

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 В 020039 21 Рев 2
Бања Лука, 06.4.2021. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у ванпарничној ствари предлагача Р.М. из Б.Л., заступан по пуномоћнику А.П., адвокату из Б.Л., против протупредлагача Града Б.Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске, ради исплате разлике накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизијама странака против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 020039 20 Гж 6 од 24.12.2020. године, на сједници одржаној 06.4.2021. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија протупредлагача се усваја, преиначавају се оба нижестепена рјешења тако што се одбија захтјев предлагача за исплату разлике накнаде за експроприсане некретности, слиједом чега свака странка сноси своје трошкове поступка.

Ревизија предлагача се одбија.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 020039 18 В 3 од 17.7.2020. године обавезан је протупредлагач да предлагачу на име разлике накнаде за експроприсане некретности плати износ од 157.632,334 КМ са законском каматом почев од 17.7.2020. године до исплате и трошковима поступка у износу од 22.639,00 КМ. Захтјев предлагача за исплату накнаде на име изгубљене добити је одбијен, а поступак је обустављен у погледу истакнутог компензационог приговора.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 020039 20 Гж 6 од 24.12.2020. године жалбе странака су дјелимично уважене и првостепено рјешење преиначено у дијелу одлуке о камати и компензационом приговору тако што је овај приговор одбијен, а камате теку од 01.12.2018. до исплате. Жалбе су у осталом дијелу одбијене и првостепено рјешење у том дијелу потврђено.

Благовремено изјављеном ревизијом предлагач побија другостепено рјешење у дијелу којим је одбијена његова жалба и то због погрешне примјене процесног и материјалног права те повреде права на имовину и правично суђење, с приједлогом да се оспорено рјешење у побијаном дијелу преиначи или укине и предмет у том дијелу врати првостепеном суду на поновни поступак.

И протупредлагач ревизијом побија другостепену одлуку због повреде одредаба поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијано рјешење преиначи или укине и предмет врати на поновни поступак.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Ревизија протупредлагача је основана, а ревизија предлагача је неоснована.

Предмет овог ванпарничног поступка је захтјев за исплату разлике накнаде за експроприсане некретнине предлагача.

По проведеном поступку нижестепени судови су утврдили: да су правоснажним рјешењем Управе – Подручна јединица Б.Л. број ... од 27.3.2006. године, за потребе протупредлагача, а у сврху изградње саобраћајнице И.т. експроприсане ове некретнине предлагача: приземна стамбена зграда димензија 5,70 x 8,10 м, изграђена прије 1968. године, адаптирани дворишни приземни објекат димензија 5,85 x 2,58 до 2,68 м, изграђен прије 1968. године, са дограђеним дијелом у површини од 18 м², без права на накнаду за дограђени дио и уложена средства за изградњу, прикључни канализациони и водоводни шахт са водомјером, ограда од плетене жице на дрвеним стубићима, дужине 104,50 м, са колском дрвеном капијом, те бетонски тротоар површине 22,97 м²; да су експроприсани објекти саграђени на кч.бр. 1482 уписана у пл. 1568 к.о. Б.Л. 4 као друштвена (касније: државна) својина; да су странке дана 06.9.2007. године пред судом закључиле споразум којим се протупредлагач обавезао да предлагачу исплати накнаду за експроприсане некретнине у износу од 120.521,30 КМ са каматом од 22.12.2006. године као дана уласка протупредлагача у посјед експроприсаних некретнина па до исплате; да је овим споразумом предлагач задржао право да тражи исплату разлике накнаде; да је протупредлагач 20.9.2007. године исплатио предлагачу накнаду утврђену наведеним споразумом; да су вриједност експроприсаних некретнина процијенила три вјештака грађевинске струке (С.П.1, С.П.2. и Т.Ш.), чији налази и мишљења се разликују, те да су ови вјештаци обрачунали и вриједност дијела некретнина у односу на којег предлагачу не припада право на накнаду (дограђени дио дворишног објекта).

Код оваквог стања ствари првостепени суд је нашао да предлагач има право на разлику накнаде у складу са налазом и мишљењем вјештака Т.Ш., па му је досудио тај износ са каматом од дана доношења рјешења до исплате. Овај суд сматра да предлагачу не припада право на накнаду за смјештај машина које је исти држао у дограђеном дијелу привременог дворишног објекта намијењеног рушењу, да исти нема ни право на увећање накнаде по основу личних и породичних прилика јер није становао у експроприсаним некретнинама нити их је издавао у закуп, те да нема ни право на изгубљену добит коју је остваривао обављајући дјелатност у наведеном дворишном објекту.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење првостепеног суда и његове правне закључке, али је сматрао да камата на износ разлике накнаде треба да тече од дана вјештачења, а не од доношења првостепеног рјешења. Овај суд сматра да предлагач нема право на накнаду за засаде, јер они нису били обухваћени рјешењем о експропријацији.

Одлуке нижестепених суда (у досуђујућем дијелу) нису правилне.

Накнада за експроприсане непокретности се одређује пред судом по правилима ванпарничног поступка послуже извршене експропријације, кад странке (ранији власник и корисник експропријације) пред надлежним органом управе нису постигле споразум о тој накнади. Иначе, поступак одређивања накнаде за експроприсане непокретности је прописан, као један од поступака уређења имовинских односа, одредбама чл. 157. - 164. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 36/09 и 91/16, даље: ЗВП). Овај поступак је хитан и води се по службеној дужности, а учесници могу и пред судом закључити споразум о накнади за експроприсане непокретности.

По члану 2. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), непокретности се могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне цијене непокретности, ако то захтијева општи интерес утврђен на основу закона.

Накнада се одређује у новцу, а ранијем власнику се може дати у својину и друга непокретност умјесто новца (члан 12. ЗЕ). Висина новчане накнаде се утврђује по тржишној цијени експроприсаних непокретности, а према околностима у вријеме доношења првостепене одлуке о накнади. Висина тржишне цијене је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности. Ближа материјално - правна правила о одређивању висине накнаде за поједине врсте непокретности садржана су у одредбама чл. 53. - 67. ЗЕ.

Дакле, суд у ванпарничном поступку одлучује само о висини накнаде и то за оне некретнине које су експроприсане правоснажним рјешењем о експропријацији.

У смислу члана 4. ЗЕ, предмет експропријације су непокретности у својини физичких и правних лица. У вријеме провођења поступка експропријације предлагач је имао право својине на објектима и право кориштења на парцели површине 601 м² која служи за редовну употребу објеката, како то произилази из налаза и мишљења вјештака грађевинске струке С.П.1. Према налазу и мишљењу вјештака геометра, по подацима новог премјера парцела на којој су се налазили експроприсани објекти са двориштем има површину од 583 м², док преосталих 18 м² представља њиву III класе, а по подацима старог премјера све експроприсане некретнине су означене као „кућа, кућиште и двориште“, из чега даље произилази закључак да је предмет експропријације било изграђено градско грађевинско земљиште.

Према члану 54. ЗЕ, правична накнада у новцу за експроприсану непокретност не може да буде нижа од тржишне вриједности непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења односно у вријеме склапања споразума. Правична накнада подразумијева накнаду или у давању у својину некретнине одговарајућег бонитета, површине и локације тј. такве којом се пријашњем власнику омогућавају једнаки услови кориштења какве је имао користећи експроприсану некретнину, или у исплати износа новца за који пријашњи власник може на одговарајућој локацији купити такве некретнине. Неспорно је да је предлагачу исплаћена накнада у износу од 120.521,30 КМ са каматом од 22.12.2006. до 20.9.2007. године као дана исплате, а спорно је да ли овај износ представља правичну накнаду за експроприсане некретнине, од чега зависи и одлука о захтјеву предлагача за исплату разлике накнаде.

ЗЕ не прописује на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, осим што прописује да је она изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту, а која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања (та цијена је идентична прометној вриједности непокретности). Уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета, за утврђење тржишне вриједности се користе подаци о износима накнада из постигнутих споразума о одређивању накнаде за експроприсане непокретности, ако такви споразуми постоје, уз оцјену свих карактеристика експроприсане некретнине (положај и стање земљишта и објеката, култура, класа итд.).

У току поступка пред првостепеним судом су, ради утврђивања тржишне цијене експроприсаних непокретности, проведена вјештачења по три вјештака грађевинске струке, који су били дужни да воде рачуна о горе наведеним елементима јер су исти од утицаја на висину тржишне цијене предметних некретнина. Обзиром да је предлагачу у септембру 2007. године исплаћена накнада у износу од 120.521,30 КМ, њихов задатак је био да првенствено искажу тржишну цијену експроприсаних непокретности у вријеме те исплате, а затим по потреби да утврде и њихову садашњу вриједност. У недостатку купопродајних уговора о прометовању некретнина сличних својстава на истом или сусједном подручју, вјештаци су имали обавезу да цијене и податке Пореске управе о тржишној вриједности некретнина као основици за плаћање пореза на имовину (што такође може бити један од параметара на основу којих се одређује правична накнада), те споразуме о накнади за некретнине које су експроприсане на истој локацији и у исто вријеме кад и некретнине предлагача, а они те податке нису узели у обзир, иако су исти уложени у списе и проведени као доказ. Надаље, вјештаци су вриједност приземног стамбеног објекта и помоћног дворишног објекта утврдили у висини цијене по којој се продају станови и пословни простори у новоградњи, премда су те цијене знатно веће од тржишне цијене старих, трошних и неусловних објеката саграђених прије 1968. године, какви су били објекти предлагача у тренутку доношења рјешења о експропријацији (о томе свједоче и фотографије сачињене у поступку експропријације), па се на таквој процјени није могла темељити одлука суда. Посебно је неприхватљив налаз и мишљење вјештака Т.Ш., према којем су у 2007. године цијене некретнина биле веће од цијена у 2018. години, што је противрјечно не само званичним подацима Управе већ и свим другим изведеним доказима.

Нижестепени судови су у погледу намјене експроприсаног дворишног објекта били везани за правоснажно рјешење о експропријацији, а у конкретном случају тим рјешењем није утврђено да се ради о пословном објекту већ адаптираном дворишном објекту површине 16 м², за који предлагачу припада накнада, док за дограђени дио (у чијем саставу је и купатило) површине 18 м², у коме је обављао пословну дјелатност, исти нема право на накнаду нити исплату средстава уложених у доградњу. Предлагач у овом дијелу није жалбом побијао рјешење о експропријацији, па се у овом поступку више не може расправљати о томе да ли је предмет експропријације био помоћни дворишни објекат или пословни простор нити о томе за који дио објекта предлагачу припада накнада, а за који му не припада. Стога су нижестепени судови погријешили када су прихватили налаз грађевинског вјештака који је наведени објекат процијенио као да се ради о пословном простору и који је у ту процјену уврстио и дограђени дио објекта за који предлагачу не припада право на накнаду. Наиме, предлагач је 23.5.1986. године од надлежног органа управе затражио да му се одобри привремена доградња односно адаптација старог дворишног објекта у пословни простор, с тим да у случају рушења тог привременог објекта неће тражити накнаду за исти. Овај захтјев је усвојен

и предлагачу је одобрена доградња дворишног објекта као привременог, под условом да се исти мора уклонити одн. порушити када то затражи надлежни орган управе, без права на накнаду. Оваква ситуација се може уподобити са експропријацијом зграде која је изграђена без одобрења надлежног органа и у односу на коју се примјењује одредба члана 53. став 3. ЗЕ, по којој ранији власник нема право на накнаду за такву некретнину већ је може порушити и однијети материјал у року који одреди надлежни орган. Из горе наведених чињеница произилази да је само дограђени дио дворишног објекта имао карактер пословног простора, док стари дио објекта, за који предлагачу припада право на накнаду, није имао тај карактер. Из података у спису произилази и да је предметне некретнине предлагач купио 1985. године, када је већ био утврђен општи интерес за експропријацију земљишта ради изградње И.т. (тај интерес је утврђен 1983. године), слиједом чега је 2001. године одбијен захтјев предлагача да му се изда урбанистичка сагласност за санацију објекта јер би се тиме отежала експропријација.

Из наведених разлога одлуке нижестепених судова се нису могле заснивати само на налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке Т.Ш.. Међутим, други докази који су проведени у овој ствари представљају поуздан основ за одлуку суда о томе да ли је предлагачу за експроприсане некретнине исплаћена правична накнада одн. да ли му припада право на исплату разлике те накнаде.

Из документације у списима произилази да је предмет експропријације, за који предлагачу припада накнада, кућа приземница површине 42,19 м², дворишни објекат површине 16,15 м², канализациони и водоводни шахт са водомјером, жичана ограда са дрвеном капијом и стубићима те бетонски тротоар.

У исто вријеме када су експроприсане наведене некретнине предлагача, на истој локацији су експроприсане и некретнине његових комшија који су са протупредлагачем закључили споразуме о накнади. По споразуму од 14.7.2006. године, С.Ј. је за експроприсане објекте и земљиште исплаћена накнада у износу од 119.892,50 КМ, по споразуму од 30.01.2007. године, М.В. и другима је за експроприсане објекте и земљиште исплаћена накнада у износу од 111.174,00 КМ, по споразуму од 13.12.2006. године Р.М. је за експроприсане објекте и земљиште исплаћена накнада у износу од 162.097,00 КМ. У свим наведеним споразумима је накнада за грађевинско земљиште утврђена у износу од 120,00 КМ/м². По подацима Управе, тржишна цијена земљишта на предметној локацији (ради се о II стамбеној зони одн. III пословној зони) је у вријеме експропријације одн. 2007. године износила 70,00 - 120,00 КМ/м². Из тога произилази закључак да је цијена од 120,00 КМ/м² представљала адекватну вриједност земљишта предлагача јер су и за сусједно земљиште исплаћиване накнаде по тој цијени, која није нижа од тадашње тржишне цијене земљишта на наведеној локацији. При томе ваља напоменути да цијене земљишта наведене у споразумима закљученим у току 2013. и 2016. године не могу послужити као оријентир за утврђење правичне накнаде јер је ноторна чињеница да су у међувремену цијене некретнина вишеструко повећане. Предлагачу је накнада исплаћена 2007. године па су за одлуку релевантне само тадашње тржишне цијене.

По елаборату који је сачинио Завод ... Б.Л. у мају 2006. године, а који је грађевинским вјештацима послужио као основ за израду налаза и мишљења, вриједност експроприсаних некретнина предлагача, без земљишта и шахтова, износи 40.814,30 КМ (вриједност куће приземнице је 30.182,00 КМ односно 715,38 КМ/м², што се подудара са процјеном вјештака С.П.1, вриједност дворишног објекта површине 16 м² је 8.568,08

КМ односно 530,53 КМ/м², вриједност бетонског тротоара је 625,00 КМ односно 27,21 КМ/м², а вриједност оградe је 1.439,22 КМ односно 13,77 КМ/м²). Према другим подацима из списка, вриједност канализационог шахта је 600,00 КМ, а вриједност водоводног шахта са водомјером је 1.500,00 КМ.

Сходно наведеном, вриједност бетонског тротоара, оградe те канализационог и водоводног шахта са водомјером укупно износи 4.164,00 КМ. Ако се тај износ одбије од износа плаћеног предлагачу, добије се износ од 116.357,30 КМ, у којем је садржана вриједност експроприсаних објеката и земљишта. Како је већ образложено, просјечна цијена, по којој се 2007. године на предметној локацији прометовало земљиште, износи 120,00 КМ/м², што значи да се од износа, исплаћеног предлагачу, 72.120,00 КМ односи на вриједност земљишта површине 601 м². То надаље значи да се остатак исплаћеног износа од 44.237,30 КМ односи на вриједност куће приземнице и дворишног објекта површине 16 м², што је за око 5.500,00 КМ више од процјене садржане у елаборату сачињеном у поступку експропријације.

На основу свега изложеног долази се до закључка да износ од 120.521,30 КМ, исплаћен предлагачу 20.9.2007. године, представља правичну и адекватну накнаду за експроприсане некретнине, па се захтјев предлагача на исплату разлике накнаде указује неоснованим. Предлагач је у то вријеме за исплаћени износ могао себи прибавити сличне некретнине на другој локацији, слиједом чега није основан његов ревизиони приговор да му је повријеђено уставом загарантовано право на имовину.

Нису основани ни наводи предлагача да му је протупредлагач требао пренијети у својину замјенску парцелу. Како је горе речено, накнада за експроприсане некретнине одређује се, у правилу, давањем на име накнаде друге одговарајуће некретнине на којој може постојати право својине. Ако се странке не споразумију о таквом облику накнаде и ако бившем власнику на име накнаде није дато друго земљиште, тада се накнада одређује у новцу.

У конкретном случају, постојала је могућност да се на име накнаде предлагачу да друго земљиште. Међутим, крај околности да је протупредлагач понудио предлагачу некретнине на З.т. и некретнине у насељу А., које се могу третирати као одговарајуће некретнине, али да предлагач те понуде није прихватио, тражећи да му се у замјену за експроприсане некретнине да земљиште у центру града (код зграде В. Републике Српске), којем захтјеву није било могуће удовољити, нижестепени судови су с основном закључили да су се у овом случају оствариле претпоставке да се правична накнада одреди у новцу. Уосталом, закључењем споразума о накнади са протупредлагачем, предлагач је пристао да му се, умјесто предаје других некретнина, накнада исплати у новцу.

Нижестепеним одлукама оправдано није одређена накнада за засаде јер, према садржини рјешења о експропријацији, они нису обухваћени експропријацијом. Ово стога што се при одређивању накнаде за експроприсане некретнине не узимају у обзир ствари које нису наведене у рјешењу о експропријацији, иако су на терену постојале (члан 12. у вези са чланом 30. тачка г. ЗЕ). У предметном рјешењу о експропријацији није наведено да се на експроприсаним некретнинама налазе засади, па су нижестепени судови правилно примијенили цитиране законске одредбе када су одбили приједлог предлагача да му се одреди накнада и за засаде.

Из садржине одредбе члана 55. ЗЕ проистиче да ранијем власнику припада повећана накнада само у случају када је због његових личних и породичних прилика, као што су број чланова његове породице и њихово занимање, околност да ли су запослени, обавезе бившег власника да издржава неке чланове породице, њихово здравствено стање, подаци о непокретностима које ранијем власнику остају у својини, приходи које остварује породица бившег власника и др., услијед експропријације угрожена његова материјална егзистенција. Сваким ширим тумачењем ове норме се нарушава принцип давања правичне накнаде за експроприсану имовину, установљен ЗЕ.

Наведена законска одредба ранијег власника треба да доведе у положај у коме ће му утврђена накнада обезбиједити исти економски положај и услове живота какве је имао прије експропријације. Личне и породичне прилике ранијег власника узимају се у обзир као коректив увећања висине накнаде, утврђене по осталим правилима ЗЕ, само ако су оне од битног значаја за његову материјалну егзистенцију.

Из проведених доказа произилази да предлагач није становао у експроприсаној згради (према подацима у спису, он је са члановима своје породице становао у кући у Улици ...), а током поступка није доказано ни постојање других околности које би могле довести до повећања накнаде у смислу члана 55. ЗЕ. Сама околност да је предлагачу 2007. године на име накнаде за експроприсане некретнине исплаћено 120.521,30 КМ са каматом јасно упућује на закључак да се нису оствариле законске претпоставке за увећање утврђене накнаде, јер је за исплаћени износ накнаде предлагач могао прибавити друге сличне некретнине. Надаље, предлагач није доказао да је издавањем експроприсаних некретнина остваривао добит у виду закупнине. Тачно је да су приликом увођења протупредлагача у посјед експроприсаних некретнина у кући затечене избјеглице из С.М., али нема доказа да су они предлагачу плаћали кирију, при чему ваља имати у виду и да је сам предлагач тврдио да је он становао у кући, мада ни ту чињеницу није доказао. Нижестепени судови му оправдано нису признали ни право на накнаду по основу закупа за смјештај машина, обзиром да је он те машине држао у дограђеном дијелу пословног објекта, за који му не припада накнада, што произилази из садржаја рјешења о експропријацији од 27.3.2006. године. Стога нису основани ни наводи ревизије предлагача којима се у том дијелу побија другостепена одлука.

Предлагач је у предметном ванпарничном поступку, поред разлике накнаде за експроприсане непокретности, тражио и исплату изгубљене добити због немогућности кориштења експроприсаних непокретности на начин како је то чинио до краја 2006. године, када је протупредлагач ушао у посјед тих непокретности (израда предмета од пластике). Стоји чињеница да је одредбама члана 62. ЗЕ предвиђено да ранији власник има право на накнаду изгубљене користи коју би остварио дотадашњим начином искориштавања експроприсане непокретности за вријеме од дана предаје исте у посјед кориснику експропријације па до дана када му је исплаћена понуђена новчана накнада. Нижестепени судови су правилно одбили овакав захтјев предлагача јер је производну дјелатност исти обављао у дограђеном дијелу привременог објекта, за који објекат му не припада право на накнаду. Осим тога, из проведених доказа произилази да у вријеме доношења рјешења о експропријацији предлагач није био пријављен код надлежних органа као лице које обављањем регистроване дјелатности остварује приходе (из материјалних доказа се види да је он ту дјелатност обављао до 2004. године, а рјешење о експропријацији је донесено 2006. године). Околност што је од новембра 2008. године предлагач поново пријављен као самостални предузетник нема утицаја на одлуку јер су

за утврђење права на накнаду битне само оне околности које су постојале у вријеме доношења рјешења о експропријацији. Предлагач нема ни активну легитимацију за подношење захтјева за накнаду изгубљене користи јер је такав захтјев могла поднијети само СЗР Е.п., која је у његовој својини, односно он као самостални предузетник, а не као физичко лице. Овакав став изражен је и у одлуци Уставног суда БиХ број АП-987/19 од 17.02.2021. године.

Предлагач је по први пут у жалби истакао да се поступак експропријације његових некретнина водио и прије рата те да није правоснажно окончан јер је у ратним дејствима управни спис уништен, па сматра да је тај спис требало да се реконструише, а не да се води нови поступак експропријације. Овакав приговор се могао ставити само у поступку експропријације, што предлагач није учинио већ је, напротив, био сагласан да се поново покрене поступак експропријације. Ни приликом закључења споразума о накнади предлагач није ставио такав приговор већ је прихватио да му се исплати накнада утврђена споразумом. Овдје треба истаћи да је због пролонгирања поступка експропријације предлагач имао користи јер је 20 година (од 1986. до 2006. године) користио привремени објекат који је требао бити срушен и тако остварио значајне уштеде.

На основу свега наведеног, а примјеном одредби чл. 248. и 250. ст. 1. у вези са чл. 254. ст. 4. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље ЗПП) и чл. 2. ст. 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

Одлука о трошковима поступка се темељи на одредбама чл. 27. и 161. ЗВП у вези са чл. 397. ст. 2. ЗПП.

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић