

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 95 1 V 009333 22 Rev
Banjaluka: 21.3.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, kao predsjednice vijeća, Senada Tice i Davorke Delić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača S.K. iz N., kog zastupa Zajednički advokatski ured R. advokati M. R. i D.R., S., protiv protivpredlagača Republika Srpska, kog zastupa Republičko javno pravobranilaštvo B.,– sjedište zamjenika T., radi utvrđenja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji protivpredlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 009333 22 Gž 2 od 11.7.2022. godine, na sjednici održanoj 21.3.2023. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev predlagača za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 917,50 KM.

Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Trebinju-Odjeljenje u Nevesinju broj 95 1 V 009333 19 V od 28.2.2022. godine, određena je pravična novčana naknada za eksproprisane građevinske objekte ranijeg vlasnika S.K., i to: za *stambeni objekat* u iznosu od 41.896,50 KM, za *tavanski dio* u iznosu od 4.874,00 KM, za *garažu* u iznosu od 7.350,00 KM, za *plato – trotoar* u iznosu od 5.440,00 KM, za *čatrnju sa hidroforom* u iznosu od 11.340,00 KM, za *trap* u iznosu od 5.808,00 KM, za *poljski WC* u iznosu od 360,00 KM, za *septičku jamu* u iznosu od 3.000,00 KM, za *štalu* u iznosu od 8.436,00 KM, za *ogradu* u iznosu od 2.160,00 KM i za *parapetne zidove* u iznosu od 1.200,00 KM.

Obavezan je protivpredlagač da predlagaču isplati ukupan iznos naknade od 91.874,50 KM i da mu naknadi troškove postupka u iznosu od 2.650,50 KM, sve sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja do isplate, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

Utvrđen je korektiv uvećanja visine naknade za eksproprisani *stambeni objekat*, *garažu*, *štalu* i *čatrnju sa hidroforom* (utvrđena naknada za navedene građevinske objekte iznosi 69.022,50 KM), u iznosu od 30%, što ukupno iznosi 20.706,75 KM, pa se obavezuje protivpredlagač da navedeni iznos isplati u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 009333 22 Gž 2 od 11.7.2022. godine, žalba protivpredlagača je djelimično usvojena i prvostepeno rješenje preinačeno u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane građevinske objekte, tako što je utvrđeni iznos naknade od 91.874,50 KM snižen na iznos od 83.074,50 KM, te u dijelu kojim utvrđeno uvećanje naknade za eksproprisani stambeni objekat sa tavanaskim dijelom (za tavanaki dio prvostepeni sud nije primjenio korektiv uvećanja) i garažom, štalu i čatrnju sa hidroforom, primjenom korektivnog faktora od 30%, sud utvrđuje uvećanje u iznosu od 24.922,35 KM, i to za *stambeni objekat sa tavanaskim dijelom, garažu, čatrnju sa hidroforom, trap, poljski WC, septičku jamu i štalu*.

Žalba predlagača je odbijena.

Obavezan je protivpredlagač da predlagaču na ime pravične naknade za eksproprisane građevinske objekte sa uvećanjem, isplati ukupan iznos od 107.996,85 KM.

Obavezan je protivpredlagač da predlagaču naknadi troškove postupka u iznosu od 1.425,00 KM, umjesto u iznosu od 2.650,50 KM.

Odbijen je zahtjev predlagača za naknadu troškova za sastav odgovora na žalbu u iznosu od 875,00 KM.

Protivpredlagač revizijom pobija drugostepeno rješenje zbog povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija „usvoji“.

Predlagač u odgovoru predlaže da se revizija odbije i protivpredlagač obaveže na naknadu troškova na ime sastava odgovora u iznosu od 917,50 KM.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev predlagača da mu se odredi pravična naknada za eksproprisane nekretnine.

Između stranaka nije sporno da su rješenjem o eksproprijaciji broj ... od 6.9.2018. godine, od predlagača u potpunosti eksproprisane nekretnine u svrhu izgradnje objekata hidroelektrane D. u sistemu G.H.. Rješenjem su, pored većeg broja katastarskih čestica (zemljišta) eksproprisani i objekti sagrađeni na k.č. broj 1575 iz p.l. broj 157 k.o. B. 2, i to kuća i zgrada površine 74 m², štala, čatrnja, trap i wc sa septičkom jamom.

U upravnom postupku su stranke postigle sporazum o naknadi za zemljište, šumske sortimente i voćke, ali ne i za građevinske objekte što je predmet ovog postupka.

Vještak građevinske struke M.P. je izradio nalaz 10.12.2020. godine i dopunu nalaza 2.12.2021. godine i na osnovu utvrđenog stanja objekata procijenio njihovu tržišnu vrijednost, i to: za *stambeni objekat* površine 49,29 m² u iznosu od 41.896,50 KM (850,00 KM po m²), *tavanaki dio* površine 32,56 m² u iznosu od 4.884,00 KM (150,00 KM po m²), *garažu* površine 14,70 m² u iznosu od 7.350,00 KM (500,00 KM po m²), *plato – trotoar* površine 68,00 m² u iznosu od 5.440,00 KM (80 KM po m²), *čatrnju sa hidroforom* zapremine 31,50 m³ u iznosu od 11.340,00 KM (360,00 KM po m²), *trap* zapremine 17,60 m² u iznosu od 5.808,00 KM (330,00 KM po m²), *poljski WC* površine 1,44 m² u iznosu od 360,00 KM (250,00 KM po

m²), *septičku jamu* zapremine 18.75 m³ u iznosu od 3.000,00 KM (160,00 KM po m³), *štalu* površine 21,09 m² u iznosu od 8.436,00 KM (400,00 KM po m²), *ogradu* 240 dužnih metara u iznosu od 2.160,00 KM (9,00 KM po dužnom metru) i *parapetne zidove* dužine 240 m u iznosu od 1.200,00 KM (5,00 KM po dužnom metru).

Sud je nalaz vještaka prihvatio u cijelosti kao stručan, objektivian, sa detaljno obrazloženom metodologijom na osnovu koje je izvršena procjena vrijednosti objekata predlagača (troškovna metoda, uporedna metoda), cijeneći da je vještak kod izrade nalaza imao u vidu sporazume iz upravnog postupka o naknadi za ekspropisane građevinske objekte na istom lokalitetu (sporazum broj ... od 1.12.2014. godine u kom je kvadrat korisne površine stambenog objekta starije gradnje, građen 1962. godine i rekonstruisan 2006. godine, određen u iznosu od 1.350,00 KM, sporazum broj ... od 9.10.2015. godine u kom je za objekat starije gradnje, izgrađen od kamena korisne površine 47 m², postignuta cijena od 1.054,00 KM po m², sporazum o naknadi zaključen sa vlasnicima S. i A. B., u kom je za objekat starije gradnje, korisne površine 105 m², koji je u lošijem stanju od objekta predlagača, utvrđena cijena u iznosu od 869,00 KM po m²), tabelarni prikaz postignutih cijena u postupcima eksproprijacije za građevinske objekte u selu S., opština G., podatak iz Službenog glasnika opštine N. broj 5/20 iz kog se vidi da je prosječna – konačna građevinska cijena stambenog i poslovnog prostora na području opštine N. 1.000,00 KM po m², dok pregledom sajta Uprave RS, s obzirom da nije dobio zvanične podatke po zahtjevu, nije naišao na slične primjere koje bi mogao koristiti prilikom procjene tržišne vrijednosti predmetnih objekata.

Prvostepeni sud je osnovanim cijenio zahtjev predlagača za uvećanje naknade u skladu sa odredbom člana 55. Zakona o eksproprijaciji, pa je priznao uvećanje od 30 % u odnosu na stambeni objekat, garažu, čatrnju sa hidroforom i štalu, tj uvećani korektiv iznosi 20.706,75 KM (69.022,50 KM / 30 %).

Pri određivanju korektiva uvećanja sud je cijenio da je od predlagača izvršena potpuna eksproprijacija svih građevinskih objekata i zemljišta, odnosno imanja na kom je predlagač živio sa suprugom, da je penzija predlagača 505,08 KM, a supruge 249,47 KM, da on i supruga nisu mogli živjeti od penzije i da im je osnovni izvor prihoda bio od poljoprivredne proizvodnje, da su na tom porodičnom imanju zajedno sa njima živjeli njegov otac i djed do smrti, da su i predlagač (rođen 1944. godine) i njegova supruga (rođena 1954. godine) stariji ljudi i sve manje sposobni za privređivanje, da im je vrlo teško pala činjenica da moraju napustiti svoje imanje i otići u nepoznato, što je dodatno pogoršalo njihovo psihičko stanje, izazvalo stresne situacije i negativno se odrazilo na zdravstveno stanje.

Odluka prvostepenog suda zasnovana je na odredbama člana 5. i 55. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“, broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15-u daljem tekstu ZE) i odredbi člana 163. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 36/09, 91/16 i 16/23 – u daljem tekstu: ZVP).

Sud je obavezao protivpredlagača da na iznos utvrđene naknade plati i zateznu kamatu počev od dana donošenja rješenja, pozivom na odredbu člana 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO)

Drugostepeni sud je djelimično usvojio žalbu protivnika predlagača, dok je žalbu predlagača odbio.

Cijeneći da su rješenjem o eksproprijaciji od predlagača eksproprisani objekti kuća, štala, čatrnja, trap i WC sa septičkom jamom, drugostepeni sud nalazi da se za objekte plato-trotar (procijenjen na iznos od 5.440,00 KM), ogradu (procijenjena na iznos od 2.160,00 KM) i parapetne zidove (procijenjeni na iznos od 1.200,00 KM), predlagaču ne može priznati naknada jer ovi objekti nisu obuhvaćeni rješenjem o eksproprijaciji (član 57. ZVP u vezi sa članom 30. ZE). Iz tog razloga prihvata da naknada za eksproprisane objekte iznosi 83.074,50 KM.

Po stavu drugostepenog suda postoji pravni i činjenični osnov da se predlagaču uveća visina utvrđene naknade od 83.074,50 KM za 30 %, primjenom odredbe člana 55. ZE.

Svrha uvećanja osnovne naknade, kako sud obrazlaže, ima za cilj da se raniji vlasnik eksproprisane nekretnine dovede u isti ekonomski položaj u kakvom je bio prije eksproprijacije, uzimajući u obzir njegovo opšte imovno stanje, veličinu i ekonomski značaj nekretnina koje su eksproprisane, starosnu i socijalnu strukturu domaćinstva, vrstu i visinu prihoda koje je ostvarivalo domaćinstvo ranijeg vlasnika i slično.

Odlučna činjenica za primjenu člana 55. ZE u konkretnom slučaju, po ocjeni suda, jeste to što je eksproprisan cjelokupni posjed na kome je predlagač živio i radio sa suprugom i zbog čega više nije za „očekivati, bez obzira na visinu naknade, da će biti u istom ekonomskom položaju i uslovima života kao prije eksproprijacije“.

Neosnovanim cijeni žalbene navode protivpredlagača da se korektivni faktor ne može primjeniti na građevinske objekte i da nije vidljivo koje su činjenice i okolnosti uticale na uvećanje naknade.

Sud smatra da nije sporno da se predlagač bavio poljoprivredom na eksproprisanom imanju i da je, u najvećem dijelu, živio od tih prihoda, a da za priznanje uvećanja naknade nije bilo potrebno da predlagač dokazuje da se radi o registrovanom poslovnom prostoru u kome se obavlja neka djelatnost niti visinu ostvarenih prihoda.

Drugostepena odluka je pravilna i revizioni navodi je ne dovode u opravdanu sumnju.

Revizija se poziva na povredu odredbe člana 8. 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), jer smatra da izvedeni dokazi nisu ocijenjeni savjesno i brižljivo svaki za sebe i svi zajedno, na povredu odredbe člana 191. stav 4. ZPP jer da obrazloženje nema jasne razloge, te na pogrešnu primjenu materijalnog prava koja se tiče primjene odredbe člana 54. i 55. ZE.

Odredbom člana 54. stav 1. ZE propisano je da u slučaju da se pravična naknada određuje u novcu, ona ne može biti niža od tržišne vrijednosti eksproprisane nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma, dok je stavom 2. istog člana definisano da se tržišna vrijednost izražava u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i tražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Članom 61. stav 1. ZE propisano je da se vrijednost naknade za eksproprisnu nepokretnost, u sudskom postupku određuje prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi.

U reviziji se konkretno ne ukazuje koji dokaz i iz kog razloga nije pravilno cijenen, a da je to imalo uticaja na zakonitost i pravilnost odluke, niti se konkretno ukazuje na koje to

„brojne prigovore“ date na nalaz vještaka građevinske struke drugostepeni sud nije dao odgovor, pa se ovako izneseni navodi smatraju paušalnim.

Po ocjeni ovog suda pravilno su nižestepeni sudovi sudili kada su prihvatili nalaz vještaka građevinske struke. Vještak je u nalazu i dopuni nalaza jasno obrazložio kojom metodom je utvrđivao naknadu i prema kojim parametrima, šta je uzeo kao komparativni element za određivanje tržišne cijene objekata.

U tom dijelu je sud dao jasno i potpuno obrazloženje koje omogućava ocjenu izvedenih dokaza, pa su bez osnova navodi revizije o povredi odredbe člana 191. stav 4. ZPP.

Odredbom člana 55. ZE propisano je: "Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika eksproprisane nekretnine uzeće se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost, ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kada se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili".

Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika uzimaju se u obzir kao korektiv uvećanja visine naknade utvrđene po ostalim pravilima ZE, samo ako su one od bitnog značaja za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, pri čemu se u članu 55. ZE samo primjera radi navedeni slučajevi kada može doći do primjene korektiva.

S obzirom da je u pitanju potpuna eksproprijacija logično je da se raniji vlasnik iseljava i to nije, samo za sebe, razlog za uvećanje naknade jer bi u svim takvim slučajevima naknada trebala biti obavezno uvećavana što bi predstavljalo suprotnost intenciji zakonodavca koji je uvećanje naknade propisao samo za opravdane slučajeve.

Kada treba uzeti lične i porodične prilike kao korektiv utvrđene naknade faktičko je pitanje svakog pojedinog slučaja koje zavisi od niza okolnosti: opšteg imovnog stanja vlasnika, veličine i ekonomskog značaja nekretnina koje se eksproprišu, izvora, vrste i visine prihoda koje ostvaruje raniji vlasnik, od socijalne i starosne strukture domaćinstva vlasnika eksproprisane nekretnine, održavanja članova domaćinstva, nemogućnosti kupovine ili izgradnje druge nekretnine u privredno rentabilnoj blizini i slično.

Postojanje ličnih i porodičnih prilika koje su od bitne važnosti za primjenu odredbe člana 55. ZE moraju biti utvrđene i pravilno cijenjene. Logično je pretpostaviti da je potpuna eksproprijacija uzrokovala selidbu predlagača sa imanja koje je generacijama u porodici i da je to, s obzirom na njihove godine života, moglo (vjerovatno i jeste) uticati na zdravstveno stanje zbog stresa, uznemirenosti, anksioznosti, neizvjesne starosti i slično.

Sud je utvrdio da su predlagač i njegova supruga u poznijim godinama života i da su nosioci prava na penziju (predlagač u iznosu od 505,08 KM, a supruga u iznosu od 249,47 KM) što nije dovoljno za život kada se uzmu u obzir okolnosti koje su prisutne u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja (visoka inflacija, poskupljenja komunalnih usluga i struje, poskupljenje osnovnih životnih namirnica), pa su oni, kako je sud utvrdio, osnovne prihode za život sticali od poljoprivredne proizvodnje na svom imanju i držanja stoke za svoje lične potrebe.

Penzija i prihodi od poljoprivrede i držanja stočnog fonda su jedini izvor prihoda predlagača.

Tokom postupka nije ukazivano da predlagač i njegova supruga imaju srodnike koji bi mogli (ili bi bili dužni) da ih izdržavaju, pa je očigledno da su im dopunski prihodi pored penzije bili neophodni. Potpunom eksproprijacijom doći će do toga da će rashodi predlagača biti znatno veći jer će sada i one proizvode koje je do tada dobijao svojim radom sa svog imanja (povrće, voće, žitarice, mlijeko, meso i slično), morati kupovati jer je teško pretpostaviti da u svojim godinama (predlagač ima 79 godina, a njegova supuga 69) mogu stvoriti novo poljoprivredno imanje i na njemu, svojim radom, ostvarivati potrebne prihode za život.

Stoga ovaj sud nalazi da je pravilno suđeno kada je osnovna naknada za objekte eksproprisane rješenjem uvećana za korektiv u smislu odredbe člana 55. ZE, u visini od 30%.

Zahtjev predlagača za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 917,50 KM nije osnovan u smislu odredbe člana 387. stav 1. ZPP, pri čemu je posebno cijenjeno da odgovor, s obzirom na sadržaj, nije bio od značaja za odluku o reviziji.

Temeljem odredbe člana 248. u vezi sa odredbom člana 254. stav 1. i 4. ZPP i odredbe člana 2. stav 2 i člana 25. ZVP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost opravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić