

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 80 0 V 033074 16 Rev
Banjaluka, 15.3.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Darka Osmića, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari predlagateljice A.K. – E. iz B., koju zastupa punomoćnik D. Ž., advokat iz B., protiv protivnika predlagateljice Grad B., kao pravni sljednik Opštine B., koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske – Sjedište zamjenika u Bijeljini, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji protivnika predlagateljice izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 V 033074 15 Gž 2 od 18.07.2016. godine, na sjednici održanoj dana 15.3.2017. godine, donio je

R J E Š E N J E

Revizija se djelimično usvaja, rješenje Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 V 033074 15 Gž 2 od 18.07.2016. godine preinačava u dijelu kojim je određena naknada za stambeni objekat, tako da se za stambeni objekat, površine 28 m², utvrđuje naknada u iznosu od 42.000,00 KM i obavezuje protivnik predlagateljice da ovaj iznos isplati predlagateljici, sa zakonskom zateznom kamatom od 02.12.2014. godine do isplate i u dijelu kojim je utvrđena naknada za zakupninu stambenog prostora, tako što se ovaj zahtjev odbija u cjelini, dok se revizija odbija u ostalom dijelu, kojim je utvrđena naknada za eksproprisano zemljište, površine 109 m², u iznosu od 58.200,00 KM i za vanjsko uređenje dvorišta, u iznosu od 5.000,00 KM i obavezan protivnik predlagateljice da te iznose plati predlagateljici, sa pripadajućom zateznom kamatom.

Odbija se zahtjev predlagateljice za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.725,00 KM.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 V 033074 14 V 2 od 02.12.2014. godine, koje je ispravljeno rješenjem istog suda broj: 80 0 V 033074 14 V 2 od 13.5.2015. godine, utvrđena je naknada za eksproprisane nekretnine koje su upisane u pl. br. 4034 k.o. B. 2, označene kao k.č. br. 3672, a sastoje se od stambenog objekta površine 72 m² i zemljišta površine 109 m², i to za stambeni objekat iznos od 105.000,00 KM, za zemljište iznos od 58.200,00 KM i za vanjsko uređenje dvorišta 5.000,00 KM, što čini ukupnu vrijednost od 168.200,00 KM.

Utvrđena je naknada za zakupninu stambenog prostora u iznosu od 250,00 KM koja pripada predlagateljici za svaki mjesec, počev od 01.04.1994. godine pa nadalje do konačne isplate, zajedno sa pripadajućom zateznom kamatom koja se ima obračunavati za svaki mjesec počev od 01.05.1994. godine.

Obavezan je protivnik predlagateljice da predlagateljici isplati iznos od 168.200,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.1994. godine, kao dana ulaska u posjed pa do konačne isplate.

Obavezan je protivnik predlagateljice da joj isplati iznos od 61.500,00 KM, na ime zakupnine za stambeni prostor i to za period od 01.04.1994. godine do 01.11.2014. godine, što ukupno iznosi 246 mjeseci po 250,00 KM za svaki mjesec, sa zakonskom zateznom kamatom koja se ima obračunavati za svaki mjesečni obrok počev od 01.05.1994. godine pa do konačne isplate.

Obavezan je protivnik predlagateljice da predlagateljici naknadi troškove postupka u iznosu od 14.610,00 KM.

Rješenjem Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 V 033074 15 Gž 2 od 18.07.2016. godine, žalba protivnika predlagateljice je djelimično uvažena i prvostepeno rješenje djelimično preinačeno tako što je protivnik predlagateljice obavezan da predlagateljici isplati novčanu naknadu od 58.200,00 KM, za eksproprisano zemljište, u površini od 109 m², u sastavu parcele k.č. br. 3672, upisane u p.l. br. 4034 k.o. B. 2; novčanu naknadu od 86.400,00 KM (umjesto iznosa od 105.000,00 KM, koji je odredio prvostepeni sud), za eksproprisani stambeni prizemni objekat sa potkrovljem koji se nalazi na naznačenom zemljištu i novčanu naknadu od 5.000,00 KM, za uređenje eksproprisano zemljišta kao dvorišta, to jeste ukupnu novčanu naknadu od 149.600,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 02.12.2014. godine (umjesto od 01.04.1994. godine, kako je odredio prvostepeni sud) pa do dana isplate, te je protivnik predlagateljice obavezan da predlagateljici, na ime neostvarene koristi, u vidu mjesečnih zakupnina za naznačeni stambeni objekat sa zemljištem, u periodu od 01.07.1996. godine (umjesto od 01.04.1994. godine, kako je odredio prvostepeni sud) pa do 31.07.2011. godine, isplati ukupan iznos od 45.250,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana 09.08.2011. godine (a ne od 01.05.1994. godine, kako je odredio prvostepeni sud) pa do dana isplate i neostvarenu korist u vidu mjesečnih zakupnina od po 250,00 KM za period od 01.08.2011. godine pa do 01.11.2014. godine, sa zakonskom zateznom kamatom na svaku dosuđenu tekuću mjesečnu zakupninu počev od prvog dana narednog mjeseca pa do dana isplate, a protivnik predlagateljice je obavezan da predlagateljici na ime troškova vanparničnog postupka isplati iznos od 8.120,00 KM (umjesto iznosa od 14.610,00 KM).

Blagovremenom revizijom protivnik predlagateljice pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba vanparničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijano rješenje ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

U odgovoru na reviziju predlagateljica predlaže da se revizija odbije kao neosnovana, a njoj naknade troškovi sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.725,00 KM.

Revizija protivnika predlagateljice je djelimično osnovana.

Tokom postupka pokazalo se nespornim da su od predlagateljice, rješenjem Opštinske uprave za ... opštine B., broj: 07-473-17/93 od 17.12.1993. godine, u svrhu izgradnje administrativne zgrade E. d. u B., potpuno eksproprisane nekretnine u Ulici ..., prizemna stambena zgrada, površine 28 m², izgrađena na parceli k.č. br. 3672, upisana u pl. br. 4034 k.o. B. II. Predlagateljicu je (jer tada nije boravila na ovim

prostorima) u ovom postupku zastupao privremeni staralac R.J., advokat iz B. Protiv ovog rješenja nije ulagana žalba i ono je postalo pravosnažno i izvršno dana 06.01.1994. godine. Nije sporno da u upravnom postupku nije određena naknada za eksproprisane nekretnine i da je predlagateljica dana 09.8.2011. godine podigla tužbu kojom je tražila tu naknadu, kao i naknadu za pokretne stvari koje su se nalazile u stambenom objektu, te izgublenu dobit zbog nekorištenja nekretnina. Parnični postupak je, u smislu odredbe člana 18. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/06, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP), obustavljen, te je rješavanje međusobnog odnosa između stranaka nastavljeno po pravilima vanparničnog postupka.

Prihvatajući nalaz odgovarajućeg vještaka (kojem stranke nisu prigovarale), prema kojem tržišna vrijednost eksproprisane parcele iznosi 58.200,00 KM; tržišna vrijednost stambenog objekta (pri čemu je računao da je površina tog objekta 72 m²) 105.000,00 KM, a građevinska vrijednost (jer je građen bez dozvole) 86.400,00 KM; vrijednost vanjskog uređenja dvorišta 5.000,00 KM, a mjesečna zakupnina za stambeni prostor 250,00 KM – prvostepeni sud je, pozivom na odredbe člana 53. stav 1. i član 54. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE), obavezao protivnika predlagača da predlagaču na ime naknade za eksproprisanu imovinu isplati ukupan iznos od 168.200,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom od 01.04.1994. godine do isplate, nalazeći da predlagateljica ima pravo na naknadu za stambeni objekat (površine 72 m²) za koji ona tvrdi da je postojao na licu mjesta (ona je doduše tvrdila da je stan u predmetnom stambenom objektu imao površinu od 118 m², ali nije prigovarala nalazu vještaka kada je vrijednost računao prema površini od 72 m², ni odluci suda kojom je prihvaćena ova površina), te joj je dosudio i naknadu za izgublenu dobit zbog nekorištenja, za period, u iznosu i sa zakonskom zateznom kamatom kako je bliže opisano u izreci prvostepene presude.

Nalazeći da predmetni stambeni objekat nije legalizovan, ali da predlagateljica, shodno odredbi člana 53. stav 2. ZE ima pravo na naknadu u visini ulaganja, jer da bi mogla naknadno legalizovati taj stambeni objekat da nije porušen, drugostepeni sud preinačava prvostepeno rješenje i dosuđuje naknadu za stambeni objekat (i on za površinu od 72 m²) u visini njegove građevinske, a ne tržišne vrijednosti, a izgublenu dobit dosuđuje od 01.7.1996. godine (a ne od 01.4.1994. godine kako je to uradio prvostepeni sud), jer da je tek od tada, po prestanku rata i ratnog stanja, predlagateljica mogla ostvarivati korist izdavanjem ovog stambenog objekta u zakup, te je na sve dosuđene iznose dosudio zateznu kamatu najranije od dana donošenja prvostepene presude (a ne od 01.4.1994. godine, kako je postupio prvostepeni sud). Iznosi dosuđeni na ime naknade za eksproprisanu zemljišnu parcelu od 58.200,00 KM, i na ime vrijednosti vanjskog uređenja dvorišta od 5.000,00 KM, nisu bili sporni tokom postupka, niti je odluka u ovom dijelu posebno pobijana žalbom, a ni revizijom, pa se tim dijelom osporenog drugostepenog rješenja, uz konstataciju da su nižestepene odluke u ovom dijelu pravilne i zakonite, neće posebno baviti ni ovaj sud.

Prema odredbi člana 70. Zakona o eksproprijaciji, koji se u ovom postupku primjenjuje saglasno odredbi člana 76. stav 2. istog zakona (jer do dana stupanja na snagu tog zakona nije u predmetnom slučaju zaključen sporazum o naknadi, odnosno nije donesena pravosnažna sudska odluka), ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od dva mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, nadležni organ uprave dostaviće pravosnažno rješenje o eksproprijaciji, sa svim spisima, nadležnom

redovnom sudu na čijem području se nalazi eksproprisana nekretnina, radi određivanja naknade. Slična odredba sadržana je i u članu 158. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 36/09 – u daljem tekstu: ZVP), kao i u članu 147. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku koji je ranije bio na snazi. Odredbama člana 53. do 67. ZE regulisana su pravila, način i okolnosti koje se uzimaju u obzir pri određivanju visine naknade za eksproprisane imovinu (zemljište, zgrade, voćna stabla, vinova loza, šuma).

Smisao spomenutih zakonskih odredbi je u tome da se u vanparničnom postupku određuje pravična naknada samo za eksproprisane nekretnine, to jeste za one koje su obuhvaćene pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji. Za nekretnine, odnosno imovinu koja nije obuhvaćena postupkom eksproprijacije, nema osnova za određivanje pravične naknade u vanparničnom postupku.

Naprijed izloženo čini pravilnom tvrdnju protivnika predlagateljice da u konkretnom slučaju nije bilo mjesta dosuđivanju pravične naknade za stambeni objekat površine 72 m², budući da pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji broj: 07-473-17/93 od 17.12.1993. godine nije eksproprisana takav objekat, nego prizemna stambena zgrada, površine 28 m². Naime, kako je naprijed rečeno, rješenjem o eksproprijaciji utvrđuje se obim eksproprisane imovine, a u vanparničnom postupku samo određuje naknada za tu imovinu u obimu utvrđenom rješenjem o eksproprijaciji.

Drugačije rečeno, prilikom utvrđivanja naknade za eksproprisane nekretnine, sud je vezan pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji prema kojem je, u ovoj situaciji, od predlagateljice eksproprisana prizemna stambena objekat, površine 28 m². Prigovore u pogledu površine i spratnosti predmetnog objekta, predlagateljica je mogla isticati u upravnom postupku eksproprijacije (uključujući i stavljanje prijedloga za ponavljanje tog postupka, te vođenje upravnog spora), ali ne i u ovom vanparničnom postupku utvrđivanja naknade. Ukoliko raniji vlasnik, odnosno korisnik nalazi da su mu u postupku eksproprijacije povrijeđena prava na nepokretnostima koja nisu obuhvaćena rješenjem, na raspolaganju mu stoje pravna sredstva propisana Zakonom o opštem upravnom postupku, uz specifičnosti koje propisuje Zakon o eksproprijaciji i koje se odnose na eksproprijaciju kao poseban postupak, ili eventualno, pokretanje parničnog postupka za naknadu štete.

U vezi sa naprijed izloženim valjalo je pobijano rješenje u ovom dijelu preinačiti i naknadu za stambeni objekat dosuditi prema površini utvrđenoj pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji, imajući u vidu tržišnu vrijednost od 105.000,00 KM koju je računao vještak za površinu od 72 m². Kako se radi o površini od 28 m², utvrđenoj navedenim pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji, što predstavlja 40% u odnosu na površinu od 72 m² za koju je računata tržišna vrijednost, predlagateljici je po ovom osnovu, dosuđen iznos od 42.000,00 KM (40% od iznosa od 105.000,00 KM). Dosuđena je tržišna vrijednost, a ne građevinska, jer je očigledno da je na predmetnoj parceli postojao stambeni objekat, u vrijeme kada je (1987. godine) ove nekretnine predlagateljica kupila i da ga je ona kasnije adaptirala i dogradila u većim gabaritima, za šta nije imala potrebnu saglasnost i dozvolu nadležnih organa. Suprotno zaključku drugostepenog suda, ne čini se vjerovatnim da bi predlagateljica naknadno mogla izvršiti legalizaciju ovog objekta, budući da je rješenjem Opštinske komisije za ... opštine B. broj: 05-364-1819 od 11.11.2015. godine, odbijen zahtjev njenog pravnog prednika za adaptaciju ranijeg porodičnog stambenog objekta na naznačenom zemljištu, a urbanističkim planom iz tog perioda, broj: 2/85 nije na ovom prostoru

predviđena individualna stambena izgradnja, nego je na ovom i okolnom zemljištu bila planirana društveno-stambena izgradnja (gustina stanovanja 250 st/ha), pa se mogla izvršiti, eventualno, samo privremena legalizacija do realizacije provedbene planske dokumentacije, kako nalazi vještak građevinske struke.

Prema tome, predlagateljici se ne bi mogla dosuditi naknada za bespravno izgrađeni objekat i pod uslovom da je takav objekat obuhvaćen pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji, jer za to nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 53. stav 2. ZE. Nije dokazano da je u vrijeme bespravne izgradnje (1988. godine), sporni objekat, koji je sagrađen bez urbanističke saglasnosti i građevinske dozvole, mogao biti legalizovan.

Odredbom člana 62. ZE je propisano da raniji vlasnik ima pravo na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorišćavanja ekspropriisane nepokretnosti za vrijeme od dana predaje te nepokretnosti u posjed korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nepokretnosti date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu, odnosno deponovanje novčane naknade.

Dakle, da bi se ova izgubljena korist dosudila u vanparničnom postupku, mora biti sasvim izvjesno da je raniji vlasnik, prije izvršene eksproprijacije, iskorištavao ekspropriisanu nepokretnost na način koji mu je donosio određenu korist, te da se utvrdi vrsta i visina te koristi. U konkretnom slučaju, predlagateljica nije ni tvrdila, pa tako ni dokazala, da je predmetne nekretnine prije izvršene eksproprijacije izdavala u zakup i da je tako ostvarivala materijalnu korist u vidu mjesečnih zakupnina.

Prema tome, nisu ispunjeni uslovi iz naprijed citirane odredbe, da se obaveže protivnik predlagateljice da joj isplati iznose zahtjevane po ovom osnovu. Vrlo je moguće, čak i izvjesno, da je predlagateljica, zbog nekorištenja svojih nekretnina, trpila štetu. Ta šteta se mogla ogledati u visini zakupnine koju je eventualno plaćala za korištenje nekih drugih nekretnina za stanovanje, pa čak i u visini izgubljene zarade u vidu zakupnine koju bi ostvarila da predmetne nekretnine nisu ekspropriisane (pod uslovom da je po redovnom toku stvari bilo prirodno i očekivano da ih može izdati u zakup), ali tužiteljica takvu štetu nije tražila, niti se takav zahtjev može ostvariti u ovom, nego samo u parničnom postupku.

Zbog svega rečenog riješeno 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.

Zahtjev predlagateljice za naknadu troškova revizionog postupka je odbijen, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. U pitanju je trošak sastava odgovora na reviziju čijim navodima je predlagateljica samo predložila da se revizija odbije kao neosnovana, a koji očigledno nisu bili od uticaja na odluku po reviziji, koja je, uostalom, u dobrom dijelu usvojena.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić