

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 В 018837 20 Рев
Бања Лука, 20.10.2020. 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 Града Б. заступан по Правобранилаштву Републике Српске Б., против протупредлагача Д. О. и В. О. из Б. , уз учешће умјешача на њиховој страни С. К. из Б. , сви заступани по С. М., адвокату из Б., ради утврђивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизијама странака и умјешача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 018837 20 Гж 5 од 14.5.2020. године, на сједници одржаној дана 20.10.2020. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизије се дјелимично усвајају, рјешење Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 018837 20 Гж 5 од 14.5.2020. године се укида у дијелу којим је протупредлагачу В. О. досуђена накнада за експроприсано земљиште и засаде те дијелу којим је протупредлагачу Д. О. досуђена накнада за експроприсано земљиште, као и у погледу одлуке о трошковима поступка, па се предмет у том дијелу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

У преосталом дијелу (којим је протупредлагачу Д. О. досуђена накнада за експроприсане засаде) ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 018837 18 В б од 26.12.2019. године предлагач је обавезан да протупредлагачима на име накнаде за експроприсане некретнине исплати износ од укупно 379.701,50 КМ (за земљиште 376.158,00 КМ, а за засаде 3.543,50 КМ) те да им надокнади трошкове поступка у износу од 18.421,26 КМ, све са каматом од доношења одлуке до исплате, док су са преосталим дијелом захтјева протупредлагачи одбијени.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 018837 20 Гж 5 од 14.5.2020. године жалбе странака и умјешача су одбијене и првостепено рјешење потврђено.

Благовременом ревизијом протупредлагачи и умјешач на њиховој страни побијају другостепену одлуку у дијелу којим је одбијен њихов захтјев и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права

с приједлогом да се оба нижестепена рјешења преиначе тако да им се досуди накнада у износу од 700.760,30 КМ са каматом од 27.01.2009. одн. 21.3.2006. године до исплате и уз накнаду свих проузрокованих трошкова поступка.

Благовременом ревизијом и предлагач побија другостепено рјешење у досуђујућем дијелу и то због погрешне примјене материјалног права и повреде одредаба поступка с приједлогом да се побијано рјешење укине и предмет врати на поновни поступак.

Протупредлагачи и умјешач на њиховој страни су у одговору на ревизију предлагача предложили да се иста одбије као неоснована.

Ревизије су дјелимично основане.

Предмет поступка је одређивање накнаде за експрописане некретнине (земљиште и засади), ближе означене у изреци првостепеног рјешења, чији је власник била бака протупредлагача.

Током поступка који је претходио доношењу нижестепених рјешења утврђено је: да су рјешењем Републичке управе - Подручна јединица Б. број ... од 09.11.2006. године експрописане некретнине баке протупредлагача А. Д., означене као кч.бр. 477/7 и 477/8 уписане у пл. 203 к.о. Д., што по старом премјеру одговара кч.бр. 140/5 и 139/12 уписане у зк.ул. 1067 к.о. Д.; да експрописане парцеле имају површину од 2649 м² и да се у јавним књигама воде као пољопривредно земљиште - њива IV класе; да су ове некретнине експрописане у сврху регулације водотока Ш. ријеке и изградње колектора за отпадне воде; да странке пред органом управе нису постигле споразум о висини накнаде за експрописане некретнине, ради чега је спис уступљен ванпарничном суду; да је неколико вјештака грађевинске и архитектонско - грађевинске струке извршило процјену тржишне вриједности предметног земљишта те да се њихови налази и мишљења у знатном дијелу не подударaju.

Првостепени суд је у цијелости прихватио налаз и мишљење вјештака архитектонско - грађевинске струке Т. Ш., која је тржишну цијену експрописаних парцела утврдила у износу од 142,00 КМ/м², слиједом чега је, позивом на чланове 12. ст. 1, 54. и 60. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске" број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), протупредлагачима досудио накнаду за земљиште у износу од 376.158,00 КМ, док им је за засаде (4 ораха) досудио накнаду у износу од 3.543,50 КМ, сходно процјени вјештака пољопривредне струке Д. М.

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

Оправдано ревиденти оспоравају правилност и законитост другостепене одлуке.

Накнада за експрописане непокретности се пред судом одређује по правилима ванпарничног поступка послије 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). Овај 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 непокретности уз правичну накнаду која не може бити нижа од њене тржишне вриједности. 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, ако она одговара прометној вриједности на подручју гдје се налазе експроприсане непокретности. Уколико ни на сусједном подручју нема промета, за утврђивање тржишне цијене се користе подаци о висини накнада из постигнутих споразума о накнади за експроприсане непокретности. При томе се морају цијенити и све карактеристике експроприсане непокретности (положај земљишта, култура, класа, облик парцеле, могућност градње и др.). Ако не постоје подаци о прометној вриједности непокретности нити подаци о закљученим споразумима о накнади, накнада за експроприсане непокретности се одређује на основу користи коју експроприсана непокретност може дати редовним искориштавањем или користи коју је ранији власник имао од ове непокретности. Из свега наведеног произлази да је висина тржишне вриједности непокретности фактичко питање, које зависи од низа конкретних околности.

У овом ванпарничном предмету је проведено вјештачење по 7 вјештака грађевинске и архитектонско - грађевинске струке (С.П., Д.Д., Н. Н., Н. В., М. К., Т. Ш. и М. Г.). Ови вјештаци су имали обавезу да, приликом утврђивања тржишне цијене предметних непокретности, воде рачуна о свим наведеним елементима од којих зависи висина тржишне цијене и да објасне како су тачно дошли до износа те цијене.

Налази и мишљења горе наведених вјештака се у знатној мјери разликују и противрјече један другоме. Вјештак С. П. је утврдио да експроприсано земљиште има статус пољопривредног земљишта и да се исто не може ставити на јавну продају, али да је због близине ауто - пута његова тржишна вриједност 195,00 КМ/м². Приликом процјене вриједности спорног земљишта вјештак Д. Д. је имао у виду да исто није погодно за самосталну градњу, али је његову тржишну вриједност одредио у износу од 400 КМ/м² тј. као да се ради о земљишту на коме се може градити, уз образложење да се оно лако може продати заједно са сусједним земљиштем. По вјештаку Н. Н., спорно земљиште је приведено намјени јер је на њему саграђен колектор и регулисано је корито Ш. ријеке, ради чега сматра да је тржишна цијена тог земљишта иста као и тржишна цијена околног земљишта на коме су саграђени пословни и стамбени објекти. Овај вјештак је процјену вриједности земљишта извршио по принципу урбане солидарности и утврдио да иста износи 325 КМ/м², а није узео у обзир цијене по којима је прометовано земљиште на истој локацији и закључене

споразуме о одређивању накнаде за експроприсано земљиште на том подручју, нити је цијенио податке Пореске управе о тржишној вриједности земљишта у к.о. Д. Вјештак Н. В. је навео да предметно земљиште није интересантно потенцијалним инвеститорима, па је тржишну цијену утврдио у износу од 216 КМ/м² тј. као да се ради о сусједном земљишту за којим постоји потражња купаца. Овај вјештак је такође процјену извршио по принципу урбане солидарности, не узимајући у обзир цијене из купопродајних уговора којима је прометовано земљиште на спорној локацији. Вјештак М. К. је тржишну вриједност експроприсаног земљишта процијенио тако што је утврдио цијену изграђених објеката на спорној локацији и учешће земљишта у тој цијени па је, по њему, вриједност једне парцеле 203,60 КМ/м², а друге 180 КМ/м², при чему није узео у обзир градску зону којој припадају ове парцеле (четврта индустријска зона одн. пета стамбена зона). Вјештак Т. Ш. је, имајући у виду да се на спорном земљишту не може градити, тржишну вриједност истога утврдила по упоредној методи, сматрајући да ту вриједност треба увећати због близине ауто - пута и да она износи 142 КМ/м². Ни она није узела у обзир податке Пореске управе и цијене из уговора о продаји земљишта у Д.. Из налаза и мишљења вјештака М. Г. произилази да је на предметним парцелама предвиђена регулација водотока Ш. ријеке те изградња фекалне и кишне канализације тако да исте не улазе у састав нити једне грађевинске парцеле намијењене за изградњу објеката високоградње.

Првостепени суд је утврдио да на тржишту нема интереса за куповину спорног земљишта па је закључио да се тржишна цијена треба утврдити на основу вриједности некретнина које имају другу намјену, а налазе се на истој локацији, при чему је изгубио из вида да се тржишна цијена утврђује управо према намјени земљишта (о томе се посебно децидно изјаснио вјештак С. П.), ради чега земљишта предвиђена за различите намјене не могу имати исту вриједност на тржишту. Овај суд је своју одлуку утемељио само на налазу и мишљењу вјештака Т. Ш., док налазе и мишљења других вјештака није ни цијенио с образложењем да су неупотребљиви јер датирају из ранијег периода. Тај суд је извршио увид у већи број купопродајних уговора, чији су предмет биле некретнине на спорном подручју, као и више споразума о накнади за експроприсане некретнине на истој локацији, али није прихватио вриједности наведене у тим уговорима и споразумима с образложењем да се у њима ради о изграђеном земљишту одн. земљишту другачијих карактеристика у односу на предметно земљиште, које има статус неизграђеног земљишта. Ови аргументи нису прихватљиви јер тржишне цијене некретнина на којима није предвиђена градња стамбених и пословних објеката су у правилу ниже од цијена по којима се продаје земљиште намијењено за градњу таквих објеката.

У жалбама против првостепеног рјешења странке су изнијеле бројне приговоре. У жалби предлагача је, поред осталог, наведено: да првостепени суд није цијенио податке Пореске управе о тржишној вриједности непокретности на спорном подручју; да је утврђена цијена нереално висока с обзиром да на експроприсаном земљишту није могућа градња пословних и стамбених објеката јер се ради о уском појасу уз водоток Ш. ријеке, а то земљиште се не може ни обрађивати. Протупредлагачи и умјешач на њиховој страни су у жалби, поред осталог, навели: да се првостепена одлука темељи на налазу и мишљењу вјештака који по струци није грађевински инжињер већ дипл. архитекта, ради

чега није компетентан да процјењује тржишну вриједност земљишта; да је овог вјештака ангажовао првостепени суд без претходних консултација са странкама; да је првостепени суд без ваљаног образложења одбио све њихове приједлоге и приговоре на налаз и мишљење вјештака Т. Ш.. Другостепени суд је одбио жалбе, уопштено наводећи да су исте неосноване те да је првостепени суд правилно примијенио материјално и процесно право. При томе овај суд није одлучио о горе наведеним жалбеним приговорима нити је дао ваљане разлоге за своју одлуку.

Стога основано ревиденти оспоравају правилност другостепеног рјешења (у дијелу којим је одређена накнада за земљиште) и указују да је у том дијелу оно захваћено повредама одредаба парничног поступка из члана 209. у вези са члановима 147.-161, 191. став 4. и 231. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП) те чланом 2. став 2. ЗВП, због којих се не може испитати законитост истог.

Осим тога, предлагач у ревизији основано указује и на погрешан приступ нижестепених судова приликом одређивања правичне накнаде за експроприсано земљиште јер нису примијењени напријед наведени критерији за утврђење ове накнаде обзиром да вјештак, на чијем налазу се темеље одлуке тих судова, није узео у обзир све чињенице од који зависи тржишна вриједност предметних некретнина.

Одлукама нижестепених судова је протупредлагачима досуђена накнада за предметно земљиште на основу налаза и мишљења вјештака архитектонско - грађевинске струке јер су нижестепени судови сматрали да се овдје ради о грађевинском земљишту, док је накнада за засаде донесена на основу налаза вјештака пољопривредне струке. Међутим, према подацима у спису, спорно земљиште је у вријеме доношења рјешења о експропријацији имало карактер пољопривредног земљишта, а тек касније је добило статус осталог грађевинског земљишта (члан 3. став 2. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске - „Службени гласник Републике Српске“ број 112/06). Стога није било правног основа за досуђивање накнаде за наведено земљиште као грађевинско. Овдје треба указати и да је чланом 3. став 2. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Српске“ број 93/06 до 5/12) прописано да се пољопривредним земљиштем сматра и оно земљиште за које је планским актом надлежних органа одређена друга намјена, све док се исто не приведе тој намјени одн. док се не плати накнада за промјену намјене. У овом случају је неспорно да су правоснажним рјешењем о експропријацији предметне парцеле означене као њива IV класе, дакле као пољопривредно земљиште, а чињеница да је планским актима надлежног органа предвиђена промјена њихове намјене сама по себи не може водити закључку да се ради о грађевинском земљишту, како то сматрају нижестепени судови.

Надаље, нижестепени судови су протупредлагачу В. О. признали стварну легитимацију у овом ванпарничном поступку иако она, као унука бивше власнице експроприсаних непокретности, није њен законски насљедник. Наиме, законски насљедник бивше власнице је мајка протупредлагача Г. О., која је у току овог поступка умрла. За њеног насљедника је проглашен протупредлагач Д. О., коме је протупредлагач В. О. уступила и свој насљедни дио. Нижестепени судови нису

цијенили ову чињеницу и нису објаснили због чега су омогућили В. О. учешће у овом поступку на страни протупредлагача, обзиром да, у смислу члана 163. Закона о наслеђивању („Службени гласник Републике Српске“ број 1/09 до 82/19, даље: ЗН), само лице које је наслиједило имовину оставиоца одговара за његове дугове, па аналогно томе, само на њега прелазе и потраживања оставиоца (члан 2. став 2. ЗН).

Стога је ревизије ваљало дјелимично уважити и побијано рјешење укинути у дијелу којим је накнада досуђена протупредлагачу В. О. као и дијелу којим је протупредлагачу Д. О. досуђена накнада за земљиште те у том дијелу предмет вратити истом суду на поновно одлучивање, сходно одредбама чланова 249. став 1. и 250. став 2. ЗПП у вези са чланом 2. став 2. ЗВП. Слиједом тога, а примјеном члана 397. став 3. ЗПП, ваљало је укинути и одлуку о трошковима поступка.

Нижестепени судови су висину накнаде за засаде (4 ораха) утврдили на темељу налаза и мишљења пољопривредног вјештака, на који странке нису имале примједбе, па је изјављене ревизије ваљало одбити у дијелу којим је протупредлагачу Д. О. досуђена накнада за засаде (члан 248. ЗПП).

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић