

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 72 0 V 017856 18 Rev 2
Banjaluka, 22.05.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Darko Osmić kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Gorjana Popadić kao članovi vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača, RS, zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske, Sjedište zamjenika Banjaluka, protiv protivnika predlagača, D.S. iz L., zastupanog po Zajedničkoj advokatskoj kancelariji K.-Đ. iz G., radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji predlagača i reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 017856 17 Gž 2 od 16.05.2017. godine, na sjednici održanoj dana 22.05.2018. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija predlagača se odbacuje.

Revizija protivnika predlagača se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 017856 10 V 2 od 05.10.2016. godine utvrđena je naknada za eksproprisane nekretnine:

1. - k.č. broj 1439/7 , V.L. , njiva IV klase u površini od 695 m² ,
- k.č. broj 1439/8 V.L., njiva IV klase u površini od 505 m² ,
- k.č. broj 1439/9 V.L., njiva IV klase u površini od 625 m² ,
- k.č. broj 1440/3 J. , njiva IV klase u površini od 1010 m² ,
sve upisane u PL broj 1464 K.O. Č.,
2. - k.č. broj 1439/1 , V.L., njiva IV klase površine 760 m² ,
- k.č. broj 1439/5 V.L. njiva IV klase u površini od 450 m² ,
- k.č. broj 1439/6 V.L. njiva IV klase u površini 875 m² ,
- k.č. broj 1440/1 V.L. njiva IV klase u površini od 720 m² ,
sve upisane u PL broj 1464 K.O. Č.,

u ukupnom iznosu od 72.438,90 KM i predlagač, RS obavezana da isplati protivniku predlagača, D.S. 72.438,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate. Zahtjev protivnika predlagača za isplatu korektivnog faktora od 20 % na dosudjeni iznos naknade, je odbijen.

Odlučeno je da svaka stranaka snosi svoje troškove postupka.

Prvostepenim dopunskim rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 017856 16 V 2 od 31.01.2017. godine odbijen je zahtjev protivnika predlagača, D.S. da mu se odredi naknada za k.č. 1440/2 površine 1900 m² upisane u pl. 1464 k.o. Č.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 017856 17 Gž 2 od 16.05.2017. godine žalba predlagača je odbijena i prvostepena rješenja potvrđena.

Istim rješenjem, djelimično je usvojena žalba protivnika predlagača i prvostepena rješenja preinačena u dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka, tako što je predlagač obavezan da protivniku predlagača na ime troškova parničnog postupka isplati 5.487,50 KM, dok je u preostalom dijelu, a kojim je protivnik predlagača odbijen sa zahtjevom, žalba protivnika predlagača odbijena i prvostepena rješenja potvrđena.

Predlagač revizijom pobija drugostepeno rješenje u dijelu kojim je odlučeno o troškovima parničnog postupka, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijani dio drugostepenog rješenja preinači i protivnik predlagač obaveže da predlagaču naknadi troškove parničnog postupka

Protivnik predlagača revizijom pobija drugostepeno rješenje, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijano rješenje ukine i predmet vrati na ponovno postupanje ili pak preinači i udovolji njegovom zahtjevu na ime naknade za eksproprisane nekretnine.

U odgovoru na reviziju predlagač je predložio da se revizija protivnika predlagača odbije.

Revizija predlagača nije dozvoljena, a revizija protivnika predlagača nije osnovana.

Predmetom ovog vanparničnog postupka je određivanje naknade za nekretnine protivnika predlagača eksproprisane rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica G. broj 21.18/473.-1-6/10 od 28.05.2010. godine, a pobliže navedene u tačkama 1 i 2 izreke prvostepenog rješenja.

Iz stanja nižestepenih spisa proizilazi: da je D.S. bio vlasnik nekretnina k.č. 1439/7, površine 695 m², k.č. 1439/8, površine 505 m², k.č. 1439/9 površine 625 m² i k.č. 1440/3, površine 1010 m², sve upisane u pl. 1464 k.o. Č. sa 1/1 dijela; da je prijedlogom od 11.12.2008. godine Republika Srpska zatražila da se eksproprišu navedene nekretnine D.S., radi izgradnje auto puta G.-B.; da je 31.12.2008. godine D.S. na osnovu ugovora o kupoprodaji zaključenog sa Đ.Lj. i R.Lj., notarski obrađenog pod brojem OPU-872/08, notara, M.Č., kupio k.č. 1439/1, površine 1363 m², k.č. 1439/5, površine 958 m² i k.č. 1439/6, površine 1586 m², te k.č. 1440/1, površine 1733 m² i k.č. 1440/2, površine 1900 m², u naravi njive, čija ukupna površina iznosi 7540 m² sve K.O. Č., za kupoprodajnu cijenu od 87.750,00 KM; da je na osnovu rješenja Opštine G. o poljoprivrednoj saglasnosti broj 05-330-79/09 od 03.11.2009. godine data saglasnost D.S. da poljoprivredno zemljište, označeno kao k.č. 1439/1, k.č. 1439/5, k.č. 1439/6 i k.č. 1440/1 k.o. Č., u ukupnoj površini od 4705 m², koristi u nepoljoprivredne svrhe-izgradnja hotela; da je prije toga rješenjem Opštine G. od 14.10.2009. godine D.S. data urbanistička saglasnost, radi izgradnje hotela na parcelama k.č. 1439/6, k.č. 1439/5, k.č. 1439/1 i k.č. 1440/1 k.o. Č.; da je rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica G. broj 21.18/473.1-6/10 od 28.05.2010. godine usvojen prijedlog Republike Srpske za potpunu eksproprijaciju k.č. 1439/7, površine 695 m², k.č. 1439/8, površine 505 m², k.č. 1439/9, površine 625 m² i k.č. 1440/3, površine 1010 m², tj. ukupne površine 2835 m² sve upisane u pl. 1464 k.o. Č., vlasnika D.S., a u korist Republike Srpske; da su istim rješenjem, a na zahtjev D.S., eksproprisane njegove nekretnine k.č. 1439/1, površine 760 m², k.č. 1439/5, površine 450 m², k.č. 1439/6, površine 875 m² i k.č. 1440/1, površine 720 m², tj. u ukupnoj površini od 2805 m², koje je kupio 2008. godine od Đ.Lj. i R.Lj.; da je rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica G. broj 21.18/473.1-6/10 od 28.05.2010, odbijen zahtjev D.S. da mu se ekspropriše i k.č. 1440/2 u površini od 1900 m²; da je povodom eksproprisanih nekretnina D.S. 11.10.2010. godine

zakazana rasprava pred organom uprave, a radi određivanja naknade za iste, te da kako nije postignut dogovor u pogledu naknade za ekspropisane nekretnine, da je dostavljen prijedlog prvostepenom sudu, 27.10.2010. godine, radi određivanja naknade; da je predlagač u toku postupka predložio da se protivniku predlagača za ekspropisane nekretnine isplati 72.438,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja prvostepenog rješenja, odnosno 11,64 KM po m², koliko je protivnik predlagača D.S. plaćao zemljište na osnovu kupoprodajnog ugovora od 31.12.2008. godine zaključenog sa Đ.Lj. i R., ovjerenog pod brojem OPU-872/08, notara M.Č., a u koji iznos od 72.438,90 KM ulazi i naknada od 6.789,30 KM, koliko je D.S. platio pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe na osnovu rješenja Opštine G. od 03.11.2009. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je prijedlog predlagača osnovan u smislu odredaba člana 60. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 112/06), pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepenog rješenja.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako što je donio odluku kao u izreci drugostepenog rješenja.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne.

Naime, odredbama člana 60. Zakona o eksproprijaciji je propisano, da se naknada za ekspropisano, poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje u novcu, tako da ona bude pravična, a ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Među parničnim strankama nije sporno, da su ekspropisane nekretnine, k.č. 1439/7, k.č. 1439/8, k.č. 1439/9 i k.č. 1440/3, ukupne površine od 2835 m², upisane u pl. 1464 k.o. Č., poblizje navedene u tački 1. prvostepenog rješenja, poljoprivredno zemljište u naravi njiva.

Sporno je, da li su ekspropisane nekretnine, k.č. 1439/1, površine 760 m², k.č. 1439/5, površine 450 m², k.č. 1439/6, površine 875 m² i k.č. 1440/1, površine 720 m², poblizje navedene u tački 2. prvostepenog rješenja, nepoljoprivredno, odnosno građevinsko zemljište.

Kada se ima u vidu: da je ugovorom o kupoprodaji zaključenim dana 31.12.2008. godine, D.S. kupio od Đ.Lj. i R.Lj. k.č. 1439/1, površine 1363 m², k.č. 1439/5, površine 958 m², k.č. 1439/6, površine 1586 m², k.č. 1440/1, površine 1733 m² i k.č. 1440/2, površine 1900 m², sve KO. Č., tj. ukupno 7540 m², u naravi poljoprivredno zemljište za kupoprodajnu cijenu od 87.750,00 KM; da je na osnovu rješenja Opštine G. od 03.11.2009. godine data poljoprivredna saglasnost D.S. da poljoprivredno zemljište označeno kao k.č. 1439/1, k.č. 1439/5, k.č. 1439/6, i k.č. 1440/1, k.o. Č., (koje je kupio 2008. g) ukupne površine od 4705 m² koristi u nepoljoprivredne svrhe radi izgradnje hotela, onda nema nikakve sumnje, da preostali dio k.č. 1439/1, površine 760 m², k.č. 1439/5, površine 450 m², k.č. 1439/6, površine 875 m² i k.č. 1440/1, površine 720 m², (koje je kupio 2008. g) ukupne površine 2805 m², nije obuhvaćen rješenjem Opštine G. o poljoprivrednoj saglasnosti od 03.11.2009. godine, zbog čega je i dalje ostalo poljoprivredno zemljište, te na prijedlog D.S. i ekspropisano rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica G. od 28.05.2010. godine.

Drugim riječima, pogrešan je zaključak nižestepenih sudova, da je k.č. 1439/1 površine 760 m², k.č. 1439/5 površine 450 m², k.č. 1439/6 površine 875 m² i k.č. 1440/1 površine 720 m², ukupne površine 2805 m² građevinsko zemljište, jer da iz rješenja Opštine G. o urbanističkoj

saglasnost od 14.10.2009. godine, proizilazi da pripada drugoj zoni ostalog građevinskog zemljišta.

Ovo stoga, što se rješenjem o urbanističkoj saglasnost ne utvrđuje status zemljišta, već daje urbanistička saglasnost za gradnju pod uslovima propisanim zakonom.

Kako je, na osnovu rješenja Opštine G. o urbanističkoj saglasnost od 14.10.2009. godine, rješenjem Opštine G. o poljoprivrednoj saglasnost od 3.11.2009. godine, data saglasnost za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta, k.č. 1439/1, k.č. 1439/5, k.č. 1439/6 i k.č. 1440/1 sve k.o. Č., ukupne površine 4705 m² u nepoljoprivredne svrhe-izgradnja hotela, onda nema nikakve sumnje, da su, k.č. 1439/1 površine 760 m², k.č. 1439/5 površine 450 m², k.č. 1439/6 površine 875 m² i k.č. 1440/1 površine 720 m², ukupne površine 2805 m², koje nisu pretvorene u nepoljoprivredno zemljište, ostale poljoprivredno zemljište.

Kada se ima u vidu, da se predmetne nekretnine, eksproprisanе rješenjem Republičke uprave za ..., Područna jedinica G. od 28.05.2010. godine, nalaze u Č., da su po svom katrakteru poljoprivredno zemljište, te da je D.S., 31.12.2008. godine na osnovu govora o kupoprodaji zaključenog sa Đ.Lj. i R.Lj., notarski obrađenog pod brojem OPU-872/08, notara, M.Č., kupio jedan dio tih nekretnina, (k.č. 1439/1, površine 1363 m², k.č. 1439/5, površine 958 m² i k.č. 1439/6, površine 1586 m², te k.č. 1440/1, površine 1733 m² i k.č. 1440/2, površine 1900 m²), ukupne površine 7540 m², za kupoprodajnu cijenu od 87.750,00 KM, pravilan je zaključak nižestepenih sudova, da se ima uzeti da je tržišna vrijednost predmetnih nekretnina 11,64 KM po m².

Ovo tim prije, što iz stanja spisa ne proizilazi da je došlo do promjene tržišne cijene po m² poljoprivrednog zemljišta u periodu od kada je zaključen navedeni ugovor o kupoprodaji do prvostepenog presuđenja, a što je bitno s aspekta odredaba člana 60 u vezi sa članom 61 Zakona o eksproprijaciji.

Kod takvog stanja stvari, nižestepeni sudovi su pravilno sudili, kadu su na ime eksproprisanih predmetnih nekretnina ukupne površine od 5640 m² utvrdili ukupnu naknadu u iznosu od 72.438,90 KM.

Iako je u tu naknadu uračunat i iznos od 6.789,30 KM, koliko je protivnik predlagača platio na ime pretvaranja poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredno, za šta nije bilo mjesta, (jer zemljište koje je pretvoreno u nepoljoprivredne svrhe površine 4705 m², nije ni eksproprisano) ovaj sud nije u mogućnosti preinačiti odluku u tom dijelu, jer u odnosu na pravosnažno rješenje doneseno u drugom stepenu nema revizije predlagača u tom dijelu.

Kod prednjeg stanja stvari, neosnovano se revizijom protivnika predlagača ukazuje da je poljoprivredno zemljište, k.č. 1439/1, površine 760 m², k.č. 1439/5, površine 450 m², k.č. 1439/6, površine 875 m² i k.č. 1440/1, površine 720 m², pretvoreno u građevinsko zemljište, te da je protivniku predlagača, a ime eksproprijacije ovih parcela, valjalo dosuditi naknadu za građevinsko zemljište, shodno nalazu i mišljenju vještaka, D.D. od maja 2011.godine.

Takođe, neosnovano protivnik predlagača u reviziji ističe, da je na ime naknade za eksproprisanе parcele, k.č. broj 1439/7 , V.L. , njiva IV klase u površini od 695 m², k.č. broj 1439/8 V.L., njiva IV klase u površini od 505 m², k.č. broj 1439/9 V.L., njiva IV klase u površini od 625 m², k.č. broj 1440/3 Jejaniste, njiva IV klase u površini od 1010 m², sve upisane u PL broj 1464 K.O. Č., kao poljoprivredno zemljište, valjalo dosuditi naknadu, shodno nalazu i mišljenju vještaka dr. M.M., tj. 21 KM po m², jer da je vještak našao da se radi o zemljištu dobre pozicije i kvaliteta.

Naime, kada se ima u vidu, da naknada za eksproprisanе nekretnine, shodno odredbama člana 60 Zakona o eksproprijaciji, podrazumjeva pravičnu naknadu, ali ne nižu od tržišne vrijednost

tih nekretnina, onda su nižestepeni sudovi pravilno sudili, kada su na ime eksproprijacije predmetnog poljoprivrednog zemljišta, odredili naknadu u visini njene tržišne cijene.

Pri tome valja imati u vidu, da je tržišna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta, utvrđena na prednji način, veća od tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, utvrđene na osnovu podataka Poreske uprave.

Kako je naknada za ekspropisane nekretnine dosuđena prema tržišnoj cijeni, koja je očito vrijedila u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja, to su nižestepeni sudovi takođe pravilno sudili, kada su zakonsku zateznu kamatu dosudili od presuđenja, zbog čega se revizioni prigovori istaknuti u tom pravcu ukazuju neosnovanim.

Obzirom da se revizijom protivnika predlagača ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, to je ovaj sud, shodno odredbama člana 248. u vezi sa članom 254. stav 1. i 4. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP), a sve u vezi sa članom 2. Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 36/09), donio odluku kao u stavu 2. izreke ovog rješenja.

Nalazeći da se revizijom predlagača pobija samo odluka o troškovima parničnog postupka pravosnažnog rješenja donesenog u drugom stepenu, ovaj sud je zaključio, da revizija predlagača nije dozvoljena, jer pojam „pobijani dio pravosnažne presude“ iz člana 237. stav 2. u vezi sa članom 254 stav 4 ZPP, odnosi se samo na novčanu vrijednost glavnog, a ne i sporednog potraživanja.

Stoga je ovaj sud, primjenom člana 247. stav 1. i 2., u vezi sa članom 237. stav 2. i članom 254 stav 4 ZPP, donio odluku kao u stavu 1. izreke ovog rješenja.

Predsjednik vijeća
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić

