

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 57 0 Ps 126495 22 Rev
Banjaluka, 22.11.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S. a.d. B., koga zastupa punomoćnik V.R., advokat iz B., protiv tuženog A.S. d.o.o. B., koga zastupaju punomoćnici L.R. i M.B., advokati iz B., radi isplate, vrijednost predmeta spora: 425.113,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 126495 22 Pž 2 od 17.5.2022. godine, na sjednici održanoj dana 22.11.2022. godine donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 5.922,50 KM.

Obrazloženje

Presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci, broj: 57 0 Ps 126495 20 Ps 2 od 19.11.2021. godine, odbijen je zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu, po osnovu koristi ostvarene upotrebom tuđe stvari, za period od 10.7.2008. do 21.12.2016. godine, isplati ukupan iznos od 425.113,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom na pojedine iznose i periode bliže navedene u izreci prvostepene presude, te je tužitelj obavezan da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 21.875,32 KM.

Presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 126495 22 Pž 2 od 17.5.2022. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te su odbijeni zahtjevi - tužitelja za naknadu troška sastava žalbe i tuženog za naknadu troška sastava odgovora na žalbu.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporena odluka ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru tuženi predlaže da se revizija odbije kao neosnovana, a tužitelj obaveže da mu nadoknadi troškove revizionog postupka.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu po osnovu neosnovanog korištenja njegovog zemljišta isplati odgovarajući novčani iznos, sa zateznom kamatom i troškovima postupka.

Raspravljajući o stavljenom zahtjevu, na osnovu rezultata dokaznog postupka, nižestepeni sudovi su utvrdili: da je tužitelj bio nosilac prava trajnog korištenja parcele zvane P. k.č. br. 369/80 površine 5.639 m², koja sada nosi oznaku k.č. br. 129/1, upisana u List nepokretnosti br. 2536/4 k.o. B.; da je dana 21.12.2016. godine predmetnu parcelu prodao Privrednom društvu L. iz B. (zbog čega naknadu za njeno korištenje traži do tog datuma); da su N.S.1 i N.S.2. vlasnici susjednih parcela k.č. br. 129/3 i 129/2, koje su kupili od J.M.; da su na tim kupljenim parcelama izgradili objekat za tehnički pregled vozila, auto praonu, sa blagajnom i pratećim objektima, uz odgovarajuće suglasnosti nadležnog organa Grada B., od kojih su dobili i upotrebnu dozvolu; da je tuženi osnovan i upisan u Registar kod Okružnog privrednog suda u Banjaluci dana 18.01.2013. godine; da su njegovi osnivači i vlasnici S., a lice ovlašteno za zastupanje sada je N.S.1; N.2. i N.1 S. su tuženom, predmetno zemljište sa izgrađenim objektima dali u zakup, na osnovu Ugovora koji je zaključen 01.4.2013. godine; da tuženi (prema nalazu vještaka geodetske struke) drži u posjedu ne samo parcele koje je uzeo u zakup, nego i sjeverni dio predmetne parcele, koja je pripadala tužitelju i to u površini od 689 m², koja čini asfaltirani dio koji je prilaz objektima koje koristi tuženi, te neasfaltirani dio na kome se nalazi kontejner i kiosk koji koristi treće lice i na kojem su parkirana vozila; da je vještačenjem po vještaku finansijske struke utvrđena visina zakupa zemljišta u skladu sa cijenom Grada B. po kojoj iznajmljuje javnu površinu za obavljanje određenih djelatnosti.

Kod ovakvog stanja činjenica nisu pogriješili nižestepeni sudovi kada su odbili tužbeni zahtjev u cjelini, bez obzira što je prvostepeni sud pogrešno poistovjetio osnivače (N.2. i N.1. S.) sa tuženim kao pravnim licem, koju grešku je otklonio drugostepeni sud uz dalje obrazloženje koje u svemu prihvata i ovaj sud, a navodima revizije nije dovedeno u bilo kakvu sumnju.

Istina je da tuženi drži u posjedu sporni dio tužiteljeve parcele, ali potraživanje naknade od njega za to posjedovanje, za period od 10.7.2008. do 01.4.2013. godine je potpuno neosnovano. Ovo zato što je taj dio počeo koristiti tek od zaključenja ugovora o zakupu (01.4.2013. godine), a nije ni postojao prije 18.01.2013. godine, kada je osnovan i upisan u sudski registar (od kada nastaje njegov pravni i poslovni subjektivitet) slijedom čega do tada nije mogao biti nosilac nikakvih prava i obaveza, kako pravilno i jasno obrazlaže i drugostepeni sud.

Nije pogriješio drugostepeni sud kada je odbio žalbu tužitelja i potvrdio prvostepenu presudu i u dijelu kojim je odbijen zahtjev za naknadu za korištenje spornog zemljišta za period od 01.4.2013. do 21.12.2016. godine (kada je cijelu parcelu k.č. br. 129/1 prodao trećem licu).

Ova parcela k.č. br. 129/1 je u odgovarajućim javnim evidencijama upisana kao njiva 2. klase, ukupne površine 5656 m². Radi se o poljoprivrednom zemljištu kakvo ima u vidu odredba člana 3. stav 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 93/06, 86/07, 14/10, 5/12 i 58/19 – u daljem tekstu: ZPZ), koja propisuje da se poljoprivrednim zemljištem, u smislu tog zakona, pored ostalog smatraju i njive. Odredbom člana 27. stav 1. istog zakona zabranjena je promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe, a izuzetno korišćenje i trajna promjena namjene (za nepoljoprivredne svrhe) može se vršiti samo na osnovu zakona i usaglašenih planskih akata Republike i opštine za potrebe i pod uslovima propisanim odredbom stava 2. i stava 3. iste zakonske odredbe. Za

promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta plaća se određena naknada koju u upravnom postupku određuje opštinski organ nadležan za poljoprivredu (član 32. do 35. ZPZ). Pored toga, odredbom člana 3. stav 2. ZPZ je propisano da se poljoprivrednim zemljištem u smislu tog zakona smatraju i zemljišta kojima je planskim aktima Republike Srpske, opština i gradova određena druga namjena sve dok se za ta zemljišta u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene u skladu sa navedenim zakonom.

Dakle, poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta opštine, odnosno grada, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom, uz plaćanje odgovarajuće naknade. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter. Zato, pozivanje revidenata na činjenicu da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta u trećoj zoni, po Odluci o građevinskom zemljištu objavljenoj u „Službenom glasniku Grada B.“ broj: 9/04, ne može dovesti do zaključka da se radi o građevinskom zemljištu, bez obzira što je kao takvo predviđeno regulacionim planom.

Slijedom izloženog se visina naknade za zauzeto zemljište nije mogla računati na osnovu Odluke Grada B. iz 2014. godine o visini zakupnine za gradsko građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište koje se daje u zakupu i na osnovu Zaključka o visini naknade za privremeno zauzimanje javne površine od 20.6.2014. godine, na čemu insistira revident i na temelju čega je vještak finansijske struke zasnovao svoj nalaz i mišljenje.

Kako se ne radi o javnoj površini i kako ni na neki drugi način nije dokazano po kojoj bi se cijeni sporni dio označene parcele mogao izdati u zakup, proizlazi da tužitelj nije dokazao visinu svog potraživanja ni za period od 01.4.2013. godine do 21.12.2016. godine, a na njemu je, u smislu odredbe člana 7. stav 1. i člana 123. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP) bio teret dokazivanja, pa nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su tužbeni zahtjev odbili u cjelini.

Imajući u vidu naprijed izloženo, ni ostali revizioni navodi nisu mogli ishoditi drugačiju odluku slijedom čega je odlučeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova revizionog postupka, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. U pitanju su troškovi sastava odgovora na reviziju, koji se svode na prijedlog da se revizija tuženog odbije, kao neosnovana.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić