

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 В 124721 23 Рев 2  
Бања Лука, 21.07.2023. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у ванпарничном поступку предлагача Град Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, против протупредлагача А.Т. и С.Т. из Б.Л., које заступа пуномоћник Д.Ј.Ш., адвокат из Б.Л., ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 124721 23 Гж 3 од 28.03.2023. године, на сједници вијећа одржаној дана 21.07.2023. године, донио је

## РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 124721 20 В 3 од 13.12.2022. године, за некретнине експроприсане рјешењем Општине Б.Л. број ... од 11.02.1991. године: породична стамбена зграда димензија 7,70 x 8,65 м, зидана гаража димензија 6,10 x 3,00 м, шупа на бетонском темељу димензија 3,00 x 3,00 м изграђена после 15.02.1968. године без одобрења за грађење, бетонски плочници у укупној површини од 60 м<sup>2</sup>, ограда на бетонском темељу са испуном од плетене жице у укупној дужини од 82 м, жељезни држачи за лозу, капије (колска и пјешачка) величине 3,20 x 1,10 м, пумпа за воду, канализациони шахт, водоводни шахт, изграђене на земљишту означеном као к.ч. бр. 615/30 (нови премјер к.ч. бр. 1223 и 1224), у површини од 726 м<sup>2</sup>, уписана у зк. ул. бр. 6705 к.о. Б.Л. (нови премјер к.о. Б.Л. 7) и земљиште означено као к.ч. бр. 615/30, одређена је правична накнада у износу од 273.776,10 КМ (став 1. изреке). Утврђено је да трошкови овог ванпарничног поступка износе 6.817,50 КМ (став 2. изреке) и да је предлагач, као корисник експропријације, правном преднику протупредлагача Б.Т., као власнику експроприсаних некретнина, у цјелости исплатио правичну новчану накнаду за експроприсане некретнине као и трошкове ванпарничног поступка из става 1. и 2. изреке овог рјешења (став 3. изреке).

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 124721 23 Гж 3 од 28.03.2023. године жалба протупредлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено.

Изјављеном ревизијом другостепену одлуку побијају протупредлагачи због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијано рјешење укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију предлагач предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој ванпарничној ствари је одређивање правичне накнаде за некретнине које су експроприсане рјешењем Општине Б.Л. број ... од 11.02.1991. године.

Током првостепеног поступка је утврђено: да су рјешењем Општинског секретаријата за имовинско правне и стамбене послове – Одсјек за имовинско правне послове Општине Б.Л. број ... од 11.02.1991. године експроприсане некретнине власништво Л.М. са 1/1 дијела и то: породична стамбена зграда димензија 7,70 м x 8,65 м, зидана гаража димензија 6,10 м x 3,00 м, шупа на бетонском темељу димензија 3,00 м x 3,00 м изграђена послије 15.02.1968. године без одобрења надлежног органа, бетонски плочници у укупној површини од 60 м<sup>2</sup>, ограда на бетонском темељу са испуном од плетене жице у укупној дужини од 82 м, жељезни држачи за лозу, капије (колска и пјешачка величине 3,20 м x 1,10 м), пумпа за воду, канализациони шахт и водоводни шахт, све изграђено на земљишту означеном као к.ч. број 615/30 у површини од 726 м<sup>2</sup>, уписана у зк.ул. број 6705 К.О. Б. Л., са правом кориштења у корист Л.М. са 1/1 дијела; да је уговором о замјени некретнина број I-Ов-... од 15.08.1995. године означене некретнине Л.М. мијењао са Б.Т. (правни предник протупредлагача); да је Л.М. код првостепеног суда покренуо поступак ради утврђења ништавим означеног уговора о размјени некретнина; да је тај поступак правоснажно окончан тако што је захтјев тужитеља Л.М. одбијен; да је у потврди Завода ... Б.Л. од 14.07.2005. године наведено да је срушен стамбени објекат у Улици ... (раније ...) у Б.Л., на основу рјешења о експропријацији број ... од 11.02.1991. године, и да је предаја стамбеног објекта извршена 16.09.2004. године; да је у елаборату Завода ... Б.Л. о процјени тржишне вриједности стамбеног објекта у ... улици од 09.03.2003. године, утврђена тадашња тржишна вриједност експроприсаних објеката у укупном износу од 87.059,51 КМ, а у извјештају из маја 2007. година, тржишна вриједност експроприсаних грађевинских објеката без шупе је процијењена у износу од укупно 87.469,00 КМ; да је вјештак грађевинске струке Н.В. у свом налазу од 15.03.2010. године, у управном поступку, процијенио тржишну вриједност експроприсаних објеката без шупе у износу од укупно 78.796,12 КМ, а експроприсаног грађевинског земљишта у износу 166.980,00 КМ (230,00 КМ/м<sup>2</sup>), све укупно 245.766,12 КМ; да је дана 30.10.2013. године, правни предник протупредлагача Б.Т., на основу рјешења првостепеног суда број 71 0 В 124721 11 В од 31.10.2012. године, рјешења о исправци број 71 0 В 124721 11 В од 31.10.2012. године, рјешења о исправци број 71 0 В 124721 11 В од 12.6.2013. године и рјешења Округног суда у Бањој Луци број 71 0 В 124721 13 Гж од 10.09.2013. године, поднио приједлог против Града Б.Л., као извршеника (овдје предлагач), ради наплате новчаног потраживања тражиоца извршења на име главног дуга у износу од 375.667,78 КМ, затезне камате на исти у износу од 65.821,29 КМ, на име трошкова парничног поступка у износу од 13.413,00 КМ, са законском затезном каматом на наведени износ у износу од 2.350,11 КМ и трошкова извршног поступка у износу од 3.375,00 КМ, што укупно износи 460.627,18 КМ, те је потраживано и 3.756,00 КМ на име таксе у извршном поступку; да је рјешењем о извршењу првостепеног суда број 71 0 И 179435 13 И од 03.12.2013. године, одређено предложено извршење против извршеника, као и трошкови извршења у износу од 7.131,00 КМ; да је дана 14.05.2014. године, са рачуна Града Б.Л. – буџет града број ... на рачун тражиоца извршења

Б.Т. код У.Ц.Б. а.д. Б.Л., по рјешењу 71 0 И 179435 13 И, исплаћено 7.131,00 КМ, 13.413,00 КМ, 65.821,29 КМ и 375.667,78 КМ; да је Б.Т. преминуо дана ...2014. године; да су правоснажним рјешењем о наслеђивању првостепеног суда број 71 0 О 192917 14 од 18.06.2014. године, за законске наследнике на заоставштини преминулог Б.Т. проглашени његова супруга А.Т. са удјелом 2/3 и син С.Т. са удјелом 1/3; да је у налазу и мишљењу вјештака грађевинско-архитектонске струке Ј.И. од 29.02.2012. године (која је вјештачила у ранијем поступку у којем су донесена означена рјешења о одређивању правичне накнаде, прије укидне одлуке ревизионог суда) утврђена тржишна вриједност експроприсаних грађевинских објеката (без шупе која је саграђена без одобрења надлежног органа) у износу од 108.915,78 КМ, а тржишна вриједност земљишта у износу од 254.100,00 КМ (300,00 КМ/м<sup>2</sup>), што све укупно износи 363.015,78 КМ; да је у налазу и мишљењу вјештака грађевинско-архитектонске струке Т.Ш. од 15.01.2016. године (која је вјештачила у поновљеном поступку), наведено да је вриједност земљишта у I зони за 2015. годину према подацима Управе износила 270,00 КМ/м<sup>2</sup>, па је вјештак прихватила ту вриједност и предметно земљиште процијенила у износу од укупно 196.021,35 КМ (земљиште испод стамбеног објекта 17.983,35 КМ + земљиште испод гараже 4.941,00 КМ + земљиште за редовну употребу објекта 173.097,00 КМ), тржишну вриједност породичне стамбене зграде на износ од 63.579,20 КМ (7,70 м x 8,65 м) x 0,85 x 0,65 x 1.727,73 КМ/м<sup>2</sup>), гараже 8.088,60 КМ (6,10 x 3,00 м) x 0,85 x 0,65 x 800,00 КМ/м<sup>2</sup>), при чему је 0,65 коефицијент због старости тих објеката од 50 година, а 0,85 је коефицијент за обрачун корисне површине, бетонски плочник 1.440,00 КМ (60 м<sup>2</sup> x 30,00 КМ/м<sup>2</sup> x 0,8), ограде 6.560,00 КМ (82 м x 100,00 КМ/м x 0,8), жељезни држачи за лозу 800,00 КМ (2 ком. x 500,00 КМ x 0,8), капије 337,90 КМ (3,2 м x 1,1 м x 120,00 КМ x 0,8), пумпа за воду, канализациони и водоводни шахт 2.400,00 КМ (3 ком. x 800,00 КМ), тако да укупна вриједност грађевинског земљишта и објеката износи 279.227,05 КМ; да је исти вјештак у допуни налаза и мишљења од 12.07.2019. године, рачунајући према старости амортизацију објеката са 0,75%, дошла до тржишне вриједности стамбеног објекта од 61.003,25 КМ, гараже 9.748,75 КМ, бетонског плочника 1.980,00 КМ, ограде 6.765,00 КМ, жељезног држача за лозу 825,00 КМ, капије 475,20 КМ, пумпе за воду, водоводни и канализациони шахт 660,00 КМ по комаду, укупно 82.777,20 КМ, тако да укупна тржишна вриједност грађевинског земљишта са објектима износи 367.369,20 КМ; да је у допуни од 10.09.2019. године, с обзиром да суд није успио прибавити уговоре и споразуме за 2014. годину, примјеном доходовне методе (метода капитализације), утврдила да је укупна тржишна вриједност предметних некретнина у 2014. години износила 273.776,10 КМ; да је у допуни налаза и мишљења од 08.03.2022. године вјештак Т.Ш. процијенила вриједност грађевинског земљишта у износу од 180.265,80 КМ и вриједност објеката у износу од 82.777,20 КМ, као у допуни налаза и мишљења од 12.07.2019. године, тако да тренутна тржишна вриједност експроприсаних некретнина, грађевинског земљишта и објеката, износи 263.043,00 КМ; да је према подацима Управе РС, тржишна вриједност грађевинског земљишта 2019. године у Б.Л. у I зони износила 328,57 КМ/м<sup>2</sup>, а цијена куће у истој зони је била 1.435,00 КМ/м<sup>2</sup>, а 2014. године тржишна вриједност истог земљишта је износила 270,00 КМ/м<sup>2</sup>, док је цијена куће у истој зони била 1.727,73 КМ/м<sup>2</sup>; да је Управа Б.Л. дана 20.03.2019. године, доставила уговоре о продаји из 2018. и 2019. године који се односе на стамбене објекте и грађевинско земљиште у к.о. Б.Л. 7, који су регистровани у Регистру цијена некретнина.

Одлучујући о правичној накнади за експроприсану некретнину, првостепени суд је нашао да процјене вјештака Т.Ш., за разлику од процјена вјештака Н.В. и Ј.И. који у својим налазима не наводе никакве друге параметре, су засноване на објективним подацима (подаци Управе, уговори о тржишној вриједности прометованих непокретности у истој катастарској општини, подаци о цијени закупа и др.), као и да су у конкретном случају релевантне допуне

налаза вјештака Т.Ш. од 10.09.2019. и 08.03.2022. године. Имајући у виду одредбе члана 2, 12. став 1, 54. став 2, 60. и 61. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ бр. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 и 79/15 - у даљем тексту: ЗЕ) и члана 161. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ бр. 36/09, 91/16 и 16/23- у даљем тексту: ЗВП), уз образложење да је у конкретној ситуацији накнада за експроприсане некретнине ранијем власнику исплаћена и да се разлика до пуног износа накнаде обрачунава тако што се претходно утврди који је проценат већ исплаћен ранијем власнику од укупне висине правичне накнаде утврђене по цијенама у вријеме исплате, а затим се преостали проценат неисплаћене правичне накнаде одређује према укупној вриједности експроприсаних некретнина по цијенама у вријеме пресуђења, првостепени суд је првостепеним рјешењем правичну накнаду за експроприсане непокретности одредио у износу од 273.776,10 КМ, а трошкове поступка у износу од 6.817,50 КМ, уз истовремено утврђење да је предлагач правном преднику протупредлагача у цјелости исплатио правичну новчану накнаду за експроприсане непокретности, као и трошкове ванпарничног поступка.

Одлучујући о жалби протупредлагача, другостепени суд је прихватио разлоге из првостепеног рјешења, па је жалбу одбио и првостепено рјешење потврдио.

Нижестепене одлуке су правилне и законите и ревизионим наводима нису доведене у озбиљну сумњу.

Ревизионим наводима се у суштини спори висина одређене накнаде за експроприсане некретнине, тако што се приговара налазима вјештака Т.Ш. и истиче да је било потребно примијенити исту методу приликом утврђења вриједности експроприсаних некретнина у 2014. години и у вријеме пресуђења.

Према одредби члана 54. ЗЕ, правична накнада у новцу за експроприсану непокретност не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења. Према одредби члана 60. истог закона накнада за експроприсано пољопривредно, грађевинско и градско грађевинско земљиште одређује се у новцу, тако да она буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта.

Наведене законске одредбе не прописују на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, осим што прописују да је она изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њезиног утврђивања, а иста је идентична прометној вриједности непокретности. Уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета иста се тада темељи на подацима о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју уколико се оцјени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју гдје се налазе експроприсане непокретности. Међутим, уколико ни на сусједном подручју нема промета тада се за утврђивање тржишне цијене користе подаци о износивима накнада из постигнутих споразума за одређивање накнада за експроприсане непокретности, ако су такви споразуми закључивани, а све наведено свакако уз оцјену свих карактеристика експроприсане непокретности (положај земљишта, култура, класа и др.). У случају да не постоје подаци о прометној вриједности непокретности, а ни подаци о закљученим споразумима о накнади, накнада за експроприсане непокретности ће се одредити на основу других елемената тј. на основу користи коју може дати експроприсана непокретност редовним искориштавањем или користи коју је ранији власник имао од те непокретности. Према томе, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

Када је накнада за експроприсане непокретности ранијим власницима дјелимично исплаћена прије пресуђења, разлика до пуног износа накнаде обрачунава се тако што се претходно утврди који је проценат већ исплаћен ранијем власнику експроприсаних непокретности од укупне висине правичне накнаде утврђене по цијенама у вријеме исплате, а затим се преостали проценат неисплаћене правичне накнаде одређује према укупној вриједности експроприсаних непокретности по цијенама у вријеме пресуђења, како је то правилно закључио и првостепени суд.

У конкретном случају, према утврђењу нижестепених судова, на темељу раније донесених одлука (које су укинуте након доношења рјешења овога суда број 71 0 В 124721 13 Рев од 23.04.2015. године), у 2014. години, у извршном поступку правном преднику протупредлагача је исплаћено: за кућу и грађевинске објекте износ од 108.915,78 КМ, за земљиште износ од 254.100,00 КМ, за засаде (у којем дијелу су остале на снази раније одлуке) износ од 12.661,00 КМ, на име законске затезне камате износ од 65.821,29 КМ, заједно са накнадом трошкова поступка, која чињеница је од стране првостепеног суда утврђена након што је већ био сачињен налаз вјештака грађевинске струке Т.Ш. од 15.01.2016. године и допуна налаза од 12.07.2019. године.

Код наведеног, првостепени суд је правилно одредио провођење нове допуне налаза, ради утврђења који је проценат већ исплаћен ранијем власнику експроприсаних непокретности од укупне висине правичне накнаде утврђене по цијенама у вријеме исплате (2014. година). Како првостепени суд за наведену годину није успио прибавити уговоре о промету непокретности за предметну, нити сусједну, катастарску општину, а нити споразуме о исплаћеним накнадама, то је у датој допуни налаза и мишљења од 10.09.2019. године вјештак тржишну вриједност експроприсаних објеката и земљишта утврђивала по доходовној методи (према којој се вриједност закупнине претвара у вриједност некретнине, при чему је користила податке за 2018. и 2019. године (уз навођење да се ове цијене нису битно мијењале у односу на 2014. годину), уз одбијање трошкова, амортизације, пореза и ризика од изостанка најамнине, тако да преостали износ представља годишњи нето приход који се множи са остатком животног вијека некретнине. Првостепени суд је правилно прихватио наведени налаз, који је детаљно образложен од стране вјештака. На тај начин је утврђено да тржишна вриједност предметних некретнина (објеката са земљиштем) по приходовној методи у 2014. године износи 273.776,10 КМ. Како је правном преднику протупредлагача у наведеној години за објекте и земљиште исплаћен износ од 363.015,78 КМ, правилно првостепени суд утврђује да је правична накнада плаћена у проценту од 100% у вријеме исплате. Супротно ревизионим наводима, у конкретној ситуацији, на правилност првостепеног рјешења није од релевантног утицаја то што у изреци није раздвојена накнада за објекте и накнада за земљиште, већ је означен укупан износ, при чему је у образложењу наведено јасно раздвојено.

Код таквог стања ствари, на закључак да је за предметне непокретности у цјелости исплаћена правична накнада, није од утицаја допуна налаза наведеног вјештака од 08.03.2022. године, којом је утврђена садашња тржишна цијена истих у укупном износу од 263.043,00 КМ (упоредном методом након што су прибављени уговори о промету из 2019, 2020. и 2021. године), која цијена узгред речено незнатно одступа од утврђене тржишне цијене за 2014. годину.

Како је, дакле, правном преднику протупредлагача за експроприсане непокретности већ исплаћена правична накнада, то су нижестепене одлуке правилне и законите па је

ревизију протупредлагача ваљало одбити и побијано рјешење потврдити, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13), у вези са чланом 2. став 2. ЗВП.

Предсједник вијећа  
Горјана Попадић

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић