

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 114308 21 Rev 2
Banjaluka, 11.08.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Gorjana Popadić kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, G.M.S. d.o.o. V., zastupanog po punomoćniku, Zajedničkoj advokatskoj kancelariji L.R. i M.B. iz B., protiv tuženog, Grad B., zastupanog po Pravobranilaštvu R.S., B., radi naknade za uređeno gradsko građevinsko zemljište, 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 11.08.2021. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, presuda Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 114308 18 Pž od 27.06.2018. godine ukida i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

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,

1. -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.

Odlučujući o reviziji tužioca, Vrhovni sud Republike Srpske je donio presudu broj 57 0 Ps 114308 18 Rev od 22.05.2019. godine kojom je reviziju odbio.

Povodom apelacije tužioca, Ustavni sud Bosne i Hercegovine u predmetu broj Ap-3313/19 od 05.05.2021. godine je ukinuo presudu Vrhovnog suda Republike Srpske broj 57 0 Ps 114308 18 Rev od 22.05.2019. godine i predmet vratio ovom sudu na ponovno suđenje, zaključujući, da u konkretnom slučaju postoji povreda prava na imovinu iz člana II/3 k) Ustava BiH i člana 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju kada u okolnostima konkretnog slučaja miješanje u apelantovo pravo na imovinu, iako zakonito i u službi legitimnog cilja, za apelanta rezultira pretjeranim teretom koji se ne može opravdati legitimnim ciljem u čijoj je službi, posebno imajući u vidu činjenicu, da je odbijen apelantov tužbeni zahtjev kojim je tražio naknadu za javne površine koje su i dalje u njegovoj svojini, a predate su tuženom na upravljanje.

Odlučujući u ponovnom postupku, povodom revizije tužioca protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 114308 18 Pž od 27.06.2018. godine, ovaj sud je našao da je revizija tužioca 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 ... 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 Zavod R.S. a.d. B. 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 poblje 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 pobliže 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 ... 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 tužiocu 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 J3, 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 ... 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, pobliže 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 je tačno 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, obzirom da je na osnovu pravosnažnih akata tuženog protiv kojih tužilac nije ulagao pravne lijekove, utvrđena naknada za uređenje tog zemljišta, na način pobliže 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 eksproporisano.

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 zakluče i parnične stranke, ali ih nisu zaključili.

Odluka drugostepenog suda nije 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 ... od 10.12.2008. godine.

Kako je pravosnažnim i konačnim rješenjima tuženog, broj ... od 15.05.2008. godine (kojim je tužiocu data urbanistička saglasnost za izgradnju lamela 2 i 3), te broj ... od 10.12.2008. godine, broj ... od 08.02.2010. godine i broj ... 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 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 način isplate naknade za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i jednokratne rente, pravilan je zaključak drugostepenog suda, da je miješanje u tužiočevo pravo na imovinu u skladu sa zakonom i legitimnim ciljem u korist javnog interesa.

No, kada se ima u vidu, da su predmetne nekretnine, iako svojina tužioca, predate tuženom na upravljanje, tako da faktičku vlast na njima ima tuženi, a da je tužilac samo formalni vlasnik predmetnih nekretnina, za pravilnu odluku o zahtjevu tužioca, bilo je neophodno cijeliti, da li je lišavanje tužiočeve imovine proporcionalno tom legitimnom cilju koji se želi postići, odnosno da li je uspostavljena pravična ravnoteža između tužiočevog prava i opšteg interesa na predmetnim nekretninama.

Drugim riječima, za pravilnu odluku o zahtjevu tužioca je bilo neophodno cijeliti, da li zakonito miješanje u njegovu imovinu i u službu legitimnog cilja, za tužioca rezultira pretjeranim teretom koji se ne može opravdati legitimnim ciljem u čijoj je službi.

Obzirom da je drugostepeni sud odlučio o zahtjevu iz tužbe, a da pri tome nije imao u vidu da li je miješanje u tužiočevu imovinu u službi legitimnog cilja, tj. javnog interesa pretjeran teret za tužioca, ima se uzeti da je zbog pogrešnog pravnog stanovišta drugostepeni sud propustio utvrditi činjenice relevantne za odluku o zahtjevu iz tužbe.

Stoga je ovaj sud, primjenom člana 250. stav 2. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13), ukinuo odluku drugostepenog suda i predmet vratio tom sudu na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku, drugostepeni sud će pravilnom primjenom procesnog i materijalnog prava donijeti na zakonu zasnovanu odluku dajući za istu valjane razloge, prvenstveno cijeneći, da je tuženi istakao prigovor zastarjelosti predmetnog potraživanja.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić

