulacionom planu za drugu namjenu (dio autoputa, dio neobrađene parcele, dio na kome na terenu postoji temelj) pa da tako ne spada u faktičku eksproprijaciju.

Faktička eksproprijacija nastaje prilikom izgradnje puteva, infrastrukturnih ili drugih objekata od javnog interesa, iako ne postoji prethodno donesena odluka o eksproprijaciji nekretnine koja će biti obuhvaćena izvedenim radovima. Faktičkim zauzimanjem nepokretnosti, bez prethodno donesene odluke o opštem interesu ili bez rješenja o eksproprijaciji, korisnik eksproprijacije povređuje pravo vlasništva drugog lica i na taj način ima mjesta da se sporni odnos posmatra sa stanovišta člana 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju.

Ovakvo postupanje dovodi do ugrožavanja i povrede subjektivnih građanskih prava vlasnika nepokretnosti, bilo da su u pitanju fizička ili pravna lica. Kroz institut faktičke eksproprijacije štite se vlasnici nekretnine u odnosu na korisnika eksproprijacije, koji izvodi radove od javnog interesa na zemljištu koje nije i formalno prethodno eksproprijirano.

Pravilno nalazi drugostepeni sud da se spor u kojem je izgradnjom javnog puta ili drugog objekta (ovdje saobraćajnice) od javnog interesa faktički deposedirana nekretnina vlasnika ne može rješavati primjenom odredbi Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19) koje regulišu sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, jer se radi o građenju objekta koji je postao javno dobro u opštoj upotrebi, zbog čega savjesnom vlasniku zemljišta ne bi bilo moguće utvrđivati prava koja predviđaju odredbe koje regulišu sticanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Spor o određivanju naknade zbog faktičkog deposediranja i potpunog ili djelimičnog gubitka prava vlasništva uslijed izgradnje objekta od javnog interesa treba razriješiti u skladu sa odredbama ZE, a ne primjenom pravila o naknadi štete, jer faktička eksproprijacija predstavlja osnov za ostvarivanje prava na naknadu u skladu sa odredbama ZE i pravo na ovu naknadu ne zastarijeva.

Prema tome, neosnovani su navodi revizije da je tužiteljici trebalo dosuditi naknadu za cijelu parcelu, jer je samo dio parcele u površini od 1372 m² faktički zauzet od strane tuženog tako što je asfaltirana saobraćajnica širine 4 m, sa pratećim bankinama i jarcima sa obe strane.

Dakle, tuženi je u obavezi da tužiteljici prema obimu faktičke eksproprijacije - za dio njene parcele koja je na opisani način zauzeta i u tom dijelu privedena namjeni i svrsi tako što služi kao saobraćajnica, isplati pripadajuću naknadu, čija se visina utvrđuje u skladu sa članom 54. i 60. ZE.

Pravilno su nižestepeni sudovi visinu naknade utvrdili prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka građevinsko arhitektonske struke kao objektivan i potpun, obzirom da je vještak dao jasno obrazloženje za iskazane vrijednosti zemljišta u nalazu od 31,50 KM/m² dobijen putem četiri metode, cijeneći da je zemljište predviđeno za infrastrukturu a ne gradnju objekata, te na ročištu za glavnu raspravu obrazložila nalaz odgovarajući na prigovore parničnih stranaka, pa je pravilno odbijen prijedlog tužiteljice da se odredi vještačenje po drugom vještaku.

Neosnovano revident prigovara odluci o početku toka zatezne kamate, dosuđene od presuđenja do isplate, a ne od dana 01.06.2018. godine (podnošenja tužbe - prijeloga).

Prema odredbi člana 2. ZE, koja se analogno primjenjuje i kod faktičke eksproprijacije, eksproprijacija je oduzimanje ili ograničenje prava svojine na nepokretnosti, uz pravičnu naknadu.

U smislu odredbe člana 148. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 36/09 i 91/16, dalje: ZVP), sud nakon što utvrdi bitne činjenice, donosi rješenje kojim određuje oblik, obim, odnosno visinu naknade za ekspropisane nekretnine.

Odredbom člana 277. ZOO propisano je, da dužnik koji zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze, dužan je platiti zateznu kamatu, a saglasno odredbi člana 324. istog zakona, dužnik pada u docnju, kada ne ispuni obavezu u roku određenom za ispunjenje.

Proizlazi da obaveza isplate naknade od strane korisnika faktičke eksproprijacije prema ranijem vlasniku, dospijeva tek kada se odredi naknada u skladu sa odredbom člana 148. ZVP, što upućuje na zaključak, da korisnik eksproprijacije ne može biti u docnji sa ispunjenjem svoje obaveze, sve do dospelosti njegove novčane obaveze, što je u konkretnom slučaju određeno prvostepenom presudom od 29.12.2021. godine.

Slijedom navedenog, primjenom odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić