

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 205488 19 Рев
Бања Лука, 06.9.2019. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као председника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.П. из Б., заступан по пуномоћнику В.Л., адвокату из Б. против тужених Града Б., заступан по Правобранилаштву Републике Српске Б., те „И.н.“ д.о.о. Б., заступан по пуномоћнику Н.Т., адвокату из Б., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 205488 18 Гж од 27.8.2018. године, на сједници одржаној дана 06.9.2019. године донио је

П Р Е С У Д У

Ревизија се усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 205488 18 Гж од 27.8.2018. године преиначава тако што се жалбе тужених одбијају и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 205488 14 П од 15.01.2018. године потврђује.

Обавезују се тужени да тужитељу накнаде трошкове ревизионог поступка у износу од 4.387,50 КМ.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 205488 14 П од 15.01.2018. године тужени су обавезани да тужитељу солидарно исплате тржишну вриједност некретнина означених са кч.бр. 135/7 и 135/21, обје уписане у зк.ул. 118 к.о. Б.1. (што по новом премјеру одговара парцелама кч.бр. 32/5 и 32/13, обје уписане у лист непокретности 1723 к.о. Б.1), у износу од 713.278,50 КМ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и трошковима поступка у износу од 35.387,58 КМ, а преостали дио тужбеног захтјева је одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 205488 18 Гж од 27.8.2018. године жалбе тужених су усвојене и првостепена пресуда преиначена у досуђујућем дијелу тако што је тужбени захтјев одбијен у цијелости те тужитељ обавезан да туженима накнади парничне трошкове и то

туженом Граду Б. (даље: првотужени) у износу од укупно 24.500,00 КМ, а туженом „И.н.“ д.о.о. Бањалука (даље: друготужени) у износу од 3.750,00 КМ.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељ побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се ревизија усвоји, побијана одлука преиначи тако да се жалбе тужених одбију и потврди првостепена пресуда или да се побијана одлука укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију првотужени предлаже да се ревизија одбије.

Ревизија је основана.

Предмет спора је захтјев тужитеља за исплату накнаде за некретнине које су му „фактички“ одузете без провођења одговарајућег поступка прописаног законом.

Из списка предмета произилази: да је тужитељ власник и посједник спорних некретнина са 1/1 дијела; да је надлежни орган првотуженог 2012. године одобрио друготуженом градњу стамбено - пословног објекта на парцели означеној са кч.бр. 32/12 к.о. Б.1; да су тужени 20.3.2012. године закључили уговор о финансирању уређења грађевинског земљишта, што је био услов да првотужени изда друготуженом напријед наведену грађевинску дозволу; да се тим уговором првотужени обавезао да прибави урбанистичку и техничку документацију за изградњу комуналне инфраструктуре, по потреби експроприше земљиште и ријеша имовинско - правне односе те именује надзорни орган, док се друготужени обавезао да депонује средства за исплату накнаде за експроприсане некретнине, изабере извођача радова, сноси трошкове изградње комуналне инфраструктуре и исту преда у својину првотуженом без накнаде; да је регулационим планом предвиђено да се на парцели тужитеља кч.бр. 32/5 изгради приступна саобраћајница за наведени стамбено-пословни објекат, док је на његовој парцели кч.бр. 32/13 предвиђена градња паркинга за тај и сусједне објекте; да су тужитељ и друготужени дана 22.9.2014. године закључили уговор о заснивању привремене служности пролаза пјешнице и аутомобилом преко парцеле тужитеља кч.бр. 32/5 у корист парцеле друготуженог кч.бр. 32/12, коју заузима поменути стамбено - пословни објекат, те трајне служности постављања електро, водоводне, канализационе и друге комуналне инфраструктуре, укључујући изградњу приступне саобраћајнице, рампе и паркинга те уређење зелене површине; да се овим уговором друготужени обавезао тужитељу исплатити накнаду у износу од 95.000,00 КМ и то 15.000,00 КМ у готовини, а остатак предајом двособног стана површине 50 м² у приземљу предметног стамбено-пословног објекта; да су обавезе преузете цитираним уговором испуњене с тим што се тужитељ обавезао да друготуженом врати дата средства након што му првотужени исплати накнаду за експроприсане некретнине; да приступ стамбено - пословном објекту саграђеном на кч.бр. 32/12 води искључиво преко парцеле тужитеља кч.бр. 32/5 те да та парцела и парцела кч.бр. 32/13 служе за редовну употребу овог објекта; да је вјештак грађевинске струке процијенио тржишну вриједност ове двије парцеле у износу од 208,50 КМ/м².

Полазећи од тих чињеница, првостепени суд је усвојио тужбени захтјев налазећи да због радњи тужених тужитељ више не може користити спорно земљиште јер је оно претворено у јавну површину, па му је исто фактички одузето без провођења поступка прописаног законом.

Правно схватање првостепеног суда није прихватио другостепени суд, уз образложење да се овдје не ради о фактичкој експропријацији јер је тужитељ и даље уписан у јавним књигама као власник и посједник спорних некретнина, а тужени нису његове некретнине заузеле нити су на њима стекли својину, слиједом чега тај суд сматра да тужитељ није ни доказао да му је радњама тужених причињена штета. Стога је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтјев.

Оправдано ревидент оспорава правилност и законитост другостепене пресуде.

У овом предмету се тражи накнада за некретнине у својини тужитеља које су заузеле изградњом стамбено-пословног објекта којег је градио друготужени на основу грађевинске дозволе коју му је издао првотужени. Тужени су оспорили тужбени захтјев. Првотужени сматра да тужитељу накнаду треба платити друготужени јер је он преузео ту обавезу уговором о финансирању уређења грађевинског земљишта од 20.3.2012. године, док друготужени сматра да тужитељу накнаду треба платити првотужени као корисник експропријације (фактичке).

Чланом 6. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ) је прописано да се експропријација врши у корист Републике Српске или јединице локалне самоуправе (став 1.) те да ће експроприсане непокретности корисник додјелјивати инвеститорима за изградњу објеката за који је утврђен општи интерес с тим да ће се уговором регулисати међусобна права и обавезе уговорних страна која настану експропријацијом непокретности и изградњом објеката (став 2.). Приједлог за експропријацију се не може поднијети прије него што корисник експропријације не обезбиједи средства потребна за исплату накнаде за експроприсане непокретности (члан 25. став 1. тачка г. ЗЕ).

Према становишту Уставног суда БиХ, израженом у предметима у којима је суђено за исплату надокнаде услијед заузећа земљишта приликом изградње пута Устипрача - Фоча, који став је преузео и овај Врховни суд на сједници Грађанско - управног одјељења од 07.02.2014. године, физичким заузимањем непокретности, без претходно донесене одлуке о експропријацији, корисник експропријације поврјеђује право својине другог лица па се спорни однос има посматрати и са аспекта примјене чл. 1. Протокола бр. 1. уз Европску конвенцију о заштити људских права и основних слобода. Власник „фактички експроприсаних“ некретнина има право на накнаду исто као и власник чије су некретнине експроприсане у законито проведеном поступку, а то његово право не застаријева (јер се не ради о захтјеву за накнаду штете него о захтјеву за накнаду имовине).

У конкретном случају друготужени је био инвеститор изградње стамбено – пословног објекта смјештеног на парцели кч.бр. 32/12, која је са свих страна окружена

парцелама тужитеља кч.бр. 32/5 и 32/13. Првотужени је издао одобрење за градњу тог објекта, а регулационим планом је предвидио да парцеле тужитеља у цијелости буду јавна површина (на кч.бр. 32/5 је предвиђена приступна саобраћајница за поменути стамбено – пословни објекат, а на кч.бр. 32/13 јавни паркинг за потребе тог и других објеката).

Није спорно да није проведен поступак експропријације некретнина тужитеља и да истом није исплаћена накнада за напријед цитиране некретнине.

Погрешно је становиште другостепеног суда да није дошло до фактичке експропријације спорних некретнина. Наиме, иако сам објекат није саграђен на тим некретнинама, он је са свих страна окружен истима, што се јасно види из приложених скица лица мјеста те налаза и мишљења вјештака геодетске и грађевинске струке. Из налаза и мишљења вјештака грађевинске струке произлази да обје парцеле тужитеља у цијелости представљају јавну површину јер је на кч.бр. 32/5 изграђен макадамски пут који представља једини приступ до стамбено-пословног објекта, док је парцела кч.бр. 32/13 неуређени простор који служи као паркинг за тај објекат, што значи да обје парцеле служе за редовну употребу објекта. Из налаза тог вјештака такође произлази да наведени стамбено-пословни објекат не може да функционише без ових парцела тужитеља, а нарочито парцеле кч.бр. 32/5, јер објекат нема приступ главном путу. Наведени вјештак у свом налазу и мишљењу констатује да тужитељ не може користити нити једну од наведених парцела на начин на који их је раније користио, поготово што су на истима изграђени ивичњаци и шахтови. И вјештак геометар је у свом налазу и мишљењу навео да је на кч.бр. 32/13 предвиђен паркинг за потребе стамбено - пословног објекта кога је саградио друготужени, али, унаточ томе, исти сматра да та парцела не служи за редовну употребу објекта већ само парцела кч.бр. 32/5 на којој је предвиђена градња приступне саобраћајнице. Овај дио налаза вјештака геометра је неприхватљив јер редовна употреба објекта подразумијева и постојање одговарајућег паркинга за његове станаре и друге кориснике.

Цијенећи предње, овај суд је мишљења да је правилан закључак првостепеног суда да су тужитељу фактички одузете његове некретнине иако је он формално и даље уписан као њихов власник у јавним књигама. Наиме, он нема могућност да врши власничка овлаштења која су ближе одређена у члану 17. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 60/15, даље: ЗСП). Садржину права својине чини право власника да своју ствар држи, користи је и њоме располаже, а сви су дужни да се уздржавају од повреде тог права. Ово право је, наиме, имовинско субјективно право које производи дејство *erga omnes* (према свакоме) и које се, управо због таквог свог дејства, појављује као апсолутно имовинско право, за разлику од нпр. облигационих субјективних права која дејствују само према дужнику као другој страни облигационог односа, па су то релативна имовинска субјективна права. Дужност свакога да се уздржава од повреде права својине власника није само морална дужност већ је то и правна дужност, па власник има право на судску заштиту због повреде права својине.

Правна сигурност носилаца права својине захтијева да им то право, које им је признато Уставом и законом, може бити одузето само под условима прописаним

законом, у складу са Уставом. Устав Републике Српске је у члану 60. предвидио да физичка и правна лица остварују својинска права на непокретностима према њиховој природи и намјени, у складу са законом, док је у члану 20. ЗСП прописано да право својине може бити одузето или ограничено само уз накнаду, ако то захтијева општи односно јавни интерес. Експропријација је један од начина одузимања права својине, што је уређено одредбама ЗЕ.

Неоснован је приговор тужених о недостатку њихове пасивне легитимације у овом спору. Пасивна легитимација првотуженог произилази из чињенице да је он преузео обавезу да експроприше земљиште тужитеља или да на други начин ријеши имовинско-правне односе, да је усвојио регулациони план којим је предвиђена градња саобраћајнице и паркинга на парцелама тужитеља, да је издао грађевинску дозволу друготуженом за градњу стамбено – пословног објекта и локацијске услове за градњу саобраћајнице на парцели тужитеља која је неопходна за употребу овога објекта. Друготужени је такође пасивно легитимисан јер је био инвеститор градње објекта на парцели којој недостаје тзв. „животни простор“ одн. простор неопходан за употребу објекта, већ за његово нормално функционисање служе спорне некретнине тужитеља. Осим тога, уговором закљученим са првотуженим 20.3.2012. године, друготужени је преузео обавезу да обезбиједи и депонује средства потребна за исплату накнаде за експроприсано земљиште. Тиме је он преузео и обавезу да солидарно са првотуженим исплати накнаду за фактички експроприсано земљиште (с обзиром да није проведен поступак експропријације у складу са законом). Дакле, оба тужена имају обавезу да тужитељу исплате цјелокупну накнаду за заузето земљиште (без обзира на њихов међусобни однос и регресно право између њих као солидарних дужника). Неоснован је и приговор активне легитимације будући да је тужитељ власник некретнина које су „фактички експроприсане“ тј. заузете од стране тужених па му је трајно онемогућено да исте користи и врши друга својинска овлашћења на истима, ради чега има право да захтијева исплату правичне накнаде. Није од значаја што је само парцела кч.бр. 32/5 приведена намјени, јер из проведених доказа, а посебно чињеница затечених на лицу мјеста и налаза вјештака произлази да тужитељ не може вршити својинска овлашћења ни на парцели кч.бр. 32/13, на којој сада постоји неуређени паркинг простор гдје станари зграде саграђене на кч.бр. 32/12 и околних зграда паркирају своја возила.

На обавезу друготуженог да тужитељу исплати накнаду за бесправно заузете некретнине не утиче околност што је он на темељу уговора о заснивању служности овом исплатио износ од 95.000 КМ. Из садржаја тог уговора произлази да тај износ не представља накнаду за спорне некретнине већ накнаду за постављање комуналне инфраструктуре преко некретнина тужитеља одн. накнаду за земљиште у површини од 700 м² на коме је саграђен предметни стамбено – пословни објекат. Уосталом, наведеним уговором тужитељ се обавезао да ће друготуженом вратити напријед наведени износ након што му се исплати накнада за експроприсане непокретности.

Одредбом члана 73. ЗЕ је прописано да ће се ранији власник брисати из јавних књига тек након што му буде исплаћена накнада за експроприсане некретнине. Стога није правилан закључак другостепеног суда да захтјев тужитеља није основан јер тужени нису стекли својину на спорном земљишту већ је тужитељ и даље уписан као

власник истога. Тек након што тужитељу исплате накнаду за заузете непокретности, тужени ће стећи правни основ да своја права на тим некретнинама упишу у јавне евиденције.

По одредби члана 54. ЗЕ, правична накнада за експроприсане непокретности не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности у вријеме доношења судске одлуке. По одредби члана 60. ЗЕ, накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште се одређује у новцу тако да буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта. Наведене законске одредбе не прописују на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност непокретности, осим што прописују да је та вриједност изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања. Ако на подручју експроприсаних непокретности нема промета, накнада се утврђује на основу података о промету непокретности на сусједном подручју. Ако ни на сусједном подручју нема промета, тада се за утврђење тржишне вриједности користе подаци о износивању накнада из постигнутих споразума о одређивању накнаде за експроприсане непокретности. Код утврђивања вриједности се морају цијенити и остале карактеристике експроприсане непокретности (положај земљишта, култура, класа и др.). Дакле, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

У овом случају је ради утврђивања тржишне вриједности спорног земљишта, чија је укупна површина 3421 м², проведено вјештачење по грађевинском вјештаку Т.Ш. која је, сходно предњим правилима, узела у обзир да на спорном подручју постоји промет непокретности и да се тржишна цијена непокретности на том подручју креће од 208,50 КМ/м² до 445 КМ/м², што је утврђено на основу увида у већи број нотарски сачињених уговора о купопродаји непокретности које се налазе у истој градској зони и у непосредној близини спорних некретнина тужитеља.

Стога су неосновани приговори тужених у погледу висине правичне накнаде јер је иста утврђена на темељу критерија по којима се иначе утврђује висина накнаде за експроприсане непокретности. Тачно је да се спорно земљиште у јавним књигама води као пољопривредно, али се исто налази у зони гдје се интензивно граде стамбени и пословни објекти тако да се на тржишту то земљиште продаје по истим цијенама као и грађевинско земљиште јер се ради о атрактивној локацији за којом постоји велики интерес за куповину.

На основу изложеног ваљало је, примјеном чл. 250. ст. 1. Закона о парничном поступку (“Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), другостепену пресуду преиначити и потврдити првостепену пресуду јер је иста заснована на правилној примјени материјалног права и садржи ваљане разлоге како у погледу одлуке о главној ствари, тако и у погледу одлуке о трошковима спора.

Како је тужитељ успио са изјављеном ревизијом, ваљало му је признати и трошкове на име састава овог правног лијека, темељем чл. 397. ст. 2. и 386. ст. 1.

ЗПП у вези са Тбр. 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката
(„Службени гласник Републике Српске“ број 68/05).

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић