

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 95 1 В 009332 21 Рев  
Бања Лука, 22.09.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача М.К. из Н., кога заступа пуномоћник Н.К., адвокат из Н., против протупредлагача Републике Српске, коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Требињу број 95 1 В 009332 21 Гж од 27.08.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 22.09.2022. године, донио је

## РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Требињу, Одјељење у Невесињу број 95 1 В 009332 19 В од 06.04.2021. године одређена је правична новчана накнада за експроприсане грађевинске објекте, систем за наводњавање и ограде око парцела предлагача и то:

- стамбено пословна кућа у износу од 431.085,86 КМ,
- партер објекта у износу од 10.147,89 КМ,
- породична кућа стари објекат у износу од 39.159,54 КМ,
- љетна кућа са гаражом у износу од 27.473,36 КМ,
- економски објекат штала у износу од 25.275,66 КМ,
- пратећи објекти (чатрња, септик, трап, пољски ВЦ и пластеници) у износу од 36.707,12 КМ,
- ограде партера у износу од 1.000,00 КМ,
- вјештачка локва у износу од 101.032,94 КМ, систем за наводњавање у износу од 15.416,80 КМ,
- ограде парцела у износу од 4.500,00 КМ, што укупно износи 691.699,17 КМ.

Утврђен је коректив увећања утврђене правичне новчане накнаде (правична накнада износи 129.365,88 КМ) за експроприсани грађевински објекат сутерен који чини пословни простор (хладњача) у износу од 20%, што износи 25.873,136 КМ, те је протупредлагач обавезан да предлагачу исплати укупан износ од 723.166,706 КМ, са законском затезном каматом почев од дана пресуђења до исплате, као и да му надокнади

трошкове поступка у износу од 2.470,00 КМ. Захтјев предлагача за одређивање правичне накнаде за грмове дивље лијеске у износу од 5.600,00 КМ је одбијен.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Требињу број 95 1 В 009332 21 Гж од 27.08.2021. године жалба протупредлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено у дијелу којим је досуђена правична новчана накнада, тако што је иста са износа од 723.166,706 КМ снижена на износ од 717.572,30 КМ, као и у дијелу одлуке о трошковима поступка, тако што је досуђени износ накнаде од 2.470,00 КМ снижен на износ од 2.273,00 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену одлуку побија протупредлагач због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са фактичким приједлогом да се побијано рјешење преиначи.

Предлагач је дао одговор на ревизију протупредлагача, без конкретног приједлога одлуке по ревизији.

Ревизија није основана.

Предмет овог ванпарничног поступка је одређивање накнаде за експроприсане грађевинске објекте предлагача, ближе означене у изреци првостепене одлуке.

На основу изведених доказа првостепени суд је утврдио: да је рјешењем Управе Б.Л., Подручна јединица Н. број: ... од 15.05.2018. године, извршена потпуна експропријација свих земљишних некретнина, грађевинских објеката, воћних засада и шумског дрвећа, у власништву предлагача, у сврху изградње објеката Хидроелектране Д.; да су према записнику о усменој расправи за споразумно одређивање накнаде за експроприсане непокретности бр. ... од 12.08.2019. године предлагач и протупредлагач у управном поступку постигли споразум о накнади за све експроприсане земљишне некретнине, воћне засаде и шумско дрвеће у укупном износу од 772.882,00 КМ; да се странке нису споразумјеле у вези са утврђивањем новчане накнаде за предметне грађевинске објекте, помоћне и пратеће грађевинске објекте, ограде партера, вјештачку локву, систем за наводњавање, ограде око парцела, у којем дијелу је предмет ради одређивања припадајуће накнаде достављен првостепеном суду; да је током поступка вјештак геодетске струке на лицу мјеста идентификовао све наведене некретнине, на којима се налазе грађевински објекти, помоћни грађевински објекти и ограде око појединих парцела, што је детаљно навео у писменом налазу на који није било примједби од стране странака; да је према подацима из налаза вјештака грађевинске струке М.М. од предлагача експроприсана стамбено пословна кућа (нови објекат) са партерним уређењем, изграђена на к.ч. 1514/2 КО Б. 2, а партер са асфалтним подлогом на к.ч. 1514/1 КО Б. 2; да је овај објекат изграђен као слободно стојећи са сутереном, приземљем и поткровљем и има стамбене јединице и пословни простор (хладњаче) који се налази у сутерену, да су крајњи габарити објекта су 12,00 x 12,50 метара, са нето грађевинском површином 367,80 м<sup>2</sup>; да према вјештаку тржишна вриједност наведеног пословно-стамбеног објекта износи 431.085,86 КМ, а тржишну вриједност овог грађевинског објекта вјештак је утврдио примјеном номенклатуре коефицијената за одређивање тржишне вриједности који су табеларно приказани; вјештак је у налазу навео да је породична кућа (стари објекат) изграђена на к.ч. 1517/3 КО – Б., а габарити објекта су 5,70 x 7 м, тип градње је зидна конструкција са каменим зидовима дебљине око 55 цм, стропна конструкција је дрвена са гипсаним плочама и малтером, кровна конструкција

је дрвена, а подови у објекту су шипод и керамичке плочице, отвори су столарске и браварске позиције, а објекат је накнадно дограђиван (кухиња и санитарije); примјеном номенклатуре коефицијената за одређивање тржишне вриједности који су приказани у постојећој табели вјештак је обрачунао тржишну вриједност објекта, са свим садржајима и она износи 39.159,54 КМ; за љетну кућу са гаражом вјештак је навео да је објекат изграђен 1988. године на земљишту означеном као к.ч.бр. 1517/3 КО Б., исти је самосталан са класичним начином градње, габарита 7,10 x 9,10 м<sup>2</sup>, његова тржишна вриједност је процјењена на износ од 27.473,36 КМ; економски објекат – штала је изграђена 1980/81 године на к.ч.бр. 1517/3 КО Б., а објекат је слободно стојећи са зидовима од камена, шпар бетона и дјелимично бетонског блока, док су габарити објекта 9,80 x 5,50 м<sup>2</sup>, плус 2,35 x 5,05 м<sup>2</sup>, док процјењена вриједност објекта износи 25.175,66 КМ; вјештак је обрачунао вриједност пратећих грађевинских објеката примјеном методологије и грађевинских стандарда које је јасно описао у писменом налазу и навео да су пластеници изграђени на к.ч. бр. 1517/2 КО Б., рађени су од металних лучних профила са сидрењем и облогом од ПВЦ застора, а укупна вриједност сва три пластеника износи 6.875,00 КМ; чатрња (резервоар за воду) изграђена је на к.ч.1517/2 КО Б. 1990. године, рађена је у малтеру и водонепропусном бетону, процјењена вриједност овог објекта износи 22.184,51 КМ; трап је саграђен 1988/89 године, укопан је у земљу, зидан каменом и шпар бетоном са двоводном а.б. плочом и улазним вратима над земљом, док су његови габарити 2,70x1,80 м<sup>2</sup>, а висина око 2,5 метара, те запремина 12,15 м<sup>3</sup>, а укупна вриједност трапа износи 2.483,17 КМ; на наведеном локалитету постоје 2 септика, један иза старе куће, а један иза нове куће, чија је укупна запремина 28 м<sup>3</sup>, чија вриједност је процјењена на износ од 4.227,41 КМ; пољски ВЦ је изграђен са шпар бетоном са улазним тесарским вратима и неопходним санитарјама, његови габарити су 1,20 x 1,20 метара и његова вриједност износи 937,03 КМ; ограде партера су жичане са металним носачима укупне дужине 50 метара и њихова вриједност износи 1.000,00 КМ; вјештачка локва је изграђена на к.ч.1453, објекат је изграђен у широком машинском ископу тла, са планирањем пода и ободних шкарпи, са габаритима објекта 50,00x20 метара, док је вриједност објекта 101.032,94 КМ; систем за наводњавање је изграђен 2014. године на четири локалитета и састоји се од израде система „кап по кап“ укупне дужине 4850 м<sup>2</sup>, централног цријева са колекторима, чесмама и капаљкама, транспортног вода пречника 50 мм, дужине 350 метара, процјењена вриједност система за наводњавање износи 15.416,80 КМ; ограде око парцела к.ч.бр.1454 и к.ч.бр.1425 КО Б. 2 су дужине 330 м<sup>2</sup> (ограда 1) и дужине 170 м<sup>2</sup>, (ограда 2) и њихова укупна вриједност износи 4.500,00 КМ; да према вјештаку укупна процјењена вриједност свих наведених објеката износи 691.699,17 КМ.

Првостепени суд је прихватио налаз и мишљење вјештака грађевинске струке М.М., са изјашњењем вјештака на упите протупредлагача које је вјештак дао на расправи 04.03.2021. године, па је на темељу истога закључио да правична накнада за експроприсане објекте износи 691.699,17 КМ. Првостепени суд је нашао да је основан захтјев предлагача за увећање наведене накнаде у складу са одредбом члана 55. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 и 79/15, у даљем тексту: ЗЕ), код утврђења: да је предлагач регистровао пољопривредно газдинство (потврда од 13.09.2019. године); да се ради о седмочланом породичном домаћинству којем је пољопривредно газдинство једини извор прихода; да је пословни простор намијењен за ускладиштење пољопривредних производа, капацитета 200 тона и чини основу за функционисање пољопривредног газдинства. Утврђујући да је губитак пословног објеката од изузетног значаја, јер чланови домаћинства не знају гдје ће наставити живјети и створити услове за рад, првостепени суд је на процјењену вриједност сутерена

(129.365,88 KM) примијенио коректив увећања од 20 %, што износи 25.873,136 KM, па је протупредлагача обавезао на исплату укупног износа од 723.166,706 KM. Првостепени суд је одбио захтјев предлагача за досуду накнаде за грмове дивље лијеске, имајући у виду да у управном поступку исти нису били предмет вјештачења по вјештаку пољопривредне струке.

Одлучујући о жалби протупредлагача, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења првостепеног суда. Другостепени суд налази да су неосновани жалбени наводи којима се приговарало налазу вјештака грађевинске струке М.М., јер да је вјештак дао јасан и образложен налаз, те се изјаснио о примједбама протупредлагача, као и да нису основани наводи да вјештак код израде налаза није имао у виду податке Пореске управе, код тога да је општепознато да се ради о сеоском подручју, о пасивној сеоској средини која се расељава, па да недостају ти подаци као полазна основа за одређивање тржишне цијене. Другостепени суд, даље, налази да је правилно досуђено увећање накнаде у смислу одредбе члана 55. ЗЕ, које је у складу са личним и породичним приликама предлагача, које су од битне важности за његову даљу материјалну егзистенцију, с обзиром да предлагач нема других извора егзистенције, супруга му је незапослена, док су дјеца малољетна. Међутим, како је код збрајања припадајуће накнаде првостепени суд исказао нетачан збир, из овог разлога је дјелимичним усвајањем жалбе протупредлагача првостепено рјешење преиначио тако што је протупредлагач обавезан на исплату укупног износа од 717.572,30 KM, умјесто раније досуђеног укупног износа од 723.166,706 KM.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита и ревизионим наводима није доведена у озбиљну сумњу.

Током поступка пред нижестепеним судовима, а ни у ревизионом поступку, између странака није спорно који грађевински објекти у власништву предлагача су били предмет експропријације. Протупредлагач у ревизији приговара висини досуђеног укупног износа, тако што понавља раније истакнуте приговоре на налаз вјештака грађевинске струке.

Према одредби члана 54. ЗЕ, правична накнада у новцу за експроприсану непокретност не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења. Према одредби члана 60. истог закона накнада за експроприсано пољопривредно, грађевинско и градско грађевинско земљиште одређује се у новцу, тако да она буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта.

Наведене законске одредбе не прописују на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, осим 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 њезиног утврђивања, а иста је идентична прометној вриједности непокретности. Уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета иста се тада темељи на подацима о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју уколико се оцјени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју гдје се налазе експроприсане непокретности. Међутим, уколико ни на сусједном подручју нема промета тада се за утврђивање тржишне цијене користе подаци о износима накнада из постигнутих споразума за одређивање накнада за експроприсане непокретности, ако су такви споразуми закључивани, а све наведено свакако уз оцјену свих карактеристика експроприсане непокретности (положај земљишта, култура, класа и др.). У случају да не

постоје подаци о прометној вриједности непокретности, а ни подаци о закљученим споразумима о накнади, накнада за експроприсане непокретности ће се одредити на основу других елемената тј. на основу користи коју може дати експроприсана непокретност редовним искориштавањем или користи коју је ранији власник имао од те непокретности. Према томе, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

Супротно ревизионим наводима, правилном оцјеном изведених доказа, побијаном одлуком је правилно утврђена тржишна цијена предметних грађевинских објеката.

У конкретном случају, налаз вјештака грађевинске струке М.М. је сачињен уз уважавање свих карактеристика предметних грађевинских објеката. Вјештак је приликом процјене имао у виду процјењене вриједности грађевинских објеката у другим поступцима експропријације, у сврху изградње ХЕ Д. и пута Н. – Б., који се налазе у мјесту Б., гдје се налазе и предметни објекти предлагача. Тако је вјештак имао у виду процјену грађевинских објеката Н.К. из 2019. године, који се налазе на локалитету гдје су предметни објекти, те да се ради о готово идентичним објектима (стамбени објекат, економски објекат, гаража). Оба су под истим кровом, старије градње, потпуно реновирани са дограђеним дијелом са сјеверне стране истог квалитета градње. Процјењена вриједност стамбеног објекта Н.К. износи 909,00 КМ по м<sup>2</sup>, а процијењена вриједност скоро истог објекта предлагача (старе куће) износи 912,00 КМ по м<sup>2</sup>. Процјењена вриједност економских објеката код Н.К. износи 391,60 КМ по м<sup>2</sup>, а код предлагача 363,60 КМ по м<sup>2</sup>. Процјењена вриједност гараже код Н.К. износи 425,00 КМ по м<sup>2</sup>, а код предлагача 427,00 КМ по м<sup>2</sup>. Процјењена вриједност стамбене куће (старија градња само реновирана) која је експроприсана за потребе изградње ХЕ Д. у мјесту К.– Б. од породице Ч. у непосредној близини предметних објеката износи 987,60 КМ по м<sup>2</sup>. У предмету П.К., експроприсан је грађевински објекат, који се налази у непосредној близини предметних објеката, у сврху изградње пута Н.– Б., у мају 2014. године. Објекат је старији без гријања и термоизолације, а исти је процијењен на износ од 1.300,19 КМ по м<sup>2</sup>, а исти је накнадно потпуно реновиран за потребе ХЕ Дабар. Економски објекат је од камена, старости око 25 година, такође је процијењен цца 740,00 КМ по м<sup>2</sup>, што се види из налаза вјештака од 15.05.2014. године. Процјењена вриједност стамбено пословне куће (новоградња) власништво предлагача, која је изграђена од висококвалитетних материјала по свим грађевинским стандардима, износи 1.172,06 КМ/м<sup>2</sup>.

Вјештак се на главној расправи одржаној 04.03.2021. године, на питање заступника протупредлагача да ли је приликом израде предметног налаза имао у виду налаз судског вјештака М.Ђ. из Т. који је дао у управном поступку и у чему се огледа разлика на процјени, а посебно која се односи на породичну кућу за коју је утврдио да процијењена вриједност по м<sup>2</sup> износи 1.172,00 КМ, док је у налазу Ђ.М. процијењена вриједност исте по м<sup>2</sup> 650,00 КМ, као и на стару кућу чија је процијењена вриједност од стране М.Ђ. 500,00 КМ, а у овом предмету 912,00 КМ по м<sup>2</sup>, те на љетну кућу, која је од стране вјештака Ђ.М., процијењена у износу од 20.874,00,00 КМ, а у овом предмету у износу од 27.473,36 КМ, изјаснио да је приликом процјене стамбено – пословног објекта предлагача узео у обзир упоредне примјере – процјене објеката на истој локацији који су слични или скоро исти, од стране вјештака грађевинске струке Д.Б. и А.З., као и вјештака грађевинске струке Ђ.М. који је извршио вјештачење предметних објеката у управном поступку. Сматра да је процјена коју је извршио вјештак Ђ.М., нереална и неадекватна

стварној вриједности предметног грађевинског објекта, то јест цијена од 600,00 КМ по м<sup>2</sup>, не одговара стварној вриједности овог објекта из разлога квалитета уграђеног материјала, цијенећи при том старост објекта као и стопу амортизације. Наведена процјена је и у супротности са процјенама вјештака грађевинске струке Д.Б. и А. З., који су на истом локалитету за грађевинске односно стамбене објекте утврдили цијену по м<sup>2</sup>, која по налазу вјештака Б. износи 987,00 КМ, а по вјештаку З.А. 1.300,00 КМ иако се ради о старијим грађевинским објектима. Предметна породична кућа је урађена од високих квалитетних материјала – по свим грађевинским стандардима зидана поротерм блоком, статички осигурана фасада, подови урађени од паркета и керамике и класе, купатило опремљено фином санитаријом, отвори од ПВЦ браварије, уредно централно гријање, (сутерен) хладњача обложен термопанел плочама. Стамбено пословна кућа има потпуну пројектну грађевинску документацију и употребну дозволу.

У вези са питањем заступника корисника експропријације због чега није приликом процјене предметних грађевинских објеката узео у обзир тржишне цијене које је дао у судском поступку у предмету С.И. – Република Српска, вјештак је одговорио да се објекат С.И., који се налази на мјесту Б. недовршен, а што се тиче квалитета уграђених материјала не може се поредити са квалитетом стамбеног објекта предлагача. У приземљу овог објекта су урађени само груби радови, а гаража и подрум уопште нису били малтерисани. Спрат поменутог објекта није био у потпуности завршен.

Према томе, наведени налаз вјештака грађевинске струке је дат оцјеном свих расположивих елемената који су од утицаја на формирање тржишне цијене предметних грађевинских објеката, односно уз уважавање фактора локације, квалитета, понуде и потражње, фактора корисне површине и фактора усклађености и, супротно ревизионим наводима, нижестепеним судовима је био ваљано упориште за одређивање припадајућег износа правичне накнаде, те је супротно ревизионим наводима у побијаној одлуци јасно образложено зашто су приговори протупредлагача на наведени налаз неосновани.

Протупредлагач у ревизији приговара и примјени одредбе члана 55. ЗЕ, односно примјени фактора увећања накнаде због породичних и личних прилика предлагача.

Према одредби члана 55. ЗЕ личне и породичне прилике ранијег власника експроприсане непокретности узео се у обзир као коректив увећања висине утврђене накнаде, ако су те прилике од битне важности за материјалну егзистенцију ранијег власника, а нарочито у случају ако је због експропријације већег дијела и цијелог земљишта или пословне просторије у којој је ранији власник обављао дозвољену пословну дјелатност, угрожена његова материјална егзистенција, као и у случају када се због експропријације чланови пољопривредног домаћинства морају селити из подручја гдје су пребивали или боравили.

Када треба узети личне и породичне прилике као коректив увећања висине накнаде је фактичко питање и зависи од низа околности: од општег имовног стања власника, величине и значаја (економског) дијела непокретности који се експроприше у односу на непокретности које остају у својини, извора, висине и врсте прихода које остварује домаћинство ранијег власника, од социјалне и старосне структуре и др. Као што је фактичко питање у којим ће се случајевима увећати припадајућа накнада по основу личних и породичних прилика, тако је фактичко питање колико ће у сваком поједином случају износити увећање. То ће у сваком конкретном случају зависити од установљења у којој је мјери ранијем власнику због експропријације погоршана

материјална егзистенција и оцјене да ли ранији власник може и у којем обиму, с обзиром на његове личне и породичне околности, да са утврђеном накнадом успостави економску ситуацију какву је раније имао.

У конкретном случају нижестепени судови су имали у виду личне и породичне прилике предлагача: да се предлагач, као и чланови његове породице (родитељи, супруга и троје малољетне дјеце), баве искључиво пољопривредом; да од 2014. године имају регистровано породично пољопривредно газдинство (према потврди из Регистра пољопривредних домаћинстава број ... од 13.09.2019. године); да имају пластенике, резервоар за воду и систем за наводњавање; да су у сутерену нове породичне куће направили складиште са хладњачама капацитета 200 тона; да нико од чланова породице није у радном односу; да се предлагачу експроприше наведени стамбено пословни објекат, са свим пратећим објектима, као и земљиште на којем остварује егзистенцију; да је потпуно неизвјесно да ли ће, на којој локацији и када поново успоставити пољопривредну производњу. На темељу тако утврђених личних и породичних прилика предлагача ревизионим наводима се неосновано приговара примјени одредбе члана 55. ЗЕ и примјењеном корективу увећања правичне накнаде у проценту од 20 %.

Наведени коректив увећања, од стране првостепеног суда је примјењен у односу на утврђену цијену сутерена (129.365,88 КМ), док би правилно било у односу на укупно утврђену правичну накнаду, које неправилно поступање (што је на штету предлагача) није исправљено у жалбеном поступку, јер предлагач није изјављивао жалбу, нити може бити кориговано у овом ревизионом поступку.

Како је, дакле, у конкретном случају правична накнада за експроприсане грађевинске објекте предлагача утврђена у складу са законом, то је ревизија протупредлагача одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић