

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 83 0 П 017415 22 Рев  
Бања Лука, 13.7.2022. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља С.Х., А.Х., Ф.Х., И.О., В.Х., М.Х., И.Х., Ј.Х.1 и Ј.Х.2. из Л., сви заступани по пуномоћнику О.Ј., адвокату из З., против тужених Града З., заступан по Правобранилаштву Републике Српске Б., те Ф.к. Ј. из Ј., заступан по пуномоћнику Ј.Г., адвокату из З., ради предаје у посјед некретнина и исплате накнаде, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Окружног суда у Бијељини број 83 0 П 017415 21 Гж 2 од 17.01.2021. године, на сједници одржаној 13.7.2022. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизије се усвајају, обје нижестепене пресуде се преиначавају у дијелу одлуке о предаји некретнина у посјед тако што се у овом дијелу тужбени захтјев одбија, док се у преосталом дијелу пресуда Окружног суда у Бијељини број 83 0 П 017415 21 Гж 2 од 17.01.2021. године укида и у том дијелу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Зворнику број 83 0 П 017415 13 П 2 од 07.9.2021. године тужени Ф.к.Ј. из Ј. (даље: друготужени) је обавезан да тужитељима преда у посјед, слободну од лица и ствари, парцелу кч.бр. 2563 Л. њива 4. класе у површини од 8519 м<sup>2</sup> и њива 6. класе у површини од 1942 м<sup>2</sup>, уписана у пл. 611/3 к.о. З., што по старом премјеру одговара парцели кч.бр. 2567/3 О.њ. у површини од 9256 м<sup>2</sup> и дијелу парцеле кч.бр. 2568/2 Л.њ. у површини од 2254 м<sup>2</sup>, уписане у зк.ул. 108 к.о. З.. Оба тужена су солидарно обавезана да тужитељима на име накнаде за трошкове рекултивације земљишта исплате износ од 210.472,50 КМ, а за трошкове уклањања грађевинских објеката износ од 3.000,00 КМ, све са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, те на име трошкова парничног поступка износ од 76.903,40 КМ. Тужитељи су одбијени са тужбеним захтјевом за накнаду штете на име изгубљене добити.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 83 0 П 017415 21 Гж 2 од 17.01.2021. године жалба тужитеља је у цијелости уважена, а жалбе тужених су дјелимично уважене, те је првостепена пресуда преиначена тако што је усвојен захтјев

за накнаду изгубљене добити, а одбијен захтјев за накнаду трошкова рекултивације земљишта и уклањања грађевинских објеката, слиједом чега су и парнични трошкови снижени на износ од 41.168,90 КМ. У преосталом дијелу жалбе тужених су одбијене и првостепена пресуда у том дијелу потврђена.

Благовременом ревизијом тужитељи побијају другостепену пресуду у дијелу којим је одлучено о захтјеву за накнаду трошкова рекултивације земљишта и уклањања грађевинских објеката те у погледу одлуке о трошковима спора, и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се оспорена пресуда у побијаном дијелу преиначи тако да се тужбени захтјев усвоји у цијелости или да се иста у том дијелу укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Благовременом ревизијом тужени Град З. (даље: првотужени) побија другостепену пресуду у дијелу којим је одлучено о захтјеву за накнаду изгубљене добити и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда у побијаном дијелу преиначи тако да се тужбени захтјев одбије у цијелости или да се иста у том дијелу укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Благовременом ревизијом друготужени побија другостепену пресуду у дијелу којим је одлучено о захтјеву за предају некретнина у посјед и накнаду изгубљене добити и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде у побијаном дијелу преиначе тако да се тужбени захтјев одбије у цијелости или да се исте у том дијелу укину и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитеља, друготужени предлаже да се њихова ревизија одбије као неоснована.

У одговорима на ревизије тужених, тужитељи предлажу да се те ревизије одбију као неосноване.

Ревизије су основане.

Предмет спора у овој правној ствари је захтјев тужитеља којим траже да се друготужени обавезе да им преда у посјед некретнине чији су они сувласници те да се оба тужена обавезу да им исплате накнаду на име изгубљене добити због некориштења тих некретнина као и трошкове рекултивације ових некретнина и уклањања грађевинских објеката саграђених на њима.

По проведеном поступку нижестепени судови су утврдили: да су тужитељи дјеца одн. унуци пок. А.Х., умрлог 1972. године, који је био власник предметних некретнина; да су на основу рјешења о наслеђивању тужитељи (осим И.О.) укњижени као супосједници предметних некретнина; да је Општина З., правна предница првотуженог, 1994. године ове некретнине преузела у посјед без накнаде и исте додијелила на трајно кориштење МЗ Ј. ради изградње спортског игралишта; да је у фебруару 1997. године започета градња фудбалског стадиона; да је актима из 2003. и 2004. године поништено рјешење правне преднице првотуженог из 1994. године, након чега је покренут поступак утврђивања општег интереса ради експропријације спорних

некретнина, али да поступак експропријације истих никада није проведен нити је тужитељима исплаћена накнада за одузето земљиште; да је друготужени од 2002. године у посједу фудбалског стадиона и пратећих објеката који су саграђени на предметном земљишту; да су се тужитељи обраћали првотуженом са захтјевом за додјелу замјенског земљишта, али да нису прихватили понуђено земљиште, након чега су тражили исплату новчане накнаде за одузето земљиште.

Темељем оваквог чињеничног утврђења првостепени суд је закључио да тужитељима, као сувласницима парцеле која им је бесправно одузета, припада право да у смислу одредби чл. 126. и 127. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске” број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП) од друготуженог као посједника те некретнине захтијевају предају исте у посјед. Обзиром да је у циљу успостављања пријашњег стања спорних некретнина потребно извршити рекултивацију истих и срушити саграђене објекте, овај суд сматра да тужитељима припада и право на трошкове извођења наведених радњи, а чију висину су обрачунали вјештаци пољопривредне и грађевинске струке. Насупрот томе, налазећи да тужитељи нису доказали да су предметно земљиште обрађивали и на тај начин остваривали приходе од пољопривредне дјелатности, тај суд сматра да њихов захтјев за накнаду изгубљене добити није основан.

Другостепени суд, одлучујући о жалбама парничних странака, изражава став да, будући да у овој парници нису тражили успоставу пријашњег стања на спорним некретнинама, тужитељима не припада ни право на трошкове који су неопходни за успостављање ранијег стања, али да им припада право на изгубљену добит и то за период од 01.01.2002. па до дана пресуђења.

Одлуке нижестепених судова нису правилне.

Нижестепени судови су усвојили захтјев тужитеља за предају земљишта у посјед, при чему су занемарили чињеницу да су на истом саграђени објекти (фудбалско игралиште, клупске просторије, трибине, надстрешнице, свлачионице, мокри чворови, бунар итд.). Изградњом тих објеката предметне некретнине су изгубиле свој првобитни идентитет и представљају потпуно нову непокретност. Како земљиште и објекти чине правно јединство, уопште не постоји могућност да се тужитељима преда у посјед само парцела, а не и објекти саграђени на њој. Стога нижестепене пресуде у овом дијелу нису подобне за извршење јер је наложено извршење чинидбе која није могућа. У смислу члана 53. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), захтјев мора бити конкретан и прецизно одређен тако да пресуда којом се усваја представља ваљану извршну исправу, а то значи да се пресуда може принудно извршити у судском извршном поступку. У конкретном случају је изрека пресуде неизвршива у односу на захтјев за предају земљишта у посјед, па се такав захтјев није могао усвојити, на шта се основано указује у ревизији друготуженог.

Погрешно је позивање нижестепених судова на одредбе члана 59. ЗСП које регулишу материју грађења на туђем земљишту јер се фудбалски стадион почео градити 1997. године и саграђен је прије 2002. године. Дакле, градња је извршена у вријеме важења Закона о основним својинско - правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО) па се у овом случају има примијенити тај закон, како то налаже одредба члана

344. став 2. ЗСП. Сходно чл. 24. - 26. ЗОСПО, објекат изграђен на туђем земљишту се неће рушити чак ни у случају када је градитељ био несавјестан уколико је вриједност објекта већа од вриједности земљишта или ако то није друштвено оправдано ( нпр. када се ради о објекту који је од јавног одн. општег интереса). У сваком случају, власник земљишта може у року од 3 године од завршетка градње тражити или да му се призна право својине на објекту или да градитељ поруши објекат и врати земљиште или да му исплати прометну вриједност земљишта. Међутим, по протеклу наведеног рока власнику земљишта припада само право на исплату прометне цијене земљишта. Како је тужба у овој правној ствари поднесена 01.02.2013. године, несумњиво је да су тужитељи пропустили рок за подношење захтјева за признање права својине на саграђеним објектима као и захтјева за рушење објеката и враћање земљишта њима у посјед, те да им на располагању стоји само захтјев за исплату тржишне вриједности земљишта.

Према утврђењу нижестепених судова, тужитељи нису имали било какве трошкове у вези рекултивације земљишта и рушења објеката, а извјесно је да ни убудуће неће имати такве трошкове обзиром да враћање земљишта у првобитно стање није могуће јер је исто приведено планираној намјени. Они у вези тога нису имали било какве издатке којима би њихова имовина била умањена према одредби члана 155. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), па је другостепени суд правилно закључио да овај дио тужбеног захтјева није основан.

Код штета које континуирано трају или сукцесивно настају, сада и убудуће, и у правилу трају све док трају штетне посљедице, потраживања појединих доспјелих obroка застаријевају у року од три године од сазнања за штету и штетника, сходно члану 376. став 1. ЗОО, а само право у року од пет година, сходно члану 376. став 2. истог закона, тако да по истеку овог рока оштећени губи право да захтијева накнаду штете и за већ доспјеле и за будуће оброке. Међутим, другостепени суд је тужитељима досудио накнаду штете на име изгубљене добити од 01.01.2002. године па надаље с образложењем да тужени нису ставили приговор застаре, што није тачно јер је првотужени већ у поднеску од 19.5.2015. године ставио приговор застаре потраживања, од кога никада није одустао.

Није спорно да је тужитељима одузето земљиште ради изградње објеката од јавног интереса. Потпуно или дјелимично одузимање права својине физичких или правних лица на некретнинама ради изградње објеката од јавног интереса мора бити засновано на законито проведеном поступку експропријације тако да фактичко депосједирање, без провођења поступка експропријације, не може да оправда јавни интерес. У случају када јавна власт врши или дозвољава изградњу објеката од јавног интереса на земљишту које није формално експроприсано, угрожавају се и повређују субјективна права физичких и правних лица на тим некретнинама. Наиме, право својине је једно од основних уставом заштићених вриједности и оно производи дејство *erga omnes* (према свакоме) и због тога се појављује као апсолутно имовинско право. Заштита тог права конкретизована је и у члану 17. ЗСП, којим је прописано да је власник ствари овлаштен да слободно и по својој вољи ту ствар држи, користи је и њоме располаже. Никоме се не може одузети својина осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом, у ком случају власник има право на пуну накнаду (члан 20. ЗСП). Право на мирно уживање имовине као и забрану њеног одузимања, изузев у јавном интересу и у складу са законом и начелима међународног права, гарантује и Први протокол уз Европску конвенцију о заштити људских права и

основних слобода. Дакле, право својине је најпотпунија власт на ствари и сви имају обавезу да се уздржавају од повреде права својине других лица. То није само морална дужност већ је то и правна дужност, па власник има право на судску заштиту због повреде права својине. У случају фактичке експропријације физичка или правна лица су лишена права својине. Будући да поврат и успостава пријашњег стања нису могући због привођења некретнине намјени, то власнику припада право да тражи накнаду за одузете некретнине исто као и онај власник чије су некретнине експроприсане у законито проведеном поступку, а која се одређује у складу са одредбама Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске” број 112/06 до 79/15). Ово право не застаријева јер се не ради о захтјеву за накнаду штете већ о захтјеву за накнаду имовине. Овакав став је исказао Уставни суд БиХ, а исти став је заузео и овај суд на сједници Грађанско - управног одјељења од 07.02.2014. године.

У овом поступку је утврђено да је спорна парцела до 1997. године била евидентирана као њива IV и VI класе тј. да је била пољопривредно земљиште. Урбанистичким планом је предвиђено да се на том земљишту изграде објекти за спорт и рекреацију, што је и реализовано, а то значи да је земљиште приведено намјени и да га тужитељи више не могу користити. Није спорно да није проведено поступак експропријације некретнина тужитеља и да истима није плаћена накнада за те некретнине. Обзиром да су тужитељи трајно онемогућени да врше својинска овлаштења, њима су фактички одузете некретнине иако су исти формално и даље уписани као њихови сувласници (с изузетком тужитељице И.О.).

Неприхватљив је став другостепеног суда да се тужитељима, премда им припада право на накнаду по основу „фактичке експропријације“, није могла досудити ова накнада јер они у овом спору нису поставили такав захтјев. Наиме, правни основ није обавезни елемент тужбе, а ако га је тужитељ навео у тужби, суд њиме није везан (члан 53. став 3. ЗПП). Суд је дужан да основаност тужбеног захтјева цијени на основу чињеница утврђених у поступку, без обзира да ли је тужитељ правилно означио правни основ или га није уопште означио. У овој парници тужитељи свој новчани захтјев темеље на томе да им је првотужени без накнаде одузео земљиште, на коме су касније саграђени објекти који служе за спорт и рекреацију, а чији је корисник друготужени. Као правни основ овог захтјева навели су накнаду штете на име изгубљене добити и накнаду трошкова довођења земљишта у првобитно стање. Тужени су оспорили овакав захтјев, али су признали да тужитељима припада право на накнаду по основу „фактичке експропријације“. И по оцјени овога суда, нижестепени судови су погрешно судили када су ово потраживање правно оквалификовали као накнаду трошкова и изгубљене добити, без обзира што су тужитељи такав правни основ означили у тужби. При томе ваља имати у виду да су у току поступка изведени докази на околност тржишне вриједности спорног земљишта, али да нижестепени судови те доказе уопште нису цијенили.

Према стању списка, тужитељица И.О. није уписана као супосједник спорних некретнина у катастру некретнина јер је у оставинском поступку иза смрти родитеља свој насљедни дио уступила брату С. Тиме је она изгубила активну легитимацију у овој парници, о чему нижестепени судови нису водили рачуна. Ови судови нису правилно одлучили ни о приговору пасивне легитимације, који је истакао друготужени, јер нису узели у обзир чињеницу да друготужени није имао било какво учешће у одузимању некретнина тужитеља, јер у то вријеме није ни био регистрован као спортско друштво.

Сходно изложеном одлучено је као у изреци (члан 250. ст. 1. и 2. ЗПП).

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић