

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 В 069396 19 Рев 3
Бања Лука, 2.10.2019. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача Град Б.Л., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника у Бањој Луци и противника предлагача „В.“ d.o.o. В.Л., кога заступа Ј.Р., адвокат из Б.Л., ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизијама странака против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 18 Гж 5 од 11.12.2018. године, на сједници одржаној 2.10.2019 године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија предлагача се дјелимично усваја и рјешење Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 18 Гж 5 од 11.12.2018. године преиначава тако, што се његова жалба дјелимично усваја и рјешење Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 069396 14 В 3 од 16.10.2014. године преиначава и суди:

„Налаже се предлагачу да противнику предлагача, за некретнине експроприсане рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове Подручна јединица Бања Лука број 21.11/473-5/09 од 19.6.2009. године и то, земљиште означено као к.ч. број 757/15 (н. 433/1) површине 1431 м², к.ч. број 757/16 (н. 433/4) површине 148 м², к.ч. број 757/18 (н. 433/8) површине 142 м², к.ч. број 757/22 (н. 433/7) површине 45 м² уписане у зк. ул. број 14386 к.о. Б.Л. и п.л. број 2051 к.о. Б.Л. 5, као својина и посјед противника предлагача са 1/1, исплати накнаду у износу од 687.853,30 КМ, са законском затезном каматом од 16.10.2014. године, као дана доношења првостепеног рјешења до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 5.659,00 КМ, са законском затезном каматом од 16.10.2014. године до исплате, док се у преосталом дијелу ревизија предлагача одбија.

Ревизија противника предлагача се одбија.

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 Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове, Подручна јединица Бања Лука, број 21.11/473-5/09 од 16.9.2009. године означене као к.ч. број 757/15 (нови премјер 433/1) површине 1431 м², к.ч. број 757/16 (нови премјер 433/4) површине 148 м², к.ч. 757/18 (нови премјер 433/8) површине 142 м², к.ч. број 757/2 (нови премјер 433/7) површине 45 м², уписане у зк. ул.

број 14386 к.о. Б.Л. иу п.л. број 2051 к.о. Б.Л. 5 - исплати износ од 883,000,00 КМ са 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 18 Гж 5 од 11.12.2018. године, жалба предлагача је усвојена и првостепено рјешење преиначено и предлагач је обавезан да противнику предлагача исплати накнаду за експроприсане некретнине, ближе означене у изреци рјешења, у износу од 821.163,15 КМ и да му накнади трошкове поступка у износу од 5.659, 00 КМ, све са законском затезном каматом од 16.10.2014. године до исплате.

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 ревизију предлаже да се ревизија одбије.

Противник предлагача ревизијом побија другостепено рјешење због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и повреде одредаба о трошковима поступка и предлаже да се то рјешење укине и предмет врати на поновни поступак, уз накнаду трошкова састава ревизије у износу од 4.095,00 КМ.

Предлагач није доставио одговор на ревизију противника предлагача.

Ревизија предлагача је дјелимично основана, а ревизија противника предлагача, није основана.

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

Првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио, да су правоснажним рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове, Подручна јединица Бања Лука (даље: РУГИП ПЈ Бања Лука) од 19.6.2009. године, потпуно експроприсане некретнине противника предлагача означене по земљишно књижним и катастарским подацима као у изреци нижестепених рјешења, укупне површине 1766 м², за потребе корисника експропријације, у сврху изградње саобраћајнице са припадајућим паркинзима и комплетном инфраструктуром у обухвату Регулационог плана „Југ – 2“, између улица Булевар Степе Степановића, Мајке Југовић, Булевар Петра Бојовића и ријеке Врбас. Предлагач и противник предлагача у управном поступку нису постигли споразум о накнади за експроприсане некретнине па је предмет достављен првостепеном суду да одлучи о висини накнаде. Према налазу вјештака Драгана Драгосављевића из септембра 2014. године, на темељу којег првостепени суд одредио 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 али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу предлагача усвојио и прихватајући налаз вјештака Небојше Вујасиновића од 2.10.2013. године (којим је предметна накнада обрачуната у износу од 465,25 КМ/м², што за укупну површину од 1766 м² износи 821.163,15 КМ), и првостепено рјешење преиначио као у изреци.

Одлука другостепеног суда, није заснована на закону.

Према одредби члана 2. ЗЕ, експропријација је одузимање или ограничење права власништва на непокретности уз правичну накнаду, која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности. Сагласно одредби члана 12. став 1. ЗЕ, ако се правична накнада одређује у новцу, она не може бити нижа од тржишне вриједности експроприсане непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења о експропријацији односно у вријеме склапања споразума (члан 54. став 1. ЗЕ), а тржишна вриједност је изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања (члан 54. став 2. ЗЕ).

Поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност суд води по службеној дужности (члан 159. став 1. Закона о ванпарничном поступку „Службени гласник Републике Српске“ број 36/09 и 91/16, даље: ЗВП).

Наведене законске одредбе, осим што прописују да је вриједност експроприсане непокретности изражена у цијени коју диктира понуда и потражња на тржишту, не прописује друге елементе за утврђивање тржишне вриједности експроприсаних непокретности, тако да је утврђивање тржишне вриједности експроприсаних непокретности фактичко питање, које зависи од низа околности. Тржишна вриједност непокретности идентична је са њеном прометном вриједности, за коју се подаци прибављају од надлежних органа пореске управе а уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета, тада се тржишна цијена утврђује према подацима о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју, ако се (с обзиром на карактеристике експроприсане непокретности) оцијени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју експроприсаних непокретности. Ако, због непостојања промета ни на сусједном подручју не постоје подаци о прометној вриједности непокретности, за утврђивање тржишне цијене експроприсане непокретности, као један од параметара, могу се користити споразуми за одређивање накнаде за експроприсане непокретности, а у случају да не постоје подаци ни о закљученим споразумима, ова накнада се може одредити на основу користи коју може дати експроприсана непокретност редовним искориштавањем или користи коју је ранији власник имао од те непокретности.

Током поступка, ради утврђења тржишне вриједности експроприсаних непокретности противника предлагача, проведена су вјештачења по вјештацима грађевинске струке Небојши Вујасиновићу и Драгану Драгосављевићу. Према налазу

вјештака Небојше Вујасиновића од 10.9.2010. године, основни фактори који утичу на вриједност земљишта (поред локације и услова тржишта) су и степен изграђености парцеле и величина објекта који се гради на утврђеној локацији, а према тој методи вриједност земљишта износи 389,50 КМ/м² (што за површину предметног земљишта од 1766 м², износи 687.858,30 КМ). Вјештак Драган Драгосављевић је у налазу од 27.1.2011. године процјену земљишта, по истом методу као што је и процјена вјештака Небојше Вујасиновића, извршио у износу од 280,00 КМ/м², што за површину те конкретне непокретности од 248 м², износи 69.440,00 КМ (разлика у висини је због разлике у површини нето продајног простора на основу које је, у ова два случаја, вршена процена).

У истом поступку, проведена су нова вјештачења по истим вјештацима, па је вјештак Небојша Вујасиновић у налазу од 2.10.2013. године, обрачун вриједности земљишта извршио такозваном методом „100“, по којој је – сваки од параметара: локација, приступ, близина инфраструктуре, могућа изграђеност, изглед и облик и конфигурација земљишта, однос понуде и потражње, од максимално 100 бодова, бодовао са укупно 67 бодова (добјених на основу наведених параметара), па је упоредиву максималну вриједност земљишта од 694,40 КМ/м² кориговао за све евентуалне разлике између те некретности и некретности која је предмет процјене (методом „100“) и тај износ помножио са 67 (процјена бодова у конкретном случају) и добио вриједност земљишта у износу од 465,25 КМ/м², што за укупну површину износи 821.163,15 КМ.

Вјештак Драган Драгосављевић је у налазу из септембра 2014. године, као параметре за одређивање предметне накнаде у „А групу“ сврстао упоредне податке: Пореске управе, нотарски обрађене уговоре број ОПУ-1146/2010 и ОПУ-1147/2010, оба од 6.12.2010. године предметом којег је земљиште предвиђено за изградњу саобраћајнице по Регулационом плану „Југ-3“ (у којим је уговорена цијена некретности у износу од 300,00 КМ/м²); у „Б групу“ је уврстио информације добијене од лица запослених код предлагача, од адвоката и из судских предмета према којим подацима је просјечна цијена по м² одређивана у распону од 500,00 КМ/м² до 2.563,34/м²; а у „Ц групу“ је навео уговоре (које је приложио у списе предмета), број ОПУ-535/08 од 14.8.2008. године (са уговореном цијеном од 465,57 КМ/м²) и уговор број-ОПУ 1631/2011. од 16.9.2011. године (којим је уговорен цијена од 609,43 КМ/м². Затим је искључио „А групу“, као превише ниску и „Б групу“, као превише високу и узео је као релевантну „Ц групу“ и на основу наведена два нотарски обрађена уговора дошао је до просјечне накнаде у износу од 537,50 КМ/м² и исту „заокружио“ на износ од 500,00 КМ/м², као тржишну вриједност предметног грађевинског земљишта.

Поред наведеног, судови су цијенили и податке Пореске управе о тржишној вриједности некретности (у износу од 180,00 КМ/м²), који служе за разрез пореза за све некретности у истој зони за које су закључили, да с обзиром на наведено, не представљају правно релевантан доказ за утврђивање тржишне вриједности предметних некретности.

Код оваквог стања ствари, по оцјени овога суда, другостепени суд је погрешно судио, када при утврђивању тржишне вриједности некретности противника предлагача, није дао одговарајући значај чињеници, да је процјена вриједности извршена по вјештаку Небојше Вујасиновића у налазу од 2.10.2013. године, у износу

од 389,50 КМ/м², најприближнија уговореној цијени некретнина које су предмет нотарских уговора о регулисању међусобних права и обавеза у вези рјешавања имовинско правних односа на изградњи саобраћајнице по регулационом плану „Југ 3,“ простор између улице Мајке Југовића, Булеvara Десанке Максимовић и Булеvara Војводе Степе Степановића у Бањој Луци из којих произлази, да су уговори закључени између Града Бања Луке и „Градид Инжењеринг“ д.о.о. Градишка, у сврху изградње саобраћајнице по регулационом плану (уговор број ОПУ-1146/10), за накнаду неизграђеног грађевинског земљишта у износу од 300,00 КМ/м², као и уговор између Града Бањалуке и И.Н.С.А. Групп д.о.о. Бања Лука од 6.12.2010. године (број ОПУ-1147/2010), којим је за некретнине на сусједном подручју (јер се и та саобраћајница „Југ 3“ и саобраћајница „Југ 2“, за чију градњу су експроприсане предметне некретнине, налазе и између улица Булевар Степе Степановића и Мајке Југовића и...), уговорена накнада, такође у износу од 300,00 КМ/м².

Како у предметном поступку вјештаци нису нашли (нису ни тврдили), а ни противник предлагача ничим није доказао да је од дана закључења тих уговора и извршене процјене по вјештаку Небојши Вујасиновићу у износу од 389,50 КМ/м², дошло до повећања тржишне вриједности некретнина на том подручју, по налажењу овога суда, предње наведена процјена вјештака, која је најприближна цијени некретнина из наведених нотарски обрађених уговора, дају основа за утврђивање накнаде противнику предлагача у износу од 389,50 КМ/м², што за укупну површину експроприсаних некретнина од 1766 м² износи 687.163,15 КМ, која представља тржишну вриједност експроприсаних некретнина из члана 54. став 2. ЗЕ. Ово тим прије када се има у виду, да је противник предлагача током поступка, као кључне доказе за утврђивање висине накнаде суду презентовао поменуто уговоре (из 2008. године и 2011. године), број ОПУ-535/08 од 14.8.2008. године и број ОПУ-1631/2011. од 16.9.2011. године (у којим је цијена предмета уговора, уговорена у знатно већем износу од цијена из поменутих уговора које је овај суд прихватио као релеванте доказе), на које се и у ревизији позива, у погледу чије доказне снаге ће касније бити ријечи.

Овакав закључак у погледу тржишне вриједности некретнина противника предлагача, не доводи се у сумњу процјеном извршеном по истом вјештаку, у износу од 465,25 КМ/м², на основу које је висину предметне накнаде досудио другостепени суд, која је утврђена на начин – да је укупна површина земљишта од 4022 м² (од чега је 2256 м² за изградњу објекта а 1766 м² је јавна површина) помножена са 2256 м² а затим са бројем бодова (67) који је добио методом „100“, јер ова процјена није извршена према тржишним цијенама некретнина на истом или сличном подручју и истих карактеристика, као што предметне некретнине и не даје основа за то, да иста одговара тржишној вриједности предметних некретнина.

С обзиром да је вјештак Драган Драгосављевић и поред упоредних података сврстаних у три групе (А, Б и Ц), који узгред речено, ни по једном параметру (подручју на којем се налазе, врсти некретнина, нити се ради о некретнинама истих или сличних карактеристика...), не одговарају експроприсаним некретнинама противника предлагача, основ за процјену тржишне вриједности узео податке из „Ц“ групе, то јесте, нотарски обрађене уговоре број ОПУ-535/08 од 14.8.2008. године (са уговореном цијеном од 465,57КМ/м²), предметом којег су некретнине на сасвим другој локацији, у односу на наведене некретнине и уговор број ОПУ-1631/2011. од 16.9.2011. године, (којим је уговорена цијена од 609,43 КМ/м²), чији предмет је кућа,

са кућиштем и двориштем, па како се у том случају не ради о некретнинама на истој или сусједној локацији, сличних карактеристика, ни исте нарави, супротно ревизионим наводима противника предлагача, налаз овог вјештака не представља правно релевантан доказ за одређивање накнаде за некретнине противника предлагача.

Другостепени суд је одлуку о трошковима поступка донио правилном примјеном Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“, број 68/05) и за своју одлуку је дао довољне и ваљане разлоге, коју у свему прихвата и овај суд, због чега се ревизиони наводи у овом дијелу, указују неоснованим.

С обзиром на разлоге садржане у овом рјешењу, остали наводи ревизије противника предлагача (који се свде на понављање навода које је истицао током поступка), као ни наводи ревизије предлагача, не доприносе другачијем пресуђењу.

Из наведених разлога, а на основу члана 248. и 250. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13), у вези са чланом 254. став 1. и 4. истог закона, те чланом 2. став 2. ЗВП, ревизија предлагача је дјелимично усвојена као у изреци, а ревизија противника предлагача је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић