

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 78 0 В 028861 21 Рев
Бања Лука, 25.11.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача З.М., из П., кога заступа пуномоћник Љ.Ј., адвокат из П., против протупредлагача Републике Српске, коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизијама странака против рјешења Окружног суда у Бањој Луци 78 0 В 028861 20 Гж од 24.12.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 25.11.2021. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија протупредлагача се одбија.

Ревизија предлагача се одбацује.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Прњавору број 78 0 В 028861 18 В 2 од 30.06.2020. године за некретнине потпуно експрописане правоснажним рјешењима Управе Б.Л., Подручна јединица П. број ... од 04.02.2018. године и број ... од 11.12.2018. године, означене као: к.ч. број 492/1, В., по култури њива 2. класе, површине 2314 м², уписана у п.л. број 242 к.о. О., која по старом премјеру одговора парцели број 459/1, В., по култури њива, површине 2314 м², уписана у з.к. ул. број 2420 к.о. П. и к.ч. број 491/2, П., по култури њива 2. класе, површине 7 м², уписана у п.л. број 242 к.о. О., која по старом премјеру одговара парцели број 458/2, П., по култури њива, површине 7 м², уписана у з.к. ул. број 2417, к.о. П., стварно и фактичко власништво предлагача са дијелом 1/1, одређена је правична накнада у износу од 51.062,00 КМ. Протупредлагач је обавезан да предлагачу исплати наведену накнаду у износу од 51.062,00 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења па до исплате, као и да му надокнади трошкове ванпарничног поступка у износу од 3.045,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци 78 0 В 028861 20 Гж од 24.12.2020. године, жалбе странака су одбијене и првостепено рјешење је потврђено. Одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка у износу од 562,50 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену одлуку побија предлагач, у дијелу одлуке о законској затезној камати, због погрешне примјене материјалног права и повреде одредаба парничног поступка, са приједлогом да се побијана одлука преиначи.

Другостепену одлуку изјављеном ревизијом побија и протупредлагач, због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијано рјешење преиначи или да се исто укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Ревизија протупредлагача није основана, док ревизија предлагача није дозвољена.

У одговору на ревизију протупредлагача, предлагач предлаже да се иста одбије као неоснована, док протупредлагач није дао одговор на ревизију предлагача.

Предмет овог ванпарничног поступка је одређивање накнаде за експроприсане непокретности предлагача, ближе означене у изреци првостепене одлуке.

На основу изведених доказа првостепени суд је утврдио: да су правоснажним рјешењима Управе Б.Л., Подручна јединица П., број ... од 04.02.2018. године и број ... од 11.12.2018. године, од предлагача потпуно експроприсане парцеле означене као к.ч. број 492/1, В., по култури њива 2. класе, површине 2314 м², уписана у п.л. број 242 к.о. О., која по старом премјеру одговара парцели број 459/1, В., по култури њива, површине 2314 м², уписана у з.к. ул. број 2420 к.о. П. и к.ч. број 491/2, П., по култури њива 2. класе, површине 7 м², уписана у п.л. број 242 к.о. О., која по старом премјеру одговара парцели број 458/2, П., по култури њива, површине 7 м², уписана у з.к. ул. број 2417 к.о. П., стварно и фактичко власништво предлагача са дијелом 1/1, ради изградње приступних путева на дионици аутопута Б.Л. – Д.; да се, према налазу и мишљењу вјештака пољопривредне струке Д.П., предметне парцеле налазе са десне стране аутопута Б.Л. – Д. и протежу се непосредно уз заштитну ограду аутопута изван путног појаса; да је предметно земљиште повољних физичких, хемијских и биолошких карактеристика, да се налази на равном терену, погодном за обраду пољопривредном механизацијом, због чега се може претпоставити да су парцеле у ранијем периоду кориштене за узгој већег броја ратарских култура као што су кукуруз, пшеница, јечам; да се наслањају на посјед на којем се налази породична кућа и остали помоћни објекти предлагача, а да се у непосредној близини истих такође налазе стамбено-породични објекти других власника као и пољопривредна земљишта других власника која се користе за пољопривредну производњу и узгој култура својственим агроеколошким условима; да је парцела к.ч. број 492/1, површине 2314 м², настала након геодетског цијепања извршеног за потребе изградње аутопута од матичне парцеле у површини од 4200 м², док је к.ч. број 492/2, површине 7 м², настала цијепањем од матичне парцеле површине 5.474 м², те да су међусобно повезане, за обезбијеђеним приступом Улици ..., која улица се веже за магистрални пут М-16.1 К.-Д.; да је приликом извршеног увиђаја утврђено да су предметне некретности приведенe намјени, односно да је извршено насипање земљишта слојем дебљине око 15-20 цм; да су испод површине земљишта постављене цијеви у склопу мреже градског водовода, а дио земљишта је искориштен за регулисање корита ријеке Л.; да су прије извршене експропријације представљале једну цјелину; да је на предметној локацији примјетна изградња нових стамбених и пословних објеката и убрзано насељавање овог дијела града, са тенденцијом проширивања на остала подручја; да се према Одлуци о уређењу простора и грађевинском земљишту („Службени гласник општине П.“ број 28/14 до 33/17) предметне парцеле налазе у петој зони градског грађевинског земљишта, односно по измијени ове одлуке од 19.09.2019. године у

четвртој зони; да све укупно имају повољне тржишне карактеристике јер имају повољне приступно-положајне карактеристике, с обзиром да се налазе у дијелу урбане средине склоне ширењу и тенденцији још веће урбанизације; да је приликом утврђивања висине накнаде вјештак цијенио локацију, удаљеност, приступ локацији, физичко хемијска својства земљишта, те понуду и потражњу, као и сазнања о процјенама вриједности сличног земљишта датим у другим предметима, те је имајући у виду кретање цијена на тржишту, упоредном методом, вјештак је утврдио тржишну вриједност земљишта од 22,00 КМ по 1/м2.

На основу тих чињеница, те имајући у виду споразуме о одређивању накнаде експроприсаних некретнина другим власницима у к.о. О. и утврђујући, да општа понуда коју су прихватили други власници не може послужити као основ за закључак да је вриједност предметне некретнине 6,00 КМ/м2, првостепени суд је прихватио налаз и мишљење наведеног вјештака пољопривредне струке, па је позивом на одредбе члана 54, 60. и 61. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 и 79/15, у даљем тексту: ЗЕ), закључио да правична накнада за експроприсано земљиште износи 22,00 КМ/м2, те је предлагачу досудио укупан износ накнаде од 51.062,00 КМ. Протупредлагач је обавезан да на досуђени износ накнаде исплати законску затезну камату од дана доношења првостепеног рјешења па до исплате, на основу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број: 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“, број 19/93, 3/96, 39/03 и 74/04), у вези са одредбом члана 61. ЗЕ.

Одлучујући о жалбама странака, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда па је нашао да је правична накнада у износу од 51.062,00 КМ правилно и законито утврђена, као и да је на припадајући износ накнаде законска затезна камата правилно досуђена. Слиједом тога, другостепени суд је одбио жалбу протупредлагача којом је оспораван досуђени износ накнаде, као и жалбу предлагача којом се оспоравала правилност досуде затезне камате, односно периода за који је камата досуђена, те је првостепено рјешење потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

У ревизионом поступку протупредлагач спори висину досуђене правичне накнаде за предметно земљиште, тако што сматра да тржишна цијена земљишта није утврђена правилно.

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.

Правилно другостепени суд утврђује да 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 износима 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. Према томе, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

Супротно ревизионим наводима, правилном оцјеном изведених доказа, нижестепени судови су правилно утврдили тржишну цијену предметног земљишта.

У конкретном случају, према подацима из налаза вјештака пољопривредне струке, предметне парцеле представљају земљиште повољних физичких, хемијских и биолошких карактеристика, исте се налазе на равном терену погодном за обраду пољопривредном механизацијом. Приликом сачињавања налаза вјештак је имао у виду све наведене карактеристике предметних некретнина, односно положај, културу, класу, обезбјеђеност инфраструктуром, удаљеност од саобраћајница, као и тржишне цијене земљишта које су по карактеристикама најсличније и најближе предметном земљишту, одлуке Скупштине општине П. о цијенама земљишта, као и друге параметре.

Поред тога, приликом утврђивања тржишне цијене експроприсаних некретнина, вјештак је у датом налазу цијенио документацију коју је у спис доставио протупредлагач. Тако је имао у виду предочене споразуме о исплати накнаде (6,00 КМ за к.о. О. и 7,00 КМ за к.о. П.), уз навођење да су означени износи понуђени свим власницима, при чему нису узете у обзир карактеристике непокретности, ни локацијске погодности. У погледу купопродајних уговора које је протупредлагач предочио и то ОПУ-... (купопродајна цијена 3,73 КМ/м²), ОПУ-... (купопродајна цијена 4,49 КМ/м²), ОПУ-... и ОПУ-... (купопродајна цијена 3,83 КМ/м²), вјештак је утврдио да се ради о земљишту лошијих приступно положајних карактеристика у односу на предметно, као и да се ради о цијенама које су знатно ниже од цијена које се могу постићи у слободном промету.

У погледу доказа предложених од стране предлагача, који се односе на одлуке скупштине јединице локалне самоуправе о давању сагласности за закључење купопродајних уговора (за земљишта у власништву В.М., Д.Д., И.К. и С.С. која су прометована за купопродајну цијену од 25,71 до 40,00 КМ/м²) вјештак је утврдио да се те некретнине положајно налазе у трећој зони градског грађевинског земљишта, те да су сличних или бољих карактеристика.

Вјештак је, надаље, сам прибавио и уз налаз приложио више купопродајних уговора који су нотарски обрађени у периоду 2008. до 2017. године, који су за предмет промета имали непокретности из к.о. О., П. и В. (по цијени од 20,00 КМ до 40 КМ/м²), као и више записника о усменој расправи за споразумно одређивање накнаде за експроприсане некретнине пред надлежним органом управе. Тако је, између осталог, прибавио купопродајни уговор ОПУ-..., којим је прометовано земљиште које се налази

у петој зони градског грађевинског земљишта, које је од предметних парцела удаљено 350 м ваздушно, по цијени 20,49 КМ/м², ОПУ-..., којим је такође прометовано земљиште које се налази у петој зони градског грађевинског земљишта, удаљено 650 м од предметних парцела, за купопродајну цијену 20,00 КМ/м², ОПУ-... и ..., којима је прометовано земљиште на подручју к.о. В. и П., које је бољих карактеристика у односу на предметне парцеле, за купопродајну цијену од 30,00 КМ/м² и 40,00 КМ/м². Вјештак је, даље, имао у виду податке Управе за к.о. О. и В. за 2018. и 2019. годину, по којима су тржишне цијене пољопривредног земљишта износиле 1,05 КМ/м², које првенствено служе као основ за обрачун висине пореза на непокретности, као и Одлуку СО-е П. о висини вриједности непокретности по зонама.

Поред наведеног, вјештак је имао у виду споразум постигнут са М.М. (отац предлагача), за земљиште које је прије експропријације представљало једну цјелину са предметним земљиштем, по којем у управном поступку је постигнута цијена од 23,00 КМ/м², па је цијенећи све наведено, примјеном упоредне методе закључио да тржишна вриједност предметног пољопривредног земљишта износи 22,00 КМ/м².

Према томе, наведени налаз вјештака пољопривредне струке је дат оцјеном свих елемената који су од утицаја на формирање тржишне цијене земљишта и, супротно ревизионим наводима, нижестепеним судовима је био ваљано упориште за одређивање припадајућег износа правичне накнаде. Нижестепени судови су дали и оцјену свих изведених доказа, па не стоје ни ревизиони наводи да је поклоњена вјера наведеном налазу без оцјене осталих изведених доказа. Поред тога, према стању списка предмета, у предметном ванпарничном поступку је првобитно проведено вјештачење по вјештаку пољопривредне струке Д.Ђ., који је такође тржишну цијену предметног земљишта утврдио у износу од 22,00 КМ/м², те је по приједлогу протупредлагача, који је приговарао првобитном налазу, одређено ново вјештачење по вјештаку пољопривредне струке Д.П., који је на описани начин утврдио идентичну тржишну цијену за предметно земљиште, што је све у прилог закључку да је у конкретном случају правична накнада за експроприсано земљиште предлагача утврђена у складу са законом.

Из датих разлога, ревизија протупредлагача је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП).

Насупрот томе, нису испуњени законски услови да се и о ревизији предлагача одлучи мериторно.

Предлагач у ревизији побија другостепену одлуку у дијелу одлуке о законској затезној камати, тако што сматра да му на понуђени износ у управном поступку од 6.00 КМ/м², односно на износ од 13.884,00 КМ, припада затезна камата од 28.04.2018. године, док другостепену одлуку не побија у дијелу којим је одређена правична накнада за експроприсано земљиште.

Ревизија није дозвољена против одлуке другостепеног суда којом је одлучено о споредном потраживању (камате, парнични трошкови, уговорна казна и друга споредна потраживања) ако то тражење не чини главни захтјев.

Захтјев за исплату затезна камате, у конкретном случају, јесте споредно тражење, јер се главни захтјев односи на одређивање правичне накнаде за експроприсане парцеле.

Као такво условљено је предузимањем процесних радњи за остваривање главног захтјева и успјехом у спору поводом главног захтјева, па испитивање само одлуке о камати (као споредном тражењу) не може имати утицаја на одлуку о предмету због кога се води спор. Стога се против одлуке другостепеног суда којом је одлучено о камати ревизија не може изјавити. Само ако се ревизијом побија одлука о тужбеном захтјеву, преиспитује се и одлука о камати, као споредном потраживању, јер зависи од одлуке о главној ствари.

Како, у конкретном случају, по ревизији предлагача, није могуће преиспитати одлуку о главној ствари, јер није ни побијана овом ревизијом, нема мјеста њеном преиспитивању ни у дијелу којим је одлучено о затезној камати.

Како из предњих разлога ревизија предлагача уопште није дозвољена, то је без утицаја позивање у ревизији на одредбу члана 237. став 3. ЗПП, уз приједлог да се ревизија дозволи, што може бити од утицаја само у ситуацији када је ревизија недозвољена јер је побијани дио правоснажне пресуде испод имовинског цензуса прописаног одредбом члана 237. став 2. ЗПП.

Због наведеног, ревизија предлагача је одбачена, примјеном одредбе члана 247. став 1. и 2. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић