

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 85 0 В 039005 19 Рев
Бања Лука, 03.3.2020. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у ванпарничној ствари предлагача Ж.К. из Р., заступан по Ж.М., адвокату из Д., против протупредлагача Републике Српске, заступана по Правобранилаштву Д., ради утврђивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Добоју број 85 0 В 039005 18 Гж 2 од 25.01.2019. године, на сједници одржаној 03.3.2020. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Добоју број 85 0 В 039005 18 Гж 2 од 25.01.2019. године се укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Добоју број 85 0 В 039005 16 В 3 од 28.11.2018. године протупредлагач је обавезан да предлагачу на име накнаде за експроприсане некретнине исплати износ од 32.120,00 КМ и да му накнади трошкове поступка у износу од 11.268,50 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Добоју број 85 0 В 039005 18 Гж 2 од 25.01.2019. године жалба протупредлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено.

Благовременом ревизијом протупредлагач побија другостепену одлуку због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорено рјешење преиначи или укине и предмет врати на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за некретнине предлагача, ближе означене у изреци првостепеног рјешења, које су му експроприсане у сврху изградње хидроцентрале Ц. на ријеци Б.

Током поступка који је претходио доношењу нижестепених рјешења утврђено је: да су рјешењем Републичке управе Б.Л – П. Ј. Д. бр. 21.20/473-15-37/12 од 22.01.2013. године потпуно експроприсане некретнине предлагача означене као кч.бр. 2142 уписана у пл. 362 к.о. К., што по старом премјеру одговара кч.бр. 516/1 уписана у зк.ул. 50 к.о. Р.; да експроприсана парцела има површину од 6424 м² и да се у јавним књигама води као пољопривредно земљиште - њива 3. и 4. класе; да странке пред органом управе нису постигле споразум о висини накнаде за експроприсану непокретност, ради чега је спис уступљен ванпарничном суду.

Првостепени суд је у цијелости прихватио налаз и мишљење вјештака пољопривредне струке Д.Ђ., који је тржишну цијену експроприсане парцеле утврдио у износу од 5,00 КМ/м², па је предлагачу досудио накнаду у износу од 32.120,00 КМ.

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд.

Протупредлагач основано указује да је због погрешне примјене материјалног права, садржаног у одредбама Закона о експропријацији (“Службени гласник Републике Српске” број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Накнада за експроприсане непокретности се пред судом одређује по правилима ванпарничног поступка после извршене експропријације, када странке (ранији власник и корисник експропријације) нису постигле споразум о накнади пред надлежним органом управе. Поступак одређивања накнаде за експроприсане непокретности, као један од поступака уређења имовинских односа, је прописан у одредбама чланова 157. - 164. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 36/09 и 91/16, даље: ЗВП). Тај поступак није контрадикторан већ се ради о ванпарничном поступку који се води по службеној дужности, сходно одредби члана 159. став 1. ЗВП.

Одредбом члана 2. ЗЕ је прописано да је експропријација одузимање или ограничење права својине на непокретностима уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности. Тржишна вриједност експроприсане непокретности је изражена у цијени која се за непокретност може постићи на тржишту, а која зависи од односа понуде и потражње (члан 54. став 2. ЗЕ). Уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета, тржишна вриједност се утврђује на темељу података о прометној вриједности сусједних непокретности.

У овом ванпарничном предмету је проведено вјештачење по три вјештака пољопривредне струке (К.М., Д.Н. и Д.Ђ.).

Налази и мишљења наведених вјештака се у великој мјери разликују и противрече један другоме. Вјештак К.М. је утврдила да вриједност експроприсаног земљишта износи 5,80 КМ/м², а приликом процјене је имала у виду породичне и личне прилике предлагача, ради чега је вриједност земљишта увећала за 15%. Она је на основу разговора са сином предлагача утврдила да се

на експроприсаним некретнинама узгаја кукуруз. Навела је да је то најплодније земљиште на подручју Општине Д., које је богато пијеском и шљунком погодним за експлоатацију. Приликом процјене овај вјештак није узео у обзир податке управе нити цијене наведене у уговорима о продаји некретнина на подручју к.о. К. и Р.. Вјештак Д.Н. је, користећи методу профита, тржишну вриједност експроприсаних некретнина процијенио у износу од 1,511 КМ/м², напомињући да се ради о незасијаној ораници погодној за узгој кукуруза. Вјештак Д. Ђ. је потврдио да се ради о необрађеном земљишту на коме се налази ниско растиње, које има благи нагиб, али сматра да се на њему може остварити знатан принос, ради чега је тржишну вриједност одредио у износу од 5,00 КМ/м². Ни овај вјештак није узео у обзир податке управе и цијене из уговора о продаји земљишта на територији к.о. К. и Р..

Нижестепени судови су у цијелости прихватили налаз и мишљење вјештака Д.Ђ. с образложењем да је исти стручан и да је тај вјештак користио све параметре на основу којих се процјењује вриједност некретнина, док налаз и мишљење вјештака Д.Н. нису прихватили јер је овог вјештака ангажовао инвеститор па, по схватању тих судова, његов налаз и мишљење није објективан. При томе ови судови нису дали било какав значај чињеници да процјена вриједности предметних некретнина коју је извршио вјештак Д.Н., за разлику од процјене преостала два вјештака, није у колизији са тржишним цијенама некретнина које су прометоване на подручју гдје се налазе и некретнине предлагача. Нижестепени судови су извршили увид у више купопродајних уговора, чији су предмет биле некретнине на подручју к.о. К. и Р., али нису прихватили цијене наведене у тим уговорима с образложењем да се ради о земљишту другачијих карактеристика у односу на земљиште предлагача. Ови аргументи нису прихватљиви јер се из наведених уговора може закључити да је у мају 2016. године њива 2. класе у К. продата по цијени од 0,64 КМ/м², да је у априлу 2017. године њива 2. - 4. класе продата по цијени од 0,41 КМ/м², да је у јулу 2017. године њива 1. класе у К. продата по цијени од 1,17 КМ/м² и да је у јануару 2018. године њива 4. класе у К. продата по цијени од 1,00 КМ/м². Дакле, тржишне цијене некретнина исте или више класе, прометованих на спорном подручју, су знатно ниже од цијена које је у свом налазу и мишљењу утврдио вјештак Д.Ђ. Осим тога, иако је утврђено да се предметно земљиште не обрађује, овај вјештак је његову вриједност процијенио као да се ради о земљишту које обрађивањем доноси приходе. У сваком случају, драстична разлика у процјени тржишне вриједности предметних некретнина од стране више вјештака исте струке, сама по себи, је била довољан разлог да се са појачаном пажњом анализирају и оцијене сви налази и мишљења, а не да се један налаз и мишљење безрезервно прихвати и да се искључиво на њему утемељи одлука суда.

Стога протупредлагач у ревизији основано указује да су нижестепени судови погрешно примијенили материјално право јер нису узели у обзир све факторе који утичу на тржишну вриједност предметног земљишта, нити су ту вриједност утврдили на начин који је прописан одредбама чл. 54. ст. 2. и 61. ЗЕ, ради чега је, сходно одредби члана 250. став 2. Законом 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. став 2. ЗВП, ревизију ваљало уважити, побијано рјешење укинути и предмет вратити истом суду на поновно одлучивање.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић