

ПРЕГЛЕДНИ НАУЧНИ ЧЛАНАК

## ФАКТИЧКА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА

Игор Шукало<sup>1</sup>*Skupština Grada Banja Luka*

*Апстракт:* Експропријација је институт којим се право својине физичког или правног лица на непокретностима ограничава или одузима уз одговарајућу накнаду, а сам поступак, услови и висина накнаде одређени су законом. Овим институтом законодавац је настојао да направи баланс између заштите субјективног права и општег интереса. Јасно је да се ниједна држава, од времена старог Рима па до данас, не може развијати без градње објеката од јавног значаја (болнице, школе, електране итд.) и без извођења инфраструктурних радова и да у том смислу држава односно јавна власт мора реаговати захватајући у имовинска права физичких и правних лица али само у строго прописаном поступку. Све остало доводи до повреде права својине које је гарантовано уставом и законима модерних држава.

Постоје случајеви изградње објеката од јавног интереса или извођења других радова од јавног интереса који за посљедицу имају потпуно или дјелимично одузимање права својине физичким или правним лицима, иако не постоји одлука о одузимању, тј. рјешење о утврђивању општег интереса и рјешење о експропријацији. Правна теорија и правна пракса такве случајеве подводе под концепт фактичке експропријације, односно тзв. фактичког депосједирања, која се од концепта формалне експропријације разликује по одсуству битних елемената законски утврђеног поступка експропријације.

*Кључне ријечи:* експропријација, фактичка експропријација, накнада.

## УВОД

Један од врло актуелних института у нашем праву је експропријација непокретности, нарочито након промјене својинскоправних односа и усвајања концепта уставне гаранције приватне својине. Ограничити или одузети

<sup>1</sup> Мастер права, секретар Скупштине Града Бањалуке igorsukalo82@gmail.com

нечије право својине је увијек врло осјетљиво питање гдје је пред законодавцем тежак посао усклађивања јавног интереса и заштите уставом гарантованог права својине. До потребе за експропријацијом долази у случајевима гдје се јавни и приватни интерес не поклапају. Држава користи своја ауторитативна овлашћења да у законом прописаном поступку ограничи или одузме право својине на непокретностима у јавном интересу кроз поступак експропријације. У поступку експропријације законом су јасно прописани услови који морају бити испуњени да би се нечије право својине на непокретности одузело или ограничило, а свако поступање супротно закону представља повреду права на имовину које гарантује и Европска конвенција о људским правима и основним слободама.

Богата судска и управна пракса везана за експропријацију као врло занимљиво питање наметнула је тзв. фактичку експропријацију. Ради се о случајевима гдје јавна власт потпуно или дјелимично одузима право својине физичких или правних лица на непокретностима без постојања одлуке о одузимању односно углавном без претходног доношења одлуке о утврђивању општег интереса и рјешења о експропријацији, дакле без провођења управног поступка. Јавна власт (надлежни органи) оваквим поступањем крши основна права власника непокретности онемогућавајући им да у потпуности врше и уживају своје апсолутно право. Специфично друштвено и политичко уређење бивше Југославије и начин третирања својине оставило је бројне последице у случајевима експропријације, али у случајевима гдје је право својине одузето или ограничено без формалне експропријације, а које судови и данас рјешавају. У овом раду је анализирано питање фактичке експропријације, са посебним освртом у поступак утврђивања наканде и питање застаре захтијева за накнаду за фактичку експропријацију.

## 1. ПОЈАМ И ПРАВНА ПРИРОДА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ

Експропријација<sup>2</sup> је одузимање или ограничавање права својине на непокретностима тј. прелазак непокретности из приватне у јавну својину у општем интересу, уз правичну накнаду<sup>3</sup>. Правни институт експропријације омогућава да држава (јавна власт) захвата у имовинска права одређеног субјекта на начин да их ограничи или потпуно одузме. Институт експропријације био је познат још у римском праву тако да постоји много

<sup>2</sup> Појам експропријација потиче од латинских ријечи *ex* (из) и *proprius* (властит) из којих је изведен појам *expropriare* што значи изузети из власти, одузети. Појам експропријација се користи у већини европских законодавства насталих на темељима правне традиције римског права.

<sup>3</sup> Илија Бабић, Раденко Јотановић, *Грађанско право, књига 2, Стварно право* (Бања Лука: 2020), 177.

теоријских расправа и богата судска пракса у вези са експропријацијом непокретности.

Право својине као најпотпунија правна власт<sup>4</sup> на ствари може бити ограничено или одузето само када су испуњени законом прописани услови. Ограничења права својине могу бити општа или посебна, а морају се заснивати на принудним прописима, јавном поретку и моралним нормама. Друштвени систем већине савремених цивилизација поставио је право својине као фундаментално грађанско субјективно право и основ тржишне привреде па се његово ограничавање може се извршити само у општем интересу.<sup>5</sup> Институтом експропријације држава ванредно интервенише и захвата у власничка овлашћења, проводећи поступак у којем се право својине ранијег власника непокретности може потпуно одузети и тада говоримо потпуној експропријацији или ограничити у различитим случајевима непотпуне експропријације (нпр. успостављање права службености).<sup>6</sup> Говорећи о експропријацији као правном институту који држави омогућава остваривање општег интереса у неком конкретном случају и у односу на конкретну непокретност за којом држава односно јавна власт искаже општи интерес треба казати и да то није једини пут. Наиме, власник непокретности може са јавном влашћу постићи споразум о купопродаји непокретности према правилима грађанског права.

Начин, услови и поступак експропријације непокретности за изградњу објеката од општег интереса или извођење радова од општег интереса прописани су Законом о експропријацији Републике Српске (у даљем тексту ЗЕ РС)<sup>7</sup>, Законом о експропријацији Федерације Босне и Херцеговине (у даљем тексту ЗЕ ФБиХ)<sup>8</sup> и Законом о експропријацији некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине.<sup>9</sup>

4 Право својине свом титулару омогућава најпотпунију правну власт на некој ствари и састоји се од више овлашћења које власник има поводом ствари и то право да ствар држи (*ius possidendi*), користи (*ius utendi i ius fruendi*) и располаже (*ius disponendi*).

5 Зоран П. Рашовић, *Коментар закона о основама својинскоправних односа* (Подгорица: 2007), 14-15.

6 Нејра М. Орић, *Мањкавости управног поступка у поступку експропријације* (Сарајево: Центар за јавно право, 2011), 2-4.

7 *Закон о експропријацији Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“ број 112/06, 37/07, 66/08 – исп. 110/2008 и 106/10- Одлука УС, 121/10- Одука УС, 2/15- Одлука УС и 79/15.

8 *Закон о експропријацији Федерације Босне и Херцеговине*, „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“ број 70/07, 36/10, 25/12, 8/15 Одлука УС и 34/16.

9 *Закон о експропријацији некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине*, „Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 18/18 и 30/20.

## 2. ПРАВНИ ОКВИР ЗА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈУ У БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ И МЕЂУНАРОДНИ СТАНДАРДИ ЗАШТИТЕ ПРАВА НА ИМОВИНУ

### 2.1. Експропријација у бившој Југославији

Сложено уставно уређење Босне и Херцеговине условило је и постојање горе поменути два ентитетска закона и закона Брчко дистрикта Босне и Херцеговине којима се регулише институт експропријације. Међутим, да бисмо се бавили питањем експропријације и фактичке експропријације у Босни и Херцеговини морамо сагледати и прописе бивше Југославије као и политички, социјални и економски амбијент у вријеме доношења истих. Након завршетка Другог свјетског рата тадашња власт предвођена Комунистичком партијом Југославије отпочела је поступак формирања новог социјалистичког друштвеног уређења и развлашћења носилаца капитала. У ту сврху је усвојено низ закона који су имали за последицу одузимање или ограничавање права својине бројних субјеката и негацију концепта приватне својине какав данас познајемо.<sup>10</sup> Од експропријације треба разликовати друге институте којима се власт у бившој Југославији служила у циљу увођења жељеног друштвеног система, те је битно поменути и Закон о национализацији приватних привредних предузећа<sup>11</sup>, Закон о конфискацији имовине и извршењу конфискације<sup>12</sup> и тзв. аграрну реформу која је оставила специфичне последице у Босни и Херцеговини, а која је провођена и у пријератној и послератној Југославији.<sup>13</sup> Аграрна реформа је наводно провођена са циљем додјелјивања земље земљорадницима који немају довољно земље на располагању или уопште немају земље.

Основни закон о експропријацији ФНРЈ ступио је на снагу 4. априла 1947. године<sup>14</sup>, а његовим одредбама било је прописано да се непокретна

10 Први закон у бившој Југославији који је задирао у приватну својину и успоставио државну својину на дијелу земљишта је Закон о аграрној реформи и колонизацији који је усвојила Привремена скупштина ДФЈ, а био је на снази од 28.08.1945. године до 1948. године. Закон је третирао питање експропријације, аграрне реформе, колонизације, додјелјивања земљишта и спровођења аграрне реформе и колонизације. Чл. 7 наведеног закона прописана је експропријација непокретности различитих субјекта (нпр. имовина вјерских заједнице). в. Денис Бећиревић, „Одузимање имовине Исламске заједнице у Босни и Херцеговини од завршетка Другог свјетског рата до 1961“, *Прилози*, 40 (2011): 171-176.

11 *Закон о национализацији приватних привредних предузећа*, „Службени лист ФНРЈ“, број 98.

12 *Закон о конфискацији имовине и извршењу конфискације* “Службени лист ДФН“, број 40/45 и „Службени лист ФНРЈ“, број 61/46.

13 Томислав Анић, „Нормативни оквир подржављења имовине у Хрватској/ Југославији 1944-1946“, *Часопис за савремену повијест*, број 1 (2007): 25-35.

14 *Основни закон о експропријацији ФНРЈ*, „Службени лист ФНРЈ“, број 28.

имовина може експроприсати само у општедруштвеном интересу и да корисници експропријације могу бити савезни и републички органи, установе и предузећа, задруге и задружне организације, те друге организације. Провођење овог закона у пракси је значило огроман број предмета пред републичким и среским комисијама за експропријацију и неријетка кршења права ранијех власника у смислу неисплаћивања накнаде за експроприсану непокретност или фактичко одузимање права на непокретностима без правоснажног рјешења о експропријацији (случајеви гдје поступак експропријације никад није довршен или гдје је рјешење укинато у поступку по правном лијеку а првостепени орган није поново провео поступак у погледу конкретне непокретности). Године 1957. ступио је на снагу нови Закон о експропријацији ФНРЈ<sup>15</sup>. Овај закон се од претходног разликовао по начелима поступка, начину одређивања накнаде за изузету непокретност али и по увођењу нових института у правни систем тадашње државе.<sup>16</sup> Након доношења Устава из 1974. године републике у оквиру СФРЈ донијеле су своје посебне законе о експропријацији и та материја више није била регулисана на савезном нивоу.<sup>17</sup> Законом из 1974. године први пут се уводи термин „правична накнада“ што је изузетно битно за правилно провођење поступка. Општи је закључак да је накнада за експроприсане непокретности у бившој Југославији била неправедно ниска и неправична.

## 2.2. Уставно-правни оквир за експропријацију у Босни и Херцеговини

Стварно право је имовинско право које свог имаоца овлашћује на непосредну правну власт на одређеним стварима.<sup>18</sup> Својина као најважније стварно право на сличан начин је дефинисана у већини европских законодавстава.<sup>19</sup> Краљевину Југославију карактерисао је правни партикуларизам па је постојало шест различитих правних подручја.<sup>20</sup> На сваком од ових подручја се примјењивало грађанско право које је било на снази у моменту настанка нове државе. Тако се на простору Србије (укључујући данашњу Македонију али без Војводине) примјењивао Српски грађански

---

15 Закон о експропријацији ФНРЈ, „Службени лист ФНРЈ“ број 12/57.

16 Уведени су институти административног преноса права кориштења земљишта у друштвеном власништву ради изградње и продаја путем јавног огласа. в. Фране Станичић, Извлаштење-сукоб јавног и приватног интереса, *Хрватска јавна управа*, 9 (2009): 149.

17 Закон о експропријацији СР БиХ, „Службени лист БиХ“ број 19/77, 18/86,9/87 и 12/87.

18 Илија Бабић, *Основи имовинског права* (Београд: Службени гласник, 2008), 201.

19 Римски правници никада нису дефинисали појам права својине па прве дефиниције потичу из средњег вијека. Међутим, у римском праву својина је била основни институт цивилног права (*ius civile*) и била је резервисана за римске грађане.

20 Србија, Босна и Херцеговина, Словенија и Далмација, Хрватска и Славонија, Црна Гора и дио Војводине.

законик - СГЗ из 1844. године. Црна Гора је имала Општи имовински законик из 1888. године<sup>21</sup> а на подручју Војводине примјењивало се мађарско обичајно право. У Босни и Херцеговини, Словенији и Хрватској пресудан утицај имамо аустријско право.

У бившој Југославији су се у области имовинског права до ступања на снагу Закона о основним својинскоправним односима - ЗОСПО<sup>22</sup> примјењивала правила грађанског права које је важило прије Другог свјетског рата. Закон о основним својинскоправним односима прописује у члану 2.: „Власништво може постојати на покретним и непокретним стварима, а не може постојати само на стварима које могу бити само у друштвеном власништву“. Распадом СФРЈ Југославије настало је неколико нових држава које су у првим годинама дијелом наслиједиле рјешења ЗОСПО у погледу многих института.

Република Српска је извршила реформу стварног права по угледу на рјешења која је усвојио хрватски Закон о власништву и другим стварним правима.<sup>23</sup> Усвајањем Закона о стварним правима Републике Српске<sup>24</sup>-ЗСП уређна су сва битна питања из области стварног права и он представља *lex generalis* у ставноправној области. Може се рећи да је ЗСП извршена кодификација стварног права а правни поредак у овој области враћен у оквиру европског континенталног правног система.<sup>25</sup> Закон о стварним правима Републике Српске прописује: „Својина је стварно право које власнику даје овлаштење да слободно и по својој вољи ствар држи, користи је и да са њоме распложе а сваког од тога права искључи у границима одрђеним законом.“

Устав Републике Српске<sup>26</sup> гарантује право својине свих субјеката и у члану 56. прописује да се исто може одузети или ограничити само уз правичну накнаду. Треба направити разлику између накнаде и правичне накнаде јер накнада може бити тржишна али неправична.<sup>27</sup>

21 Валтазар Богишић, *Општи имовински Законик за Књажевину Црну Гору, друго измјењено издање* (Цетиње: 1898).

22 *Закон о основним својинскоправним односима*, „Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 30/90.

23 *Закон о власништву и другим стварним правима Хрватске*, „Народне новине“ број 91/06, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/08, 39/09 и 153/09.

24 *Закон о стварним правима Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16- Одлука УС РС и 107/19.

25 Душко Медић, „Ново стварно право у Републици Српској“, *Годишњак факултета правних наука Паневропског универзитета „Апелрон“* (2011): 6.

26 *Устав Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“, број 21/92 – пречишћени текст, 28/94, 8/96, 13/96, 15/96, 16/96, 21/96, 21/02, 26/02, 30/02, 31/02, 69/02, 31/03, 98/03, 115/05, 117/05 и 73/19.

27 Илија Бабић, Душко Медић, Енес Хашић, Мелиха Повлакић и Л. Велић, *Коментар закона о стварним правима Републике Српске* (Сарајево: Привредна штампа, 2011), 187.

Када говоримо о уставно-правном оквиру Босне и Херцеговине треба истаћи једну специфичност која има утицаја и у поступцима експропријације и фактичке експропријације, а ради се о директној примјени Еврпоске конвенције о заштити људских права и основних слобода- у даљем тексту Конвенција.<sup>28 29</sup> Дакле, Конвенцију и њене протоколе судски и управни органи власти у Босни и Херцеговини директно примјењују, а неки сматрају да она имају супремацију и над Уставом Босне и Херцеговине.<sup>30 31</sup> Сваки појединац чија су права прекршена може се обратити Европском суду за људска права, након што се исцрпе сви правни љекови у Босни и Херцеговини. Успостављањем система заштите људских права путем Конвенције и Европског суда за људска права напуштено је традиционално гледиште међународног права по којем само суверене државе могу бити субјекти међународног права.<sup>32</sup>

### 2.3. Гаранција права на имовину према Европској конвенцији о људским правима и основним слободама и њеним протоколима

Појам имовине<sup>33</sup> има много шире значење од појма својине.<sup>34</sup> Конвенција у свој каталог људских права није уврстила право на имовину већ је то учињено кроз њене протоколе од којих је најважнији Протокол 1.<sup>35</sup> Чланом 1. Протокола 1 Конвенције прописано је: „Свако физичко и правно

28 [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_eng.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_eng.pdf), приступљено 09.12.2021. године.

29 Конвенција је потписана у Риму 4. новембра 1950. године, а на снагу је ступила 3. септембра 1953. године.

30 *Устав Босне и Херцеговине-Анекс IV Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини*, „Службени гласник БиХ“ број 25/09.

31 Позната су четири основна начела Конвенције и то: начело обавезности, начело инкорпорације, начело супсидијарности и начело позитивне обавезе држава чланица. Начело инкорпорације је очигледно врло специфично проведено у Босни и Херцеговини за разлику од нпр. Велике Британије која је још један изузетак у том погледу. Наиме, Велика Британија је донијела Закон о људским правима у који је уврстила неке одредбе Конвенције и њених протокола, те самим законом прописала обавезу судова да приликом примјене британског права уважавају норме Конвенције.

32 Драгољуб Поповић, *Европско право људских права* (Београд: 2012), 27.

33 Појам имовине није дефинисан у нашем праву јер не постоји грађанска кодификација али оно што треба истаћи је да и у земљама у којима је грађанско право кодификовано није до краја дефинисан појам имовине. Имовина није исто што и имовинско право. Појам имовинско право нарочито се користио у социјализму јер се на тај начин избјегавало кориштење појма приватно односно грађанско право. Неки аутори праве подјелу имовине на имовину у привредном, правном и књиговодственом смислу. в. Петар Кларић, Мартин Ведриш, *Грађанско право, 9. измијењено и допуњено издање* (Загреб: Народне новине, 2008), 94.

34 Појам имовине као правне цјелине никад није био предмет законског регулисања за разлику од права својине.

35 Уврштавању права на имовину у каталог људских права Конвенције највише су се противиле Велика Британија и Шведска, сматрајући да би им увођење овог права онемогућило да проводе поступке значајне за индустријску национализацију. в. Carss-Frisk, *Право на имовину, Водич за примену члана 1. Протокола 1. Европске конвенције о људским правима* (Београд: 2004), 7-8.

лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Претходне одредбе, међутим, ни на који начин не утичу на право државе да примјењује такве законе које сматра потребним да би надзирала кориштење имовине у скалду са општим интересима или да би осигурла наплату пореза или других доприноса или казни.“ У овом члану говори се о имовини али не и о садржини права на имовину па је релевантна за прецизирање појма имовине судска пракса европског суда за људска права у Стразбуру. Аутономни концепт<sup>36</sup> који је израдио суд обухвата не само постојеће законско право на имовину него и легитимна очекивања. Суд је препознао да постојеће право на имовину не мора нужно да зависи од квалификације у домаћем праву.<sup>37</sup>

Европски суд за људска права је први пут у предмету *Marckx protiv Belgije*<sup>38</sup> донио пресуду у вези са чланом 1. Протокола 1. Конвенције. У пресуди се заузима став да свако има право на мирно уживање имовине и да је располагање имовином традиционални и основни аспект права на имовину.

### 3. ФАКТИЧКА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА

#### 3.1. Карактеристике фактичке експропријације

Закони о експропријацији не познају термин тзв. фактичке експропријације већ се ради о правном термину који је изградила судска пракса и правна теорија. Ради се о случајевима гдје потпуно или дјелимично одузимање права својине физичких или правних лица ради изградње објеката од јавног интереса или извођења радова од општег интереса, није засновано на закону и законито спроведеном поступку експропријације. Јавна власт градњом објеката од општег интереса без претходно проведеног законитог поступка повријеђује имовинскаправа физичких и правних лица. Случајеви фактичке експропријације или тзв. фактичког депосједирања нису ријетки у пракси и судови у Босни и Херцеговини су кроз своју прак-

36 Појам имовине у чл. 1 Протокола 1. Конвенције не треба тумачити рестриктивно, него да треба схватити тако да укључује и стечена права поједница и друге економске вриједности. в. Одлука Уставног суда БиХ број у 19/03 од 17.03.2004. године, „Службени гласник БиХ“ број 15/04.

37 Леди Бианку, Предраг Трифуновић, Слађана Арас Крамар, Ивана Мартиновић, *Право на имовину у у контексту члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима* (Подгорица: Savjet Europe) 5-13.

38 *Marckx v. Belgium*, представка. 6833/74, пресуда 13. јуна 1979. године, доступно на <https://rm.coe.int/1680597b14>, (08.12.2021.)

су створили сам појам фактичке експропријације и заузели јасне ставове праксе у погледу одређивања накнаде и застарјелости исте.

До фактичке експропријације најчешће долази изградњом јавних путева или извођењем других радова од општег интереса који за посљедицу имају повреду власничких права власника непокретности које су захваћене. Као примјер фактичке експропријације узима се често случај гдје јединица локалне самоуправе својим планским актом предвиди потребу изградње улице и фактички то проведе, а да власнику земљишта не исплати накнаду односно претходно неprovede поступак експропријације. То што је у овој ситуацији земљиште физичког или правног лица на основу планског акта по сили закона постало јавна својина не искључује обавезу јединице локалне самоуправе да као корисник експропријације иницира провођење управног поступака експропријације и одређивање одговарајуће накнаде ранијем власнику. Јавна предузећа која се баве производњом и дистрибуцијом електричне енергије, врло често постављају далеководе на земљишту физичких лица, а да се при том не врши експропријација земљишта. Судови су заузели став да се у оваквим случајевима ради исто о фактичкој експропријацији и да власницима земљишта припада право на накнаду. Можемо рећи да се код изградње далековода ради о непотпуној фактичкој експропријацији јер корисници експропријације не стичу право својине већ неку врсту ограниченог права посједа и могућност прилаза далеководу.

Дуго времена се сматрало и судска пракса је подржавала такав став да се повреда права својине права физичких и правних лица има отклонити кроз неке друге институте грађанског права. Ипак се кроз праксу редовних и уставних судова, те Европског суда за људска права у Стразбуру дошло се до става да се фактичком експропријацијом нарушава право на имовину власника изузетих неокретности па чак и је заузет став да постоји фактичка експропријација и у случајевима гдје је утврђен општи интерес.<sup>39</sup>

Треба поменути и случајеве фактичке експропријације земљишта када на спорном земљишту није изграђен објекат али земљиште представља приступни пут или јавну површину за објекат који се гради. О једном таквом предмету одлучивао је и Врховни суд Републике Српске, који је уважио

---

39 Уставни суд Босне и Херцеговине је размарајући апелацију Ахмета Кардића, заузео став да је градњом магистралног пута Устипрача- Србиње извршена фактичка експропријација апелантових непокретности преко којих је пут изграђен. Наиме, у овом поступку је истакнуто да је Влада Републике Српске донијела Одлуку о утврђивању општег интереса за градњу магистралног пута Устипрача – Србиње број 02-1066/97 од 15.08.1997. године и да су апелантове непокретности требале бити предмет експропријације, а која никад није проведена. Суд је заузео став да је поступањем тужене прекршен и члан 1. Протокола 1. Конвенције. У овом предмету је суд заузео и став о застарјелости захтјева за накнаду код фактичке експропријације али о томе више у дијелу о застарјелости. в. Одлука о допустивости и меритуму АП 4457/1, „Службени гласник БиХ“ број 3/15.

захтјев тужиоца да му се испалти новчана накнада за фактички изузете непокретности. Наиме, непокретности (земљишне парцеле) тужиоца су заузеле изградњом стамбено-пословног објекта друготуженог (инвеститор), а за коју градњу му је дозволе издао локални орган самоуправе, који је у овом спору био првотужени. Првотужени је парцеле тужиоца регулационим планом предвидио за јавну површину испред тог стамбено-пословног објекта али никад није извршио експропријацију предметних непокретности тужиоца. Суд је заузео став да је тужилац поступањем тужених онемогућен да врши своја власничка овлашћења на спорним непокретностима<sup>40</sup>, без обзира што је у јавим евиденцијама непокретности тужилац остао уписан као ималац права својине.<sup>41</sup>

### 3.2. Фактичка експропријација у случају када је рјешење о експропријацији укинута

Бројни су случајеви из праксе, гдје је ради изградње објекта од друштвеног значаја и за потребе нпр. јавних предузећа (друштвених) у бившој Југославији вршена експропријација, а у којим ранијим власницима није исплаћена накнада за изузето грађевинско земљиште иако је поступак експропријације проведан. У једном занимљивом предмету из судске праксе анализираћемо случај гдје је одлуком тадашњег Управног суда СР БиХ рјешење о експропријацији укинута и враћено органу локалне управе – општини Босански Нови (који је тада био надлежан да проводи поступак одређивања накнаде за изузете непокретности), а који није поступио по пресуди Управног суда. У конкретном случају ради се о изградњи објекта за потребе једног јавног предузећа, на територији општине Нови Град (у вријеме градње Босански Нови). Ради изградње предметног објекта изузете су непокретности – неизграђено грађевинско земљиште, правних предника сада тужиоца Ж.Н., означене као к.ч. 6/22, у површини од 145 м<sup>2</sup>, уписане у земљишнокњижни уложак број 131 к.о. Босански Нови што се по катастарском премјеру односи на к.ч. 219/3, у површини од 145 м<sup>2</sup>, уписана у ПЛ 1189. Наведене непокретности су изузете рјешењем Скупштине општине Босански Нови број: 02/9-473-31/81 од 06.10.1981. године за потребе изградње предметног објекта. На ово рјешење је 04.12.1981. године стављена клаузула правоснажности и извршено провођење истог у јавним евиденцијама непокретности. Предметне непокретности су уписане као друштвена својина.

<sup>40</sup> Чл. 17. ЗСП.

<sup>41</sup> Пресуда Врховног суда Републике Српске број 71 0 П 205488 19 Рев од 06.09.2019. године, доступно на <https://csd.pravosudje.ba/vstvfo/B/142/kategorije-vijesti/765/766/11964>, (09.12.2021.).

Ранији власници земљишта, правни предници сада тужиоца водили су поступке пред надлежним судовима и успјели у поступку пред Управним судом СР БиХ који је пресудом број: У-2722-И/81<sup>42</sup> од 18.03.1982. године ставио предметно рјешење ван снаге. У међувремену су наступиле правне последице правоснажног Рјешења о експропријацији, те је општина Босански Нови, умјешач у овом парничном поступку, издала јавном предузећу грађевинску дозволу за градњу објекта. Општински орган управе оглушио се на пресуду Управног суда Босне и Херцеговине и омогућио градњу објекта јавног предузећа без исплаћивања накнаде ранијим власницима. Корисник експропријације, јавно предузеће је ступило у посјед спорних непокретности и изградило објекат који се сматра легалним јер има све потребне дозволе. То што орган локалне управе у свом поступању приликом изузимања грађевинског земљишта није извршио судску одлуку није било од утицаја на градњу и ступање у посјед. Да ли је јавно предузеће (друштвено предузеће у том периоду) било савјестан и законит градитељ? Да ли је у конкретном случају проведена експропријација или фактичка експропријација?

У конкретном случају правни предници тужиоца су поднијели захтјев за утврђивање накнаде за експроприсану непокретност Основном суду у Новом Граду, који је ванпарнични поступак водио преко 27 година. Основни приговор који је сада тужени истицао у том ванпарничном поступку је непостојање процесних услова за вођење ванпарничног поступка, сматрајући да је пресудом Управног суда БиХ број: У-2722-И/81 од 18.03.1982. године укинута и рјешење Скупштине општине Босански Нови број: 02/9-473-31/81 од 06.10.1981. године па је самим тим беспредметно водити ванпарнични поступак за одређивање накнаде у конкретном случају. Ни у ванпарничном ни сада у парничном поступку тужени не спори да је на к.ч. 6/22 к.о. Нови Град изграђен објекат, који је у вријеме градње био од општег интереса, али истиче да није могао утицати на законитост и правилност самог поступка експропријације већ да је то била обавеза органа локалне управе. Упркос приговорима у ванпарничном поступку, суд је водио исти, дозвољавајући извођење доказа (више грађевинских вјештачења, саслушање свједока и тд.), те донио рјешење број: Р-120/98 од 18.02.2008. године<sup>43</sup> којим је наследицима ранијих власника (правним предницима тужитељице) додијелио у замјену земљиште означено као к.ч. 6/23, у површини од 111 м<sup>2</sup>, уписано у ЗК 120 к.о. Нови Град, те на име разлике за изузето земљиште износ од 3.060,00 КМ, износ од 1.600,00 КМ на име

---

42 Из архиве аутора.

43 Архив Основног суда у Новом Граду.

оштећења материјалних добара са законском затезном каматом почев од дана уласка у посјед до исплате, те одређене износе на име изгубљене користи због некориштења итд., а које је рјешење по жалби укинуо Окружни суд у Бањој Луци пресудом број: 011-0-Гж-08-001 131 од 29.08.2008.<sup>44</sup> године и вратио на првостепени поступак. У образложењу наведене пресуде Окружни суд у Бањој Луци уважава наводе жалиоца и утврђује да не постоје процесни услови за вођење поступка одређивања накнаде за изузете непокретности јер не постоји правоснажно рјешење о експропријацији. Суд правилно утврђује и да се према одредби тада важећег Закона о експропријацији („Службени лист СР БиХ“, број: 19/77) поступак утврђивања накнаде за експроприсану непокретност проводио пред надлежним органом управе, а да су се и ранији власници изузетих непокретности могли обратити непосредно општинском органу управе ради одређивања накнаде, а из списка је видљиво да су они прво упутили захтјев за накнаду штете суду, а тек онда захтјев за одређивање накнаде за изузето земљиште.

Умјесто да поступи по упутама из пресуде Окружног суда у Бањој Луци број: 011- 0 Гж-08-001 131 од 29.08.2008. године Основни суд у Новом Граду наставио је ванпрнични поступак у овој ствари. Неспорно је да је суд незаконито одуговлачио овај поступак, не водећи рачуна о основним процесним претпоставкама и уважавајући захтјеве ранијих власника који немају основа, те је таквим својим поступањем начинио штету и корисницима експропријације и можда чак и насљедницима ранијих власника. Поступак који се водио супротно одредбама закона проузроковао је велике трошкове. Поставља се и питање да ли су ранији власници исто тако свјесно развлачили овај поступак одбијајући приједлоге за поравнање, а којих је у току поступка било?

Године 2021. Основни суд у Новом Граду обуставио је ванпарнични поступак и упутио насљедницу ранијих власника Ж.Н. да своја права остварује у парници, што је она и учинила подносећи тужбу ради исплате накнаде штете, изгубљене добити и утврђења. Тужилац у тужби наводи да су у случају изузимања непокретности наступила дејстава фактичке експропријације и да она као насљедница ранијих власника тражи да суд санкционише повреду њених имовинских права на начин да јој се исплати на име накнаде за неизграђено грађевинско земљиште означено као к.ч. 6/22, у површини од 145 м<sup>2</sup>, уписано у ЗК уложак број 131 к.о. Нови Град укупан износ од 14.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 23.02.1982. године као дана уласка у посјед па до исплате, на име материјалне штете за уништена материјална добра, дворишну ограду и темеље

<sup>44</sup> Архив Окружног суда Бања Лука.

старе куће износ од 2.000,00 КМ са законском затезном каматом почев од дана 23.02.1982. године као дана уласка у посјед до исплате, те на име измакле добити због некориштења некретнина укупан износ од 5.000,00 КМ са законском затезном каматом почев од 23.02.1982. године па до исплате.

Тужени у одговору на тужбу није спорио да је к.ч. 6/22 к.о. Нови Град била предмет изузимања и да је у току ових тридесетак година вођења поступка истицано да се ради о фактичкој експропријацији и да је на дијелу предметне парцеле изграђен објекат сада у власништу и посједу туженог. Међутим истакнуто је да тужбени захтјев у овој парници превисоко постављен и садржи захтјеве који нису у складу са законом и супротни су судској пракси у оваквим предметима. Исто тако, к.ч. 6/22 која је у вријеме изузимања имала површину 145 м<sup>2</sup>, сада је уписана у ЗК уложак број 1080 у површини од 120 м<sup>2</sup> по старом премјеру док се по новом премјеру ради о дијелу к.ч. 1004/2, те према сазнањима тужене дио изузете парцеле је под објектом тужене, док дио припада другом власнику. С обзиром на то да тужилац тражи да се утврди фактичка експропријација мора доказати која је то тачно површина к.ч. 6/22 на којој је изграђен објекат тужене.

У конкретном случају је јасно да се ради о фактичкој експропријацији иако је иницијално проведен поступак експропријације од утврђивања општег интереса до доношења рјешења о експропријацији. Међутим, формални пропусти у самом управном поступку имали су за посљедицу стављање ван снаге рјешења о експропријацији и довели до фактичког изузимања непокретности што не споре ни тужени ни умјешач у овој парници. Оно што остаје спорно је висина постављеног тужбеног захтјева, начин утврђивања накнаде за изузето земљиште и камате које тужитељица потражује. Тужени у свом одговору на тужбу истиче неоснованост појединих дијелова тужбеног захтјева, а у наставку рада ћемо се осврнути и на то питање. Анализом овог предмета јасно се уочава да се накнада за фактичку експропријацију не може потраживати према одредбама Закона о ванпраничном поступку<sup>45</sup>.

### 3.3. Накнада за фактичку експропријацију

За непокретност изузету у редовном поступку експропријације закон прописује да се накнада по правилу одређује давањем друге одговарајуће непокретности која одговара вриједности непокретности која експроприше у истој општини или граду, а којим се власнику експроприсане непокретности омогућавају приближно исти услови коришћења какве је имао кори-

---

<sup>45</sup> Закон о ванпраничном поступку Републике Српске, „Службени гласник Републике Српске“, број 36/2009.

стећи ту непокретност.<sup>46</sup> У односу на ранија законска рјешења направљена је разлика те је умјесто правичне накнаде прописано да се власнику непокретности, уколико не прихвати на име накнаде другу одговарајућу непокретност, одређује правична накнада у новцу, која не може бити мања од тржишне вриједности непокретности која се експроприше у вријеме доношења првостепеног рјешења о експропријацији, односно у вријеме склапања споразума.<sup>47</sup> У Босни и Херцеговини, због корумпираности система уопште, постоје велики и озбиљни проблеми везани за одређивање висине накнаде за експроприсану непокретност и неријетко су ранији власници непокретности оштећени.<sup>48</sup>

Како ријешити питање одређивања накнаде за фактички изузету непокретност? Да ли се власник фактички изузете непокретности може „обештетити“ примјеном правила о накнади штете или примјеном правила о грађењу на туђем земљишту или ипак примјеном одредби везаних за накнаду код редовног поступка експропријације? Од одговора на ово питање зависи и одговор на питање о застарјелости захтјева за накнаду код фактичке експропријације. У бившој Југославији судови су имали готово јединствен став да се спорно правно питање има рјешавати кроз институт накнаде штете. У образложењу својих одлука судови су се позивали на одредбе Закона о облигационим односима – у даљем тексту ЗОО.<sup>49</sup> Судови у бившој држави, али и судови у Босни и Херцеговини до скоро, за рјешавање спорног питања користили су одредбе чланова 154, 155, 185. и 189. ЗОО-а. Примјена ЗОО-а у случајевима одређивања накнаде за фактички изузете непокретности имала је за посљедицу да власници могу остати без накнаде јер су облигациони рокови (три и пет година) за подношење захтјева јако кратки. Одређен број судова је спорно питање рјешавао примјењујући одредбе о стицању права својине грађењем на туђем земљишту, што се показало као погрешно.<sup>50</sup>

46 Чл. 53. ст. 1. ЗЕ РС.

47 Чл. 54. ст. 1. ЗЕ РС.

48 Говори се прије свега о неравноправном економском положају корисника експропријације (или инвеститора) и власника непокретности за које је утврђен општи интерес, те посебно о утицају вјештака у самом поступку. Европски суд за људска права је у пресуди *Kirilova i ostali protiv Bugrske* број 42908/98 од 14.09.2007. заузео став да би након утврђивања тржишне вријености експроприсане непокретности требало узети у обзир и афекциону вриједност коју непокретност има за власника, трошкове селибе и др. Према томе накнада у тржишној вриједности непокретности коју прописују наши закони се не може сматрати потпуном накнадом.

49 Закон о облигационим односима Републике Српске, „Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85, 45/89- одлука УСЈ и 57/89 и „Службени гласник РС“ број 17/93, 3/96, 37/01, 39/03 и 79/04.

50 Савјесном власнику земљишта није могуће утврђивати права одредбама које регулишу грађење на туђем земљишту је је фактички изузето земљиште постало јавно добро у општој употреби.

Због све већег броја случајева фактичке експропријације у пракси (посљедица градње аутопутева кроз БиХ, модернизације градова, изградње комуналне инфраструктуре итд.) појавила се потреба за уједначеним правним ставом. С тим у вези, ово правно питање расправљено је на Панелу из грађанске области држаном у Сарајеву 30.01.2014. године. Став Панела је био да фактичка експропријација представља основ за остваривање права на накнаду у складу са одредбама закона о експропријацији, те да право на ову накнаду не застаријева. Овакав правни став је логичка посљедица чињенице да се фактичка експропријација врши у циљу остваривања општег интереса, па се с тим у вези морају примјењивати правила о експропријацији.

Код фактичке експропријације није могуће тражити поврат и успостављање пређашњег стања јер су непокретности приведене намјени, па остаје само да власник фактички изузете непокретности поднесе тужбу надлежном суду ради исплате новчане накнаде. Власник фактички експроприсане непокретности у својој тужби поред захтјева за исплату новчане накнаде за изузето земљиште може поставити и захтјев за исплату измакле добити због немогућности кориштења непокретности.

Поставља се и питање да ли тужилац који потражује накнаду за фактичку изузету непокретност може тражити да му се исплати законска затезна камата и од када она тече? У горепоменутом случају фактичке експропријације у Новом Граду тужилац је тражио од тужене исплату накнаде за изузето неизграђено грађевинско змељиште и то почев од 23.02.1983. године као дана изузимања непокретности па до испате, што је потпуно неосновано. Законска затезана камата на досуђену новчану накнаду за фактичку експропријацију тече од дана доношења провостепене пресуде којом је први пут утврђена новчана обавеза туженог. Тужилац је у тужби истицао да је правни основ за потраживање камате ЗОО-а и то чланови 277. и 278. ЗОО-а, а који се у конкретном случају не могу примијенити јер се висина накнаде за губитак непокретности и с тим у вези почетак тока законске затезне камете на досуђени износ новчане накнаде не рјешава институтом накнаде штете (Одлука о допустивости и меритуму АП 1013/16 од 29.11.2018. године, Уставни суд БиХ). Судска пракса је у низу предмета заузела став да камате теку од дана доношења одлуке о утврђивању накнаде (в. одлуке број АП 4240/14 од априла 2017. године, АП 5522/14 од 10. маја 2017. године, АП 5331/14 од 15. јула 2017. године и АП 5464/15 од 20. децембра 2017. године).<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> <https://www.ustavnisud.ba/hr/odluke?sp=DatumDesc&>, преглед судске праксе Уставног суда Боне и Херцеговине, (05.12.2021.).

### 3.4. Застара захтјева за накнаду код фактичке експропријације

Став утврђен на Панелу из грађанске области одржаном у Сарајеву 2014. године да власник фактички изузете непокретности има право на накнаду као и власник непокретности експроприсане у законито проведеном поступку довео је до логичног закључка да то право не застаријева. Основ тужбеног захтјева је у суштини захтјев за поврат власништва. Дакле, захтјев за новчану накнаду због извршене фактичке експропријације незастаријева јер се у оваквим случајевима не ради о захтјеву за накнаду штете већ о захтјеву за накнаду имовине.<sup>52</sup>

Потраживање новчане накнаде за фактички изузету непокретност је *sui generis* потраживање које се разликује од потраживања накнаде штете и стицања без основа. Иако немамо јединствену дефиницију имовине став је да се ради о цјелини, а принудни прелазак у нечију другу власт чини да је дио цјелине отргнут. На мјесту тог дијела може доћи само новац, те је на тај начин непокретна ствар замијењена покретном. Покретне ствари (новца) нема док се висина накнаде не утврди па због тога застарјелост није ни наступила.<sup>53</sup> Приликом заузимања оваквог става, чула су се и другачија мишљења у смислу да је примјена ЗОО у погледу застрјелости оправдана јер су поједициници искористили непостојање евиденција и доказа о исплаћеним накнадама (документација уништена у рату и сл.) да двапут потражују накнаду за изузету непокретност.

Уставни суд Босне и Херцеговине је у већ поменутом предмету АП 4457/11 подсјетио да је питање застаре потраживања у случају када је извршена фактичка експропријација разматрао и у предмету АП 2986/11<sup>54</sup>, те оспорио примјену члана 376. ЗОО у конкретним случајевима. Одлучујући о апелацији Слијепчевић Саве у предмету број АП 2986/11 суд је заузео став да је извршена фактичка експропријација непокретности апеланта градњом магистралног пута Укрини-Прњавор преко земљишта апеланта, а које никад није експроприсано. Нижестепени судови су уважили приговор застаре па је апелат поднио апелацију Уставном суду Босне и Херцеговине који је утврдио повреду права апеланта позивајући се и на Конвенцију. У образложењу се истиче да су редовни судови пропустили да примијене усаглашени став Панела о фактичкој експропријацији.

<sup>52</sup> У погледу застарјелости захтјева за новчану накнаду код фактичке експропријације нема више мјеста примјени чл. 376. ЗОО.

<sup>53</sup> Обрен Станковић и Владимир Воделнић, *Увод у стварно право* (Београд: Номос, 2007), 140.

<sup>54</sup> Одлука о допустивости и меритуму АП 2986/11, „Службени гласник БиХ“ број 99/14.

## 4. ЗАКЉУЧАК

Ставом Панела грађанске области да власник фактички изузете непокретности има право на потраживање новчане накнаде за експроприсану непокретност према одредбама које важе за експропријацију и да то право не застаријева коначно се исправља деценијска неправда у погледу повреде права својине односно шире посматрано права на имовину физичких и правних лица. Одузимање или ограничење права својине, које није само правни већ и филозофски појам, не смије бити арбитарно нити ограничења која предвиђају уставни и законски прописи па и сама Конвенција (у члану 1. Протокола 1, држави односно јавној власти допуштено је мијешање у имовину али под тачно одређеним условима) не смију бити злоупотрејбљени од стране носилаца јавне власти без обзира на јавни интерес. У овом раду је изложено на који начин је власт у бившој Југославији „захватала“, у право својине под изговором изградње социјалистичког друштвеног система, те је приватну својину као цивилизацијску тековину покушала модификовати и прилагодити држави. Поступци експропријације и других облика одузимања или ограничавања права својине имали су за последицу бројне повреде права физичких и правних лица, неоправдано ниске накнаде за изузето земљиште код експропријације, примјену ЗОО у погледу застаре захтјева за наканду код фактичке експропријације итд.

Уколико тежимо израдни правне државе која се темељи на правној сигурности и поштовању људских права и слобода, Босна и Херцеговина мора сваком физичком и правном лицу омогућити несметано уживање права својине на непокретностима у складу са апсолутним дејством истих. Општи интерес да се граде инфраструктурни објекти, путеви и сл. мора бити усклађен са приватим интересима власника непокретности. Бројни случајеви фактичке експропријације показују да се у пракси често дешава да се рјешавање имовинскоправних односа приликом градње горенаведених објеката занемарује и органи јавне власти својим поступањем крше прописе које је сама држава усвојила. Потребно је у континуитету радити на унапређењу законских прописа који регулишу област експропријације како бисмо коначно растеретили судове оваквих предмета, а грађанима, привреди па и страним инвеститорима омогућили да уживају онај степен правне сигурности који имају развијене и правно уређене државе.

## 5. ЛИТЕРАТУРА

- Поповић, Драгољуб. *Европско право људских права*. Београд: 2012.
- Рашовић, Зоран П. *Коментар закона о основама својинскоправних односа*. Подгорица: 2007.
- Богишић, Валтазар. *Општи имовински Законик за Књажевину Црну Гору, друго измјењено издање*. Цетиње: 1898.
- Бабић, Илија, Јотановић, Раденко. *Грађанско право, књига 2 Стварно право*. Бања Лука: 2020.
- Бабић, Илија. *Основи имовинског права*. Београд: Службени гласник, 2008.
- Бабић, Илија, Душко Медић, Енес Хашић, Мелиха Повлакић, Лариса Велић. *Коментар закона о стварним правима Републике Српске*. Сарајево: Привредна штампа, 2011.
- Бианку, Леди, Предраг Трифуновић, Слађана Арас Крамар, Ивана Мартиновић. *Право на имовину у контексту члана 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима*. Подгорица: Savjet Evrope 2011.
- Орић, Нејра М. *Мањкавости управног поступка у поступку експропријације*. Сарајево: 2011.
- Станковић, Обрен, Водинелић, Владимир. *Увод у стварно право*. Београд: 2007.
- Кларић, Петар, Ведриш, Мартин. *Грађанско право, 9. измјењено и допуњено издање*. Загреб: 2008.
- Carss-Frisk, *Право на имовину, Водич за примену члана 1. Протокола 1. Европске конвенције о људским правима*. Београд: 2004.
- Медић, Душко. „Ново стварно право“, *Годишњак факултета правних наука Паневропског универзитета „Апеирон“*. Бања Лука: 2011.
- Бећиревић, Денис. „Одузимање имовине Исламске заједнице у Босни и Херцеговини од завршетка Другог свјетског рата до 1961“, *Прилози* (2011).
- Анић, Томислав. „Нормативни оквир подржављења имовине у Хрватској/ Југославији 1944-1946“, *Часопис за савремену повијест*, број 1, (2007). 25-62.
- Станичић, Фране. „Извлаштење- сукоб јавног и приватног интереса“ *Хрватска јавна управа*, 9 (2009). 141-168.
- *Устав Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“, број 21/92 -Пречишћени текст, 28/94, 8/96, 13/96, 15/96, 16/96, 21/96, 21/02, 26/02, 30/02, 31/02, 69/02, 31/03, 98/03, 115/05, 117/05.
- *Устав Босне и Херцеговине- Анекс IV Општег оквирног споразума за мир у Босни и Херцеговини*, „Службени гласник БИХ“ број 25/09.
- *Закон о стварним правима Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“, број 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16- Одлука УС РС и 107/19.
- *Закон о експропријацији Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“ број 112/06, 37/07, 66/08 –исп. 110/2008 и 106/10- Одлука УС, 121/10- Одлука УС, 2/15- Одлука УС и 79/15.

- *Закон о експропријацији Федерације Босне и Херцеговине* „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“ број 70/07, 36/10, 25/12, 8/15 Одлука УС и 34/16.
- *Закон о власништу и другим стварним правима Хрватске*, „Народне новине“ број 91/06, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/08, 39/09 и 153/09.
- *Закон о основним својинскоправним односима* „Службени лист СФРЈ“, број 6/80 и 30/90.
- *Закон о ванпарничном поступку Републике Српске*, „Службени гласник Републике Српске“, број 36/2009.
- *Закон о облигационим односима* „Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 03/96, 39/03 и 74/04).
- *Закон о национализацији приватних привредних предузећа* „Службени лист ФНРЈ“ број 98.
- *Закон о конфискацији имовине и извршењу конфискације* „Службени лист ДФН“ број 40/45 и „Службени лист ФНРЈ“ број 61/46.
- *Основни закон о експропријацији ФНРЈ*, „Службени лист ФНРЈ“ број 28.
- *Закон о експропријацији ФНРЈ*, „Службени лист ФНРЈ“ број 12/57.
- *Закон о експропријацији некретнина у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине* „Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 18/18 и 30/20.
- Европска конвенција о људским правима и основним слободама [https://www.echr.coe.int/documents/convention\\_eng.pdf](https://www.echr.coe.int/documents/convention_eng.pdf), приступљено 09.12.2021. године.
- Одлука о допустивости и меритуму АП 2986/11, „Службени гласник БиХ“ број 99/14.
- Одлука о допустивости и меритуму АП 4457/1, „Службени гласник БиХ“ број 3/15.
- Одлука о допустивости и меритуму АП 19/03 „Службени гласник БиХ“ број 15/04.
- <https://www.ustavnisud.ba/hr/odluke?sp=DatumDesc&>, преглед судске праксе Уставног суда Босне и Херцеговине, приступљено 05.12.2021. године.
- Пресуда Врховног суда Републике Српске број 71 0 П 205488 19 Рев од 06.09.2019. године, <https://csd.pravosudje.ba/vstvfo/B/142/kategorije-vijesti/765/766/11964>, приступљено 09.12.2021. године.
- *Marckx v. Belgium*, представка, 6833/74, пресуда 13. јуна 1979. године, доступно на <https://rm.coe.int/1680597b14>, приступљено 08.12.2021. године.

## FACTUAL EXPROPRIATION

Igor Šukalo<sup>55</sup>

*Banja Luka City Assembly*

*Summary: Expropriation is an institute which has a role to limit or revoke the right of ownership of a natural or legal person on real estate but with appropriate compensation and where the procedure, conditions and amount of compensation are determined by law. This institute was created to make balance between the protection of subjective rights and the general interest. It is clear that no state, from the time of ancient Rome until today, can develop without the construction of facilities of public importance (hospitals, schools, power plants, etc.) and without performing infrastructure works so this is why the state or public authority must react by encroaching on the property rights of natural and legal persons, but only in a strictly prescribed procedure. Everything else leads to the violation of property rights guaranteed by the constitution and the laws of all modern states.*

*There are cases of construction of buildings of public interest, or of the performance of other works of public interest, which result in a complete or partial withdrawal of the property title of natural persons or legal entities, although there is no decision on withdrawal, i.e. decision establishing the public interest and the decision on expropriation. Legal theory and legal practice subsume such cases under the concept of factual depossession, i.e. so-called factual expropriation, which is distinguished from the concept of formal expropriation by the absence of some of the essential elements of the legally established expropriation process.*

*Key words: expropriation, factual expropriation, compensation.*

---

55 LL.M. Secretary of National Assembly, Banja Luka, igorsukalo82@gmail.com