

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 95 1 В 002051 17 Рев 3
Бања Лука, 08.02.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у ванпарничном поступку предлагача С.К. из Г., заступаног по Заједничкој адвокатској канцеларији адвоката С.Т. и Н.Ћ. из Т., против протупредлагача ЗП Р. и т. а.д. Г. из Г., кога заступа пуномоћник Ј. М., адвокат из Т., ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Окружног суда у Требињу број 95 1 В 002051 16 Гж од 05.06.2017. године, на сједници одржаној дана 08.02.2018. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Требињу број 95 1 В 002051 16 Гж од 05.06.2017. године преиначава, у оспореном дијелу којим је усвојена жалба протупредлагача, тако што се жалба протупредлагача одбија и рјешење Основног суда у Требињу, Одјелење у Невесињу број 95 1 В 002051 13 В 2 од 06.06.2016. године, у дијелу којим је одређена правична накнада за експроприсане грађевинске објекте предлагача у износу од 428.499,50 КМ, потврђује.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Требињу, Одјелење у Невесињу број 95 1 В 002051 13 В 2 од 06.06.2016. године одређена је новчана накнада за експроприсане некретнине предлагача и то: земљиште, које је ближе означено у изреци првостепене одлуке, у износу од 364.243,00 КМ, грађевинске објекте, такође ближе означене у изреци првостепене одлуке, у износу од 428.499,50 КМ, те је протупредлагач обавезан да предлагачу исплати укупан износ од 792.742,50 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате, као и да му надокнади трошкове поступка у износу од 36.250,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Требињу број 95 1 В 002051 16 Гж од 05.06.2017. године жалбе странака су усвојене. Првостепено рјешење је преиначено, у дијелу којим је одређена новчана накнада за експроприсане грађевинске објекте, тако што је накнада одређена у износу од 7.921,06 КМ, умјесто ранијег износа од 428.499,50 КМ. У дијелу одлуке којим је одређена новчана накнада за експроприсано земљиште у износу од 364.243,00 КМ и у дијелу одлуке о трошковима поступка, првостепено рјешење је укинато и предмет је враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Изјављеном ревизијом другостепену одлуку побија предлагач, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијано рјешење преиначи, или да се исто укине и предмет врати другостепеном суду на поново суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је основана.

Предмет овог ванпарничног поступка је одређивање правичне накнаде за експроприсане непокретности предлагача (земљиште и грађевинске објекте).

Током првостепеног поступка је утврђено: да су рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове, П. ј. Г. број 17-473-26/05 од 9.6.2006. године експроприсане непокретности предлагача и то: к.ч. бр. ... зв. Дионица, ливада 2. класе, у површини 1.500 м², к.ч. бр. ... зв. Груде, ливада 3. класе у површини од 4.870 м², к.ч. ... зв. кућа и двориште, по култури зграда и двориште у површини 500 м², са породично-стамбеним објектом, љетном кухињом и чартњом, к.ч. бр. ... зв. Љесковача ливада 3. класе, у површини 3.500 м², са гаражом димензија 5,90x2,90 м, колибом, овчарицом, свињцем и сушаром, к.ч. ... зв. Гувно и појата, по култури зграда и двориште, у површини 600 м² и пашњак 2. класе у површини 760 м² са шталом, к.ч. бр. ... зв. Расоја, ливада 3. класе, у површини 5.300 м², к.ч. ... зв. Дубравач до, њива 4. класе, у површини 985 м², к.ч. ... зв. Дубровач до, њива 4. класе, у површини 1.130 м², к.ч. ... зв. Пут, по култури присутни путеви површине 230 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури остало неплодно 5.000 м², к.ч. ... звана Љесковача, по култури ливада 3. класе, у површини 2.320 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури пашњак 2. класе, у површини 12.700 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури ливада 4. класе, у површини 2.090 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури пашњак 2. класе, у површини 5.000 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури ливада 3. класе, у површини 5.850 м², к.ч. ... зв. Љесковача по култури ливада 3. класе у површини 3160 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури ливада 3. класе, у површини 1.480 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури ливада, 3. класе у површини 750 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури ливада 3 класе, у површини 1.020 м², к.ч. ... зв. Љесковача, по култури остало неплодно, у површини 870 м², к.ч. ... зв. Загребница, по култури остало неплодно, површине 3.000 м² и к.ч.... зв. Загребница, по култури њива 4. класе, са површине 1.550 м², све ограђене зидом од ломљеног камена или оградом од дрвеног коља и бодљикаве жице, са шумско дрвним сортиментима, воћем и украсним грмљем које се налази на означеном земљишту; да према подацима из налаза вјештака пољопривредне струке М.В. тржишна вриједност експроприсаног земљишта износи 364.243,00 КМ; да према налазу вјештака грађевинске струке М.Ђ. вриједност експроприсаних објеката износи 428.499,30 КМ.

На темељу тих чињеница, имајући превасходно у виду податке из налаза вјештака пољопривредне и грађевинске струке, те налазећи да нису испуњени услови за увећање утврђене накнаде за експроприсано земљиште, по основу личних и породичних прилика предлагача у смислу одредбе члана 55. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06 и 37/07 – даље: ЗЕ), првостепени суд, позивом на одредбу члана 70. истог закона, је на име правичне накнаде за експроприсане непокретности предлагачу досудио укупан износ од 792.745,50 КМ, са припадајућом каматом.

Одлучујући о жалбама странака другостепени суд је становишта да је правична накнада за експроприсано земљиште правилно одређена и да нису основани жалбени наводи протупредлагача којима се то спори. Међутим, становишта је да се жалбом предлагача основано указује да није правилно примјењена одредба члана 55. ЗЕ, па је жалбу предлагача усвојио те, у овом дијелу и у дијелу одлуке о трошковима поступка, првостепено рјешење укинуо и предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење. Надаље, нашао је да је првостепени суд правилно одредио накнаду за експроприсане грађевинске објекте у износу од 428.499,50 КМ, те да се томе неосновано приговара жалбом протупредлагача, али је становишта да се у утврђену правичну накнаду за експроприсане објекте има урачунати износ од 420.578,44 КМ, који је протупредлагач исплатио предлагачу поступајући по ранијем рјешењу другостепеног суда број 15 0 В 000307 10 Гж од 10.11.2010. године, позивајући се на одредбу члана 312. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), па је закључио да је у том дијелу жалба протупредлагача основана. Сагласно том ставу, жалбу протупредлагача је усвојио (правилно би било: дјелимично усвојио) и првостепено рјешење у овом дјелу преиначио тако што је, за експроприсане грађевинске објекте, предлагачу у коначном досудио износ од 7.921,06 КМ.

Слиједом изложеног, предмет испитивања у овом ревизионом поступку је побијана одлука у дијелу којим је за експроприсане грађевинске објекте (ближе означене у налазу вјештака грађевинске струке) предлагачу досуђен износ од 7.921,06 КМ.

Одлука другостепеног суда није у свему правилна и законита.

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.

Наведена законска одредба не прописује на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, осим што прописује 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. 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. Произлази, да је висина тржишне цијене непокретности фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

У конкретном случају, ради утврђивања тржишне цијене експроприсаних непокретности (објеката предлагача), проведено је вјештачење по вјештаку грађевинске струке М. Ђ., који вјештак је сходно наведеном, код утврђивања тржишне цијене предметних непокретности имао обавезу да води рачуна о свим наведеним елементима који су од утицаја на висину тржишне цијене. Означени вјештак, у датом писменом налазу од 26.11.2014. године, допунама налаза од 19.06.2015. године и 05.02.2016. године, те усменим изјашњењем на рочишту одржаном дана 26.04.2016. године, се суду изјаснио о свим означеним елементима који су од утицаја на формирање тржишне цијене експроприсаних грађевинаских објеката (исказане појединачно за сваки грађевински објекат). Наиме, исти је вредновао основне и корективне елементе (локација објекта, квалитет, старост објекта, степен завршености, квалитет инфраструктуре и др.) који утичу на формирање тржишне цијене, те се изјаснио у којем проценту ти елементи утичу на тржишну цијену. Поред тога, имао је у виду упоредне податке (у периоду 2009. до 2014. године) односно тржишне цијене некретнина које су сродне, грађене од истог или сличног грађевинског материјала и обраде, те су локацијски у окружењу предметних некретнина, па је на темељу свих ових елемената утврдио тржишну вриједност експроприсаних грађевинских објеката у укупном износу од 428.499,50 КМ.

Означени налаз вјештака грађевинске струке, с обзиром да је сачињен у складу са одредбом члана 54. ЗЕ, је нижестепеним судовима био ваљано упориште за утврђење да тржишна цијена експроприсаних грађевинских објеката износи 428.499,50 КМ.

Сходно томе, предлагачу за експроприсане грађевинске објекте припада правична накнада у означеном износу, па је правилно другостепени суд закључио да се жалбом протупредлагача неосновано приговара висини утврђене правичне накнаде за грађевинске објекте, која је супротно тим жалбеним наводима правилно утврђена на темељу изведених доказа.

Међутим, по оцјени овога суда, ревизионим наводима предлагача се основано указује да је другостепени суд погријешио када је жалбу протупредлагача оцјенио основаном у дијелу навода се у правичну накнаду има урачунати раније исплаћени износ, па је у утврђену правичну накнаду од 428.499,50 КМ за грађевинске објекте урачунао неспорно исплаћени износ од 420.578,44 КМ, те у коначном правичну накнаду за грађевинске објекте одредио у износу од 7.921,06 КМ.

Наиме, нижестепени судови су утврдили да је протупредлагач, поступајући по ранијем рјешењу другостепеног суда број 15 0 В 000307 10 Гж од 10.11.2010. године, исплатио предлагачу износ од 420.578,44 КМ. Наведено другостепено рјешење је укинато од стране овог ревизионог суда рјешењем број 95 1 В 002051 12 Рев 2 од 20.06.2013. године, у дијелу којим је била одређена накнада за експроприсано земљиште и објекте предлагача и у дијелу одлуке о трошковима поступка, и у том дијелу предмет је враћен другостепеном суду на поновно суђење, док је у осталом дијелу ревизија одбијена и означено другостепено рјешење одржано на снази, у дијелу којим је одређена правична накнада за шумско дрвне сортименте, воће и украсно грмље предлагача.

У поновном поступку, одлучујући о жалбама странака, другостепени суд је рјешењем број 15 0 В 000307 13 Гж 2 од 16.09.2013. године укинуо првостепено

рјешење број 095-1-B-07-000-012 од 30.09.2009. године (којим је била одређена правична накнада за експроприсано земљиште у износу од 289.555,50 КМ и за грађевинске објекте у износу од 420.578,44 КМ) и предмет је вратио првостепеном суду на поновно суђење, након чега су донесене нижестепене одлуке које су предмет оцјене у овом ревизионом поступку.

Према томе, ревидент основано указује да у предметној правној ствари више не постоји одлука суда којом је утврђена правична накнада за објекте у износу од 420.578,44 КМ (који износ је протупредлагач исплатио за грађевинске објекте поред исплате накнаде за земљиште), па је у таквој правној ситуацији (с обзиром да суд, а и странке, веже изрека одлуке), уколико би се прихватило становиште другостепеног суда из побијане одлуке, могуће да протупредлагач затражи поврат наведеног износа (јер је отпао правни основ по којем је извршено плаћање). Због тога, нема мјеста примјени законске одредбе на коју се позвао другостепени суд (члан 312. ЗОО), а чињеница да је протупредлагач исплатио дио припадајуће накнаде за грађевинске објекте, је релевантна само у случају покретања извршног поступка за исплату досуђене накнаде.

Слиједом изложеног, изјављена ревизија је усвојена и побијана одлуку преиначена тако што је одбијена жалба протупредлагача и првостепено рјешење потврђено у дијелу којим је утврђена правична накнада за експроприсане грађевинске објекте у износу од 428.499,50 КМ, наведено примјеном одредбе члана 250. став 1. ЗПП, у вези са чланом 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку ("Службени гласник Републике Српске", бр. 36/09, 91/06).

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић