

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 77 0 V 124435 25 Rev
Banjaluka, 20.05.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari predlagača Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika Prijedor, protiv protivnika predlagača Đ.K. iz P., [...], koga zastupa punomoćnik Ivana Azinović Grahovac, advokat iz Banjaluke, radi određivanja naknade za potpuno ekspropisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Prijedoru broj 77 0 V 124435 23 Gž od 25.12.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 20.05.2025. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova sastavljanja odgovora na reviziju u iznosu od 987,18 KM.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Prijedoru broj 77 0 V 124435 22 V od 10.07.2023. godine određena je pravična naknada u novčanom iznosu od 49.507,92 KM za nepokretnosti potpuno ekspropisane rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banja Luka, Područna jedinica Prijedor broj: [...] od 08.08.2022. godine, označene kao k.č. br. 5815/3 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 376 m², k.č. br. 5815/4 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 5596 m², 5815/5 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 279 m², upisane u p.l. broj 267 K.O. K., u kome se kao posjednik sa dijelom 1/1 vodi K. (S.) Đ., stvarno i faktičko vlasništvo istog lica sa 1/1 dijela (stav 1.).

Obavezan je predlagač - korisnik eksproprijacije, da protivniku predlagača - ranijem vlasniku, isplati pravičnu naknadu za potpuno ekspropisane nepokretnosti iz stava 1. izreke ovog rješenja u novčanom iznosu od 49.507,92 KM, te da mu isplati troškove vanparničnog postupka u iznosu od 1.665,00 KM, te je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova vanparničnog postupka preko dosuđenog iznosa (stav 2.).

Obavezan je predlagač da protivniku predlagača na dosuđeni iznos naknade isplati i zakonsku zateznu kamatu računajući od donošenja rješenja, pa do konačne isplate (stav 3.).

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Prijedoru broj 77 0 V 124435 23 Gž od 25.12.2024. godine žalbe predlagača i protivnika predlagača su odbijene i prvostepeno rješenje potvrđeno.

Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova na ime sastava žalbe u iznosu od 562,00 KM, te je odbijen i zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 562,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom predlagač pobija drugostepeno rješenje, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i osporena odluka preinači ili da se ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Protivnik predlagača je dao odgovor na reviziju u kojem tvrdi da revizija nije osnovana i predlaže da se odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet ovog vanparničnog postupka je određivanje naknade za eksproprisane nepokretnosti.

Prvostepeni sud je utvrdio da su, rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko - pravne poslove Banjaluka, Poslovna jedinica Prijedor, broj [...] od 08.08.2022. godine, od protivnika predlagača, kao stvarnog i faktičkog vlasnika, potpuno eksproprisane nepokretnosti označene kao k.č. br. 5815/3 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 376 m², k.č. br. 5815/4 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 5596 m² i k.č. br. 5815/5 zv. B. u naravi njiva 5. klase u površini od 279 m², upisane u p.l. broj 267 k.o. K. kao posjed predlagača sa 1/1 dijela, a u svrhu izgradnje autoputa Banjaluka – Prijedor; i da između predlagača i protivnika predlagača, u postupku pred organom uprave, nije postignut sporazum o naknadi i da je predlagač protivpredlagaču nudio iznos od 5,00 KM za m² zemljišta.

Ocjenom nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke Gorana Kecmana, od 05.06.2023. godine, utvrđeno je da je predmetno zemljište udaljeno od centra Grada Prijedor oko 12 km, a oko 3 km od magistralnog putnog pravca Prijedor - Banjaluka, te na udaljenosti oko 500 m od Etno sela B.O., koje je registrovano na protivnika predlagača i njegovu suprugu; da je prilaz predmetnom zemljištu obezbjeđen preko drugih parcela; da je predmetno zemljište ravne površine bez većih odvodnih kanala, po rubovima sa tri strane obraslo živicom i drvnim sortimentom, a da sa četvrte starne graniči sa parcelom na kojoj je zasijana zob; da predmetno zemljište nije zapušteno i da se trenutno na njemu nalazi trava mješovitog sastava; da se, a kada je u pitanju predmetno zemljište, radi o poljoprivrednom zemljištu dobrog bonitetnog sastava u običajnoj tehnologiji proizvodnje pogodnog za uzgajanje merkantilnog kukuruza, merkantilnog ječma i travnate smjese; da je vještak poljoprivredne struke imajući u vidu sve navedene karakteristike predmetnog zemljišta, primjenom korektivnog faktora od 0,95 i prinosne metode procijenio da vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 7,92 KM/m² te da vrijednost, ukupno eksproprisane površine od 6251 m², iznosi 49.507,92 KM.

Na navedenom utvrđenju i na odredbama člana 54, 60. i 61. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 106/10, 121/10, 2/15 i 79/15 - u daljem tekstu: ZE) prvostepeni sud temelji odluku kojom je predlagač obavezan da protivniku predlagača na ime naknade za eksproprisane nepokretnosti isplati iznos od 49.507,92 KM, te je na osnovu odredbi člana 277, 278. i 324. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/14), predlagač obavezan na isplatu zakonske zatezne kamate od donošenja odluke o isplati naknade.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda kao potpuna i pravilna, našao da je naknada za eksproprisane nepokretnosti određena pravilnom primjenom odredbi ZE, da nema mjesta uvećanju naknade primjenom pravila iz odredbe člana 55. ZE, te je žalbu predlagača i žalbu protivnika predlagača odbio i prvostepeno rješenje potvrdio.

Drugostepena odluka, u revizijom pobijanom dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti, je pravilna.

Revizija osporava visinu dosuđene naknade i pokušava dovesti u pitanje nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke na kojem se temelje nižestepene odluke.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti određuje se pred sudom po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kad stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi za eksproprisane nepokretnosti pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti propisan je kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama člana 157. do 164. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09, 91/16 16/23 i 27/24 – u daljem tekstu ZVP). U smislu odredbe člana 157. ZVP i člana 163. stav 1. ZVP sud u vanparničnom postupku određuje visinu, oblik i obim naknade za eksproprisane nepokretnosti. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti sud vodi po službenoj dužnosti (član 159. stav 1. ZVP), što znači da i činjenice relevantne za odluku o naknadi utvrđuje po službenoj dužnosti.

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za eksproprisanu nepokretnost ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja. Visina naknade za eksproprisanu nepokretnost u sudskom postupku određuje se prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi (član 61. stav 1. ZE).

Nižestepeni sudovi su dali potpune i logične razloge zbog kojih su prihvatili nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke Gorana Kecmana (koji se izjasnio da je vrijednost eksproprisanog poljoprivrednog zemljišta 7,92 KM/m²). Vještak je u svom nalazu na prihvatljiv i logičan način obrazložio razloge za primjenu prinosne metode sa korektivnim faktorom od 0,95 za utvrđivanje vrijednosti nepokretnosti, odnosno razloge za nekorisćenje uporedne metode primjenom podataka iz ugovora o kupoprodaji (OPU-[...], kojim je poljoprivredno zemljište u k.o. K. prodano za 0,40 KM m/2; OPU-[...], kojim je poljoprivredno zemljište u istoj k.o. prodano za 0,61 KM/m²; OPU- [...], kojim je zemljište u istoj k.o. prodano za 1,44 KM/m²). Naime, cijena iz navedenih ugovora pravilno je ocjenjena nerealnom i neprihvatljivom, jer je prosječna cijena iz ugovora 0,81 KM, skoro sedam puta manja od one koju je predlagač nudio protivniku predlagača. Cijena iz navedenih ugovora je nerealna i jer je u susjednoj k.o. K., po ugovoru broj OPU-[...] poljoprivredno zemljište prodano po cijeni od 11,28 KM, što je sve vještak cijenio u svom nalazu i naveo kao razloge za primjenu prihodovne metode radi utvrđivanja vrijednosti zemljišta.

Sporazum o naknadi zaključen pred nadležnim organom uprave po odredbama ZE (član 69.) ima karakter poravnanja kojim stranke uređuju međusobna prava i obaveze nastale povodom eksproprijacije nepokretnosti. Sporazum o naknadi za eksproprisano zemljište po svojoj pravnoj prirodi predstavlja ugovor stranaka, i slijedom toga rezultat je saglasne i slobodne volje ugovarača. Stoga zaključeni sporazumi za poljoprivredno zemljište u istoj k.o., na iznos od 5,00 KM/m² i ponuda protivniku predlagača za isplatu naknade po tom iznosu, ne dovode u pitanje sadržaj nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke.

Podaci poreske uprave po kojima je cijena 1/m² zemljišta 2,50 KM, nisu pouzdan dokaz o vrijednosti nepokretnosti, jer navedena vrijednosti predstavlja osnov za obračun poreza i nije dokaz o tržišnoj niti o pravičnoj vrijednosti nepokretnosti koja mora biti određena u slučaju eksproprijacije po imperativu iz odredbi člana 54. u vezi sa članom 61. stav 1. ZE.

Sve navedene okolnosti predstavljaju razloge zbog kojih je pravilan zaključak nižestepenih sudova da je nalaz vještaka poljoprivredne struke Gorana Kecmana prihvatljiv u smislu navedenih odredbi materijalnog prava (člana 54. i člana 61. stav 1. ZE), odnosno predstavlja dokaz o pravičnoj vrijednosti nepokretnosti, koja nije niža od tržišne vrijednosti i određena je prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi.

Kako nisu ostvareni revizijski razlozi, kao ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, revizija protivnika predlagača je odbijena, a na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 105/08, 45/09, 49/09, 61/13, 109/21 i 27/24 - u daljem tekstu: ZPP), u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona i u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP.

Navodi odgovora na reviziju nisu imali uticaja na odluku o ovom vanrednom pravnom lijeku, pa se troškovi za sastavljanje odgovora na reviziju ne mogu smatrati potrebnim troškovima postupka, u smislu odredbe člana 387. stav 1. ZPP u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP. Zbog toga je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na reviziju u iznosu od 987,18 KM.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić