

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 249913 21 Rev  
Banjaluka, 16.11.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca D.K. iz B., zastupan po punomoćniku M.G., advokatu iz B., protiv tuženog Grada B., zastupan po Pravobranilaštvu Republike Srpske, radi isplate, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 249913 20 Gž 2 od 22.06.2021. godine, na sjednici održanoj dana 16.11.2022. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 249913 19 P 2 od 24.04.2020. godine obavezan je tuženi Grad B. da tužiocu na ime naknade za izvršenu faktičku eksproprijaciju nekretnina označenih kao k.č. broj 138/10 pristupni put G. u površini od 546 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 36 k.o. R., po novom premjeru k.č. broj 2338/6 G., pristupni put u površini od 546 m<sup>2</sup> upisana u Pl. broj 2280/0 k.o. B., isplati iznos od 52.279,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 22.01.2020. godine, kao dana sačinjavanja nalaza vještaka građevinske struke pa do isplate u roku od 30 dana od dana dostavljanja prepisa prvostepene presude.

Odbijen je zahtjev koji se odnosi za traženu zakonsku zateznu kamatu na iznos od 52.279,50 KM za period od 01.01.2006. godine do 22.01.2020. godine.

Obavezan je tuženi da sa tužiocem sačini valjanu ispravu za prenos vlasništva sa imena tužioca D.K. na ime tuženog Grad B., a na parceli po starom premjeru označena kao k.č.broj 138/10 pristupni put G. u površini od 546 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. broj 36 k.o. R., koja po novom premjeru odgovara parceli označenoj kao k.č. broj 2338/6 G. pristupni put u površine od 546 m<sup>2</sup> upisana u pl. broj 2280/0 k.o. B. 5, u protivnom takvu ispravu će zamjeniti prvostepena presuda, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti prvostepene presude.

Obavezan je tuženi da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.690,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate, u roku od 30 dana od dana dostavljanja prepisa prvostepene presude, dok je sa dijelom zahtjeva koji predstavlja razliku između traženih i dosuđenih troškova postupka tužilac odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 249913 20 Gž 2 od 22.06.2021. godine žalba tuženog je djelimično uvažena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 249913 19 P 2 od 24.04.2020. godine preinačena u dosuđujućem dijelu odluke o toku zakonske zatezne kamate na iznos od 52.279,50 KM, tako što je obavezan tuženi da tužiocu isplati zakonsku zateznu kamatu na ovaj iznos od 24.04.2020. godine do isplate, umjesto od 22.01.2020. godine kao dana sačinjavanja nalaza vještaka građevinske struke pa do isplate, dok je žalba tuženog u ostalom dijelu odbijena i označena prvostepena presuda u preostalom dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i odluke o troškovima parničnog postupka, potvrđena.

Žalba tužioca je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 249913 19 P 2 od 24.04.2020. godine u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu tužioca, potvrđena.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.316,25 KM, je odbijen.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se obaveže tuženi da mu isplati naknadu po osnovu tzv. "faktičke eksproprijacije" u iznosu od 52.279,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana stupanja u posjed nepokretnosti, odnosno od 01.01.2006. godine, a slijedom toga da se obaveže tuženi da sa tužiocem sačini valjanu ispravu za prenos vlasništva sa imena tužioca na ime tuženog na nepokretnostima bliže opisanim u izreci prvostepene presude, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda, uz obavezivanje tuženog da tužiocu naknadi troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cijelog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Đ.P., dopune nalaza i mišljenja vještaka, te obrazloženja nalaza vještaka, proizlazi da je parcela k.č. br. 2238/6 zvana G. u naravi pristupni put u površini od 546 m<sup>2</sup> upisana u Pl.br. 2280 k.o. B. 5 kao posjed K.S.D. sa 1/1 dijela, da toj parceli po starom premjeru odgovara parcela k.č.br. 138/10 zvana G. u naravi pristupni put u površini od 546 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. broj 36 k.o. R. sa pravom svojine u korist K.D. sa 1/1 dijela, da je dužina pristupnog puta 133,90 m i prosječna širina 3 metra, da navedena parcela ulazi u sastav gradskog građevinskog zemljišta i obuhvaćena je regulacionim planom Donji tok ...J. u B. koji je objavljen u Službenom glasniku Grada B. broj 21 za 2005. godinu, da prema tom planu navedena parcela ulazi u sastav javne saobraćajnice, da je navedena parcela kao pristupni put formirana cijepanjem parcele k.č.br. 2338/1 na temelju urbanističko-tehničkih uslova i redovne prijave broj ... od 28.03.1986. godine spiskom promjena 18/86 i da je u tom momentu kao vlasnik bio upisan K.(L.) S. sa 1/1 dijela, da je zahtjev za formiranje navedene parcele podnio N.P. koji je kupio parcelu od S.K., odnosno spiskom promjena broj 45/98 navedena parcela je promijenila svoj oblik i površinu u smislu da je formirana parcela u granicama u kojima egzistira

i danas, da u katastarskom operatu nema odluke o izuzimanju navedenog zemljišta; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinsko - arhitektonske struke J.I. proizlazi da je navedena parcela, u stvarnosti saobraćajnica - put ogranak ulice ... koji je asfaltiran, širine oko 3,00 m, bez trotoara, sa uličnom rasvjetom koja se slijepo završava, a sa tog puta se ostvaruje pristup na građevinske parcele koje se nalaze obostrano uz put i na kojima su izgrađeni individualni stambeni objekti, dok su neke i neizgrađene, da tržišna vrijednost navedene parcele iznosi 52.279,50 KM; da se tužilac zahtjevom od 21.04.2016. godine obraćao tuženom radi rješavanja imovinskih odnosa na navedenom zemljištu, te tuženom dana 14.10.2016. godine uputio i opomenu pred tužbu iz istog razloga; da iz obavijesti tuženog od 11.05.2016. godine proizlazi da je tuženi izvršio samo modernizaciju – asfaltiranje postojeće makadamske saobraćajnice širine oko 3,50 m do 4,00 m koja je po važećem regulacionom planu planirana širine 6,00 m plus trotoar sa gornje strane, te da Programom uređenja za 2016. godinu nije planirana izgradnja saobraćajnice, pa ni rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na navedenom zemljištu; da je prema podnesku tuženog od 14.11.2016. godine zemljište tužioca, koje predstavlja pristupni put, samo modernizovano asfaltiranjem postojeće makadamske saobraćajnice; da iz iskaza tužioca proizlazi da živi u ulici ... od rođenja i da mu se tu nalazi porodična kuća, da je od 22 dunuma zemlje prodao nešto, tako da je ostalo 16 dunuma, da je pod saobraćajnicom 546 m<sup>2</sup> i da je prije asfaltiranja te saobraćajnice negdje 2006. godine bio makadam, a da tačno ne zna od kada je makadam, da mu za zauzetu parcelu od strane tuženog nije ponuđena niti isplaćena naknada, niti mu dana zamjena za drugu parcelu, da je u ulici urađena rasvjeta, mreža za telefone, da svaka kuća ima numerički broj dodijeljen od strane tuženog i da pristupni put služi za nepokretnosti ostalih fizičkih lica koji imaju od ranije sagrađene kuće; da iz iskaza svjedoka N.S. proizlazi da je u maju 2016. godine kupio plac od S.K., a kao prilaz njegovom placu je asfaltirana ulica sa rasvjetom, kanalizacijom, vodovodom i telefonom; da iz iskaza svjedoka J.J. proizlazi da je kupio plac u ulici ... od D.M. 2002. godine i da u to vrijeme put nije bio asfaltiran, niti je bilo ulične rasvjete, da su u asfaltiranju ulice učestvovali i drugi koji tu imaju kuću, a da ima osam kuća.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da je navedena parcela bez pravnog osnova prešla u posjed tuženog koji je izvršio njeno asfaltiranje i priveo je namjeni u skladu sa važećim regulacionim planom na način da je asfaltirana, postavljena ulična rasvjeta i komunalna infrastruktura, a da tuženi nije pokrenuo postupak eksproprijacije, niti izuzimanja tog zemljišta, tako da se radi o faktičkoj esproprijaciji slijedom čega zaključuje da je osnovan tužbeni zahtjev tužioca da mu tuženi po osnovu tzv. “faktičke eksproprijacije” isplati iznos od 52.279,50 KM, kao i da sa tužiocem sačini valjanu ispravu za prenos prava svojine sa tužioca na tuženog, te da mu plati zakonsku zateznu kamatu od 22.01.2020. godine, kao dana sačinjavanja nalaza vještaka građevinske struke pa do isplate, pa je pozivom na odredbe člana 2, 54, 60, 61. i 64. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske" br. 112/06, 37/07, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu ZE) i odredbe člana 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04) odlučio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je žalbu tuženog djelimično uvažio i presudu Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 249913 19 P 2 od 24.04.2020. godine preinačio u dosuđujućem dijelu odluke o toku zakonske zatezne kamate na iznos od 52.279,50 KM, tako što je obavezan tuženi da tužiocu isplati zakonsku zateznu kamatu na ovaj iznos od 24.04.2020. godine do isplate, umjesto od 22.01.2020. godine kao dana sačinjavanja nalaza vještaka građevinske struke pa do isplate, dok je žalba tuženog u ostalom dijelu odbijena i prvostepena presuda u preostalom

dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i odluke o troškovima parničnog postupka, potvrđena, a žalba tužioca je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci 71 0 P 249913 19 P 2 od 24.04.2020. godine u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu tužioca, potvrđena, sve temeljem odredbe člana 229. tačka 4, člana 226. i člana 235. tačka 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Pobijana odluka je pravilna i revizijom se ne dovodi u pitanje.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova slijedi da je navedena parcela u stvarnosti put - ogranak ulice ..., te da je i prije nego što je tuženi 2005. godine asfaltirao korištena kao put (makadamski), a da je kao pristupni put formirana cijepanjem parcele kč.br. 2338/1 na temelju urbanističko-tehničkih uslova i redovne prijave broj ... od 28.03.1986. godine spiskom promjena 18/86 i da je u tom momentu kao vlasnik bio upisan K. (L.) S., otac tužioca, sa 1/1 dijela, da je zahtjev za formiranje navedene parcele podnio N.P. koji je kupio parcelu od S.K., odnosno spiskom promjena broj 45/98 navedena parcela je promijenila svoj oblik i površinu u smislu da je formirana parcela u granicama u kojima egzistira i danas.

Prema nalazu vještaka geodetske struke navedena parcela ulazi u sastav gradskog građevinskog zemljišta i obuhvaćena je regulacionim planom Donji tok ... J. u B. koji je objavljen u Službenom glasniku Grada B. broj 21 za 2005. godinu, te prema tom planu ulazi u sastav javne saobraćajnice. Nesporno je da je tuženi 2005. godine izvršio asfaltiranje te ulice u skladu sa važećim regulacionim planom, koji je time u ovom dijelu djelimično realizovan.

Zato je u ovoj pravnoj stvari riječ o takozvanoj faktičkoj eksproprijaciji kod koje se, po logici stvari, ne traži da je došlo do formalne eksproprijacije zemljišta da bi vlasnik nekretnine ostvario zakonsko pravo na pravičnu naknadu. Faktička eksproprijacija nastaje prilikom izgradnje puteva, infrastrukturnih ili drugih objekata od javnog interesa, iako ne postoji prethodno donesena odluka o eksproprijaciji nekretnine koja će biti obuhvaćena izvedenim radovima. Ovakvo postupanje dovodi do ugrožavanja i povrede subjektivnih građanskih prava vlasnika nepokretnosti, bilo da su u pitanju fizička ili pravna lica.

Kroz institut faktičke eksproprijacije štite se vlasnici nekretnine u odnosu na korisnika eksproprijacije, koji izvodi radove od javnog interesa na zemljištu koje nije i formalno prethodno eksproprijirano. Faktičkim zauzimanjem nepokretnosti, bez prethodno donesene odluke o opštem interesu ili bez rješenja o eksproprijaciji, korisnik eksproprijacije povređuje pravo vlasništva drugog lica i na taj način ima mjesta da se sporni odnos posmatra sa stanovišta člana 1. Protokola broj 1. uz Evropsku konvenciju.

Prema tome, neosnovani su navodi revizije tuženog da se u konkretnom slučaju ne radi o faktičkoj eksproprijaciji i da tuženi nikada nije ušao u posjed tužioca, jer i sam tuženi potvrđuje da je 2005. godine izvršio modernizaciju – asfaltiranje postojeće makadamske saobraćajnice koja kao javna saobraćajnica ulazi u sastav gradskog građevinskog zemljišta i obuhvaćena je regulacionim planom.

Dakle, tuženi je o obavezi da tužiocu za njegovu parcelu koja je na opisani način zauzeta isplati pripadajuću naknadu, čija se visina utvrđuje u skladu sa članom 54. i 60. ZE.

Prema nalazu i mišljenju vještaka građevinsko - arhitektonske struke, na koji stranke nisu imale primjedbi, tržišna vrijednost navedene parcele koja je gradsko građevinsko zemljište (a ne ostalo zemljište) i nalazi se u trećoj gradskoj zoni, iznosi ukupno 52.279,50 KM. Visinu naknade vještak je utvrdio korištenjem uporedne metode, na bazi komparacije sa sličnim zemljištima na istoj lokaciji, najmanje tri uzorka javno objavljena, sa korektivnim parametrima, uz ocjenu svih elementa koji su od uticaja na utvrđenje tržišne cijene predmetnog zemljišta, te našao da iznosi 95,75 KM/m<sup>2</sup>, što je približno jediničnoj cijeni (od 96,21 KM/m<sup>2</sup>) koja je usvojena u Odluci o vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji Grada B. za 2019. godinu, što znači da je ista utvrđena na pravilan način.

Kod činjenice da je tužiocu faktički eksproprisana navedena nepokretnost i da je za istu pravilno određena naknada u novcu, valjalo je usvojiti i zahtjev tužioca za prenos prava svojine u korist tuženog (član 73. ZE).

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić