

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 В 045791 14 Рев
Бања Лука, 27.01.2015. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у ванпарничној ствари предлагача Г. Б.Л., заступан по Правобранилаштву РС Бања Лука, против протупредлагача И.Б. из Б.Л. и А.З. из З., обоје заступани по Т.А., адвокату из Б.Л., ради одређивања накнаде за преузето градско грађевинско земљиште, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Округног суда у Бањој Луци број 71 0 В 045791 14 Гж од 14.5.2014. године, на сједници одржаној 27.01.2015. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се усваја, укида се рјешење Округног суда у Бањој Луци број 71 0 В 045791 14 Гж од 14.5.2014. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 045791 05 В од 07.11.2013. године наложено је предлагачу да исплати протупредлагачима накнаду за експроприсано земљиште и то И.Б. у износу од 24.990,00 КМ, а А.З. у износу од 48.510,00 КМ, све са законском затезном каматом почев од 07.11.2013. године до исплате и уз накнаду трошкова поступка у износу од 6.526,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Округног суда у Бањој Луци број 71 0 В 045791 14 Гж од 14.5.2014. године жалба протупредлагача је одбијена, а жалба предлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено у дијелу одлуке о трошковима поступка тако што су ти трошкови снижени на износ од 4.275,00 КМ, док је у дијелу одлуке о главној ствари жалба предлагача одбијена и у том дијелу првостепено рјешење потврђено.

Благовременом ревизијом предлагач побија другостепену одлуку због повреде одредаба поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена одлука укине и предмет врати на поновно суђење.

Протупредлагачи су у одговору на ревизију оспорили наводе ревизије и предложили да се иста одбаци.

Ревизија је основана.

Предмет поступка је одређивање накнаде за преузето градско грађевинско земљиште.

Правоснажним рјешењем Скупштине предлагача број 25-475-361/02 из јула 2004. године, са измјенама из децембра 2004. године, из посједа протупредлагача је преузето градско грађевинско земљиште ради изградње саобраћајнице. Тим рјешењем је из посједа протупредлагача И.Б. преузета кч.бр. 432/3 уписана у пл. 406 к.о. Б.Л. 7 у површини од 119 м², а из посједа протупредлагача А.З. је преузета кч.бр. 433/11 уписана у пл. 405 к.о. Б.Л. 7 у површини од 231 м². Обзиром да странке нису постигле споразум пред органом управе у вези са одређивањем накнаде за преузете непокретности, сходно члану 60. тада важећег Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 8/96, 15/96 и 64/04) даљи поступак је настављен пред првостепеним судом. Исто прописује и члан 70. сада важећег Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 110/08, даље: ЗЕ).

Накнада за преузето градско грађевинско земљиште се утврђује на начин предвиђен у члану 69. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Српске“ број 86/03) у вези са чланом 40. каснијег Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06) тј. по критеријима и мјерилима који су предвиђени ЗЕ.

Сагласно одредби члана 12. ст. 1. ЗЕ, ако се правична накнада за експроприсане непокретности одређује у новцу, она не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности која се експроприше у вријеме доношења првостепеног рјешења о експропријацији односно у вријеме склапања споразума (члан 54. ст. 1. ЗЕ), а тржишна вриједност је изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања (члан 54. ст. 2. ЗЕ).

Поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност суд води по службеној дужности (члан 159. ст. 1. Закона о ванпарничном поступку - „Службени гласник Републике Српске“ број 36/09, даље: ЗВП). Суд може на првом рочишту, након изјашњења странака и на бази стања у спису, донијети рјешење о висини накнаде за експроприсану непокретност (члан 159. ст. 3. ЗВП). Ово овлаштење суда не искључује могућност извођења и других доказа које предложе учесници у поступку, ако суд нађе да то има значаја за одређивање накнаде (члан 159. ст. 4. ЗВП).

У овом случају нижестепени судови су прихватили налаз и мишљење вјештака грађевинске струке Д.Д. који је вриједност преузетих некретнина процијенио у износу од 210,00 КМ/м².

Основни ревизиони приговор се заснива на истицању да је вјештак грађевинске струке у свом налазу и мишљењу погрешно процијенио тржишну вриједност спорних непокретности, при чему није објаснио на основу којих конкретних показатеља је утврдио ту вриједност и због чега је исту увећао за 20%.

Налаз и мишљење вјештака је доказно средство које подлијеже савјесној и брижљивој оцјени суда, како сам за себе, тако и у вези са другим изведеним доказима.

По оцјени овога суда, нижестепени судови су некритички прихватили налаз и мишљење вјештака грађевинске струке иако су на исти стављене аргументоване примједбе, на шта ревизија основано указује.

Спорно земљиште се налази у насељу П. у Б.Л. па је вјештак био дужан да процијени тржишну цијену земљишта на тој локацији, према условима који владају на тржишту некретнина. Вјештак није поступио на овај начин већ је тржишну цијену утврдио тако што је обрачунао просјечну вриједност грађевинског земљишта на различитим локацијама територије Г. Б.Л., узимајући при томе у обзир и објављене понуде за продају земљишта, без информације да ли су те понуде и прихваћене, па је затим ту просјечну вриједност земљишта увећао за 20% уз образложење да се ради о парцелама мале површине и да је смањена вриједност преосталих некретнина истих власника, не наводећи колико је земљишта остало протупредлагачима након преузимања спорних некретнина (о томе у спису нема података, нити су нижестепени судови то утврђивали, а протупредлагачи нису у складу са чланом 11. ЗЕ тражили да им се експропришу односно преузму и преостале некретнине).

Из наведених разлога одлуке нижестепених судова се нису могле засновати на наведеном налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке, који накнаду за преузето земљиште није одредио по критеријима предвиђеним у члану 54. ЗЕ, тако да се протупредлагачи са финансијског аспекта ставе у исти положај као да некретнине нису ни изгубили. Надаље, нижестепени судови нису дали разлоге због чега нису прихватили доказ који је предочио предлагач (нотарски обрађен споразум о исплати накнаде за експроприсане некретнине на истој локацији, који се темељи на подацима Пореске управе Републике Српске о просјечној цијени некретнина).

Слиједом наведеног, а примјеном одредбе члана 250. ст. 2. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13) у вези са чланом 2. ст. 2. ЗВП, ваљало је ревизију уважити и побијану одлуку укинути те предмет вратити истом суду на поновни поступак.

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић