

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 В 020204 15 Рев
Бања Лука, 28.01.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као председника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача Град Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, против протупредлагача 1. Е.Б., 2. Е.Б.1, 3. З.Б., 4. Н.Ј. и 5. Ј.Б., сви заступани по пуномоћницима М.Ф. и Л.Р., адвокатима из Б.Л., ..., и 6. Е.Ј., коју заступа пуномоћник В.К., адвокат из Б.Л., ..., ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 В 020204 12 Гж од 13.06.2013. године, на сједници одржаној дана 28.01.2016. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 В 020204 12 Гж од 13.06.2013. године укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број: 71 0 В 020204 05 В од 14.12.2011. године предлагач је обавезан да протупредлагачима, за некретнине експроприсане рјешењем Град Б.Л. број: 10-475-851/04 од 31.01.2005. године, означене као к.ч. број 6/42 (нови премјер: 4319/2), у површини од 498 м², уписане у з.к. ул. број 3272 к.о. Б.Л. и П.Л. број 206 к.о. Б.Л. VII, исплати износ од по 600,00 КМ по м², што укупно износи 298.800,00 КМ, и то:

- протупредлагачу Е.Б. за $\frac{1}{4}$ дијела износ од 74.700,00 КМ,
- протупредлагачу Е.Б.1 за $\frac{1}{4}$ дијела износ од 74.700,00 КМ,
- протупредлагачу Е.Ј. за $\frac{1}{4}$ дијела износ од 74.700,00 КМ,
- протупредлагачу З.Б. за $\frac{1}{12}$ дијела износ од 24.900,00 КМ,
- протупредлагачу Н.Ј. за $\frac{1}{12}$ дијела износ од 24.900,00 КМ,
- протупредлагачу Ј.Б. за $\frac{1}{12}$ дијела износ од 24.900,00 КМ.

Одбијен је захтјев протупредлагача за увећање накнаде у износу од 20%. Предлагач је обавезан да на име трошкова поступка уплати износ од 27.347,85 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број: 71 0 В 020204 12 Гж од 13.06.2013. године жалба предлагача је дјелимично усвојена, а

жалба протупредлагача је усвојена у цјелости, те је првостепено рјешење укинато у дијелу одлуке о трошковима поступка и у том дијелу предмет враћен првостепеном суду на поновно суђење. У осталом дијелу жалба предлагача је одбијена и означено првостепено рјешење, у преосталом дијелу којим је утврђена накнада за експроприсане непокретности, потврђена.

Изјављеном ревизијом другостепено рјешење побија предлагач због погрешне примјене материјалног права са фактичким приједлогом да се побијана одлука укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију протупредлагачи Е.Б., Е.Б.1, З.Б., Н.Ј. и Ј.Б. предлажу да се изјављена ревизија одбије као неоснована, а стављају и захтјев за накнаду трошкова ревизионог поступка, док протупредлагач Е.Ј. није дала одговор на ревизију.

Ревизија је основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за некретнине протупредлагача, ближе означене у изреци првостепене одлуке.

Током поступка који је претходио доношењу нижестепених рјешења утврђено је: да је рјешењем Скупштине Град Б.Л. број 10-475-851/04 од 31.01.2005. године, ради изградње саобраћајнице – продужетак Булевара ... до Улице ..., преузето из посједа протупредлагача као ранијих власника односно корисника, градско грађевинско земљиште означено као к.ч. 6/42 (по новом премјеру к.ч. 4319/2), површине 498 м², уписана у з.к. ул. бр. 3272 к.о. Б.Л., као друштвена својина, са земљишно књижном правом кориштења у корист Е.Б., Е.Б.1 и Е.Ј. са по ¼ дијела, те З.Б., Н.Ј. и Ј.Б. са по 1/12 дијела, по катастарском операту уписана у П.Л. број 206 К.о. Б.Л. VII (тачка 1. изреке рјешења); да је тачком 3. изреке рјешења одређено да ће се по правоснажности рјешења провести поступак споразумног утврђивања накнаде; да у управном поступку није постигнут споразум о утврђивању накнаде; да према подацима из налаза вјештака грађевинске струке Д.Д. тржишна вриједност предметног земљишта износи 600,00 КМ/м² односно укупно 298.800,00 КМ; да је у другом ванпарничном предмету, рјешењем првостепеног суда број 71 0 В 019696 08 В од 28.04.2010. године, за некретнине протупредлагача експроприсане рјешењем Републичке управе за ... ПЈ Б.Л. број 10-473-44/04 од 17.01.2005. године (стамбени објекат, помоћне објекте, вишегодишње засаде, те градско неизграђено земљиште) одређена накнада у укупном износу од 672.694,00 КМ, при чему је за градско неизграђено земљиште утврђена накнада у износу од 750,00 КМ/м².

На темељу тих чињеница, прихватајући у свему налаз вјештака грађевинске струке, позивом на одредбе члана 2. и члана 54. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06 до 79/15), првостепени суд је на име накнаде за предметно земљиште протупредлагачима, сразмјерно њиховом сувласничком дијелу, досудио износе из изреке првостепене одлуке односно укупан износ од 298.800,00 КМ.

Одлучујући о жалбама странака, другостепени суд је становишта да је првостепени суд за изузето земљиште правилно одредио припадајућу накнаду, те је првостепену одлуку у овом дијелу одржао на снази, док је првостепену одлуку у дијелу одлуке о трошковима поступка укинуо, налазећи да је иста неразумљива, и у том дијелу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење.

У конкретном случају, рјешењем Скупштине Град Б.Л. број 10-475-851/04 од 31.01.2005. године преузето је из посједа протупредлагача као ранијих власника односно корисника, градско грађевинско земљиште означено као к.ч. 6/42 (по новом премјеру к.ч. 4319/2), површине 498 м², уписана у з.к. ул. бр. 3272 к.о. Б.Л. Овим рјешењем је протупредлагачима признато право на накнаду, која се пред судом по правилима ванпарничног поступка из одредаба члана 157. до 164. Закона о ванпарничном поступку ("Службени гласник Републике Српске", бр. 36/09 – даље: ЗВП, има одредити аналогном примјеном одредаба ЗЕ.

Ревизионим наводима предлагача се са правом истиче да налаз вјештака грађевинске струке у дијелу утврђења тржишне вриједности преузетих непокретности, на темељу којег је у предметном ванпарничном поступку утврђена висина правичне накнаде, није сачињен у складу са одредбама ЗЕ и да тиме висина накнаде за предметне некретности није утврђена у складу са законом.

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 износивама 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. Произлази, да је висина тржишне цијене непокретности фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

У конкретном случају, ради утврђивања тржишне цијене преузетих непокретности, неизграђеног градског грађевинског земљишта у површини од 498 м², проведено је вјештачење по вјештаку грађевинске струке Д.Д., који 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, те да објасни како је тачно дошао до износа тржишне цијене.

Означени вјештак, у писменом налазу из јуна 2011. године, наводи да се ради о грађевинском земљишту у централном дијелу Б.Л., на микролокацији Д., што спада у прву стамбену зону. Наводи да је, сходно планској документацији, на том земљишту планирана изградња саобраћајнице продужетак Булевара ... до Улице ... Даље наводи, да се тржишна цијена грађевинског земљишта на сличним локацијама, зависно од могућности градње, креће од 500 КМ/м² до 1.500,00 КМ/м², па како у конкретном случају није могућа изградња објекта високоградње (када би по вјештаку вриједност земљишта износила око 20 % од продајне цијене објекта који се може изградити), одређује тржишну вриједност предметног земљишта у износу од 600,00 КМ/м², што укупно износи 298.400,00 КМ. Према констатацији из налаза „процјена је извршена према увиду на лицу мјеста, сходно важећим прописима и нормативима, као и на основу прегледа тржишних цијена грађевинског земљишта у овом тренутку.“ На рочишту одржаном дана 26.10.2011. године, када се изјашњавао о примједбама предлагача на сачињени налаз, вјештак је навео да је код утврђења тржишне цијене имао у виду вриједност грађевинског земљишта на сличним локацијама.

Произлази, да се у сачињеном налазу вјештак није на ваљан начин изјаснио о свим елементима који утичу на утврђење тржишне вриједности некретнина, да је исти сачињен без упоредних показатеља, па је остало нејасно на који начин је вјештак утврдио тржишну цијену предметних некретнина.

Међутим, без обзира на очигледне мањкавости овог налаза, првостепени суд (који у овој врсти поступка проводи доказе по службеној дужности) је пропустио да од вјештака затражи изјашњење о свим напријед поменутих елементима који утичу на формирање тржишне цијене, већ наведени налаз безрезервно прихвата и на темељу истог утврђује досуђену правичну накнаду. При томе, стоји чињеница да је правоснажном одлуком суда, у другом ванпарничном поступку у којем је одређивана накнада за некретнине које су од протупредлагача експроприсане рјешењем Републичке управе за ... ПЈ. Б.Л.број 10-473-44/04 од 17.01.2005. године, за неизграђено градско грађевинско земљиште одређена накнада од 750 КМ/м², али током поступка пред првостепеним судом није предочено наведено рјешење о експропријацији па је остало неутврђено да ли је то земљиште експроприсано такође у сврху изградње саобраћајнице или у другу сврху, те дали постоји могућност градње на истом, а без тог утврђења ова чињеница не може бити упоредни показатељ о утврђењу тржишне цијене, нити може бити једини елемент који утиче на формирање тржишне цијене предметног земљишта.

Недостатке првостепене одлуке, која је превасходно заснована на мањкавом налазу вјештака грађевинске струке, није отклонио другостепени суд,

иако је предлагач у изјављеној жалби остао код свих примједби на сачињени налаз потенцирајући да нису утврђене околности на темељу којих је утврђена тржишна цијена и да вјештак није образложио сачињени налаз. Поред тога, предлагач се у жалби позвао на споразум постигнут пред органом управе за преузето земљиште на истој локацији, ради изградње исте саобраћајнице, у износу од 300 КМ/м² (који је приложио уз жалбу), те утврђену накнаду у другом ванпарничном предмету за земљиште на истој локацији од 480 КМ/м².

Штавише другостепени суд, у одговору на наведене жалбене наводе, сачињени налаз вјештака цијени ваљаним, налазећи да се код сачињавања налаза вјештак користио релевантним подацима (већ је речено да ти подаци нису уопште означени нити образложени), те налазећи да је правилно утврђена тржишна цијена предметног земљишта, јер је могућа градња на истом (иако је на истом планирана изградња саобраћајнице), те да на сличним локацијама вриједност земљишта износи 20 % од продајне цијене објекта (под условом да је дозвољена изградња објекта високоградње, што у конкретном случају није ријеч). При томе, другостепени суд налази да је без утицаја позивање предлагача на поменуте утврђене накнаде, у другим поступцима изузимања грађевинског земљишта, у износима од 300 КМ/м² и 480 КМ/м².

Према изложеном, нижестепене одлуке, у дијелу којим је одлучено о правичној накнади за преузето земљиште, су засноване на повреди одредаба парничног поступка из одредаба члана 147. до 161. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), те из одредбе члана 191. став 4. ЗПП, у вези са одредбом члана 209. истог закона, на шта се у ревизији фактички указује. Тиме нису утврђене ни одлучне чињенице за правилну примјену материјалног права (одредба члана 54. и 60. ЗЕ) односно за одређивање правичне накнаде за преузето грађевинско земљиште протупредлагача.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 250. став 2. ЗПП, у вези са чланом 2. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

У поновном поступку другостепени суд ће, имајући у виду разлоге овог рјешења, по жалби предлагача донијети нову одлуку.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић