

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
118-0-Rev-08-000 565
Banja Luka, 12.5.2010. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Stake Gojković, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u vanparničnoj stvari predlagača N. A. i S. P. iz B., oboje zastupani po punomoćniku F. M., advokatu iz T., protiv protivnika predlagača Opštine B., zastupane po Pravobranilaštvu RS, radi određivanja naknade za preuzeto građevinsko zemljište, odlučujući o reviziji protivnika predlagača, izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Bijeljini 012-0-Gž-08-000 003 od 14.2.2008. godine, na sjednici održanoj 12.5.2010. godine, donio je

R J E Š E N J E

Revizija se usvaja, rješenje Okružnog suda u Bijeljini 012-0-Gž-08-000 003 od 14.2.2008. godine se ukida i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Bijeljini 080-0-V-05-000 034 od 25.10.2007. godine određena je naknada za zemljište preuzeto rješenjem Opštine B. broj 01.476-3/98 od 24.12.1998. godine označenog kao k.č. broj 3377 upisane k.k. uložak broj 2670 K.O. B. II, tako što je predlagačima prema suvlasničkim dijelovima određeno – N. A. za suvlasnički dio od 179/228 za izuzeto zemljište iznos od 26.850,00 KM; za prizemni stambeni objekat površine 48 m² iznos od 52.800,00 KM i za pomoćni stambeni objekat površine 13 m² iznos od 6.500,00 KM što ukupno iznosi 86.150,00 KM; dok je S. P. za suvlasnički dio od 49/228 na izuzetom zemljištu određena naknada od 7.350,00 KM i iznos od 52.800,00 KM za stambeni objekat površine 48 m² što ukupno iznosi 60150 m².

Istim rješenjem određeno je da je protivnik predlagača dužan navedene iznose isplatiti predlagačima u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja do isplate.

Protivnik predlagača je obavezan da predlagačima naknadi troškove postupka u iznosu od 11.403,00 KM.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Bijeljini 012-0-Gž-08-000 003 od 14.2.2008. godine žalba predlagača je uvažena i prvostepeno rješenje preinačeno u dijelu kojim je odlučeno o kamati tako da zakonska zatezna kamata počinje teći od 26.12.2006. godine kao dana utvrđene visine štete, dok je žalba protivnika predlagača odbijena i prvostepeno rješenje u preostalom dijelu potvrđeno.

Protivnik predlagača je obavezan da predlagaču naknadi troškove žalbenog postupka u iznosu od 1.380,00 KM.

Blagovremenom revizijom protivnik predlagača pobija drugostepeno rješenje zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijano rješenje ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj vanparničnoj stvari je određivanje visine naknade za neizgrađeno građevinsko zemljište preuzeto rješenjem Skupštine opštine B. broj 01.476-3/98 od 24.12.1998. godine.

U toku postupka utvrđeno je da je pravosnažnim rješenjem Skupštine opštine B. broj 01.476-3/98 od 24.12.1998. godine iz posjeda predlagača preuzeto gradsko-građevinsko neizgrađeno zemljište označeno kao k.č. 3377, upisano u k.k. uložak 2670 K.O. B. II, površine 228 m²; da su na preuzetom zemljištu bili izgrađeni stambeni objekat površine 48 m² i pomoćni objekat površine 13 m²; da vrijednost građevinskih objekata ukupno iznosi 112.100,00 KM; a vrijednost zemljišta 150,00 po m², što za cijelu preuzetu parcelu iznosi 34.200,00 KM; da predlagači i protivnik predlagača nikad nisu postigli sporazum o naknadi i da suvlasnički dio na preuzetom zemljištu predlagača N. A. iznosi 179/228 a suvlasnički dio S. P. 49/228 dijela.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud je nalazeći da predlagači imaju pravo na naknadu za objekte koji su bili izgrađeni na preuzetoj parceli kao i za preuzetu parcelu, odredio predlagačima naknadu srazmjernu suvlasničkim dijelovima za građevinske objekte i za preuzeto zemljište i to N. A. u ukupnom iznosu od 86.150,00 KM, a S. P. ukupan iznos od 60.150,00 KM.

Odlučujući o žalbama predlagača i protivnika predlagača prvostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda u pogledu prava na naknadu i visine naknade te žalbu protivnika odbio i prvostepeno rješenje potvrdio u dijelu koje se odnosi na utvrđenu naknadu, dok je našao da je pogrešno primjenjeno materijalno pravo u odnosu na kamatu i u tom dijelu žalbu predlagača uvažio i prvostepeno rješenje preinačio tako što je kamatu odredio umjesto od dana donošenja prvostepenog rješenja, od dana donošenja ranijeg prvostepenog rješenja 26.12.2006. godine koje je ukinuto rješenjem Okružnog suda u Bijeljini 012-0-Gž-07-000 222 od 17.5.2007. godine

Odluke nižestepenihs udova nisu na zakonu zasnovane.

Odredom člana 70. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“, br 112/06) koji je bio na snazi o vrijeme donošenja odluke prvostepenog suda, propisano je da, ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od 2 mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji organ uprave će bez odgađanja dostaviti pravosnažno rješenje o eksproprijaciji sa svim spisima nadležnom sudu na čijem području se nalazi eksproprijisana nepokretnost radi određivanja naknade u vanparničnom postupku.

Odredom člana 44. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni list SRBiH“ broj 34/86, 1/90, 29/90, 29/94.) koji je bio na snazi u vrijeme donošenja rješenja o preuzimanju Skupštine opštine B., propisano je da raniji vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta koje je preuzeto iz njegovog posjeda ima pravo na naknadu. Raniji vlasnik stiče pravo na naknadu po pravosnažnosti rješenja o preuzimanju, odnosno nakon davanja izjave o predaji zemljišta opštini. Naknadu za preuzeto zemljište plaća opština na čijem području se nalazi preuzeto zemljište. Naknada se određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Smisao naprijed navedenih odredbi Zakona o eksproprijaciji i Zakona o građevinskom zemljištu upućuje na to da se naknada primjenom Zakona o eksproprijaciji u vanparničnom postupku utvrđuje samo za eksproprijsane ili preuzete nekretnine, dakle, one koje su obuhvaćene pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji (preuzimanju) i da se za nekretnine koje nisu eksproprijsane ili preuzete ne može utvrđivati naknada u sudskom vanparničnom postupku.

U konkretnoj situaciji, Skupština opštine B. je donijela rješenje broj 01.476-3/98 od 24.12.1998. godine o preuzimanju iz posjeda dosadašnjih korisnika (predlagača) parcele k.č. 3377 upisane u k.k. ul. br. 2670 K.O. B. II, ali ne i građevinskih objekata koji su navodno postojali na preuzetoj parceli. Osim toga, građevinski objekti se ne mogu preuzeti prema odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, nego samo eksproprijsati po odredbama Zakona o eksproprijaciji, što između ostalog znači da je takvo rješenje mogao donijeti samo organ uprave, a ne i organ koji je nadležan za preuzimanje, a to je skupština opštine (član 25. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu) i po postupku koji se razlikuje od postupka preuzimanja.

Iz naprijed navedenog proizlazi da je sud pri utvrđivanju naknade za preuzete, odnosno eksproprijsane nepokretnosti vezan rješenjem o preuzimanju ili eksproprijaciji i ne može u vanparničnom postupku određivati naknadu za nepokretnosti koje nisu obuhvaćene tim rješenjem. Ukoliko raniji vlasnici, odnosno korisnici nalaze da su im u postupku preuzimanja ili eksproprijacije povrijeđena prava na nepokretnostima koja nisu obuhvaćena rješenjima, na raspolaganju im stoje pravna sredstva propisana Zakonom o opštem upravnom postupku uz specifičnosti koje propisuje Zakon o eksproprijaciji i koje se odnose na eksproprijaciju kao poseban postupak, ili eventualno pokretanje parničnog postupka za naknadu štete.

Osnovano se revizijom ukazuje da sudovi nisu pravilno primjenili odredbe Zakona o eksproprijaciji koje se odnose na naknadu za preuzeto zemljište. Naime, odredbom člana 54. Zakona o eksproprijaciji propisano je da, ako vlasnik nepokretnosti koja se ekspropriše ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nepokretnost ili ako korisnik eksproprijacije ne može da obezbjedi takvu nepokretnost, određuje se pravična naknada u novcu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma. Tržišna vrijednost izražena je u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Odredbom člana 61. istog zakona propisano je da se visina naknade za eksproprijsanu

nepokretnost u sudskom postupku određuje prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi.

U konkretnoj situaciji, tržišna vrijednost preuzetog građevinskog zemljišta određena je na osnovu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke M. I. od 03.11.2006. godine kojem je protivnik predlagača prigovarao u pogledu visine cijene preuzetog građevinskog zemljišta. Naime, vještak je kao jedini parametar za određivanje visine naknade za građevinsko zemljište uzeo pravosnažnu odluku Osnovnog suda u Bijeljini R1-2573/02 od 31.8.2004. godine u kom postupku je naknada za građevinsko zemljište određena sa 150,00 KM po m². Iz navedenog nalaza se ne može utvrditi da li je naknada u tom predmetu određena za zemljište u neposrednoj blizini preuzete parcele, odnosno da li se radi o barem približno istoj kvaliteti i položaju zemljišta za koje je naknadu utvrđivao sud u predmetu R1-2573/02. Osim toga, između donošenja rješenja u predmetu R1-2573/02 i donošenja prvostepenog rješenja u ovom predmetu postoji vremenski razmak od približno 3 godine što upućuje na mogućnost izmjene situacije na tržištu nekretnina u Bijeljini, a samim tim i cijene građevinskog zemljišta. Za pravilnu primjenu odredbe člana 54. stav 2. u vezi sa članom 61. stav 1. Zakona o eksproprijaciji potrebno je na pogodan način utvrditi tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta u neposrednoj okolini izuzetog zemljišta u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi.

Prema navedenom, zbog pogrešne primjene materijalnog prava sudovi nisu potpuno utvrdili sve relevantne činjenice u pogledu prava na naknadu i visini naknade koje su od značaja za odluku u ovoj vanparničnoj stvari, pa je na osnovu člana 250. stav 2. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, br. 58/03, 85/03, 74/05 i 49/09.), u vezi sa članom 254. istog zakona i članom 2. ZPP, odlučeno kao u izreci.

U nastavku postupka drugostepeni sud će ponovno odlučiti o žalbama stranaka imajući u vidu upustva iz ovog rješenja.

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić