

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 314823 23 Рев
Бања Лука, 27.02.2024. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Тање Бундало као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Л.А. и В.А. из Б.Л., обоје заступани по пуномоћнику М.Р., адвокату из Б.Л., против туженог Града Б.Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске, ради исплате накнаде по основу фактичке експропријације, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314823 23 Гж од 05.5.2023. године, на сједници одржаној 27.02.2024. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се уважава, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314823 23 Гж од 05.5.2023. године се преиначава тако што се жалба туженог одбија и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314823 19 П од 16.11.2022. године потврђује у досуђујућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву (ст. 1. и 3. изреке), слиједом чега се одбија захтјев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужени се обавезује да тужитељима накнади парничне трошкове настале у поступку поводом ревизије у износу од 1.780,50 КМ.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314823 19 П од 16.11.2022. године тужени је обавезан да тужитељима на име накнаде за фактички експроприсано земљиште исплати износ од 127.408,12 КМ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и трошковима парничног поступка у износу од 8.509,46 КМ, а са вишком захтјева за исплату камате тужитељи су одбијени. Истом пресудом је усвојен противтужбени захтјев за утврђење права својине туженог на предметном земљишту и тужитељи обавезани да туженом накнаде парничне трошкове у износу од 4.472,50 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 314823 23 Гж од 05.5.2023. године жалба туженог је дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена тако што је досуђена накнада снижена на износ од 58.600,00 КМ, слиједом чега су и досуђени трошкови снижени на износ од 3.913,50 КМ, а у преосталом досуђујућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву жалба је одбијена и првостепена пресуда потврђена у том дијелу, те тужитељи обавезани да туженом накнаде трошкове жалбеног поступка у износу од 822,30 КМ.

Благовременом ревизијом тужитељи добијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и одлуке о

трошковима поступка с приједлогом да се оспорена пресуда укине или преиначи тако да се жалба туженог одбије и првостепена пресуда потврди у цијелости.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој правној ствари је, између осталог, захтјев тужитеља којим траже да се тужени обавезе да им исплати накнаду по основу „фактичке експропријације“.

По проведеном поступку првостепени суд је утврдио: да су тужитељи сувласници са по 1/2 дијела земљишта означеног као кч.бр. 1321/10 уписана у лист непокретности број 693/2 к.о. П. 2; да је тужени изводио радове на асфалтирању макадамског пута, којом приликом је заузео наведено земљиште тужитеља у површини од 586 м²; да тужени претходно није провео поступак експропријације одн. изузимања земљишта; да су тужитељи 2019. године туженом поднијели захтјев за откуп овог земљишта и опомену пред тужбу; да је вјештак пољопривредне струке К.Г. процијенио тржишну вриједност предметног земљишта у износу од 217,42 КМ/м²; да према Одлуци туженог из 2020. године, цијена земљишта у к.о. П. 2 износи 100,00 КМ/м².

Темељем оваквог чињеничног утврђења првостепени суд прихвата налаз и мишљење вјештака пољопривредне струке којим је упоредном методом утврђена тржишна вриједност спорног земљишта, па усваја захтјев тужитеља с позивом на релевантне одредбе Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске” број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ).

По схватању другостепеног суда, тужитељима припада накнада у висини која је одређена одлуком туженог о цијени земљишта које се налази у истој катастарској општини као и предметно земљиште.

Одлука другостепеног суда није правилна.

Потпуно или дјелимично одузимање права својине физичких или правних лица на некретнинама ради изградње објеката од јавног интереса мора бити засновано на законито проведеном поступку експропријације тако да фактичко депосједирање, без провођења поступка експропријације, не може оправдати јавни интерес. У случајевима када јавна власт врши или дозвољава изградњу објеката од јавног интереса на земљишту које није формално експроприсано, угрожавају се и повређују субјективна права физичких и правних лица на некретнинама. Наиме, право својине је једно од основних уставом заштићених вриједности. Заштита тог права конкретизована је и у члану 17. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске” број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), којим је прописано да је власник ствари овлаштен да слободно и по својој вољи ту ствар држи, користи је и њоме располаже. Никоме се не може одузети својина осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом, у ком случају власник има право на пуну накнаду (члан 20. ЗСП). Право на мирно уживање имовине као и забрану њеног одузимања, изузев у јавном интересу и у складу са законом и начелима међународног права, гарантује и Први протокол уз Европску конвенцију о заштити људских права и основних слобода. Дакле, право својине је најпотпунија власт на ствари и сви имају обавезу да се уздржавају од повреде права својине других лица.

У случају фактичке експропријације физичка или правна лица су лишена права својине. Будући да поврат и успостава пријашњег стања нису могући због привођења некретнине намјени, то власнику припада право да тражи накнаду за одузете некретнине, која се одређује у складу са одредбама ЗЕ.

У овом ревизионом поступку спорна је само висина накнаде. Тужитељи сматрају да им припада тржишна вриједност земљишта које им је приликом изградње одн. асфалтирања саобраћајнице „фактички експроприсано“, док тужени сматра да тужитељима припада само она вриједност која је прописана његовом одлуком из 2020. године.

Одредбом члана 2. ЗЕ је прописано да је експропријација одузимање или ограничење права својине на некретнинама уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности. Ова тржишна вриједност је изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту, а која зависи од односа понуде и потражње (члан 54. став 2. ЗЕ). Ако на подручју експроприсаних непокретности нема промета, тржишна вриједност се утврђује на темељу података о прометној вриједности сусједних непокретности. Висина тржишне цијене земљишта је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

У овом предмету је проведено вјештачење по вјештаку пољопривредне струке К.Г., који је вриједност одузетог земљишта процијенио користећи упоредну методу. Он је првенствено узео у обзир цијене по којима је у току 2021. године прометовано земљиште које се налази у истој катастарској општини као и земљиште тужитеља (к.о. П.2). Вјештак се позвао на конкретне уговоре о купопродаји некретнина и од уговорене цијене одбио вриједност објеката те на тај начин утврдио вриједност земљишта без објеката. Он је цијенио и вриједност земљишта прописану цитираном одлуком туженог, па је утврдио да је просјечна тржишна цијена земљишта које је предмет овог спора 217,42 КМ/м² односно 127.408,12 КМ. Стога је првостепени суд оправдано тужитељима досудио накнаду у наведеном износу, док је другостепени суд, досуђујући накнаду у износу који је био прописан одлуком туженог, што представља само један од параметара за утврђење тржишне вриједности земљишта, а не и једини параметар, погрешно примијенио материјално право садржано у наведеним одредбама ЗЕ.

Како су основани ревизиони наводи да другостепени суд није правилно утврдио тржишну вриједност спорних некретнина, овај суд је примјеном члана 250. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), одлучио као у изреци.

На основу члана 397. став 2. у вези са чланом 386. став 1. ЗПП, тужитељима су досуђени трошкови ревизијског поступка на име састава ревизије.

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић