

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 95 1 V 008738 22 Rev
Banjaluka, 18.05.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača (ranijih vlasnika) V.K. iz B., V.K. iz N., i V.M. rođ. K. iz N., protiv protivnika predlagača (korisnika eksproprijacije) Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 008738 21 Gž 2 od 23.02.2022. godine, na sjednici održanoj dana 18.05.2022. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se djelimično usvaja, oba nižestepena rješenja se preinačavaju u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisanu nekretnine, tako što se predlagačima za eksproprisanu građevinski (ekonomski) objekat – štala, koja se nalazi na k.č. 1540/1 (novi premjer), upisana u PL 168 K.O. B. 2, određuje pravična novčana naknada u iznosu od 19.950,00 KM, te se obavezuje protivnik predlagača da predlagačima navedeni iznos od 19.950,00 KM isplati. Preinačava se i odluka o troškovima postupka tako što se određuje da svaka stranka snosi svoje troškove cijelog postupka.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Trebinju – Odjeljenje u Nevesinju broj 95 1 V 008738 20 V 2 od 26.07.2021. godine:

Određuje se pravična novčana naknada za eksproprisanu građevinski (ekonomski) objekat – štala, koja se nalazi na k.č. 1540/1 (novi premjer), upisana u PL 168 K.O. B. 2, u iznosu od 31.080,00 KM, pa se obavezuje korisnik eksproprijacije da navedeni iznos isplati ranijem vlasniku, te mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu 750,00 KM, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Trebinju broj 95 1 V 008738 21 Gž 2 od 23.02.2022. godine žalba korisnika eksproprijacije je odbijena i potvrđeno rješenje Osnovnog suda u Trebinju – Odjeljenje u Nevesinju broj 95 1 V 008738 20 V 2 od 26.07.2021. godine.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija protivnik predlagača, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet ovog vanparničnog postupka je određivanje naknade ranijim vlasnicima za eksproprisani građevinski (ekonomski) objekat – štala, površine 57 m², koja se nalazi na k.č. 1540/1 (novi premjer), upisana u PL 168 K.O. B. 2, eksproprisan po pravosnažnom rješenju Uprave – Područna jedinica T. broj ... od 14.05.2018. godine, kojim rješenjem je izvršena potpuna eksproprijacija nepokretnosti ranijih vlasnika (predlagača) navedenih u tom rješenju, u svrhu izgradnje objekata H. D.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da iz zapisnika o usmenoj raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprisane nepokretnosti broj ... od 19.10.2018. godine, slijedi da su stranke postigle djelimični sporazum o naknadi za eksproprisane nekretnine u ukupnom iznosu od 374.935,10 KM, koji se odnosi na naknadu predlagačima za sve nekretnine, izuzev za k.č. broj 1540/1 J. kuća i zgrada pov. 57 m²; da predmetni građevinski objekat za koji se utvrđuje naknada u ovom postupku predstavlja štalu ranijeg vlasnika; da iz nalaza vještaka geodetske struke slijedi da se građevinski objekat – štala nalazi na k.č.br. 1540/1, upisana u PL 168 K.O. B. 2 (novi premjer); da je vještak građevinske struke u svom nalazu naveo da je građevinski – ekonomski objekat štala izgrađen na k.č. 1540/1 K.O. B. 2 (novi premjer) 1940. godine, kao prizemni objekat sa nadograđenim potkrovljem 1975. godine, da potkrovlje služi za smještaj sijena, da je krovna konstrukcija djelimično zamijenjena, a krovni pokrivač – crijep stavljen 2016. godine, da je objekat dimenzija 7,02x8,10 m, da su zidovi od kamena d-55 cm, rađeni preko temelja od lomljenog kamena u krečnom malteru, fasada fugovani kamen, podovi zaribani beton, ulazna vrata drvena, kao i na potkrovlju, da tržišna vrijednost navedenog objekta iznosi 31.080,00 KM, koju tržišnu vrijednost predmetnog građevinskog objekta je odredio na osnovu uviđaja na licu mjesta i raspoloživih podataka koje je dobio od Uprave RS, PJ N., kao i uvidom u registar cijena nepokretnosti za područje opštine N. za 2019. godinu (Službeni glasnik opštine N., broj: 17/18 od 31.12.2018. godine), da nije mogao izvršiti uvid u eventualne sporazume za naknadu za slične građevinske objekte u postupcima eksproprijacije na području opštine N., jer mu to nije dozvolio rukovodilac Uprave PJ N.; da je u skladu sa uputama datim u rješenju Okružnog suda u Trebinju br. 95 1 V 008738 20 Gž od 16.03.2020. godine pozvao vještaka građevinske struke da dopuni osnovi pismeni nalaz i da je vještak građevinske struke uradio dopunu nalaza, u kojoj je naveo da je pregledao sajt Uprave Republike Srpske za opštinu N., ali da nije mogao koristiti podatke za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog objekta zbog postojanja niza nelogičnosti, da u posljednjih 100 godina u selima na području opštine N. nije prometovan ni jedan ekonomski objekat – štala, da je prilikom procjene tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog objekta koristio troškovnu metodu, uporednu metodu i prihodovnu metodu, kao i tri sporazuma o naknadi u postupcima eksproprijacije zaključenim između ranijih vlasnika i korisnika eksproprijacije Republike Srpske, da je pribavio cijene na području opštine G., koje su postignute u postupcima eksproprijacije građevinskih objekata u selu S. za potrebe R.i.t.G. i odluku opštine N. o utvrđivanju prosječne,

konačne, građevinske cijene po m², korisne površine stambenog i poslovnog prostora za 2020. godini („Sl. glasnik opštine N. br.5/20).

Vještak je slijedom toga, u dopuni nalaza naveo da je analizirao sporazume o naknadi u postupcima eksproprijacije i to: sporazum br. ... od 01.12.2014. godine, iz koga se vidi da je eksproprijsani stambeni objekat izgrađen 1962. godine kompletno rekonstruisan 2006. godine, u korisnoj površini od 61,00 m², isplaćen u iznosu od 82.574,91 KM, odnosno 1.350,00 KM po m²; sporazum o naknadi u postupku eksproprijacije broj ... od 09.10.2015. godine iz koga se vidi da je za eksproprijsani objekat starije gradnje, izgrađen od kamena u tlocrtnoj površini od 67 m², spratnosti P + 0, cca korisne površine 47,00 m², isplaćena cijena od 49.567,00 KM, odnosno 11.054 po m²; da iz sporazuma o naknadi u postupku eksproprijacije br.... od 24.09.2015. godine, proizilazi da se takođe radilo o građevinskom objektu starije gradnje, izgrađenom od kamena u kome niko ne stanuje već 25 godina, a nalazi se pored regionalnog puta N. – B. u mjestu Z.D., tlocrtne površine 82 m², spratnosti P + 1 korisne površine cca 105,00 m², za koji je isplaćen iznos od 91.300,29 KM, odnosno 869,00 KM po m². Takođe vještak navodi da iz tabelarno prikazanih cijena stambenih jedinica na području opštine G. u selu S., proizilazi da se cijena kretala od 600,00 do 1.300,00 KM po m², zavisno od starosti vrste materijala, rekonstrukcije održavanja objekta, te zaključuje da se cijena za ekonomske objekte štale kreće od 300 do 700 m², te je na osnovu svih navedenih kriterija vještak utvrdio da tržišna cijena predmetnog građevinskog objekta štale iznosi 350,00 KM po m², odnosno za površinu koju je utvrdio od 88,80 m², iznosi ukupno 31.080,00 KM po m².

Na prigovore protivnika predlagača vještak se izjasnio tako što je naveo da je uzeo u obzir umanjene starosti objekta i tako je dobio jediničnu cijenu po m² u iznosu od 350,00 KM i pored toga što se u priloženim sporazumima o naknadi u postupcima eksproprijacije cijene ekonomskih objekta štala kreću od 300 do 700 po m², te da podatke od Uprave nije tražio jer je opšte poznata činjenica da navedenom lokalitetu odnosno području opštine N. nikada nije došlo do prometovanja ekonomskih objekata – štala.

Prvostepeni sud je prihvatio dopunski nalaz vještaka građevinske struke, nalazeći da je vještak dao jasno i detaljno obrazloženje metodologije na osnovu koje je izvršio procjenu predmetnog građevinskog objekta – štale, da je prilikom procjene koristio metode procjene (troškovna metoda, uporedna metoda i prihodovna metoda), navedene sporazume iz upravnog postupka o naknadi za eksproprijsane građevinske objekte na istom lokalitetu, tabelarni prikaz postignutih cijena u postupcima eksproprijacije za građevinske objekte u selu S. opština G., te kroz odgovore na date primjedbe na nalaz na glavnoj raspravi dao jasno obrazloženje koje se odnosi na primjenu koeficijenta za obračun korisne površine predmetnog građevinskog objekta, slijedom čega je zaključujući da je utvrđena tržišna cijena eksproprijsanog predmetnog građevinskog objekta od 31.080,00 KM realna i pravična, u skladu sa članom 163. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: ZVP) i članom 54. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15, dalje: ZE), obavezao korisnika eksproprijacije na plaćanje tog iznosa ranijim vlasnicima.

Drugostepeni sud je žalbu korisnika eksproprijacije - protivnika predlagača odbio i prvostepeno rješenje potvrdio u odluci o glavnoj stvari, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), a u vezi sa odredbom člana 2. stav 2. ZVP.

Pobijana odluka je djelimično pravilna.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti određuje se pred sudom po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kad stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi za eksproprisane nepokretnosti pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti sada je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama člana 157.-164. ZVP. Taj postupak nije kontradiktoran, parnični postupak, nego se radi o vanparničnom postupku, koji se vodi i visina naknade određuje po službenoj dužnosti, shodno odredbi člana 159. stav 1. ZVP. Prema sadržini ove odredbe i prilikom utvrđivanja činjenica bitnih za odlučivanje vanparnični sud nije vezan niti ograničen procesnim aktivnostima učesnika u postupku.

Odredbom člana 2. ZE propisano je da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretnini uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nekretnine.

To znači da se prilikom određivanja tržišne vrijednosti eksproprisane nekretnine polazi od toga koje nekretnine se eksproprišu i od njihovog statusa, što se određuje rješenjem o eksproprijaciji shodno odredbi člana 30. ZE kojim se utvrđuje koje nepokretnosti su eksproprisane po vrsti, veličini i mjestu gdje se nalaze, jer se o pravu na naknadu odlučuje rješenjem o eksproprijaciji, dok se u sudskom postupku određivanja naknade odlučuje samo o visini naknade. Tako je za ocjenu pravnog tretmana objekta odlučna činjenica o podacima o svakom objektu za koji je u rješenju o eksproprijaciji navedeno da se ekspropriše, dok je za zemljište bitno kakav je karakter zemljište imalo u vrijeme eksproprijacije (da li je građevinsko ili poljoprivredno).

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za eksproprisanu nepokretnost ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja.

Navedene zakonske odredbe ne propisuju na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti. Tržišna cijena nekretnina se slobodno formira prema uslovima koji vladaju na tržištu nekretnina, a pravična naknada je ona naknada koja će vlasnika oduzete nekretnine, sa financijskog aspekta, staviti u isti položaj kao da nekretninu nije izgubio.

U nalazu i mišljenju koji je vještak građevinske struke U.S. dala u upravnom postupku, nakon što je objekat pregledan i premjeren, a i prethodno identifikovan po vještaku geodetske struke, vještak se izjasnio da se radi o objektu štala, stalnom slobodno stojećem objektu čvrste gradnje, starosti 1940. godine, površine 66,60 m², te je metodologijom utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti globalnom metodom procijenila vrijednost objekta prema stanju u vrijeme uviđaja i trenutne vrijednosti na području opštine N. u tekućoj godini, tako što je našla da je vrijednost objekta 350,00 KM/m², što za površinu od 66,60 KM iznosi 23.310,00 KM.

Tokom postupka pred prvostepenim sudom izvršen je uviđaj na licu mjesta uz prisustvo vještaka geodetske i građevinske struke. Vještak građevinske struke sačinio je nalaz i mišljenje od 29.09.2019. godine, koje je dopunio 25.04.2021. godine, prema kome je tržišna vrijednost štale ranijih vlasnika 350,00 KM/m², odnosno ukupno za površinu 88,80 m² u iznosu od 31.080,00 KM.

I po ocjeni ovog suda, dopuna nalaza i mišljenje vještaka građevinske struke od 25.04.2021. godine, data u ovom vanparničnom postupku, u dijelu kojim je vještak utvrdio da je vrijednost objekta 350,00 KM/m², utemeljena je na odredbi člana 54. ZE, jer je vještak istu izračunao prema pokazateljima koje je obrazložio, a to su sporazumi iz upravnih postupaka o naknadi za ekspropisane građevinske objekte na istom lokalitetu na kome se nalazi štala predlagača, tabelarnom prikazu postignutih cijena u postupcima eksproprijacije za građevinske objekte u susjednoj opštini G., u selu S., Odluci Opštine N. o utvrđivanju prosječne, konačne, građevinske cijene po m² korisne površine stambenog i poslovnog prostora, i visine naknade za rentu za 2020. godinu ("Službeni glasnik Opštine Nevesinje", broj 5/20), te da je uzeo u obzir umanjene starosti objekta i tako je dobio jediničnu cijenu po m² u iznosu od 350,00 KM i pored toga što se u priloženim sporazumima o naknadi u postupcima eksproprijacije cijene ekonomskih objekta štala kreću od 300 do 700 po m², te da podatke od Uprave nije tražio jer je opštepoznata činjenica da navedenom lokalitetu odnosno području opštine N. nikada nije došlo do prometovanja ekonomskih objekata – štala.

Konačno, ta cijena od 350,00 KM/m² utvrđena je i u upravnom postupku po vještaku građevinske struke U.S.

Međutim, nižestepeni sudovi su pogriješili kada su dosudili predlagačima ukupan iznos od 31.080,00 KM, jer su uzeli da je površina objekta 88,80 m², a ne 57 m², koliko je navedeno u pravosnažnom rješenju Uprave – Područna jedinica T. broj ... od 14.05.2018. godine. Kako je već rečeno, u vanparničnom postupku određivanja naknade ranijim vlasnicima sud je vezan za rješenje o eksproprijaciji i ono što je shodno odredbi člana 30. stav 1. tačka g) ZE u istom navedeno, a to je u konkretnom slučaju - da se radi o objektu kuća, površine 57 m², koja se nalazi na k.č. 1540/1, upisana u PL 168 K.O. B. 2.

Protiv rješenja Uprave – Područna jedinica T. broj ... od 14.05.2018. godine predlagači nisu izjavljivali žalbu, što su mogli ukoliko su smatrali da nije pravilno utvrđena površina objekta navedena u rješenju o eksproprijaciji.

Slijedom toga, predlagačima je trebalo utvrditi i dosuditi naknadu za ekspropisane nekretnine koja se utvrđuje u ovom postupku u iznosu od 19.950,00 KM (350,00 KM x 57 m²).

Na osnovu navedenog o odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Kako su odluke nižestepenih sudova djelimično preinačene, to je ovaj sud odlučio o troškovima cijelog postupka na osnovu odredbe člana 397. stav 2. ZPP, a u vezi sa članom 161. ZVP.

Prema odredbi člana 161. ZVP troškove postupka određivanja naknade za eksproprisane nekretnine snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika.

Kako predlagači u upravnom postupku nisu prihvatili ponudu korisnika eksproprijacije da im na ime naknade za predmetnu nekretninu plati iznos od 23.310,00 KM, a u ovom vanparničnom postupku im je konačno dosuđen manji iznos od ponuđenog, proizlazi da su troškovi ovog vanparničnog postupka nastali neopravdanim i nepotrebnim postupcima predlagača i da su predlagači doprinjeli nastanku troškova postupka.

Zbog toga je valjalo odlučiti da svaka strana snosi svoje troškove cijelog postupka, tako da i predlagači snose troškove koje su imali, a koji troškovi se odnose na troškove vještačenja i takse na prijedlog.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić