

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 80 0 V 041902 24 Rev 2
Banjaluka, 06.03.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Jadranke Stanišić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača J.B., sina T. iz U., koga zastupa punomoćnik Sejfudin Krnjić, advokat iz Tuzle, protiv protivnika predlagača Republike Srpske, zastupane po zakonskom zastupniku Pravobranilaštvu Republike Srpske, sjedište zamjenika u Bijeljini, radi određivanja naknade za potpuno eskproprisane nepokretnosti, odlučujući o revizijama predlagača i protivnika predlagača, izjavljenim protiv rješenja Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 041902 24 Gž 7 od 24.09.2024. godine, na sjednici održanoj dana 06.03.2025. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija predlagača i revizija protivnika predlagača se usvajaju, rješenje Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 041902 24 Gž 7 od 24.09.2024. godine, se ukida i predmet se vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 041902 22 V 8 od 11.01.2024. godine, određena je naknada za nepokretnosti, potpuno ekspropisane rješenjem RGU PJ Ugljevik broj [...] od 15.06.2012. godine i dopunskim rješenjem broj [...] od 11.06.2021. godine, označene kao kč.br. 1038/7 k.o. U. zv. O., u naravi „stambeno-poslovna zgrada bruto površine 231,66 m², a bruto razvijene površine 207,38 m², od čega poslovni prostor bruto i bruto razvijene površine 41,06 m², kotlovnica bruto i bruto razvijene površine 17,03 m² i stambeni dio i to prizemlje bruto površine 64,79 m², a bruto razvijene površine 60,01 m² i sprat bruto površine 108,78 m², a bruto razvijene površine 89,28 m²”, a u posjedu predlagača J.B. sin T. iz U., u ukupnom iznosu od 205.720,96 KM, od kojih je predlagaču već isplaćen iznos od 168.344,91 KM, a preostala razlika u dosuđenom iznosu naknade je 37.376,05 KM (stav 1. izreke).

Odbijen je prijedlog predlagača da mu se dosudi uvećanje naknade od 30 % na ime materijalnih i porodičnih prilika (stav 2. izreke).

Obavezan je protivnik predlagača da predlagaču isplati još razliku u iznosu od 37.376,05 KM, za nekretnine koje u naravi čine stambeno-poslovni objekat, koji nije uplanjen, a koji se mogao legalizovati, izgrađen na kč.br. 1038/7 k.o. U., ukupne površine 207,38 m², sa zakonskom

zateznom kamatom, koja počinje teći od dana donošenja ove odluke, pa do konačne isplate pod prijetnjom mjera koje su predviđene Zakonom o izvršnom postupku (stav 3. izreke).

Obavezan je protivnik predlagača da predlagaču naknadi troškove postupka u iznosu od 39.050,00 KM (stav 4. izreke).

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 041902 24 Gž 7 od 24.09.2024. godine, žalba protivnika predlagača je djelimično uvažena i prvostepeno rješenje Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 041902 22 V 8 od 11.01.2024. godine u stavu 4. izreke (odluke o troškovima postupka) djelimično preinačeno tako što je predlagaču umjesto dosuđenog iznosa po ovom osnovu (39.050,00 KM) dosuđen iznos od 16.975,96 KM.

U preostalom dijelu žalba protivnika predlagača je odbijena, a žalba predlagača u cjelosti odbijena i prvostepeno rješenje u preostalom dijelu potvrđeno.

Odbijen je zahtjev predlagača za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija predlagač, zbog povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijano rješenje u osporenom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju protivnik predlagača predlaže da se revizija predlagača odbije.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija i protivnik predlagača zbog povreda odredaba parničnog i vanparničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija uvaži i pobijano rješenje u osporenom dijelu ukine.

U odgovoru na reviziju predlagač predlaže da se revizija protivnika predlagača odbije.

Revizija predlagača i revizija protivnika predlagača su osnovane.

Predmet odlučivanja u ovom vanparničnom postupku je određivanje naknade za nekretnine predlagača (zemljište, objekti i voćni zasadi) koje su eksproprisane u korist protivnika predlagača.

U ranijoj fazi postupka odlučeno je o naknadi za ostale nekretnine predlagača (uređenje zemljišta, šaht za vodu, betonske staze, vanjska česma i za voćne zasade predlagača), koja mu je isplaćena, te je ostalo da se odluči o naknadi za građevinske objekte.

Tokom postupka koji je prethodio donošenju nižestepenih rješenja utvrđeno je: da su rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko -pravne poslove – Područna jedinca Ugljevik broj [...] od 15.06.2012. godine, u svrhu izvođenja rudarskih radova na PK B.S. označene kao kč. br. 1038/7, zvana O., njiva 6. klase površine 1370 m², upisana u pl. br. 1084 k.o. U. na imenu predlagača, a po zemljišnoknjižnoj evidenciji k.č. broj 1546/1 upisana u zk.ul.br. 966 k.o U. na imenu suvlasnika B.P. sina T., površine 1370 m², na kojoj se nalaze stambeno-poslovni objekat ukupne površine 106 m², od čega stambenog prostora površine 48 m² u osnovi, sa spratom i potkrovljem, dok je ostatak poslovni prostor izgrađen u periodu od 1989. do 2006.

godine, bez odobrenja za gradnju, šaht za vodu, betonske staze površine oko 20 m², ograda rezana dužine oko 120 m² i vanjska česma, te voćna stabla 3 džanarike, 36 stabala oraha, stablo dunje, stablo višnje, 5 stabala trešanja, 12 stabala krušaka, 11 stabala jabuka, 7 stabala breskvi, 6 stabala kajsija, 60 stabala šljiva i ukrasno bilje.

Dopunskim rješenjem RGU PJ Ugljevik broj: [...] od 11.06.2021. godine, dopunjena je i precizirana tačka 1. Alineja 1. izreke rješenja broj: [...] od 15.06.2012. godine, tako što je poslije dvotačke umjesto teksta: “stambeno-poslovni objekat, ukupne površine 106 m², od čega stambenog prostora površine 48 m², u osnovi, sa spratom i potkrovljem a ostatak je poslovni proctor”, unesen tekst: “stambeno-poslovna zgrada, bruto površine 231,66 m², bruto razvijene površine 207,38 m², od čega poslovni proctor bruto i bruto razvijene površine 41,06 m², kotlovnica bruto i bruto razvijene površine 17,03 m² i stambeni dio i to prizemlje bruto površine 64,79 m², a bruto razvijene površine 60,01 m² i sprat bruto površine 108,78 m², a bruto razvijene površine 89,28 m²”.

O visini naknade za građevinske objekte prvostepeni sud je odlučio prihvatajući dopunu nalaza i mišljenja vještaka iz oblasti arhitekture i građevinarstva Izić Mirsada od 12.06.2023. godine, koji je visinu ulaganja predlagača utvrdio prema površini stambeno-poslovnog objekta prema dopunskom rješenju RGU PJ Ugljevik od 11.06.2021. godine, nalazeći da je bruto razvijena površina stambeno-poslovnog objekta P=207,38 m², da visina ulaganja u izgradnju novog objekta prema cijenama u vrijeme izrade nalaza (2023. godine) iznosi od 1.050,00 KM/m² bruto razvijene površine, prema informacijama od više građevinskih firmi, umanjena za nužnu amortizaciju u visini od 1% na godišnjem nivou, da je do dana eksproprijacije amortizacioni period 6 godina, računajući da je godina izgradnje objekta 2006, godina eksproprijacije 2012, tako da ukupno građenje (visina ulaganja) iznosi 205.720,96 KM, koji iznos je po mišljenju vještaka dovoljan da predlagač svojim radom, svojom kupovinom materijala i nalaženjem pojedinačnih majstora može sagraditi takav isti objekat.

Predlagač je prigovorio nalazu vještaka smatrajući da bi firma ili preduzetnik izgradio objekat isti kao što predlagač ima potrebno 30 do 60 % novca više nego što je to navedeno u njegovom nalazu i da mu za objekat koji mu se oduzima treba dati naknadu u visini koja je dovoljna da se bez ikakvog truda i rada može izgraditi ista takva kuća, što se prema iznosu u nalazu ne može uraditi, zbog čega je predlagao da se odredi naknada za stambeni objekat u iznosu od 288.009,34 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.01.2013. godine pa do konačne isplate.

Cijeneći da je predlagaču po odluci Mješoviti holding „Elektroprivreda Republike Srpske“, Matično preduzeće a.d. Trebinje, Zavisno preduzeće „Rudnik i termoelektrana Ugljevik“ a.d. Ugljevik broj: [...] od 24.10.2022. godine, već isplaćen nesporni iznos za stambeno-poslovni objekat od 168.344,91 KM, prvostepeni sud je obavezao protivnika predlagača da predlagaču isplati iznos od 37.376,05 KM, što predstavlja razliku između iznosa od 205.720,96 KM i isplaćenog nespornog dijela (od 168.344,91 KM).

Prvostepeni sud je odbio prijedlog predlagača za uvećanje naknade od 30% na ime ličnih i porodičnih prilika, nalazeći da eksproprijacijom nije ugrožena njegova materijalna egzistencija, da porodične prilike kao što je smrtni slučaj u porodici nisu uzrokovani postupkom eksproprijacije, te da nisu postojale ni druge prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, jer djelatnosti kojima se neregistrovano bavio je moguće da obavlja i na drugoj lokaciji.

Činjenična utvrđenja i pravna shvatanja prvostepenog suda u pretežnom dijelu je prihvatio i drugostepeni sud, osim u odluci o troškovima postupka, te je žalbu protivnika predlagača djelimično uvažio i prvostepeno rješenje djelimično preinačio u dijelu odluke o troškovima postupka (stav 4. izreke), dok je u preostalom dijelu žalbu protivnika predlagača odbio, a žalbu predlagača u cjelosti odbio i sudio kao u izreci tog rješenja temeljem odredbe člana 235. i 236. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24, u daljem tekstu: ZPP).

Pobijano rješenje nije pravilno.

Predmet ocjene po reviziji je drugostepeno rješenje kojim je predlagaču određena naknada za stambeno poslovni objekat, te odluka o zahtjevu za uvećanje naknade na ime ličnih i porodičnih prilika predlagača.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti se određuje pred sudom po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kada stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti je, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, propisan odredbama članova 157.-164. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09, 91/16, 16/23 i 27/24, u daljem tekstu: ZVP). Taj postupak nije kontradiktoran kao parnični postupak već se radi o vanparničnom postupku koji se vodi po službenoj dužnosti pa se i visina naknade određuje po službenoj dužnosti, shodno odredbi člana 159. stav 1. ZVP.

Odredbom člana 2. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 112/06 do 79/15, dalje: ZE) je propisano da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničenje prava svojine na nepokretnosti uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti. Tržišna vrijednost eksproprisane nepokretnosti je izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu, a koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđenja (član 54. stav 2. istog zakona).

Visina naknade za eksproprisanu nepokretnost određuje se prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi (član 61. stav 1. ZE), tako da obaveza isplate naknade dopjeva tek kada naknada bude određena, pa protivnik predlagača ne može biti u docnji sa ispunjenjem obaveze plaćanja naknade sve dok njegova novčana obaveza ne bude određena po visini.

Pravilno nalaze nižestepeni sudovi da činjenica da je predlagaču za stambeno-poslovni objekat po odluci Mješoviti holding „Elektroprivreda Republike Srpske“, Matično preduzeće a.d. Trebinje, Zavisno preduzeće „Rudnik i termoelektrana Ugljevik“ a.d. od 24.10.2022. godine isplaćen nesporni iznos od 168.344,91 KM, ne znači da se isplatom tog dijela naknade predlagač odrekao prava da se visina naknade utvrđuje u vanparničnom postupku. Predlagač nije prihvatio prijedlog protivnika predlagača da se u ovom vanparničnom predmetu, nakon ove isplate, zaključi sudsko poravnanje o visini naknade po tom osnovu. Zbog toga se ne može smatrati da je u smislu odredbe člana 163. stav 2. ZVP postignut sporazum o obliku, obimu, odnosno o visini naknade

učesnika u ovom vanparničnom predmetu, koji bi obavezivao sud da rješenje o utvrđivanju visine naknade zasnuje na istom.

Nasuprot navedenom, osnovano protivnik predlagača osporava pravilnost nižestepenih rješenja u pogledu utvrđivanja visine pravične naknade za eksproprisane građevinske objekte.

Nižestepeni sudovi su prihvatili dopunu nalaza i mišljenja vještaka iz oblasti arhitekture i građevinarstva Izić Mirsada od 12.06.2023. godine, koji je visinu ulaganja predlagača utvrdio na način da je izračunao koliko iznosi visina ulaganja u izgradnju novog objekta na drugoj lokaciji prema cijenama u vrijeme izrade nalaza u iznosu od 1.050,00 KM/m², koji je tako obračunao tržišnu vrijednost eksproprisanih građevinskih objekata predlagača.

Pri tome su ignorisali činjenicu da se radi o bespravno sagrađenim objektima, za koje raniji vlasnik ne može dobiti naknadu u visini tržišne cijene objekta, već samo u visini svojih ulaganja u objekte koji su mu eksproprisani i to pod uslovom da su objekti ispunjavali uslove za legalizaciju, u smislu člana 53. stav 2. ZE.

Zbog toga takav nalaz vještaka nije prihvatljiv i na istom se nije mogla temeljiti odluka suda o visini ulaganja, jer je vještak na pogrešan način utvrđivao parametre za određivanje vrijednosti ulaganja predlagača, odnosno vrijednosti građevinskih objekata predlagača, što je bilo od uticaja na pravilnost pobijane odluke.

S obzirom na izloženo, očigledno je da je u dijelu odluke o visini naknade za eksproprisane građevinske objekte predlagača pogrešno primijenjeno materijalno pravo, zbog čega nisu utvrđene sve činjenice relevantne za utvrđivanje ove naknade.

Osnovima i mjerilima koji su ZE propisani za određivanje naknade za eksproprisane nekretnine, ranijem vlasniku treba da bude utvrđena takva naknada koja će mu obezbjediti isti ekonomski položaj i uslove života kakve je imao prije eksproprijacije. Iz tog razloga odredbom člana 55. ZE propisana je mogućnost da se utvrđena naknada uveća, pod uslovima iz ovog člana, kako bi se postigla ekonomska i socijalna sigurnost, čime se ustvari omogućava individualizacija pravične naknade.

Međutim, da bi se moglo pravilno ocijeniti da li ranijem vlasniku/predlagaču pripada pravo na uvećanje naknade po osnovu ličnih i porodičnih prilika, potrebno je da je visina naknade utvrđena, kako bi se ista dovela u vezu sa uslovima iz člana 55. ZE.

Kako o visini naknade predlagaču za sve eksproprisane nekretnine još uvijek nije odlučeno, ne može se (za sada) ni ispitati pravilnost odluke drugostepenog suda u ovom dijelu, pa je revizija predlagača iz tog razloga osnovana.

Slijedom navedenog, valjalo je ukinuti pobijano rješenje na osnovu člana 250. stav 2. u vezi sa članom 254. stav 4. ZPP, u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP i predmet vratiti drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će postupiti po uputama iz ovog rješenja, jer je samo na osnovu pravilno utvrđenih pravno relevantnih činjenica moguće donijeti pravilnu i na zakonu zasnovanu odluku.

Pri tome će imati u vidu da je naknada za ekspropisane građevinske objekte i druge nepokretnosti ranijem vlasniku isplaćena djelimično, te da se razlika do punog iznosa naknade obračunava tako što se prethodno utvrdi koji je procenat od ukupne visine pravične naknade utvrđene po cijenama u vrijeme isplate već isplaćen ranijem vlasniku, a zatim se preostali procenat neisplaćene pravične naknade određuje prema ukupnoj vrijednosti ekspropisanih nepokretnosti po cijenama u vrijeme presuđenja.

Predsjednik vijeća
Jadranka Stanišić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić