

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 В 069396 18 Рев 2  
Бања Лука, 8.8.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Даворке Делић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача Град Б., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште у Б. и противника предлагача В. d.o.o. В. Л., кога заступа Л. Р., адвокат из Б. ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 17 Гж 4 од 27.6.2017. године, на сједници одржаној 8.8.2018. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 17 Гж 4 од 27.6.2017. године укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

### Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 14 В 3 од 16.10.2014. године наложено је предлагачу да противнику предлагача, за некретнине експроприсане рјешењем Управе...Подручна једница Б. број ... од 16.9.2009. године означене као кч. број ... (нови премјер ...) површине ... м2, кч. број ... (нови премјер ...) површине ... м2, кч. ... (нови премјер ...) површине ... м2, кч. број ... (нови премјер ...) површине ... м2, уписане у зк.ул. број ... к.о. Б и у п.л. број ... к.о. Б. ... - исплати износ од 883,000,00 КМ са законском затезном каматом од дана доношења рјешења од 9.10.2014. године до исплате и трошкове поступка у износу од 43.935,75 КМ са законском затезном каматом од 16.10.2014. године.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 17 Гж 4 од 27.6.2017. године жалба предлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено у дијелу одлуке о трошковима поступка тако што је накнада трошкова поступка смањена на износ од 5.659,00 КМ, а у осталом дијелу је жалба одбијена и првостепено рјешење у одлуци о висини накнаде, потврђено.

Предлагач ревизијом побија другостепено рјешење због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијано рјешење преиначи у погледу одлуке о накнади или у том дијелу укине и предмет врати на поновно суђење.

Противник предлагача у одговору на ревизији предлагача предлаже да се ревизија одбије уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 5.923,13 КМ.

Ревизија је основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за експроприсане некретнине противника предлагача, означене у изреци првостепеног рјешења.

Првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио, да су правоснажним рјешењем Управе..., Подручна једница Б. (даље: П.Ј. Б. ) од 19.6.2009. године, потпуно експроприсане некретнине противника предлагача означене по земљишно књижним и катастарским подацима као у изреци првостепеног рјешења, укупне површине ... м<sup>2</sup>, за потребе корисника експропријације, у сврху изградње саобраћајнице са припадајућим паркинзима и комплетном инфраструктуром у обухвату Регулационог плана Ј. – ..., између улица Б. С. С., М. Ј., Б. П. Б. и Р. В.. Предлагач и противник предлагача у управном поступку нису постигли споразум о накнади за експроприсане некретнине па је предмет достављен првостепеном суду да о висини накнаде одлучи у ванпарничном поступку. Према налазу вјештака Д. Д. из септембра 2014. године, на темељу којег су нижестепени судови одредили накнаду за експроприсане некретнине, предметна накнада износи 883.000,00 КМ.

На основу резултата доказног поступка, интерпретирајући и у свему прихватајући налаз поменутог вјештака првостепени суд је, позивом на одредбу чланова 54., 60. и 61. Закона о експропријацији (Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 110/08, са каснијим измјенама објављеним у броју 79/15, даље: ЗЕ), предметну накнаду одредио у износу од 883.000,00 КМ.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење и правне закључке првостепеног суда па је жалбу предлагача одбио и првостепено рјешење у одлуци о висини накнаде потврдио, а одлуку о трошковима ванпарничног поступка је преиначио, као у изреци побијаног рјешења.

Основано се у ревизији наводи да је побијано рјешење захваћено повредама одредаба парничног поступка које су од утицаја на законитост рјешења и да је донесено уз погрешну примјену материјалног права.

У смислу одредбе члана 2. ЗЕ, експропријација је одузимање или ограничење права власништва на некретнинама уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне вриједности некретнина. Тржишна вриједност експроприсане некретнине изражена је у цијени која се (слободно) формира према условима понуде и потражње који владају на тржишту у вријеме њеног утврђивања (члан 54. став 2. ЗЕ). Правична накнада, о којој се говори у одредби члана 12. ЗЕ, је она накнада која власника експроприсане некретнине, са финансијског аспекта, доводи у исти положај као да експропријације није било. И уставно уређење Републике Српске, темељи се на тржишном привређивању (члан 5. Устава).

Наведене уставне и законске одредбе, осим што прописују да је вриједност експроприсане некретнине изражена у цијени коју диктира понуда и потражња на тржишту, не прописује друге елементе за утврђивање тржишне вриједности

експроприсаних некретнина. Тржишна вриједност идентична је са прометном вриједности некретнина, за коју се подаци прибављају од надлежних органа Пореске управе и према подацима о промету на подручју експроприсаних некретнина, а ако тих података нема, тржишна цијена се утврђује на основу података о промету на сусједном подручју, ако се (с обзиром на карактеристике експроприсане некретнине) оцијени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју експроприсаних некретнина. Ако, због непостојања промета ни на сусједном подручју не постоје подаци о прометној вриједности некретнина, за утврђивање тржишне цијене експроприсане некретнине, као један од параметара, могу се користити споразуми за одређивање накнаде за експроприсане некретнине.

Према томе, висина тржишне цијене некретнина је фактичко питање и оно зависи од бројних околности, а подаци о тржишној вриједности, о којима је напријед било ријечи, које даје надлежни органа Пореске управе као и подаци о промету некретнина су, докази на основу којих се, уз карактеристике некретнине: о положају, врсти, облику, доступности, инфраструктури, степена изграђености и других елемената, утврђују чињенице које су од утицаја за утврђивање тржишне цијене експроприсане некретнине.

У конкретном случају током поступка је проведено доказ вјештачењем по грађевинским вјештацима Н. В. и Д. Д. (који је сачинио налаз од 27.1.2011. године), чије налазе нижестепени судови нису прихватили. Предлагач је предложио провођење доказа – читањем нотарски обрађених уговора број ... и ..., оба од 6.12.1010. године о рјешавању међусобних права и обавеза у вези имовинско правних односа предметом којег је земљиште предвиђено за изградњу саобраћајнице по Регулационом плану Ј.-..., које првостепени суд није прихватио, не из разлога што се не ради о истим локацијама ни истим или сличним карактеристикама тог и предметног земљишта и што вријеме одређивања тих накнада није релевантно, јер се накнаде одређују према околностима у вријеме доношења првостепеног рјешња (члан 61. ЗЕ), него из сасвим других разлога, наводећи да су ти уговори „субјективни“ и да су у супротности са „доказима вјештака“. Дате разлоге првостепеног суда, у свему је прихватио и другостепени суд. Податке П. у. о тржишној вриједности некретнина (у износу од 180,00 КМ/м<sup>2</sup>) које доказе је предложио предлагач, нижестепени судови такође нису прихватили наводећи, да исти служе за разрез пореза за све некретнине у истој зони, док тржишна вриједност зависи од других, бројних фактора и да се стога та цијена не може узети као тржишна цијена земљишта.

У истом поступку саслушани су наведени вјештаци и проведено је ново вјештачење по вјештаку Д. Д. који је у налазу из септембра 2014. године, као параметре за одређивање предметне накнаде у „А групу“ сврстао упоредне податке и то: податке П. ..., поменуте нотарски обрађене уговоре од 6.12.2010. године (у којим је уговорена цијена некретнина у износу од 300,00 КМ/м<sup>2</sup>), процјену вјештака Н. В. од 10.9.2010. године (у износу од 389,50 КМ/м<sup>2</sup>) сачињена према коефицијенту учешћа земљишта у нето цијени продајног простора објеката изграђених на сусједним парцелама и процјену истог вјештака 2.10.2013. године сачињену по такозваном методу „100%“ (у износу од 465,25 КМ/м<sup>2</sup>); и процјену вјештака Д. Д. од 27.1.2011. године (у износу од 280,00 КМ/м<sup>2</sup>) сачињена по истом методу као што је и процјена вјештака Н. В. од 10.9.2010. године (разлика у висини је због разлике у површини нето продајног простора на основу које је, у ова два случаја, вршена процјена). У „Б групу“ вјештак је уврстио информације које је добио од лица запослених код предлагача, од адвоката и из судских предмета према којим подацима је просјечна цијена по м<sup>2</sup> одређивана у распону од 500,00 КМ/м<sup>2</sup>

до 2.563,34/м<sup>2</sup>, а у трећу „Ц групу“ упоредних података је навео уговоре (које је приложио у списе предмета), број ... од 14.8.2008. године (са уговореном цијеном од 465,57КМ/м<sup>2</sup>) и уговор ... број .... од 16.9.2011. године, (којим је уговорен цијена од 609,43 КМ/м<sup>2</sup>). Затим је искључио „А групу“, као превише ниску и „Б групу“, као превише високу и као релевантну узео је „Ц групу“ и на основу наведена два нотарски обрађена уговора дошао је до просјечне накнаде у износу од 537,50 КМ/м<sup>2</sup> и исту „заокружио“ на износ од 500,00 КМ/м<sup>2</sup>, као „фер“ тржишну вриједност предметног грађевинског земљишта (за које у жалби против првостепеног рјешења предлагач такође тврди да је градско грађевинско земљиште, а у ревизији наводи супротно).

Првостепени суд је у образложењу одлуке навео да је оцијенио проведене доказе, те које доказе није прихватио (дајући за то своје разлоге), а које је – и зашто прихватио.

У ранијој одлуци овог ревизионог суда број 71 0 В 069396 15 Рев од 22.12.2016. године, када је одлучивао о ревизији противника предлагача (тим ревизионим рјешењем је ревизија усвојена, другостепено рјешење укинато и предмет је враћен на поновно суђење) указано је, да Одлука о просјечним јединичним цијенама радова комуналне и друге јавне инфраструктуре и уређења јавних површина Града Б. („Службени гласник Града Бања Лука“, број 15/14), не може бити једино мјерило за одређивање предметне накнаде и да је исправна тврдња ревидента да другостепени суд није ни утврђивао тржишну вриједност тих некретнина када је, не цијенећи и остале проведене доказе, усвајањем жалбе предлагача првостепено рјешење преиначио и примјеном наведене Одлуке, умјесто износа од 883,000,00 КМ накнаду за експроприсане некретнине одредио у износу од 529.800,00 КМ.

Побијано другостепено рјешење које је донесено у поновном поступку, опет не садржи ваљане разлоге о томе зашто је, не цијенећи жалбене наводе предлагача (на што се указује у ревизији), и поред предње наведених проведених доказа, у поновном поступку своју одлуку засновао само на налазу вјештака Д. Д.. Тачно је да је у поменутој ревизионој одлуци указано да овај вјештак исцрпно појашњава које се методе могу примијенити приликом утврђивања тржишне вриједности некретнина. Међутим, другостепени суд је приликом доношења побијаног рјешења потпуно занемарио, да је то само један од проведених доказа и да је суд у обавези да у смислу одредбе члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) оцијени сваки доказ појединачно и у њиховој међусобној повезаности (у супротном би накнаду одређивао вјештак а не суд), јер је на неправилну и непотпуну оцјену проведених доказа указано у жалби против првостепеног рјешења.

Наиме, предлагач је у жалби навео да сматра неправилним и паушалним начин одређивања накнаде према налазу вјештака Д. Д. (што понавља и у ревизији), којим жалбеним приговорима се другостепени суд није бавио.

Одредбом члана 231. ЗПП, која се у ванпарничном поступку примјењује сагласно одредби члана 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 36/09, даље ЗВП) прописано је да у образложењу одлуке другостепени суд треба да оцијени жалбене наводе који су од одлучног значаја за рјешавање правне ствари. Другостепена одлука треба да садржи одговор другостепеног суда на разлоге жалбе који су од одлучног значаја и да се из образложења види које је жалбене разлоге суд усвојио, а које није и због чега.

Из побијане одлуке се не види, зашто жалбени приговори предлагача о погрешној оцјени налаза поменутог вјештака и о одсуству оцјене доказа које је он предложио, нису од значаја за одлучивање у овој правној ствари него је суд безрезервно поклатио вјеру налазу вјештака (као што је то учинио и првостепени суд), иако се ради о доказном средству које подлијеже свестраној оцјени суда које се мора цијенити како појединачно тако и у вези са свим другим проведеним доказима. Није имао у виду ни жалбене приговоре да се утврђени подаци из „Б групе“ параметара за одређивање накнаде односе на некретнине које се налазе на другој страни града и у првој градској зони (Ј. улица, .Г., улица П. К., В., И. А., Ј. Д., В. К. и П. К. к.) и да нису од утицаја на утврђивање тржишне вриједности у конкретном случају, тако да се процјена уствари своди на просјечну вриједност земљишта из два нотарски обрађена уговора које је вјештак приложио уз налаз, што су судови прихватили, а поменуте уговоре од 6.12.2010. године – за исту локацију на којој је и предметно земљиште, су оцијенили као субјективне доказе, не узимају их у обзир као и све друге проведене доказе.

Из ових разлога, имајући у виду да се ванпарнични поступак одређивања правичне накнаде за експроприсане некретнине води по службеној дужности (члан 159. став 1. ЗВП) и да у том поступку суд прибавља податке и доказе по службеној дужности (члан 160. став 1. истог закона) произлази, да се у побијаној одлуци другостепени суд није бавио правно релевантним чињеницама и релевантним, компаративним показатељима који су од значаја за правилну примјену материјалног права, на што је предлагач указивао у жалби, а то указује сада и у ревизији.

Наведени недостаци квалификују се као повреда одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, у вези са чланом 8. и чланом 231. истог закона које су биле од значаја за правилност побијаног рјешења и погрешне примјене напријед наведених одредби ЗЕ.

Из ових разлога, а на основу одредбе члана 249. став 1. ЗПП и члана 250. став 2., у вези са чланом 254. став 4. истог закона и са чланом 2. став 2. ЗВП, побијано рјешење је укинато и предмет је враћен истом суду на поновно одлучивање.

У поновном поступку другостепени суд ће отклонити недостатке на које је указано у овом рјешењу, па ће по жалби предлагача донијети закониту и правилну одлуку.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

Тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић