

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 78 0 В 029784 20 Рев
Бања Лука, 29.3.2022. 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 Н.М. из П., кога заступа пуномоћник Г.Б., адвокат из Б.Л., против протупредлагача Републике Српске, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 В 029784 19 Гж од 18.9.2020. године, на сједници одржаној 29.3.2022. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Прњавору број 78 0 В 029784 18 В од 17.6.2019. године наложено је протупредлагачу да исплати предлагачу накнаду за експроприсане некретнине у укупном износу од 352.611,80 КМ и трошкове поступка у износу од 13.281,60 КМ, са законском затезном каматом почев од дана доношења рјешења до исплате.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 В 029784 19 Гж од 18.9.2020. године жалба протупредлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено у дијелу одлуке о трошковима поступка тако што су досуђени трошкови снижени на износ од 2.400,00 КМ, док је у дијелу одлуке о главној ствари жалба одбијена и првостепено рјешење у том дијелу потврђено.

Протупредлагач ревизијом побија другостепену одлуку због повреде одредаба поступка, погрешно утврђеног чињеничног стања и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се ревизија усвоји, другостепена одлука преиначи или укине и предмет врати на поновно суђење.

У одговору на ревизију предлагач побија наводе протупредлагача и предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за некретнине предлагача (земљиште, објекти и засади винове лозе) које су експроприсане

у корист протупредлагача, у сврху извођења радова на изградњи приступних путева на дионици ауто - пута Б.Л. - Д.

Током поступка који је претходио доношењу нижестепених рјешења утврђено је: да су рјешењем Управе-Подручна јединица П. бр. ... од 21.9.2018. године потпуно експроприсане некретнине предлагача означене са кч.бр. 1556/4 „Кућиште“ двориште површине 84 м², кч.бр. 1556/5 „Кућиште“ двориште површине 15 м² и кч.бр. 1556/1 „Кућиште“ кућа и зграда површине 58 м² и „Кућиште“ двориште површине 122 м², уписане у пл. 1397 к.о. П., што по старом премјеру одговара парцелама број 428/14, 428/15 и 428/4, уписаним у зк.ул. 2533 к.о. П., заједно са стамбеним објектом, зиданим помоћним објектима (љетном кухињом, пушницом, оставом, купатилом и шупом за дрва) те оградом; да је експроприсано земљиште евидентирано као грађевинско земљиште; да међу странкама пред управним органом није постигнут споразум о висини накнаде за ове експроприсане некретнине слиједом чега је цијели предмет уступљен суду ради одређивања накнаде у ванпарничном поступку.

Нижестепени судови су на основу налаза и мишљења вјештака архитектонско - грађевинске и пољопривредне струке одлучили о висини накнаде за експроприсано земљиште, објекте и засаде винове лозе, а утврђени износ накнаде су, позивом на одредбу из члана 55. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске” број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), повећали за 30% на име личних и породичних прилика предлагача.

Нижестепене одлуке су правилне и законите.

Накнада за експроприсане непокретности се одређује пред судом по правилима ванпарничног поступка послјије извршене експропријације, када странке (ранији власник и корисник експропријације) нису постигле споразум о накнади пред надлежним органом управе. Поступак одређивања накнаде за експроприсане непокретности је, као један од поступака уређења имовинских односа, прописан одредбама чланова 157.-164. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 36/09 и 91/16, даље: ЗВП). Тај поступак није контрадикторан као парнични поступак већ се овдје ради о ванпарничном поступку који се води по службеној дужности па се и висина накнаде одређује по служеној дужности, сходно одредби члана 159. став 1. ЗВП.

Одредбом члана 2. ЗЕ је прописано да је експропријација одузимање или ограничење права својине на непокретности уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности. Тржишна вриједност експроприсане непокретности је изражена у цијени која се (слободно) формира према условима који владају на тржишту, а која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђења (члан 54. став 2. истог закона). Правична накнада, о којој говори члан 12. ЗЕ, је она накнада која ће власника одузете некретнине са финансијског аспекта да доведе у исти положај у коме би био да експропријације није ни било одн. морају му се обезбиједити приближно исти услови живота.

Наведене законске одредбе не прописују на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, изузев 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 њеног утврђивања. Уколико на подручју гдје се налази експроприсана непокретност нема промета, релевантни су

подаци о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју, уколико се оцијени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју гдје се налази експроприсана непокретност. Када нема прометовања ни на сусједном подручју, као један од параметара се могу користити и подаци о износима накнада из постигнутих споразума о одређивању накнаде за сличне непокретности, уз оцјену свих карактеристика експроприсане непокретности (њен положај, облик, врста, доступност инфраструктуре, степен старости и изграђености, када се ради о грађевинском објекту, и др.). Дакле, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

У овом поступку нижестепени судови су прихватили налаз и мишљење архитектонско - грађевинског вјештака З.Л. који је извршио обрачун тржишне вриједности експроприсаних објеката и земљишта. Овај вјештак је приликом обрачуна примијенио трошковну методу тј. методу којом се утврђује стварна вриједност некретнина, узимајући у обзир и коефицијенте тржишне корекције (локација, квалитет, корисна површина, усклађеност, изграђеност, понуда и потражња итд.). За бесправно саграђене помоћне објекте вјештак није обрачунао њихову тржишну цијену већ само висину улагања у те објекте јер су исти испуњавали услове за легализацију, у смислу члана 53. став 2. ЗЕ. Из података у спису произлази да се ради о локацији удаљеној око 1,5 км од центра П., снабђеној свом потребном инфраструктуром, а стамбени објекат је надпросјечног квалитета, без било каквих оштећења, комплетно реновиран 2010. године.

С обзиром на изложено, неоснован је приговор протупредлагача да је предлагачу за експроприсане некретнине одређена већа накнада од оне која му припада у складу са ЗЕ.

И вјештак архитектонско - грађевинске струке М.Б. је у управном поступку извршио процјену тржишне вриједности експроприсаних некретнина и та процјена се само у незнатном дијелу разликује од процјене вјештака З.Л., који је ангажован у овом ванпарничном поступку. Дакле, два вјештака исте струке су дала сагласно мишљење о висини тржишне цијене предметних некретнина (процјена вјештака М.Б. је, штавише, у незнатном дијелу повољнија за предлагача у односу на процјену вјештака З.Л., на темељу које су нижестепени судови и одредили висину накнаде), слиједом чега је неоснован ревизиони приговор да су судови прихватили паушалан и неаргументован налаз вјештака. Вјештак З.Л. је објаснио свој налаз и мишљење у том смислу што је навео како је дошао до износа тржишне цијене. Из приложених споразума о утврђивању накнаде такође произлази да је за сличне некретнине одређена накнада чија висина одговара накнади која је призната предлагачу у овом поступку (за некретнине у Л. је одређена накнада у износу од 392.956,00 КМ, а за некретнине у П. накнада у износу од 424.243,56 КМ, с тим што је ранијем власнику такође признато увећање од 30% на име личних и породичних прилика). Стога су у овом случају нижестепени судови правилно одредили висину накнаде, на темељу одредби чл. 53. - 61. ЗЕ.

Неоснован је и приговор протупредлагача да је предлагачу требало признати мањи проценат увећања накнаде по основу члана 55. ЗЕ јер је исти још активан и не бави се пољопривредном дјелатношћу.

Одредбом члана 55. ЗЕ је прописано да ће се личне и породичне прилике ранијег власника експроприсане некретнине узети као коректив увећања висине утврђене накнаде, уколико су те прилике од битне важности за материјалну егзистенцију ранијег

власника, а нарочито у случају ако је због експропријације земљишта угрожена његова егзистенција, као и у случају када се услјед експропријације он и чланови његовог домаћинства морају селити из подручја гдје су до тада живјели.

Наведена законска одредба ранијег власника треба да доведе у положај у коме ће, помоћу утврђене накнаде, себи обезбиједити исте услове живота какве је имао прије експропријације. Када треба узети у обзир личне и породичне прилике као коректив утврђене накнаде је фактичко питање и зависи од низа околности као што су: опште имовинско стање ранијег власника, извори, врста и висина прихода које остварује, социјална и старосна структура чланова његовог домаћинства те њихово здравствено стање, број чланова породице које исти издржава, величина и економски значај експроприсане некретнине и сл.

Постојање личних и породичних прилика које су од битне важности за примјену одредбе члана 55. ЗЕ треба доказати. У овом случају су постојали услови за примјену цитираног прописа јер из проведених доказа произлази да су предлагач и његова супруга старије животне доби и лошег здравственог стања, са ниским пензијама које су им једини приход, да од 1965. године станују у експроприсаним некретнинама, у које су уложили све што су зарадили, а сада их морају напустити, те да је са њима живјела и њихова кћерка са двоје млдб. дјеце од 11 и 9 година.

Полазећи од ових утврђења, нижестепени судови су правилно утврдили проценат увећања накнаде за експроприсане некретнине, дајући ваљане разлоге о свим околностима које су од значаја за повећање накнаде у смислу члана 55. ЗЕ. Важно је указати на то да ће предлагач морати да изгради нову породичну стамбену зграду (он и његова супруга су одувјек живјели у кући и незамисливо им је да живе у стану) па досуђена накнада, заједно са признатим увећањем, одговара новчаном износу који ће му бити потребан да на другој локацији купи плац и на њему сагради кућу и пратеће објекте.

На темељу напријед наведеног ваљало је одбити ревизију, сходно члану 248. у вези са чланом 254. став 4. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13) и чланом 2. став 2. ЗВП.

Предсједник вијећа
Виоланда Шубарић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић