

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI SUD U DOBOJU
Broj: 84 0 P 067371 25 GŽ 2
Doboj, 23.10.2025. godine

Okružni sud u Doboju u vijeću sastavljenom od sudija ovog suda Slađane Pajić, kao predsjednika vijeća, Ognjenke Cvijanović i Azmire Mejrušić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca S. C., koga zastupa punomoćnik Siniša Mikić, advokat iz Doboja, protiv tuženog Grada Dervente, koga zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske Sjedište zamjenika pravobranioca Doboj, radi predaje u posjed nekretnine, vrijednost predmeta spora 11.000,00 KM, odlučujući o žalbi tuženog izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda u Derventi broj 84 0 P 067371 23 P 2 od 19.3.2025. godine, na sjednici održanoj 23.10.2025. godine, donio je

PRESUDU

Žalba tuženog se djelimično uvažava i presuda Osnovnog suda u Derventi broj 84 0 P 067371 23 P 2 od 19.3.2025. godine u usvajajućem dijelu tužbenog zahtjeva i odluci o troškovima parničnog postupka (stav II izreke prvostepene presude) preinačava tako što se obavezuje tuženi da tužiocu na ime protivvrijednosti dijela parcele broj 532/3 u površini od 24,25 m², umjesto dosuđenog iznosa od 2.384,00 KM isplati iznos od 1.212,50 KM, a na ime troškova parničnog postupka umjesto dosuđenog iznosa od 7.121,00 KM isplati iznos od 1.671,47 KM, dok se u preostalom dijelu žalba tuženog odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe.

Obrazloženje

Stavom I izreke prvostepene presude odbijen je tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da se obaveže tuženi da tužiocu preda u posjed dio nepokretnosti i to dio parcele označene sa k.č. broj 532/3 u površini od 24,25 m² određen tačkama 2, 9, 6, 5, 4, 3 i 2 i skicom lica mjesta Nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Đorđe Tutnjević, upisana u List nepokretnosti broj 1551/0 KO D.1. kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, PJ Derventa i to na način da ukloni asfalt sa predmetne parcele i uspostavi pređašnje stanje u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja, te da sastavni dio te presude čini Nalaz i mišljenje vještaka sa skicom lica mjesta predmetne parcele.

Stavom II izreke prvostepene presude obavezan je tuženi da tužiocu isplati iznos od 2.384,00 KM na ime protivvrijednosti dijela parcele označene sa k.č. broj 532/3 u površini od 24,25 m² određen tačkama 2, 9, 6, 5, 4, 3 i 2 i skicom lica mjesta Nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Đorđe Tutnjević, upisana u List nepokretnosti broj 1551/0 K.O. D. 1. kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Banja Luka, PJ Derventa, uz zakonom utvrđenu zateznu kamatu počev od donošenja presude 19.3.2025. godine do isplate, te da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.121,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Blagovremenom žalbom tuženi pobija prvostepenu presudu u usvajajućem dijelu tužbenog zahtjeva i odluci o troškovima postupka (stava II izreke), zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se žalba uvaži, pobijana presuda preinači i tuženi obaveže da tužiocu isplati naknadu za površinu od 24,25 m² u iznosu od 1.212,50 KM, te da svaka stranka snosi svoje troškove ili da se pobijana presuda u osporenom dijelu ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje, te tužilac obaveže da tuženom nadoknadi troškove sastava žalbe.

U odgovoru na žalbu tužilac je osporio žalbene navode, predlažući da se žalba tuženog odbije kao neosnovana i prvostepena presuda potvrdi.

Predmet odlučivanja u ovoj pravnoj stvari je primarni tužbeni zahtjev kojim je tužilac tražio da se obaveže tuženi da mu preda u posjed zauzeti dio predmetne parcele tako što će ukloniti asfalt sa iste i uspostaviti predašnje stanje. Za slučaj da sud ne usvoji ovaj zahtjev predložio je da sud usvoji drugi tužbeni zahtjev tj. da obaveže tuženog da mu isplati protivvrijednost zauzetog dijela parcele u novcu.

Prvostepeni sud je odbio prvi tužbeni zahtjev, a usvojio drugi tj. obavezao tuženog na isplatu protivvrijednosti u novcu.

U postupku pred prvostepenim sudom među parničnim strankama utvrđeno je nespornim da je tužilac vlasnik nepokretnosti označene sa k.č. broj 532/3 Ž., površine 926 m², upisana u List nepokretnosti broj 1551 KO D. 1. sa dijelom 1/1. Nije sporno ni to da je na dijelu te parcele tužioca izgrađena asfaltirana saobraćajnica koja je zahvatila dio parcele tužioca u površini od 24,25 m². Sporno je bilo ko je gradio predmetnu trasu puta, da li je tuženi u posjedu iste, da li se tužilac protivio gradnji, da li je tuženi nudio tužiocu isplatu vrijednosti zauzetog zemljišta.

Prvostepeni sud je pozivajući se na provedene dokaze utvrdio:

- da iz Ugovora o izvođenju radova na izgradnji priključnog puta za Ž. i Ž.1. u D. proizlazi da je predmetna asfaltirana saobraćajnica izgrađena od strane investitora opštine D. i MZ D.1.;
- da je ista izgrađena 2008. godine i da se izgradnji iste tužilac nije protivio, čak je naveo da je dao novac za izgradnju, ali da nije znao da put dijelom zahvata njegovu parcelu;
- da se tužilac tek 2019. godine prvi put obratio tuženom radi rješenja spora u vezi toga što saobraćajnica zahvata dio njegove parcele;
- da je odredbom člana 126. Zakona o stvarnim pravima propisano da vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državini stvar nalazi, a od lica koje ga protivpravno uznemirava da prestane sa uznemiravanjem;
- da je odredbom člana 59. Zakona o stvarnim pravima propisano da zgrada koju neko sagradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku zemljišta, vlasnik zemljišta ima pravo da zahtijeva da mu se preda u državinu njegovo zemljište sa zgradom, a graditelj će moći od vlasnika tražiti naknadu, po pravilima obligacionog prava. Vlasnik zemljišta može zahtijevati da nesavjesni graditelj uspostavi prijašnje stanje ili da otkupi zauzeto zemljište po tržišnoj cijeni i u jednom i u drugom slučaju vlasnik zemljišta ima pravo na naknadu štete po opštim pravilima obligacionog prava. Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije se bez odlaganja usprotivio gradnji savjesnom graditelju pripada zgrada sa zemljištem koje je potrebno za njenu redovnu upotrebu, a prijašnji vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati samo naknadu u visini tržišne vrijednosti zemljišta koja se određuje prema stanju zemljišta prije građenja prema cijenama u vrijeme donošenja odluke suda. Ako graditelj nije savjestan zgrada pripada vlasniku

zemljišta i kada se nije bez odgađanja usprotivio gradnji iako je znao za građenje ali tada vlasnik zemljišta nema pravo da zahtijeva uspostavljanje prijašnjeg stanja;

- da je odredbom člana 62. Zakona o stvarnim pravima propisano da ako je građenjem zgrade prekoračena međa savjesni graditelj stiče pravo svojine na zahvaćenom zemljištu uz obavezu isplate tržišne vrijednosti zemljišta. Ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgađanja usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati uspostavljanje prijašnjeg stanja uz naknadu štete ili ustupiti zemljište graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti;

- da je prema provedenim dokazima izgradnju asfaltirane saobraćajnice finansirao tuženi i Mjesna zajednica, koja je oblik neposrednog učešća građana u lokalnoj samoupravi i nema svojstvo pravnog lica;

- da je saobraćajnica izgrađena na parceli u vlasništvu tužioca u površini od 24,25 m²;

- da su se ugovorom o izgradnji investitori obavezali da riješe imovinsko-pravne odnose, što u konkretnom slučaju nije učinio ni jedan od investitora;

- da je, po ocjeni prvostepenog suda, gradnjom navedene saobraćajnice prekoračena međa, što je utvrđeno prilikom vršenja uviđaja lica mjesta i provedenim geodetskim vještačenjem;

- da je tuženi kao investitor zaključio ugovor o izgradnji predmetnog asfaltnog puta sa građevinskog firmom DOO "Geokop" D., koja je izvršila asfaltiranje, te da tuženi nije znao da je put izgrađen dijelom na tuđem zemljištu, jer izgradnja puta nije bila planirana na parceli tužioca, niti su za isto izdati urbanističko tehnički uslovi, niti se parcela tužioca navodi u ugovoru o izgradnji, pa cijeneći da se tužilac nije odmah usprotivio izgradnji jer ni sam nije znao da je izgradnjom puta zahvaćen dio njegove parcele, tuženi je savjestan graditelj, u kojem slučaju vlasnik zemljišta ne može zahtijevati uspostavljanje prijašnjeg stanja, već samo isplatu tržišne vrijednosti zemljišta, dok savjesni graditelj stiče pravo svojine na zahvaćenom zemljištu uz isplatu tržišne vrijednosti zemljišta;

- da je tužilac bio savjestan graditelj, da izgrađeni put već dugi niz godina koriste mještani navedene Mjesne zajednice, da su u isti uložena značajna novčana sredstva, da se tužilac nije bez odgađanja usprotivio gradnji, a tuženi je izrazio spremnost da tužiocu nadoknadi vrijednost zemljišta, pa primarni tužbeni zahtjev tužioca, po ocjeni prvostepenog suda, nije osnovan;

- da je provedenim vještačenjem po vještaku građevinske struke utvrđeno da vrijednost zemljišta pod saobraćajnicom i zemljišta koje služi za upotrebu iste iznosi 50,00 KM/m², da je sud prihvatio nalaz vještaka kao objektivan i stručan, te dovoljno obrazložen u dijelu načina na koji je izračunao navedenu vrijednost predmetnog zemljišta i koji elementi, osim lokacije, su korišteni kod procjene, pa je obavezao tuženog da tužiocu isplati vrijednost predmetnog zemljišta prema obračunu ovog vještaka;

- da je na dosuđeni iznos određena zakonska zatezna kamata od dana presuđenja, smatrajući da je tuženi od tog dana u docnji;

- da je odluku o troškovima postupka sud donio primjenom odredbi člana 383, 386. i 396. Zakona o parničnom postupku.

Iz nespornih navoda parničnih stranaka i provedenih dokaza proizlazi da je u konkretnom slučaju na dijelu parcele tužioca izgrađen asfaltni put prema naselju Ž. i Ž.1. Dakle, radi se o izgradnji objekta od javnog interesa, što je imalo za posljedicu oduzimanje prava svojine tužioca na dijelu parcele broj 532/3 KO D.1., a nije donesena odluka u utvrđivanju opšteg interesa, ne postoji odluka o eksproprijaciji tog dijela zemljišta od tužioca. Ovakvu situaciju sudska praksa je definisala kao faktičku eksproprijaciju. Faktička eksproprijacija predstavlja osnov za ostvarivanje prava na naknadu u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji.

U konkretnom slučaju izgradnjom javnog puta od javnog interesa faktički oduzet dio nekretnine tužioca se ne može raspraviti primjenom odredbi Zakona o stvarnim pravima koje regulišu sticanje prava svojine građenjem na tuđem zemljištu, kako je to uradio prvostepeni sud. Ovo iz razloga što se radi o građenju objekta koji je postao javno dobro u opštoj upotrebi, pa vlasniku oduzetog zemljišta može pripasti samo pravična naknada za isto a u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji, koji stav je zauzet na Panelu iz građanske oblasti koji je održan u Sarajevu 30.1.2014. godine.

U konkretnom slučaju, prvostepeni sud je primjenom naprijed citiranih odredbi Zakona o stvarnim pravima, vezano za građenje na tuđem zemljištu, tužiocu kao vlasniku dosudio protivvrijednost istog, pa nije bilo osnova za preinačenje ili ukidanje odluke prvostepenog suda vezano za pogrešnu primjenu materijalnog prava.

Međutim, kada je u pitanju visina dosuđene naknade, odluka prvostepenog suda nije pravilna, jer je pogrešno izračunata površina tj. tužiocu je dosuđena naknada za veću površinu od tražene. Naime, tužilac je tražio naknadu za površinu od 24,25 m², a dosuđena mu je naknada za površinu od 47,68 m².

Predmetno zemljište tužioca je zauzeto izgradnjom asfaltnog puta 2008. godine. Prema odredbi člana 60. tada važećeg Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik RS" broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08, 79/15) naknada za eksproprijisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu, tako da bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Visina naknade za eksproprijisanu nepokretnost u sudskom postupku se određuje prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi (član 61. stav 1. Zakona o eksproprijaciji).

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta prvostepeni sud je odredio vještačenje po vještaku građevinske struke Gradimiru Laliću iz Doboja. Građevinsko vještačenje je pravilno određeno jer se radi o zemljištu koje je po kulturi dvorište tužioca tj. nalazi se u neposrednoj blizini stambenog objekta i pomoćnih objekata tužioca.

Prema nalazu ovog vještaka, vrijednost predmetnog zemljišta je 50,00 KM/m², koji nalaz je prvostepeni sud prihvatio kao dat u skladu sa pravilima struke, u kom dijelu odluku i obrazloženje iste prihvata i ovaj sud. Vještak je u nalazu naveo cijene uporednih zemljišta, te se pozvao na Odluku S.O. D. o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na području grada D. i izjasnio se da cijena određena odlukom S.O. D. nije realna. To je vještak pojasnio navodeći da je ista rezultat poreske politike lokalne zajednice, jer je zasnovana na podacima poreske uprave, a ne na vrijednosti zemljišta na tržištu. Imajući u vidu da visina naknade, prema naprijed citiranoj odredbi člana 60. Zakona o eksproprijaciji, mora biti pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta, pravilno je postupio prvostepeni sud kada je prihvatio procjenu vještaka o vrijednosti predmetnog zemljišta. Navodi žalbe tuženog kojima osporava procjenu vještaka su paušalni, jer nisu potkrijepljeni bilo kakvim dokazima koji bi upućivali da je tržišna vrijednost predmetnog ili sličnog zemljišta na tom ili sličnom lokalitetu niža od procijenjene.

Vrijednost procijenjenu od strane vještaka građevinske struke je prihvatio i tužilac, navodeći na glavnoj raspravi da nema pitanja vještaku, niti prigovora na nalaz. Međutim, uređujući tužbeni zahtjev podneskom uložnim u spis na glavnoj raspravi 19.2.2025. godine

tužilac je na ime protivvrijednosti zauzetog zemljišta u površini od 24,25 m² tražio iznos od 2.384,00 KM, koji iznos je prvostepeni sud tužiocu i dosudio. Međutim, kada se površina zemljišta za koju tužilac traži naknadu od 24,25 m² pomnoži sa vrijednosti predmetnog zemljišta koju je procijenio vještak građevinske struke od 50,00 KM/m², dobije se iznos od 1.212,50 KM.

Prema tome, osnovano se žalbom tuženog ukazuje da visina naknade nije dosuđena u skladu sa procijenjenom vrijednosti od strane vještaka građevinske struke, koju procjenu je prvostepeni sud prihvatio.

Stoga je ovaj sud, primjenom odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. Zakona o parničnom postupku, žalbu tuženog u ovom dijelu uvažio i prvostepenu presudu preinačio tako što je tužiocu dosuđeni iznos naknade sa iznosa od 2.384,00 KM snižen na iznos od 1.212,50 KM.

Tuženi žalbom osporava i odluku o troškovima parničnog postupka. Po stavu tuženog pravilna bi bila odluka da svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka. Taj stav tuženi obrazlaže navodima da je on sve vrijeme imao namjeru da plati naknadu za predmetno zemljište, ali da tužilac to nije želio, već je insistirao da se asfalt ukloni i da uklanjanje izvrši tuženi.

Po ocjeni ovog suda, ovakav stav tuženog nije pravilan, niti su osnovani navodi tuženog da je ovaj parnični postupak inicirao tužilac i da je vođen krivicom tužioca. Ovo iz razloga što iz provedenih dokaza proizlazi da se tužilac prvi put obratio tuženom 4.6.2019. godine i upoznao ga sa predmetnom situacijom i tražio da se iznađe rješenje koje bi bilo obostrano prihvatljivo. Dakle, tužilac u tom momentu nije tražio uklanjanje asfalta. Na taj zahtjev tuženi nije odgovorio, pa je tužilac ponovo 20.5.2020. godine tuženom uputio zahtjev za dostavu informacije o zahtjevu od 4.6.2019. godine. Ponovo se tužilac 13.5.2021. godine obratio tuženom zahtjevom (molbom) za rješavanje njegovog zahtjeva od 4.6.2019. godine, a 13.4.2021. godine mu je uputio i opomenu pred tužbu, te je tužbu i podnio 28.10.2021. godine.

Tuženi niti jednim aktom nije dao ponudu o visini naknade koju nudi tužiocu za predmetno zemljište, konkretnu naknadu tuženi nije tužiocu ponudio ni u odgovoru na tužbu, pa su bez osnova navodi žalbe tuženog da je predmetni parnični postupak vođen krivicom tužioca.

Međutim, kada je u pitanju visina dosuđenih troškova, osnovano se žalbom tuženog ukazuje da je prvostepeni sud prilikom odlučivanja o istim, postupio protivno odredbi člana 386. stav 2. Zakona o parničnom postupku.

Tom odredbom je propisano da ako stranka djelimično uspije u parnici, sud može, s obzirom na postignuti uspjeh, odrediti da svaka stranka podmiruje svoje troškove ili da jedna stranka naknadi drugoj srazmjeran dio troškova.

Iz sadržaja spisa proizlazi da je tužilac prvobitno tražio predaju u posjed zauzetog dijela parcele i uklanjanje asfalta. Nakon što je rješenjem ovog suda broj 84 0 P 067371 23 Gž od 9.6.2023. godine ukinuta ranija presuda prvostepenog suda od 16.12.2022. godine i predmet vraćen na ponovni postupak, tužilac je ponovo primarnim tužbenim zahtjevom tražio predaju nekretnine, a za slučaj odbijanja tog zahtjeva postavio je drugi zahtjev kojim je tražio da mu se isplati naknada za zauzeti dio parcele.

Vrijednost predmetnog spora tužilac je odredio u iznosu od 11.000,00 KM. Prvopostavljeni tužbeni zahtjev kojim je tražena predaja zauzetog dijela parcele je odbijen i u tom dijelu je odluka prvostepenog suda pravosnažna. Drugopostavljeni tužbeni zahtjev je djelimično usvojen tako što je ovom odlukom dosuđeni iznos od 2.384,00 KM smanjen na iznos od 1.212,50 KM. Prema tome uspjeh tužioca u ovoj parnici je 11,02%. Troškovi tužioca, obračunati od strane prvostepenog suda iznose 7.121,00 KM i u pogledu obračuna odluka prvostepenog suda nije osporavana. Na osmoj strani obrazloženja prvostepene odluke prikazan je obračun troškova tužioca na ime zastupanja po punomoćniku advokatu, koji je izvršen u skladu sa važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata, pa isti prihvata i ovaj sud. Ti troškovi iznose 5.124,60 KM. Tužilac je previsoko postavio tužbeni zahtjev pa troškovi sudske takse na tužbu i presudu iznose ukupno 1.000,00 KM. Kako su troškovi u navedenom iznosu nastali zbog previsoko postavljenog tužbenog zahtjeva tužioca, iste mu je sud, primjenom naprijed citirane odredbe člana 386. stav 2. Zakona o parničnom postupku, dosudio prema uspjehu u parnici od 11,02 % tj. u iznosu od 675,10 KM. Troškovi provedenih vještačenja po vještaku geodetske struke u iznosu od 496,37 KM i vještaku građevinske struke u iznosu od 500,00 KM su bili neophodni bez obzira na označenu vrijednost predmeta spora i ne zavise od iste, a bili su neophodni radi donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari, pa se isti tužiocu priznaju u cjelosti.

Iz navedenih razloga, ovaj sud je djelimično uvažio žalbu tuženog i u dijelu odluke o troškovima postupka, pa je tužiocu umjesto dosuđenog iznosa troškova parničnog postupka od 7.121,00 KM, dosuđen iznos od 1.671,47 KM.

Cijeneći prirodu ovog spora do koga je došlo isključivo krivicom tuženog, koji nije proveo postupak utvrđivanja opšteg interesa i eksproprijacije dijela nekretnina tužioca prije nego što je izgrađena saobraćajnica na njegovoj parceli, to po ocjeni ovog suda, tuženom se ne mogu priznati bilo kakvi troškovi u ovoj pravnoj stvari, pa ni troškovi sastava žalbe. Stoga je zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe odbijen primjenom odredbe člana 397. stav 2., u vezi sa odredbom člana 387. stav 1. Zakona o parničnom postupku.

Predsjednik vijeća
Slađana Pajić