

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 80 0 В 057589 22 Рев 2
Бања Лука, 27.5.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача С.Б., из У., кога заступа С.К., адвокат из Т., против противника предлагача Републике Српске, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 057589 21 Гж 6 од 26.11.2021. године, на сједници одржаној 27.5.2022. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бијељини број 80 0 В 057589 20 В 7 од 21.6.2021. године утврђена је накнада за некретнине експроприсане правоснажним рјешењем Управе Подручна јединица У., број ... од 1.11.2013. године и то: за експроприсана воћна стабла и хортикултурне засаде у износу од 17.132,18 КМ; за земљиште у износу од 33.470,25 КМ и за експроприсани стамбени објекат, помоћне објекте и објекте вањског уређења у износу од 46.620,00 КМ, што износи укупно 133.202,43 КМ. Даље је утврђено да је противник предлагача током овог поступка, поступајући по правоснажном рјешењу Окружног суда у Б. број 80 0 В 057589 16 Гж 3 од 7.9.2016. године (које је касније укинута рјешењем Врховног суда Републике Српске број 80 0 В 057589 16 Рев од 10.4.2018. године), предлагачу исплатио предметну накнаду, дана 20.10.2016. године и 26.10.2016. године у укупном износу од 100.071,58 КМ и одређено је да се тај износ има урачунати у наведени досуђени износ накнаде и обавезан је противник предлагача да предлагачу на име накнаде за експроприсане некретнине исплати преостали новчани износ од 33.130,85 КМ, са законском затезном каматом од 21.6.2021. године до исплате. Истим рјешењем одбијен је приједлог предлагача за исплату накнаде штете у виду изгубљене користи од воћних засада у износу од 110.332,50 КМ, са законском затезном каматом од 13.4.2021. године до исплате и обавезан је противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка у износу од 13.292,30 КМ, а одбијен је захтјев за накнаду за експроприсане некретнине, за законске затезне камате и трошкове поступка - преко досуђених износа.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 057589 21 Гж 6 од 26.11.2021. године, жалбе предлагача и противника предлагача су одбијене и

првостепено рјешење потврђено и одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Предлагач ревизијом побија другостепено рјешење у одбијајућем дијелу због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијано рјешење преиначи и приједлог у цјелини усвоји.

Противник предлагача у одговору на ревизију оспорава наводе ревизије и предлаже да се иста одбије као неосована.

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом поступку је утврђивање накнаде за некретнине, воћне засаде и украсно биље, експроприсане рјешењем Управе Републике Српске, Пословна јединица У. број ... од 1.11.2013. године.

Расправљајући о постављеном приједлогу предлагача првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио, да су напријед означеним рјешењем, потпуно експроприсане (за потребе инвеститора ЗП Р.и.т. а.д. У.) некретнине предника предлагача: к.ч. 1587 звана Г.б. воћњак 2 класе, површине 3255 м², у сувласништву са ½ дијела (од које му припада 3255 м²) и објекти, воћни засади и украсно биље које се налази на припадајућем му дијелу те парцеле и к.ч. 1588 површине 8836 м² у сувласништво предника предлагача са ½ дијела (од које предлагачу припада 4416 м²), звана П. њива 5 класе, обе уписане у п.л. број 40/0 к.о. У.; да су означене парцеле у катастарској евиденцији уписане као пољопривредно земљиште у нарави „њива 5 класе и воћњак 2 класе“; да је у управном поступку (16.4.2014. године) противник предлагача понудио преднику предлагача накнаду за експроприсане некретнине у износу од 99.258,00 КМ, коју он није прихватио, након чега је управни спис достављен Основном суду у Бијељини на одлучивање о предметној накнади; да је вјештак пољопривредне струке Ј.П. у Допуни налаза од 17.11.2015. године вриједност пољопривредног земљишта к.ч. 1587, (рачунајући 5,5 КМ/м²) процијенио у износу од 5.502,75 КМ (док је исти вјештак у основном налазу од 3.9.2014. године процјену наведеног земљишта извршио у износу (2,5 КМ/м²) од 2.293,75 КМ, а парцелу к.ч. 1588 је процијенио у износу од 24.299,00 КМ (по истом принципу је ранија процјена била у износу од 11.045,00 КМ), те воћне засаде у износу од 16.577,50 КМ, украсно биље у износу од 350,00 КМ, што укупно износи од 46.729,25 КМ; да је вјештак грађевинске струке Д.Ж. у налазу од 30.8.2014. године процијенио: вриједност експроприсаних грађевинских објеката (који су грађени без техничке документације), у износу од 53.045,00 КМ, вриједност „грађевинског“ земљишта површине 667 м² (које је одузето од к.ч. 1578 површине 1667,5 м²) у износу од 18.335,83 КМ, на име прибављања техничке документације за изградњу нових објеката, у износу од 12.000,00 КМ, што укупно износи 83.380,00 КМ, у којем износу је вриједност наведених некретнина исти вјештак обрачунао и у Допуни налаза од 15.11.2015. године, а након обрачуна вриједности дрвене гараже површине 24 м² (која је експроприсана а није обухваћена налазима) у износу од 3.600,00 КМ, процјена овог вјештака износи 86.980,83 КМ; да је предлагач Ц.Б. умро ...2015. године и да су рјешењем о насљеђивању Основног суда у Бијељини број ... од 13.5.2015. године за насљеднике проглашени његови синови С.Б. (у чију корист је одређено уручење накнаде за експроприсане некретнине за које се води поступак у предметној правној ствари) и Н.Б., након чега је предметни поступак преузео предлагач С.Б.; да је након укидног рјешења овога суда у предметној правној ствари од 10.4.2018. године, у допуни налаза од

13.4.2021. године вјештак пољопривредне струке Ј.П. извршио процјену накнаде: за експроприсане воћне засаде у износу од 17.242,50 КМ, за пољопривредно земљиште (површине 6085,50 м²) у износу од 27.970,25 КМ и за изгубљену добит од воћних засада у износу од 110.332,50 КМ; и да је Центар за вјештачење ... З. д.о.о Б.Л. (даље: Центар за вјештачење) извршио процјену грађевинских објеката (стамбене зграде, помоћних објеката и објеката за вањско уређење), у износу од 137.173,12 КМ и земљишта испод објеката и које служи за њихову редовну употребу у износу од 30.000,00 КМ.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је, позивајући се на одредбе члана 53. члана 57. став 1 тачка б) и члана 61. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“, број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), одредио накнаду за експроприсане некретнине (објекте, воћне засаде и пољопривредно земљиште) у укупном износу од 133.202,43 КМ. Утврђујући, да је противник предлагача по основу правоснажног рјешења Округног суда у Бијељини број 80 0 В 057589 16 Гж од 7.9.2016. године (прије него што је исто укинато у ревизионом поступку), исплатио предлагачу накнаду за експроприсане непокретности у износу од 100.071,85 КМ, који се има урачунати у износ накнаде досуђене побијаним рјешењем, првостепени суд је обавезао противника предлагача да предлагачу исплати (преостали) износ накнаде у износу од 33.130,85 КМ, са законском затезном каматом од 21.6.2021. године (као дана доношења рјешења) до исплате, док је одбио захтјев за накнаду штете на име изгубљене користи у износу од 110.332,50 КМ са каматама од 13.4.2021. године, захтјев за исплату накнаде за експроприсане непокретности, преко досуђеног износа као и преостали дио захтјева (преко досуђеног) у односу на законске затезне камате.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу предлагача одбио и првостепено рјешење потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Поступак одређивања накнаде за експроприсане некретнине није контрадикторан, парнични поступак, ради се о ванпарничном поступку, који се води и висина накнаде одређује по службеној дужности. Дакле, суд, с обзиром на наведени карактер ове врсте поступка и улогу суда у том поступку, о висини накнаде за експроприсане некретнине, воћна стабла и хортикултурне засаде, одлучује на основу чињеница и доказа проведених у управном и у ванпарничном поступку.

У конкретном случају, ради утврђења накнаде за експроприсане објекте (стамбени објекат, помоћне објекте и објекте вањског уређења), проведено је вјештачење по вјештаку грађевинске струке у управном поступку М.Л. и у предметном ванпарничном поступку по вјештаку Д.Ж., чији налази по оцјени првостепеног суда, нису били поткријепљени релевантним параметрима на основу којих су вршене процјене, који би били подложни провјерљивости од стране суда. Из тих разлога и имајући у виду да су ти налази сачињени током 2014. и 2015. године, одређено је поновно вјештачење од стране грађевинског вјештака М.Ц. и Центра за вјештачење.

Поређењем процјена датих у ова два налаза, који се скоро подударују (са незнатном разликом), за објекте вањског уређења у које спадају: бетонске стазе, шахт за воду, вањска чесма, ограда (жичана, дрвена и „цијепана“), калдрма, пут од камена и кућица за псе, чија вриједност је процијењена у износу од 16.408,00 КМ, нижестепени судови су прихватајући налаз Центра за вјештачење, по овом основу утврдили накнаду

у износу од 16.408,00 КМ, у ком износу је предлагач ову накнаду и тражио и која није предмет побијања у овом ревизионом поступку. Исти случај је и са накнадом за воћне засаде и хортикултуру, коју је вјештак пољопривредне струке Ј.П. процијенио у износу од 17.242,00 КМ и која је предлагачу досуђена у (том) траженом износу, осим дијела захтјева за законску затезну камату која се тражи од 16.9.2014. године, у ком дијелу је захтјев одбијен као неоснован.

Што се тиче накнаде за помоћне објекте (који су у налазу Центра за вјештачење набројани у Табели број 2. од редног броја 1. до 13.), нижестепени судови су оцјеном напријед наведена два налаза грађевинских вјештака нашли, да је неприхватљива процјена извршена од стране вјештака М.Ц., која је вриједност „новог средства“ за те објекте по м² утврдила у складу са одлуком јединице локалне самоуправе, у износу од 924,00 КМ/м², а не према тржишној вриједности. Међутим, тај налаз судови су прихватили у погледу процента амортизације помоћних објеката наводећи, да је наведени вјештак (за разлику од налаза Центра за вјештачење), поред физичког отписа услед кориштења, узела у обзир како функционални, тако и економски отпис, с обзиром на квалитет градње и примијењених материјала код помоћних објеката, на основу чега је изразила – јединствен кумулативни отпис. Стога су нижестепени судови доводећи у везу, за сваки од тих објеката, цијене садашњег средства улагања за изградњу нових – помоћних објеката (процијењених у налазу Центра за вјештачење), то јесте, према тржишној цијени, узимајући у обзир проценат амортизације утврдили висину накнаде за експропријацију предметних помоћних објеката у износу од 19.572,00 КМ (у односу на процјену Центра за вјештачење, који отпис кориштења истих није обрачунавао на начин као и претходни вјештак - у износу од 46.565,12 КМ), о чему је првостепени суд у својој одлуци дао ваљане разлоге засноване на закону, које као правилне прихвата и овај суд.

У погледу накнаде за експроприсани стамбени објекат судови су, по истом принципу, полазећи од цијене „садашњег средства“ улагања за стамбени објекат типа нове градње у износу од 900,00 КМ/м² (која је одређена у основном налазу Центра за вјештачење) и процента амортизације утврдио накнаду у износу од 46.620,00 КМ, у односу на процјену Центра за вјештачење који је, узимајући као основ јединичну цијену по м² у износу од 1.600,00 КМ (због кориштења „клесаног камена“ за подрумски дио објекта) вриједност истог процијенио у износу од 74.200,00 КМ. При том су судови имали у виду да се за експроприсане објекте одређује правична накнада, која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности и која сагласно одредби члана 54. став 3. ЗЕ представља цијену која се за одређену непокретност може постићи на тржишту, што зависи од понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања. Накнада у досуђеном износу, и по оцјени овога суда, одговара правном стандарду „правичне накнаде“, јер је општепозната чињеница да би се у садашњим условима понуде и потражње и насељавања (миграције) становништва углавном у урбана подручја, слободном продајом на тржишту „тешко“ постигла цијена у већем износу од износа у којем је одређена предметна накнада. На овакав закључак не мијења на ствари околност да је подрумски дио објекта зидан од „клесаног камена“. С тим у вези, о висини цијене садашњег улагања у износу од 900,00 КМ (коју су судови узели за основ за утврђивање предметне накнаде за стамбени објекат), изјаснила се пред судом и В.В., представник Центра за вјештачење наводећи, да је приликом процјене ту цијену добила на основу градње објеката истих димензија, али материјалима који се користе у садашњој градњи 2020/2021 године - савременим материјалима који захтијевају да приликом градње објекти буде енергетски сертификован, да процјену није вршила на бази материјала којим је грађен стамбени објекат, јер се објекти (као што је објекат на предметној

локацији) више тако не граде, изузев за туристичке атракције, те да се тим начином и нивоом градње не могу задовољити услови становања.

Када се све наведено има у виду, овај суд налази, да је побијана пресуда у овом дијелу заснована на утврђеном чињеничном стању и да је донесена уз правилну примјену материјалног права, јер је првостепени суд при утврђивању висине ове накнаде пошао од параметара датих од стране стручних лица – вјештака, за што је без значаја околност да је одређене параметре узео из налаза вјештака М.Ц. а одређене из налаза Центра за вјештачење, што је прихватио и другостепени суд, о чему је дао довољне и ваљане разлоге које је у свему прихвата и овај суд. Наиме, у овлаштењима је суда да цијени проведене доказе по слободној оцјени и у њиховој међусобној повезаности (како су проведене доказе оцијенили и нижестепени судови), и да прихватајући доказе релевантне за пресуђење донесе правилну и закониту одлуку. С тим у вези, без значаја су за одлуку у овом поступку наводи ревизије да ревидент са досуђеном накнадом за стамбени објекат, не може ријешити своје егзистенцијално - стамбено питање, на други начин, јер се накнада одређује према тржишној вриједности експроприсаног објекта (о чему је напријед било ријечи), а не према потребама ранијег власника експроприсаних некретнина. Из датих разлога, ревизиони наводи у овом правцу, указују се неоснованим.

Овдје ваља рећи, да су у ставу првом изреке првостепеног рјешења, набројани сви експроприсани објекти (стамбени, помоћни и објекти вањског уређења), а да недостају износи накнаде: за помоћне објекте, у износу од 19.572,00 КМ и за објекте вањског уређења, у износу од 16.408,00 КМ (што, са накнадом за објекат у износу од 46.620,00 КМ, износи укупно 82.600,00 КМ), па како су и ти износи урачунати у укупан износ досуђене накнаде од 133.202,43 КМ, наведени пропуст првостепеног суда (који је правилно уочио другостепени суд), није од утицаја на законитост првостепеног рјешења.

У смислу одредбе члана 60. ЗЕ накнада за експроприсано и пољопривредно земљиште одређује се у новцу, тако да она буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта. Дакле, основни параметар који судови морају имати у виду приликом одређивања накнаде за експроприсано земљиште јесте тржишна цијена земљишта. Да би се утврдила тржишна цијена земљишта, морају се имати у виду уговори о промету некретнина и цијене тих некретнина прихваћене од стране пореске управе, које су у близини експроприсаних некретнина.

Супротно наводима ревизије, првостепени суд је, поред налаза поменутог вјештака пољопривредне струке, током поступка прибавио бројне уговоре о промету непокретности, који представљају довољан основ за утврђивање накнаде за пољопривредно земљиште у износу од 5,50 КМ/м², што за укупну површину експроприсаног земљишта од 6085,50 м², износи 33.470,25 КМ. При том је указао, да је одлуком овог ревизионог суда број 80 0 В 062446 20 Рев од 12.5.2021. године одређена накнада за експроприсано пољопривредно земљиште које се налази у непосредној близини, у односу на предметно земљиште, такође у износу од 5,50 КМ/м², што све указује на правилност закључка нижестепених судова да накнада у том износу представља правичну новчану накнаду за експроприсано пољопривредно земљиште.

Без основа је тврдња ревидента да је земљиште на којем се налазе предметни објекти и које служи за њихову редовну употребу у површини од 1000 м², фактички грађевинско земљиште, по ком основу предлагач захтијева накнаду у износу од 30.000,00 КМ (1000м²х 30,00КМ/м²).

Наиме, приликом утврђивања накнаде за експроприсане некретнине, суд је везан рјешењем о експропријацији према ком су у конкретном случају од предлагача експроприсане парцеле које су по култури пољопривредно земљиште – њива 5. класе и воћњак 2. класе. Приговоре у погледу културе и величине експроприсаног земљишта предлагачи су могли истицати у управном поступку експропријације, али не и у овом ванпарничном поступку утврђивања накнаде. У том погледу, ваља нагласити да не могу бити од утицаја ни било које промјене у квалитету и статусу експроприсаног земљишта настале након правоснажности рјешења о експропријацији, слиједом чега наводи ревизије да је побијана одлука у овом дијелу заснована на погрешној примјени материјалног права, нису основани.

Према одредби члана 62. ЗЕ, ранији власник има право на накнаду изгубљене користи коју би остварио дотадашњим искориштавањем експроприсаних непокретности за вријеме од дана предаје те непокретности у посјед кориснику експропријације до дана пријема у посјед непокретности дате у замјену или до истека рокова одређених за исплату, односно депоновање новчане накнаде. Под изгубљеном користи коју би ранији власник остварио дотадашњим начином искориштавања експроприсане непокретности (до дана када му је престао посјед), подразумијева се фактичка корист коју је власник имао од непокретности.

Код неспорне чињенице да противник предлагача није ушао у посјед предметних некретнина, исте нису приведене намјени обављања рударских радова за шта су експроприсане, јер на лицу мјеста стање експроприсаних непокретности непромјењено од 1.11.2013.године до данас (објекти нису срушени) и чињенице да предлагачу до правоснажности рјешења о експропријацији није исплаћена накнада за експроприсане непокретности, слиједом чега корисник експропријације није, по сили закона (члан 33. став 2. ЗЕ) стекао право на посјед некретнина, правилно су нижестепени судови судили, када су захтјев за изгубљену корист од воћних засада за период плодоношења (од 2021. до 2028. године), одбили као неоснован. Осим наведеног, нижестепени судови су захтјев у погледу овог основа потраживања одбили и из других правно релевантних разлога и за своје одлуке о томе су дали исцрпно образложење са ваљаним разлозима, које као правилне прихвата и овај суд, па се указује беспотребним понављање, већ датих разлога у том дијелу.

Законска затезна камата представља споредно потраживање због закашњења у испуњењу главне обавезе – исплате предметне накнаде (члан 277. Закона о облигационим односима „Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04), како су правилно судили и нижестепени судови, када су на преостали досуђени износ накнаде у износу од 33.130,85 КМ камату досудили од дана доношења првостепеног рјешења, на који дан је утврђена и висина предметне накнаде. Из ових разлога наводи ревизије у односу на побијану одлуку у одбијајућем дијелу захтјева за исплату камата на досуђене износе накнаде за воћне засаде и за пољопривредно земљиште, почев од 16.9.2014. године, не могу се прихватити основаним.

Кад суд одбије правни лијек, одлучиће и о трошковима поступка насталим у поступку поводом тог правног лијека (члан 397. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), а када суд преиначи одлуку против које је поднијет правни лијек, одлучиће о трошковима цијелог

поступка (став 2. истог члана). Имајући у виду напријед наведено као и чињеницу да је другостепени суд трошкове поступка обрачунао правилном примијеном процесног права и Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“, број 68/05), као материјалног права и за своју одлуку дао ваљане разлоге, ревизиони приговори предлагача у погледу одлуке о трошковима поступка пред нижестепеним судовима, нису основани.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу овог рјешења, остали наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијаног рјешења.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП и члана 254. став 1. и 4. истог закона, у вези са чланом 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 36/09 и 91/16), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић