

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 95 1 V 009403 21 Rev
Banjaluka: 20.1.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, predsjednik vijeća Gorjana Popadić, Senad Tica i Davorka Delić, član vijeća, u pravnoj stvari predlagača D.K. iz S.-B., Opština N., koga zastupa punomoćnik N.K., advokat iz N., protiv protupredlagača R.S., B., koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protupredlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 009403 21 Gž od 27.8.2021. godine, na sjednici održanoj 20.1.2022. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se djelimično usvaja i rješenje Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 009403 21 Gž od 27.8.2021. godine, ukida u dijelu odluke o naknadi za voćne zasade u utvrđenom iznosu od 262.390,00 KM i u dijelu odluke o troškovima postupka, te u tom dijelu predmet vraća istom sudu na ponovno odlučivanje.

U preostalom dijelu kojim je utvrđena naknada za ekonomski objekat - štalu u iznosu od 38.842,59 KM, za vještačku lokvu u iznosu od 43.927,24 KM i za sistem za navodnjavanje u iznosu od 18.947,56 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 9.4.2021. godine do isplate, revizija se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Trebinju-Odjeljenje u Nevesinju broj 95 1 V 009403 19 V od 9.4.2021. godine određena je naknada predlagaču, i to:

- za ekonomski objekat - štalu u iznosu od 38.842,59 KM,
- za vještačku lokvu u iznosu od 43.927,24 KM
- za sistem za navodnjavanje u iznosu od 18.947,56 KM

-za voćna stabla: kruška Viljamovka 1.570 stabala u iznosu od 197.820,00 KM, kruška kalemljena 1 stablo u iznosu od 210,00 KM, kruška divljaka 1 stablo u iznosu od 400,00 KM, šljiva Stenlej 135 stabala u iznosu od 27.000,00 KM, šljiva Požegača 53 stabala u iznosu od 12.720,00 KM, šljiva Požegača 110 stabala u iznosu od 13.200,00 KM, šljiva Požegača 18 stabala u iznosu od 2.880,00 KM, šljiva Požegača 50 stabala u iznosu od 4.000,00 KM, šljiva Džanarika 2 stabala u iznosu od 320,00 KM, trešnja 8 stabala u iznosu od 3.840,00 KM.

Obavezan je protupredlagač da predlagaču isplati na ime naknade iznos od 380.507,39 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja do isplate, a na ime naknade troškova postupka iznos od 2.698,00 KM, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

Odbijen je zahtjev predlagača za isplatu naknade za 20 grmova šipura u iznosu od 500,00 KM, za 110 grmova lijeske u iznosu od 11.000,00 KM i za 5 grmova zove u iznosu od 500,00 KM.

Rješenjem Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 009403 21 Gž od 27.8.2021. godine, žalba protupredlagača je djelimično usvojena i pobijano prvostepeno rješenje preinačeno tako što je dosuđeni iznos naknade od 380.507,39 KM snižen na iznos od 364.107,39 KM.

U preostalom dijelu je žalba odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno.

Protupredlagač revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Predlagač u odgovoru predlaže da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Rješenjem Uprave B. -Područna jedinica N., broj ... od 3.5.2018. godine, izvršena je potpuna eksproprijacija poljoprivrednog zemljišta predlagača (pl. broj 195, 355, 632. i 738 k.o B.), u svrhu izgradnje objekata HE D. i nekretnina upisanih u pl. broj 164 k.o. B. 2, koje nisu u obuhvatu eksproprijacije.

Iz obrazloženja rješenja o eksproprijaciji proizilazi da predlagač traži pravičnu naknadu za objekte i intenzivne zasade voća (kruška Viljamovka i šljive) sa sistemom navodnjavanja.

U postupku pred upravnim organom za sporazumno određivanje naknade za ekspropisane nepokretnosti, predlagač i protupredlagač su postigli sporazum o naknadi za svo ekspropisano zemljište, šumsko rastinje i poljoprivredne kulture, u ukupnom iznosu od 125.284,60 KM.

Sporazum nije postignut u vezi naknade za ekonomski objekat (štalu), vještačku lokvu, sistem za navodnjavanje i voćne zasade.

Prema nalazu vještaka građevinske struke dipl. ing. arh. M.Đ. od 22.12.2018. godine, sačinjenog za potrebe sporazumnog određivanja naknade, cijena 1/m² štale za potkrovni dio iznosi 180,00 KM, za dio gdje su smještene ovce 280,00 KM i za dio gdje su smještena goveda 300,00 KM, odnosno ukupna tržišna vrijednost štale bruto građevinske površine od 155 m², a neto površine 114,98 m², iznosi 28.632,00 KM. Vještak je u nalazu opisao štalu kao građevinski objekat uz navođenje geometrijskih podataka, ali nije naveo koje korektivne elemente je imao u vidu pri određivanju tržišne vrijednosti štale niti uz korištenje koje metode je došao do visine vrijednosti 1 m² građevine, a nije ni prikazana stopa i način obračuna amortizacije objekta.

U sudskom postupku je 18.7.2020. godine nalaz sačinio vještak dipl. ing. arh. M.M., koji je tržišnu vrijednost štale procjenio na iznos od 38.842,59 KM ili 337,82 KM/m².

Vještak M.M. je u nalazu naveo da je štala sanirana 2005. godine, da je sagrađena od tvrdog klasičnog materijala (temelji su od kamena u malteru, konstruktivni zidovi od klesanog kamena i isti završno fugovani, krov kosi, pokrov crijep, stropna i krovna konstrukcija drvena, otvori su tesarske izvedbe, pod betonski), gabarita 11,30 m x 8,40 m i površine 94,92 m, s tim da je bruto građevinska površina 155 m². Vještak je naveo da je prilikom procjene koristio troškovnu metodu, a cijenio je i uporedne primjere procjena „skoro identičnih objekata“ rađenih od strane drugih vještaka na istoj lokaciji u iznosu 740,00 KM/m² i procjenu ekonomskog objekta izgrađenog od špar-betona čiji se kvalitet ne može uporediti sa kvalitetom od obrađenog ili polu obrađenog kamena, u iznosu od 391,60 KM/m². Vještak je obrazložio da je pri procjeni koristio Vernerovu metodu sa stopom amortizacije koju je obračunski prikazao u nalazu.

Razlika između nalaza navedena dva vještaka u procjeni tržišne vrijednosti štale iznosi 10.210,60 KM.

Sud ocjenom nalaza vještaka M.Đ. zaključuje da su jedinične cijene navedene u nalazu „uzete proizvoljno i nije korištena ni jedna metoda potrebna za procjenu“ zbog čega nalaz cijeni neprihvatljivim. Kada je u pitanju nalaz vještaka M.M., koga sud u cijelosti prihvata, cijeni da je vještak u nalazu jasno i detaljno obrazložio metodologiju procjene tržišne vrijednosti, a na glavnoj raspravi odgovorio na pitanja i prigovore protupredlagača.

Prema nalazu vještaka M.M. vještačka lokva je rađena u širokom mašinskom iskopu tla sa planiranjem voda, te izradom škarpi cijelim obodom lokve. Gabariti lokve su 26 m x 17 m, prosječna dubina je 3,6 m, površina 347 m², zapremina 121,50 m³. Ograda oko lokve je približno 86 m. Vještačka lokva je sagrađena 2014. godine, a vjerovatni vijek trajanja joj je 60 godina.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti vještačke lokve, vještak je obračunao cijenu nabavke i ugradnje dvoslojne namjenske geomembrane za ovakve terene koja je otporna na visoke i niske temperature i UV zračenje, troškove utovara i odvoza viška iskopanog materijala, nabavku i ugradnju ograde od žičanog pletiva cijelim obimom vještačke lokve, te utvrdio da tržišna vrijednost iznosi 43.927,24 KM. Prilikom procjene vrijednosti izgradnje vještačke lokve uzete su cijene za pojedine pozicije manje od 5 do 10% u odnosu na tržišne, a za ugradnju dvoslojne membrane uzeta je minimalna cijena od 25% po m², na koju je dodat transport i ugradnja, tako da konačna cijena iznosi 32,00 KM/m². Vještak je pojasnio da se membrane kakvu je nabavio predlagač na tržištu plaćaju od 25,00 do 100,00 KM/m².

Kada je u pitanju sistem za navodnjavanje vještak konstatuje da je rađen 2013/14 godine (što odgovara godini izgradnje vještačke lokve) sa vijekom trajanja 25 godina, te da je njegova tržišna vrijednost 18.947,56 KM. Vještak je pojasnio da je izrađen sistem „kap po kap“ u dužini 2.000 metara sa česnama, konektorima i kapaljkama uz instaliranje dvije pumpe marke „Honda“, a tržišnu vrijednost je utvrđivao Vernerovom metodom sa izračunavanjem faktora umanjenja vrijednosti od 0,865.

Sud je u cijelosti prihvatio nalaz vještaka i u ovom dijelu, a odbio prigovor protupredlagača da se vrijednost vještačke lokve i sistema za navodnjavanje nije utvrđivao u upravnom postupku i da ne može biti ni predmet naknade u postupku pred sudom, ukazujući

da je na licu mjesta utvrdio postojanje ovih objekata i da su „morali biti predmet procjene građevinskog vještaka u upravnom postupku“.

Prema nalazu vještaka poljoprivredne struke Lj.P. od 26.8.2018. godine, sačinjenog za potrebe sporazumnog određivanja naknade, ukupna procjenjena vrijednost voćnih zasada iznosi 66.132,00 KM.

U sudskom postupku je 6.6.2020. godine nalaz sačinio vještak poljoprivredne struke Z.P., koji je procijenio tržišnu vrijednost voćnih zasada na iznos od 262.390,00 KM.

Razlika između nalaza navedena dva vještaka u procjeni tržišne vrijednosti voćnih zasada iznosi 196.258,00 KM.

Prvostepeni sud obrazlaže da je razlika nastala iz dva osnova i to, zbog različitog utvrđenja broja voćnih zasada za koje se obračunava naknada (vještak Lj.P. je konstatovala da ima 443 stabla šljive (u nalazu je 193 stabla šljive i 250 sadnica šljive), 1.577 stabala kruške, 54 stabla trešnje, jedno stablo jabuke, dok je vještak Z.P. konstatovao da ima 368 stabala šljive, 1.572 stabla kruške, 8 stabala trešnje i 320 sadnica šljive sorte Stenlej i Požegača) i u metodologiji obračuna tržišne vrijednosti.

Razlika u nalazima u broju stabala šljive je 175, u broju sadnica 70, u broju stabala kruške 5, u broju stabala jabuke 1 i u broju stabala trešnje 46.

Prvostepeni sud nalazi da metodologija koju je koristila vještak Lj.P. nije u skladu sa članom 57. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“, broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 –u daljem tekstu: ZE), dok je vještak Z.P. pravilno primjenio odredbu člana 57. ZE. Sud cijeni da je vještak imao u vidu „više sklopljenih sporazuma iz upravnog postupaka u kojim su predmet bila voćna stabla koja se nalaze u neposrednoj blizini predmetnih voćnih stabala“, a konkretno navodi sporazum broj ... od 1.12.2014. godine i obrazlaže da je tim sporazumom prihvaćena vrijednost stabla šljive od 477,00 KM, jabuke 528,00 KM, kruške 768,00 KM i trešnje 1.232,00 KM, dok je vještak tržišnu vrijednost stabla šljive procijenio na iznos od 163,00 KM, kruške na iznos od 126,00 KM i trešnje na iznos od 480,00 KM.

Sud je prihvatio nalaz vještaka poljoprivredne struke Z.P. cijeneći da je detaljno obrazložio metodologiju procjene tržišne vrijednosti voćnih stabala i imao u vidu sve neophodne kriterije na osnovu kojih je obračunao tržišnu vrijednost (broj stabala, prinos kilograma po stablu, broj godina, veleprodajnu cijenu, troškove nabavke, sadnje i održavanja po jednom stablu na godišnjem nivou, održavanje zemljišta bez korova, okopavanje ili freziranje deset puta u toku vegetacije, navodnjavanje, formiranje uzgojnog oblika krošnje, troškovi mehaničke i hemijske zaštite, troškovi rada i mehanizacije).

Na utvrđenu naknadu sud je dosudio zakonsku zateznu kamatu počev od donošenja rješenja, pozivom na član 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), cijeneći da je „tada materijalna obaveza prešla u novčanu“.

Odluku o troškovima vanparničnog postupka sud je donio pozivom na član 27. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 36/09 i 91/16-u daljem tekstu: ZVP), u vezi sa članom 2. i 9., tarifni broj 3, 9 i 12 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05).

Drugostepeni sud prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, ali nalazi da je „zbirna naknada pogrešno prikazana“, iz kog razloga djelimično usvaja žalbu protupredlagača i utvrđenu naknadu sa iznosa od 380.507,39 KM snižava na iznos od 364.107,39 KM.

Drugostepena odluka je donesena uz djelimičnu pogrešnu primjenu materijalnog prava, iz kog razloga se revizija protupredlagača ukazuje djelimično osnovanom.

Članom 2. ZE propisano je: “Eksproprijacija je oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nepokretnosti uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnine“, dok je članom 7. stav 1. ZE propisano da eksproprijacijom nekretnina postaje vlasništvo korisnika eksproprijacije. Saglasno odredbi člana 12. stav 1. ZE ako se pravična naknada određuje u novcu, ona ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnine koja se ekspropriše, u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma (čl. 54. stav 1.), a tržišna vrijednost (čl. 54. stav 2.) je izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja.

Članom 57. ZE propisan je način određivanja naknade za voćna stabla i vinovu lozu, pa ako se nalaze u stadijumu davanja plodova naknada se određuje u visini cijelog prihoda tog stabla, odnosno loze, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje te vrste voćnog stabla, odnosno loze i njihov razvoj do stadijuma davanja plodova (stav 1. tačka a), a ako se ne nalaze u stadijumu davanja plodova, naknada se određuje u visini troškova potrebnih za nabavke, sađenje i uzgoj takvih sadnica (tačka b).

Postupak određivanja naknade za ekspropriisanu nekretninu sud vodi po službenoj dužnosti (član. 159. stav 1. ZVP).

Protupredlagač u reviziji navodi da nižestepeni sudovi nisu cijenili prigovore koje je imao na nalaz vještaka građevinske i poljoprivredne struke, odnosno da drugostepeni sud nije dao odgovor na bitne žalbene navode u vezi nalaza vještaka.

Kada je u pitanju nalaz vještaka građevinske struke, na ročištu održanom 4.3.2021. godine protupredlagač je uopšteno prigovorio da vještak nije na pravilan način utvrdio tržišnu vrijednost štale, nije konkretno ukazao u čemu se sastoji propust vještaka, a nakon što je vještak odgovorio na prigovor protupredlagač nije imao daljih pitanja ili prigovora.

Prigovor protupredlagača da predmet naknade ne mogu biti vještačka lokva i sistem za navodnjavanje, nižestepeni sudovi su pravilno odbili jer je sud, zajedno sa vještakom, uvidom na licu mjesta utvrdio njihovo postojanje, da su sagrađeni prije nego je donešeno rješenje o eksproprijaciji i bili su nužni za navodnjavanje postojećih voćnih zasada, a i u obrazloženju rješenja o eksproprijaciji navedeno je da je predlagač tražio naknadu i za te objekte. Protupredlagač konkretnih prigovora na nalaz vještaka u odnosu na utvrđenu tržišnu vrijednost za ova dva objekta nije imao, a iste paušalne prigovore ponavlja i u reviziji.

Ocjena je revizionog suda da su nižestepeni sudovi pravilno cijenili nalaz vještaka građevinske struke M.M. i da je tržišna vrijednost štale, vještačke lokve i sistema za navodnjavanje utvrđena u skladu sa odredbom člana 54. stav 2. u vezi sa članom 61. stav 1. ZE, pa je u tom dijelu reviziju odbio i potvrdio prvostepeno rješenje.

S druge strane, ocjena je ovog suda da se revizijom protupredlagača osnovano ukazuje da pobijano rješenje nije pravilno u dijelu kojim je utvrđena naknada za voćne zasade.

Prema odredbi člana 56. ZE raniji vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pisano obaviješten od organa uprave o podnesenom prijedlogu za eksproprijaciju, osim onih troškova koji su bili neophodni za redovno korišćenje nepokretnosti.

Na ročištu održanom 4.3.2021. godine protupredlagač je istakao prigovor da predlagaču ne pripada naknada za sadnice šljive, kojim prigovorom se nijedan od nižestepenih sudova nije bavio.

Izjašnjavajući se u vezi sa prigovorom da predlagaču ne pripada naknada za sadnice šljive, vještak Z.P. je odgovorio da su „sva voćna stabla“ na eksproprianim nekretninama zasadena prije donošenja rješenja o eksproprijaciji (što odgovara utvrđenoj starosti stabala), ali nije se eksplicitno izjasnio o starosti sadnica šljive ni na tom ročištu, niti u nalazu, niti je prvostepeni sud razjasnio činjenicu starosti sadnica šljive. Time je ostalo neutvrđeno koji je broj sadnica šljive zasaden prije obaviještenja organa uprave o podnesenom prijedlogu za eksproprijaciju, odnosno da li je i koji broj sadnica zasaden nakon toga (koji čini razlika u broju sadnica iz nalaza poljoprivrednih vještaka).

Tokom postupka se ukazalo da postoji razlika između nalaza vještaka Z.P. i nalaza vještaka Lj.P. u vezi pojedinačnog i ukupnog broja, ne samo sadnica šljive (razlika je 50 sadnica), već i stabala (ukupna razlika svih vrsta stabala je 227), ali nije razjašnjeno zašto se ta razlika pojavljuje, posebno kada su u pitanju stabla jer je jasno da pojam stabla predstavlja voćku koje već daje plodove. Time je nerazjašnjeno da li su vještaci stabla brojali na istim parcelama, onim koje su obuhvaćene rješenjem o eksproprijaciji ili i na drugim koje nisu eksproprianane.

Između izlaska vještaka u upravnom postupku i vještaka u ovom postupku na lice mjesta vremenska je razlika od 2 godine, pa je pitanje da li je moguće, po mjerilima struke, da je predlagač na eksproprianim nekretninama nakon 25.5.2018. godine, kada je na licu mjesta bila vještak Lj.P., mogao zasaditi nove sadnice koje bi do 26.5.2020. godine, kada je izlazio vještak Z.P., mogle imati kvalitet stabla da ih on kao takve prihvati u nalazu.

Pri tome sudovi se ne bave ocjenom značaja navoda predlagača iznesenim na ročištu održanom na licu mjesta 26.5.2020. godine, prilikom izlaska vještaka poljoprivredne struke, da „ne prigovara broju plantažnih voćnih stabala koji je naveden u upravnom postupku, međutim da prigovara procjeni plantažnih stabala“.

To je za posljedicu imalo i razliku u procjeni tržišne vrijednosti u iznosu od 196.258,00 KM, ali pitanje pravilne primjene člana 57. ZE se za sada, kod ovako nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, ne postavlja. Naime, sve dok se ne utvrdi tačan broj voćnih stabala i zasada šljive na eksproprianim nepokretnostima u momentu dostavljanja pisanog obaviještenja od organa uprave o podnesenom prijedlogu za eksproprijaciju ili, ako nije dostavljeno, od momenta kada je rješenje o eksproprijaciji uručeno predlagaču ili je za njega saznao, ne može se utvrditi ni iznos pravične naknade za voćne zasade, pa time ni troškovi postupka koji su akcesorno potraživanje.

Temeljem odredbe člana 250. stav 2. i 248. ZPP u vezi sa odredbom člana 2. stav 2. ZVP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić