

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 114308 18 Rev
Banjaluka, 22.05.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Senad Tica kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, „G. MS“ d.o.o. V., zastupanog po punomoćniku, Zajedničkoj advokatskoj kancelariji L.R. i M.B. iz B.L., protiv tuženog, Grad B., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, Banjaluka, radi naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, odlučujući o reviziji tužioca protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 114308 18 Pž od 27.06.2018. godine, na sjednici održanoj dana 22.05.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 114308 15 Ps od 16.01.2018. godine, odbijen je zahtjev tužioca da se tuženi obaveže da mu za uređeno gradsko građevinsko zemljište isplati 1.582.577,56 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 19.07.2010. godine, od čega, za gradsko građevinsko zemljište,

- k.č.br. 400/406 površine 1034 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 756/19 upisano u PL broj 2241 k.o. B. 5, iznos od 367.866,18 KM,
- k.č.br. 400/415 površine 226 m² upisana u zk.ul.br. 6052 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 756/21 upisano u PL broj 2581 k.o. B. 5, iznos od 80.404,02 KM,
- k.č.br. 400/394 površine 85 m² upisana u zk.ul.br. 5722 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 757/3 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 30.240,45 KM,
- k.č.br. 400/403 površine 42 m² upisana u zk.ul.br. 5722 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 757/7 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 14.942,34 KM,
- k.č.br. 400/416 površine 1 m² upisana u zk.ul.br. 5722 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 757/8 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 355,77 KM,
- k.č.br. 400/5 površine 934 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 763/1 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 332.289,18 KM,
- k.č.br. 400/404 površine 568 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 763/7 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 202.077,36 KM,
- k.č.br. 400/405 površine 579 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 763/8 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 205.990,83 KM,
- k.č.br. 400/407 površine 36 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 763/10 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 12.807,72 KM,
- k.č.br. 400/452 površine 423 m² upisana u zk.ul.br. 6638 k.o. SP B. odnosno po novom premjeru k.č.br. 763/11 upisano u PL broj 1508 k.o. B. 5, iznos od 150.490,71 KM,

2. a za uređenje navedenog gradskog građevinskog zemljišta, koje se odnosi na asfaltne površine 74.555,00 KM, behaton ploče 12.096,00 KM, zelene površine 9.212,00 KM i zemljane radove za vrelovod 89.250,00 KM.

Istom presudom tužilac je obavezan da tuženom, na ime troškova parničnog postupka, isplati 24.050,00 KM.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 114308 18 Pž od 27.06.2018. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužilac revizijom pobija drugostepenu presudu, zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i udovolji zahtjevu tužioca ili ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi je predložio da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca koji je u cjelosti odbijen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je rješenjem tuženog broj 03-364-5062/07 od 15.05.2008. godine data saglasnost tužiocu da izgradi lamele 2 i 3. stambeno-poslovnog objekta u Ulici ... na zemljištu označenom kao dio k.č. 400/5 i dio k.č. 400/394 k.o. B., što po novom premjeru odgovara dio k.č. 763/1 i dio k.č. 757/3, te da su sastavni dio tog rješenja urbanističko-tehnički uslovi koje je izradio Urbanistički zavod Republike Srpske a.d. Banjaluka u martu 2008. godine i dopuna urbanističko-tehničkih uslova iz aprila 2008. godine; da je tim rješenjem o dobijanju urbanističke saglasnosti obavezan investitor da na ime troškova uređenja gradskog građevinskog zemljišta plati 81,00 KM po 1 m² korisne površine objekta i na ime naknade za prirodne pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta, jednokratne rente, iznos od 41,50 KM po 1 m² korisne površine, a da će se konačna visina troškova urediti na osnovu projekta za izvođenje u postupku izdavanja odobrenja za građenje; da je tim istim rješenjem investitor obavezan da opremi građevinsku parcelu nedostajućom infrastrukturom na način pobjiže opisan tim rješenjem, te da po završenom tehničkom pregledu i prijemu objekta izvedenu infrastrukturu investitor preda na upravljanje Gradu ili nadležnom komunalnom preduzeću; da je visina troškova za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i jednokratne rente, na način pobjiže opisan u rješenju o urbanističkoj saglasnosti, utvrđen na osnovu zapisnika od 15.05.2008. godine, a shodno članu 21., 23. i 29. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 112/06) i člana 30. i 35. Odluke o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Grada Banjaluka“ broj 12/07) u procentu od 45 %, te da je tužilac dužan da plati 55 % cijene određene navedenom Odlukom, jer da se radi o gradskom građevinskom zemljištu koje nije imalo uređenu komunalnu infrastrukturu; da je rješenjem tuženog broj 03-360-560/08 od 10.12.2008. godine, te dopunskim rješenjem tuženog od 08.02.2010. godine i dopunskim rješenjem tuženog od 15.06.2010. godine, tužiocu izdato odobrenje za gradnju lamele 2 i 3 i podzemnih garaža na k.č. 400/404, 400/400, k.č. 400/405, 400/401 i k.č. 400/5, sve k.o. B. u Ulici ..., na način da je tužilac dužan izgraditi vanjsko uređenje koje podrazumijeva pristupne saobraćajnice, vodovod, javnu rasvjetu i ostalu infrastrukturu koja je neophodna za normalnu upotrebu lamela 2 i 3 za čiju izgradnju je dobio odobrenje; da je navedenim rješenjem o odobrenju za gradnju, a shodno utvrđenoj visini naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i jednokratne rente tužicu kao investitoru utvrđena konačna naknada za rentu u iznosu od 246.237,80 KM i konačna naknada za uređenje

gradskog građevinskog zemljišta u iznosu od 480.609,80 KM; da su parnične stranke ugovorom od 02.12.2008. godine dogovorile način isplate utvrđenih naknada na ime rente i uređenja gradskog građevinskog zemljišta; da je prije dobijanja odobrenja za gradnju, tužilac kao budući investitor zatražio od tužene informaciju u pogledu obima komunalne infrastrukture koju je neophodno izgraditi radi dobijanja odobrenja za gradnju lamela 2 i 3, te da je tuženi podneskom od 21.08.2008. godine obavijestio tužioca da komunalna infrastruktura, kao uslov za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju lamela 2 i 3 podrazumijeva izgradnju saobraćajnica sa parkinzima u obuhvatu Regulacionog plana „Jug 3“, koja obezbjeđuje pristup planiranim objektima na lokaciji iz rješenja o urbanističkoj saglasnosti od 15.05.2008. godine; da je takođe prije odobrenja za gradnju, tačnije 02.12.2008. godine, tužilac potpisao izjavu, da ukoliko drukčije ne dogovori sa tuženim, da će sam izgraditi pristupne saobraćajnice za lamelu 2 i 3, a koje su projektovane prema projektu vanjskog uređenja i nalaze se na parcelama k.č. 763/9 (s.p. 400/406) i k.č. 757/6 (s.p. 400/402), koje parcele su vlasništvo tužioca; da je tom prilikom tužilac izjavio da će otkupiti parcelu k.č. 756/19 (s.p. 400/399), radi izgradnje saobraćajnice; da među parničnim strankama nije sporno, da je tužilac shodno odobrenju za gradnju izgradio lamelu 2 i 3 sa cijelom infrastrukturom, shodno urbanističko-tehničkim uslovima na osnovu kojih je dobio i odobrenje za gradnju, zbog čega mu je tuženi izdao rješenje o upotrebnoj dozvoli broj 03-360-916/09 od 18.06.2010. godine, te da je tužilac, shodno svojoj obavezi iz rješenja o odobrenja za gradnju, predao predmetne parcele sa izgrađenom infrastrukturom na upravljanje tuženom; da je tužilac podnio tužbu prvostepenom sudu 17.06.2015. godine, smatrajući da mu je tuženi dužan isplatiti naknadu za uređeno gradskog građevinskog zemljišta u njegovoj svojini, poblizje opisano u tužbi, jer da izgrađena infrastruktura na tom zemljištu, koje je predao tuženom na upravljanje, koristi i ostalim objektima ne samo lameli 2 i 3; da iz tih razloga tužilac zasniva svoje potraživanje na faktičkoj eksproprijaciji, smatrajući da mu je na taj način oduzeto zemljište bez naknade.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da zahtjev tužioca nije osnovan, pa je stoga sudio tako što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da se radi o faktičkoj eksproprijaciji, jer da je predmetno zemljište, na kojem je izgrađena određena infrastruktura po osnovu odluka tuženog, koje je inače u vlasništvu tužioca, predato tuženom, ali da tužilac nema pravo na naknadu koju traži zahtjevom iz tužbe, jer da je na osnovu pravosnažnih akata tuženog protiv kojih tužilac nije ulagao pravne lijekove, utvrđena naknada za uređenje tog zemljišta, na način poblizje opisan u tim rješenjima, i obaveza tužioca da plati tu naknadu.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje prvostepenog suda i zaključak tog suda da zahtjev tužioca nije osnovan, ali iz drugih razloga.

Iz razloga odluke drugostepenog suda proizilazi, da se u konkretnom slučaju ne radi o faktičkoj eksproprijaciji nekretnina tužioca, jer, da je tužilac imao obavezu da na tim nekretninama izgradi nedostajuću infrastrukturu u skladu sa urbanističkom saglasnošću i građevinskom dozvolom i da je tužilac dao izjavu kojom se obavezao sam izgraditi pristupne saobraćajnice za lamele 2 i 3.

Pri tome drugostepeni sud nalazi, da eksproprijacija predstavlja prenošenje nepokretnosti iz privatne u državnu svojinu u opštem interesu uz novčanu naknadu za njenu vrijednost, kao i da do faktičke eksproprijacije dolazi usljed propusta Opštine, Grada, koji dozvoljavaju gradnju objekta od javnog interesa na zemljištu koje nije formalno eksproprijisano.

Kako tužiocu nisu oduzete predmetne nekretnine na kojima je izgradio nedostajuću infrastrukturu, nego je tužilac na predmetnim nekretninama izgradio nedostajuću infrastrukturu u skladu sa urbanističkom regulativom, kao uslovom za dobijanje odobrenja za gradnju, te kako

je tužilac na osnovu pravosnažnih akata, kojima mu je umanjena naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, platio naknadu za uređenje istog, drugostepeni sud je zaključio da je zahtjev tužioca neosnovan.

Po ocjeni drugostepenog suda, na drugačiji zaključak ne utiče ni činjenica, da je Grad B. sa određenim investitorima zaključio ugovor o uređenju gradskog građevinskog zemljišta, pa i ugovor o prenosu prava vlasništva na uređenim parcelama, jer, te iste ugovore su mogle da zaključe i parnične stranke, ali ih nisu zaključili.

Odluka drugostepenog suda je pravilna.

Kada se ima u vidu, da je tužilac na predmetnim nekretninama, koje su inače u njegovom vlasništvu, izgradio nedostajuću infrastrukturu u skladu sa urbanističkom regulativom na osnovu pravosnažnih upravnih akata tuženog, a što je bio uslov za dobijanje odobrenja za gradnju koje je dato tužiocu kao investitoru radi izgradnje lamela 2 i 3, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da se u predmetnom slučaju ne radi o faktičkoj eksproprijaciji, bez obzira što je tužilac predmetne nekretnine sa izgrađenom infrastrukturom predao tuženom na upravljanje, jer je to bila njegova obaveza, shodno rješenju tuženog o dobijanju odobrenja za gradnju broj 03-360-560/08 od 10.12.2008. godine.

Kako je pravosnažnim i konačnim rješenjema tuženog, broj 03-364-5062/07 od 15.05.2008. godine (kojim je tužiocu data urbanistička saglasnost za izgradnju lamela 2 i 3), te broj 03-360-560/08 od 10.12.2008. godine, broj 03-360-992/09 od 08.02.2010. godine i broj 03-360-422/10 od 15.06.2010. godine (kojima je tužiocu dato odobrenje za gradnju) utvrđena naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i jednokratna renta, shodno članu 21., 23. i 29. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 11/06) i članovima, 30. i 35. Odluke o građevinskom zemljištu, tako što je tužiocu umanjena naknada na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta i jednokratne rente za 45 % i isti obavezan da na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta plati 480.609,80 KM, a na ime jednokratne rente 246.237,87 KM, o čemu su parnične stranke zaključile i ugovor od 04.12.2008. godine kojim su dogovorile načinu isplate naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i jednokratne rente, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da tužilac zahtjevom iz tužbe ne može s uspjehom tražiti da mu tuženi plati naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta na način pobliže opisan u tužbi, jer da infrastruktura koju je on izgradio na predmetnim parcelama služi i drugim objektima, a ne samo lamelama 2 i 3 koje je tužilac izgradio.

Ovo tim prije, što se tužilac kao investitor, a prije odobrenja gradnje lamela 2 i 3, obavezao da će izgraditi svu potrebnu infrastrukturu shodno usvojenom regulacionom planu „Jug 3“ koja obuhvata izgradnju saobraćajnica, plar kinga, zelenih površina, pa i na taj način, da je spreman u tu svrhu da kupi određene parcele.

Obzirom da je izgradnja navedene infrastrukture kao uređenje gradskog građevinskog zemljišta bila uslov za dobijanje odobrenja za gradnju, te obzirom da je tužilac pristao i pod takvim uslovima dobio odobrenje za gradnju shodno rješenju tuženog broj 03-60-560/08 od 10.12.2008. godine, te dopunskim rješenjima od 08.02.2010. godine i 15.06.2010. godine, nema sumnje, da se zahtjev tužioca na ime nakade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta ukazuje neosnovanim, bez obzira što je tužilac to gradsko građevinsko zemljište, koje je inače u njegovom vlasništvu, prenio tuženom na upravljanje, jer je to bila njegova obaveza iz konačnih i pravosnažnih akata tuženog na osnovu kojih je dobio odobrenje za gradnju.

Pri tome drugostepeni sud pravilno nalazi, da je tužiocu zbog uređenja gradskog građevinskog zemljišta koje nije imalo uređenu komunalnu infrastrukturu, umanjena naknada za uređenje

gradskog građevinskog zemljišta za 45 %, tako da je isti platio samo 55 % na ime uređenja gradskog građevinskog zemljišta.

Slijedom datih razloga, neosnovano se revizijom ukazuje, da se u predmetnom slučaju radi o faktičkoj eksproprijaciji, te da je tuženi bio u obavezi da tužiocu plati naknadu za zemljište i za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koje je predmetom zahtjeva iz tužbe.

Ovo tim prije, što se tužilac i dalje vodi kao vlasnik predmetnog zemljišta, a za uređenje građevinskog zemljišta koje je predmetom zahtjeva iz tužbe, tužilac je platio naknadu shodno navedenim pravosnažnim aktima tuženog.

Kod takvog stanja stvari, neosnovano je pozivanje revidenta na činjenicu, da infrastruktura koju je izgradio na predmetnim nekretninama u vidu saobraćajnica, parkinga i zelenih površina služi ne samo njegovim objektima, lamelama 2 i 3, već i drugim objektima.

Kako se tužilac vodi kao vlasnik predmetnih nekretnina, bez uticaja su na zakonitost i pravilnost odluka nižestepenih sudova, revizioni prigovori, da u postupku izdavanja odobrenja za gradnju ne može doći do izvlaštenja, odnosno prenosa ili oduzimanja nečije imovine.

Takođe su neosnovani revizioni prigovori, da je tužilac kao investitor u pogledu obima izgradnje infrastrukture na predmetnim parcelama doveden u zabludu, jer iz stanja spisa, konkretno podneska tuženog od 21.08.2008. godine, jasno proizilazi da je tuženi obavijestio tužioca da regulacioni plan „Jug 3“ koji obezbjeđuje pristup planiranom objektu iz rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj 03-364-5062/07 od 15.05.2008. godine podrazumijeva izgradnju komunalne infrastrukture sa saobraćajnicama i parkinzima.

Pozivanje revidenta na ugovore koji su drugi investitori zaključili sa tuženim, u pogledu kupoprodaje parcela na kojima je izgrađena infrastruktura, je takođe bez uticaja na drugačiji zaključak suda jer je stvar slobodne volje tuženog, hoće li sa nekim investitorom zaključiti ugovor o kupoprodaji parcela na kojima je izgrađena infrastruktura, ili ne, a činjenica je da između parničnih stranaka nije zaključen ugovor o kupoprodaji predmetnih parcela na kojima je izgrađena infrastruktura i na osnovu kojih bi bilo moguće izvršiti prenos vlasništva.

Slijedom datih razloga, neosnovano revident ističe, da je nižestepenim odlukama povređeno pravo tužioca proklamovano članom 6. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Takođe, nema mjesta revizionim prigovorima, da se odluka drugostepenog suda zasniva na povredama odredaba parničnog postupka iz člana 8. i člana 191. 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), jer je drugostepeni sud pravilnom ocjenom svih provedenih dokaza, došao i do pravilnog zaključka u pogledu neosnovanosti zahtjeva iz tužbe za šta je dao valjane razloge koje prihvata i ovaj sud.

Obzirom da se revizijom tužioca ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, te kako ista nije zahvaćena nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je, primjenom člana 248. ZPP, donijeti odluku kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić