

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 057623 18 Rev 2
Banjaluka, 27.11.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Darko Osmić kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, D.Š. iz K., V.P. iz B., S.K. 1. i I.M. iz V., RH, svi zastupani po punomoćniku, M.F., advokatu iz B., protiv tužene, SPCO u T., zastupane po punomoćniku, S.T. advokatu iz B., radi faktičke eksproprijacije, odlučujući o reviziji tužilaca i reviziji tužene protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 057623 17 Gž 3 od 22.05.2018. godine, na sjednici održanoj dana 27.11.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tužilaca se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 057623 17 Gž 3 od 22.05.2018. godine ukida, u dijelu kojim je odbijen zahtjev tužilaca na ime izgubljene dobiti i dijelu kojim je odlučeno o troškovima parničnog postupka, te predmet u tom dijelu vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U preostalom dijelu revizija tužilaca se odbija.

Revizija tužene se odbija.

Objasnenje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 057623 16 P 2 od 12.09.2017. godine obavezana je tužena da tužiocima isplati 50.512,00 KM na ime izgubljene dobiti zbog nekorištenja nekretnina, od čega, D.Š. 28.372,00 KM, V.P. 14.760,00 KM i I.M. 7.380,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 12.09.2017. godine.

Istom presudom obavezana je tužena da tužiocima, na ime naknade za oduzete nekretnine, isplati 315.770,00 KM od čega, D.Š. 177.365,00 KM, V.P. 92.270,00 KM i I.M. 46.135,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 12.09.2017. godine.

Tužena je obavezana da tužiocima, na ime troškova parničnog postupka, isplati 70.202,50 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Sa viškom zahtjeva na ime zakonske zatezne kamate i troškova parničnog postupka tužioci su odbijeni.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 057623 17 Gž 3 od 22.05.2018. godine, žalba tužene je djelimično usvojena, te prvostepena presuda preinačena tako, što su tužioci odbijeni sa zahtjevom na ime izgubljene dobiti zbog nekorištenja nekretnina, a tužena obavezana da tužiocima, na ime naknade za oduzete nekretnine, isplati 112.775,00 KM umjesto 315.770,00 KM.

U preostalom dijelu, a kojim je tužiocima dosuđena zakonska zatezna kamata, žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužena je obavezana da tužiocima, na ime troškova parničnog postupka, isplati 25.191,50 KM umjesto 70.202,50 KM.

Tužioci revizijom pobijaju odluku drugostepenog suda u dijelu kojim je preinačana presuda prvostepenog suda, a zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se pobijani dio drugostepene presude preinači i udvolji njihovom zahtjevu u cjelosti.

Tužena revizijom pobija odluku drugostepenog suda u dosuđujućem dijelu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom, da se pobijani dio odluke drugostepenog suda preinači i tužioci odbiju sa zahtjevom.

U odgovoru na reviziju tužene, tužioci su predložili da se revizija odbije.

Revizija tužilaca je djelimično osnovana.

Revizija tužene nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužilaca kojim traže da se tužena obaveže, da im na ime izgubljene koristi zbog nekorištenja zemljišta isplati po 1.763,00 KM na godišnjem nivou, odnosno ukupno 50.512,00 KM, od čega, D.Š. 28.372,00 KM, V.P. 14.760,00 KM i I.M. 7.380,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe do isplate, te da im na ime naknade za oduzeto zemljište isplati 315.770,00 KM (70,00 KM po 1 m², zemljišta površine 4511 m²) sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe do isplate, od čega, D.Š. 177.365,00 KM, V.P. 92.270,00 KM i I.M. 46.135,00 KM.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da su tužioci suvlasnici sporne k.č. 779/8 upisane u list nepokretnosti 141/1 k.o. K. površine 4511 m², od čega, D.Š. sa 346/616 dijela, I.M. sa 90/616 dijela i V.P. sa 180/616 dijela; da među parničnim strankama nije sporno, da su tužioci u toku ratnih dešavanja napustili predmetno zemljište, te da im je isto vraćeno na osnovu Odluke CRPC od 24.07.2001. godine; da je u međuvremenu, tačnije planom parcelacije iz decembra 1993. godine, predviđeno da se na kompleksu zemljišta u Z., u čijem sklopu je sporna parcela, izgradi crkva, parohijski dom i groblje; da je prema urbanističko tehničkim uslovima iz 1994. godine, na dijelu sporne parcele predviđena izgradnja groblja; da je rješenjem nadležnog opštinskog organa uprave od 19.12.1994. godine tuženoj data urbanistička saglasnost za izgradnju groblja na dijelu sporne parcele i susjednih parcela; da je ukopavanje posmrtnih ostataka na predmetnom zemljištu počelo da se vrši od 1996. godine; da je rješenjem Komunalne inspekcije od 02.07.1996. godine naređeno tuženoj da obustavi sahranjivanje na navedenom groblju, jer ista nije pribavila odobrenje za gradnju groblja; da je Vlada Republike Srpske Odlukom od 22.03.2001. godine, utvrdila da je izgradnja pravoslavnog groblja na ovom lokalitetu od opšteg interesa, da se u tu svrhu može izvršiti eksproprijacija nekretnina prema usvojenom projektu, te da je investitor izgradnje pravoslavnog groblja tužena; da je tužena, početkom 2001. godine podnijela zahtjev za eksproprijaciju, između ostalih, i predmetne parcele; da je Zaključkom Republičke uprave za ... PJ B., od 25.12.2001. godine, postupak eksproprijacije obustavljen, jer tužena nije dokazala da je obezbijedila sredstva za eksproprijaciju; da su tužioci 21.03.2001. godine podnijeli tužbu Osnovnom sudu u Banjaluci radi predaje u posjed sporne parcele i da u toj parnici, koja je okončana presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj 71 0 P 034057 09 Rev od 18.01.2011. godine, nisu uspjeli; da su

potom tužiocu podnijeli predmetnu tužbu prvostepenom sudu 05.03.2009. godine; da iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke, dr M.M. od 12.11.2012. godine proizilazi, da je prosječna izgubljena dobit po jednoj proizvodnoj godini na predmetnom zemljištu 1.763,73 KM, kada se ima u vidu uzgoj, pšenice, kupusa i krompira; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, ing. S.P. od aprila 2017. godine proizilazi da je 1 m² predmetnog zemljišta 70,00 KM, jer da se ima uzeti da je isto građevinsko zemljište.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužilaca osnovan, pa je s pozivom na odredbe člana 60. i 62. Zakona o eksproprijaciji donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud nije prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda ni zaključak tog suda pa je nakon održane rasprave pred tim sudom, te provođenja vještačenja po vještaku poljoprivredne struke dr M.M. od 03.04.2018. godine donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Iz razloga odluke drugostepenog suda proizilazi, da je sporno zemljište, k.č. 779/8, u naravi, njiva druge klase, upisano u list nepokretnosti 141/1 k.o. K., poljoprivredno zemljište, shodno odredbama člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj, 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12), jer da tužiocu nisu nikad platili naknadu za promjenu namjene u skladu sa zakonom.

Imajući u vidu, da iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke dr M.M. od 03.04.2018. godine proizilazi: da prema podacima o prometovanju zemljišta za k.o. Kuljane u toku 2017. godine (kada je donesena prvostepena odluka) 1 m² zemljišta iznosi 15,00 KM; da prema podacima poreske uprave o tržišnoj vrijednosti zemljišta u IV zoni opštine B. (u kojoj se nalazi predmetno zemljište) za 2016. godinu i 2017. godinu, vrijednost 1 m² zemljišta iznosi oko 25,00 KM, drugostepeni sud je zaključio, da ima mjesta prihvatiti nalaz i mišljenje navedenog vještaka, prema kojem je tržišna cijena 1 m² predmetnog zemljišta, a s obzirom na njegovu lokaciju, dobar bonitet zemljišta i dobru infrastrukturu, 25,00 KM.

Nije sporno, da je prilikom procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, vještak dr M.M. imao u vidu i činjenicu, da je I.M. u toku 2005. godine prodala tuženoj k.č. 779/6 KO K. površine 800 m² za 50.000,00 KM, kako bi tužena objedinila kompleks zemljišta, te da je vještak, imajući u vidu prometnu vrijednost zemljišta u KO K. za 2017. godinu od 15 KM/m², utvrdio prosječnu tržišnu cijenu predmetnog zemljišta od 25,00 KM/m².

Nalazeći da tužiocu nisu dokazali, da bi po redovnom toku stvari ostvarivali dobit na predmetnom zemljištu, shodno odredbama člana 189. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud je u ovom dijelu odbio zahtjev tužilaca.

Odluka drugostepenog suda je pravilna u dijelu kojim je odlučeno o naknadi za oduzeto zemljište, a nije pravilna u dijelu kojim je odlučeno o naknadi za izgubljenu korist zbog nekorištenja predmetnih nekretnina.

Kada se ima u vidu: da je Odlukom Vlada Republike Srpske od 22.03.2001. godine utvrđen opšti interes za izgradnja pravoslavnog groblja na predmetnom lokalitetu, tačnije u Z., čiji investitor je tužena, te da se u tu svrhu može izvršiti eksproprijacija nekretnina; da je tužena pokrenula postupak eksproprijacije, shodno odredbama člana 24. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 8/96, 9/96 i 15/96); da je postupak eksproprijacije, između ostalih i predmetne parcele, obustavljen krajem 2001. godine, jer tužena nije dokazala da je obezbijedila sredstva za eksproprijaciju; da su tužiocu, kao suvlasnici

predmetne parcele, unatoč tome, deposedirani sa iste zbog izgradnje groblja, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da se u predmetnom slučaju radi o faktičkoj eksproprijaciji i da je tužena faktički korisnik predmetne parcele, zbog čega ista ima obavezu da tužiocima isplati naknadu za faktički ekspropriisanu parcelu u smislu Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08, u daljem tekstu: ZE), kao i da zahtjev tužilaca na ime naknade za ekspropriisane nekretnine ne zastarjeva.

Slijedom datih razloga, neosnovano se revizijom tužene ističe, da ista nije pasivno legitimisana u ovom sporu, te da je predmetno potraživanje zastrajelo.

Odredbama člana 60. ZE je propisano, da se naknada za ekspropriisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko-građevinsko zemljište određuje u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Kod nespornih činjenica, da je predmetno zemljište, k.č. 779/8 površine 4511 m², upisano u list nepokretnosti 141/1 k.o. K. kao njiva 2. klase i da shodno odredbama člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske broj, 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12), nije nikad plaćena naknada za promjenu namjene u skladu sa tim zakonom, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da se radi o poljoprivrednom zemljištu, bez obzira, što je na dijelu istog izgrađeno groblje.

Naime, prema odredbama člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište donošenjem planskog akta opštine, koje je deklaratorne naravi, već tek kada se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne namjene za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je vezano za predhodno plaćanje naknade, ono dobija svoj konstitutivni karakter.

Stoga se revizijom tužilaca neosnovano ukazuje, da se radi o građevinskom zemljištu, jer da to proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke S.P. od aprila 2017. godine, koji se u svom nalazu i mišljenju izjasnio, da prema planskim dokumentima grada, predmetno zemljište ima status građevinskog zemljišta, a što je i logično obzirom da se grobnice smatraju građevinskim objektom, zbog čega je tržišna vrijednost tog zemljišta 70,00 KM/m².

Odredbama člana 60. ZE nije propisano, na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost ekspropriisanih nepokretnosti, osim što je propisano, da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti.

U konkretnom slučaju, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti ekspropriisanog zemljišta provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivedne struke dr M.M., koji je imao u vidu, položaj predmetnog zemljišta u odnosu na blizinu saobraćajnica, udaljenost od rijeke V., kulturu i klasu zemljišta, infrastrukturu, mogućnost iskorištavanja, prometnu vrijednost zemljišta za KO K. u toku 2017. godine od 15,00 KM/m², te podatke poreske uprave o tržišnoj vrijednosti zemljišta u 4 zoni opštine B. (kojoj pripada i predmetno zemljište) za 2016. i 2017. godinu od oko 25,00 KM/m².

Kako iz nalaza i mišljenja navedenog vještaka jasno proizilazi, da na osnovu svih tih elemenata, relevantnih za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, 1 m² tog zemljišta iznosi 25,00 KM, ovaj sud nalazi, da je pravilan zaključak drugostepenog suda, da je tržišna

vrijednost predmetnog zemljišta, od 4511 m², shodno odredbama člana 60. ZE, 112.775,00 KM.

Ovakav zaključak se ne dovodi u pitanje revizionom prigovorima, da je I.M. u toku 2005. godine prodala tuženoj kč. 779/6 KO K. površine 800 m² za 50.000,00 KM, jer su za odluku o visini naknade na ime eksproprisanog predmetnog zemljišta, bile mjerodavne okolnosti u vrijeme donošenja prvostepene odluke o naknadi, tj. 2017.godine, shodno odredbama člana 61. ZE.

Pri tome treba imati u vidu i činjenicu, da je tužena 2005. godine kupila od I.M. 800 m² kako bi objedinila kompleks zemljišta, a što bez sumnje utiče i na kupoprodajnu cijenu za isto, kao i da je vještak dr M.M., imajući uvidu ovu činjenicu, te prometnu vrijednost zemljišta u KO Kuljani za 2017. godinu od 15,00 KM/m², utvrdio prosječnu tržišnu cijenu predmetnog zemljišta od 25,00 KM/m², što je bilo u skladu i sa podacima poreske uprave.

Tvrdnja tužilaca da je na području V., na mjestu gdje je planirana izgradnja groblja, 1 m² zemljišta plaćan oko 60,00 KM, takođe ne utiče na drugačiji zaključak suda, jer se predmetno zemljište nalazi u Kuljanima, na potpuno drugačijoj lokaciji i potpuno drugačijem ambijentu, relevantnom za odluku o visini naknade, u smislu odredaba člana 60. u vezi sa članom 61. ZE.

Kako je odredbama člana 62. ZE propisano, da raniji vlasnik ima pravo na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisanе nepokretnosti za vrijeme od dana predaje te nepokretnosti u posjed korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nepokretnosti date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu, odnosno deponovanje novčane naknade, pogrešno je stanovište drugostepenog suda, da je zahtjev tužilaca na ime izgubljene dobiti (pravilno izgubljene koristi) zbog nekorištenja parcele, valjalo cijeniti shodno odredbama člana 189. ZOO.

Polazeći od pogrešnog stanovišta, da shodno odredaba člana 189. ZOO tužioci nisu dokazali da bi po redovnom toku stvari ostvarivali dobit iskorištavanjem predmetne parcele, drugostepeni sud je propustio utvrditi činjenice relevantne za odluku o zahtjevu tužilaca na ime izgubljene koristi, u smislu odredaba člana 62. ZE, a koje se tiču: perioda za koji se traži ovaj vid naknade, da li od 1.1.1994. godine do 1.1.2017. godine ili od 1.1.1994. godine do 1.1.2011. godine, te koliki je gubitak koristi, na godišnjem nivou, zbog nekorištenja predmetne parcele, kada se ima u vidu da su tužioci parcelu koristili za sisanje pšenice i kukuruza.

Stoga je, primjenom člana 248. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP), valjalo odbiti reviziju tužilaca i tužene u odnosu na dio odluke drugostepenog suda kojom je odlučeno o naknadi na ime eksproprisanog zemljišta, dok je primjenom člana 250. stav 2. ZPP, valjalo djelimično uvažiti reviziju tužilaca i ukinuti odluku drugostepenog suda u dijelu kojim je odbijen zahtjev za naknadu na ime izgubljene koristi, te predmet u tom dijelu, kao i u pogledu odluke o troškovima postupka, vratiti na ponovno suđenje drugostepenom sudu.

U ponovnom postupku, a na koji postupak je vraćena odluka drugostepenog suda kojom je odbijen zahtjev tužilaca na ime izgubljene koristi, drugostepeni sud će, pravilnom primjenom procesnog i materijalnog prava donijeti na zakonu zasnovanu odluku.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić