

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 V 170950 18 Rev
Banjaluka, 08.03.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednik vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članovi vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača RS, koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Banjaluci, protiv protivnika predlagača M.S., sin P. iz L., koga zastupa punomoćnik D.B., advokat iz G., radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, vrijednost predmeta spora: 159.036,00 KM, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 170950 18 Gž od 26.6.2018. godine, na sjednici održanoj dana 08.3.2019. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 170950 13 V od 14.11.2017. godine za nekretnine eksproprisane rješenjem RUGIP, PJ L. broj: 21.26/473-47-9/09 od 25.11.2009. godine i to k.č. br. 1387/6 „L. do b.“ njiva 5. klase površine 5 m² i njiva 6. klase površine 7 m², k.č. br. 1387/7 „L. do b.“ njiva 5. klase površine 1479 m² i njiva 6. klase površine 536 m² i k.č. br. 1387/3 „L. do b.“ površine 625 m² i njiva 6. klase površine 609 m² i k.č. br. 1387/5 površine 55 m², upisane u List nepokretnosti broj 876 KO L., odnosno u zk.ul.br. 517 KO L., te nekretnine eksproprisane dopunskim rješenjem RUGIP B., PJ L. broj: 21.26/473-47-9/09 od 26.10.2011. godine i to k.č. br. 1387/1 „L. do b.“ njiva 5. klase površine 1552 m² i njiva 6. klase u površini u 616 m² upisane u zk.ul.br. 517 KO L. i List nepokretnosti broj 876 KO L., određena je naknada u iznosu od 159.036,00 KM (stav 1. izreke). Obavezan je predlagač da protivniku predlagača isplati naknadu za eksproprisane nepokretnosti u iznosu od 159.036,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 14.11.2017. godine do isplate i troškove postupka u iznosu od 6.563,00 KM (stav 2. izreke). Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za isplatu naknade za eksproprisanu nepokretnost u iznosu od 279.684,00 KM i za isplatu troškova postupka u iznosu od 21.973,30 KM (stav 3. izreke).

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 170950 18 Gž od 26.6.2018. godine, žalba protivnika predlagača je djelimično uvažena, odluka o troškovima postupka sadržana u izreci prvostepenog rješenja preinačena tako da je obavezan predlagač isplatiti protivniku predlagača, na ime nadoknade troškova postupka, iznos od 6.611,00 KM (umjesto iznosa od 6.563,00 KM), dok je u preostalom dijelu odluke o troškovima postupka (preko dosuđenog iznosa - dio stava 3. izreke), te u pogledu glavnog zahtjeva (stav 1. i dio stava 2.) žalba protivnika predlagača odbijena i pobijano prvostepeno rješenje, potvrđeno. Žalba predlagača je odbijena, pa je prvostepeno rješenje potvrđeno i u dosuđujućem dijelu (stav 1. i 2. izreke).

Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za nadoknadu troškova sastava žalbe, u iznosu od 2.061,50 KM.

Blagovremenom revizijom protivnik predlagača pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporeno rješenje preinači (ne kaže kako) ili da se ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Predlagač u odgovoru, predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet postupka je određivanje naknade za nepokretnosti eksproprisane rješenjem RUGIP B. PJ Laktaši, broj: 21.26/473-49-9/09 od 25.11.2009. godine, i to k.č. br. 1387/6 „L. do b.“ njiva 5. klase površine 5 m², i njiva 6. klase površine 7 m², k.č.br. 1387/7 „L. do b.“ njiva 5. klase površine 1479 m² i njiva 6. klase površine 536 m², k.č.br. 1387/3 „L. do b.“ površine 625 m² i njiva 6. klase površine 609 m², i k.č.br. 1387/5, površine 55 m² upisane u Ln. broj 876 KO L., odnosno zk.ul.br. 517 KO L., te nepokretnosti eksproprisane dopunskim rješenjem broj: 21.26/473-47-9/09 od 26.10.2011. godine i to k.č.br. 1387/1 „L. do b.“ njiva 5 klase, površine 1552 m² i njiva 6. klase površine 616 m², upisane u zk.ul.br. 517 KO L. i Ln. broj 876 KO L..

Budući da stranke nisu postigle sporazum o naknadi pred organom uprave, predmet je (sa svim priložima i dokazima, koji se odnose na identitet eksproprisanih nekretnina i visinu naknade, prikupljenim u upravnom postupku), temeljem odredbe člana 70. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE), dostavljen prvostepenom sudu da o tome odluči u vanparničnom postupku.

Nižestepeni sudovi su – nalazeći da eksproprisane nekretnine imaju karakter poljoprivrednog zemljišta, i imajući u vidu nalaz vještaka poljoprivredne struke, M.M., prema kojem tržišna cijena 1 m² predmetnog zemljišta iznosi 29,00 KM – odredili visinu naknade u ukupnom iznosu od 159.036,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom, s tim da su drugostepenom odlukom samo sniženi troškovi postupka. Svoje odluke su temeljili na odredbama ZE, Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 14/04, 22/04 i 49/04 – u daljem tekst: ZPZ), Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 17/93, 3/96, 39/03 i 94/04), Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP) i Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske" br. 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu: ZVP).

Revizionim navodima protivnik predlagača pokušava dovesti u sumnju pravilnost i zakonitost nižestepenih odluka tako što tvrdi da prvostepeni sud nije pravilno i svestrano ocjenio izvedene dokaze, a slijedom toga ni drugostepeni, koji je prihvatio ovakvu ocjenu, a da jesu, da bi zaključili da eksproprisane nekretnine imaju karakter građevinskog zemljišta pa bi mu saglasno tome, dosudili i višu naknadu.

Prvostepeni sud je, suprotno tvrdnji revizije, u obrazloženju svoje odluke svestrano razmotrio izvedene dokaze, koji su relevantni za donošenje odluke, analizirajući ih svaki za sebe i dovodeći ih u međusobnu vezu, upravo kako propisuje odredba člana 8. ZPP, na koju se poziva revident i koja se u ovom postupku primjenjuje na osnovu odredbe člana 2. stav 2. ZVP, a za svoju odluku je dao jasno i argumentovano obrazloženje. Odlučujući o žalbama stranaka,

drugostepeni sud je u svemu prihvatio činjenične navode prvostepenog suda i materijalnopravni osnov na kojem je zasnovana prvostepena odluka, te je odgovorio na sve relevantne žalbene navode, slijedom čega ne stoji prigovor da su u donošenju pobijanog rješenja povrijeđene odredbe člana 8. i 191. stav 4, te eventualno člana 231. ZPP.

Rješenjima o eksproprijaciji od 25.11.2009. i 26.10.2011. godine protivniku predlagača su eksproprisane nekretnine opisane kao – njiva V klase površine 5m², njiva VI klase površine 7m², njiva V klase površine 1479m², njiva VI klase površine 536m², njiva V klase površine 625m², njiva VI klase površine 609m², njiva V klase površine 55m², njiva V klase površine 1552m² i njiva VI klase površine 616m². Iz obrazloženja tih rješenja i zapisnika sačinjenih pri pokušaju sporazumjevanja o pravičnoj naknadi u upravnom postupku, jasno proizlazi da eksproprisano zemljište i na terenu, u naravi, ima karakter njive.

Sudovi su u pogledu namjene i karaktera zemljišta koje je predmet eksproprijacije vezani za rješenje o eksproprijaciji, a u konkretnom slučaju je pravosnažnim rješenjima predmetno zemljište označeno kao njiva V i VI klase. Protivnik predlagača je ova rješenja mogao pobijati žalbom, ukoliko je smatrao da nije pravilno utvrđena kultura (namjena) eksproprisanih nepokretnosti, što nije uradio.

Iz izloženog proizlazi, da su predmetne nekretnine u vrijeme eksproprijacije imale karakter poljoprivrednog zemljišta kakvo ima u vidu odredba člana 3. stav 1. ZPZ, koja propisuje da se poljoprivrednim zemljištem, u smislu tog zakona, smatra zemljište koje se koristi za poljoprivredu, između ostalog - njive i voćnjaci. Odredbom člana 23. stav 1. istog zakona zabranjeno je korišćenje (u određenom periodu), kao i trajna promjena namjene, obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe, a izuzetno korišćenje i trajna promjena namjene (za nepoljoprivredne svrhe) može se vršiti samo na osnovu zakona i usaglašenih planskih akata Republike i opštine za potrebe i pod uslovima propisanim odredbom stava 2. i stava 3. iste zakonske odredbe. Za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta plaća se određena naknada koju u upravnom postupku određuje opštinski organ nadležan za poljoprivredu (član 26. do 29. ZPZ). Pored toga, odredbom člana 6. stav 1. ZPZ je propisano da se odredbe tog zakona primjenjuju i na zemljišta koja su planskim aktom određena kao građevinska zemljišta, odnosno koja su određena za nepoljoprivredne svrhe, sve dok za njih nije, u skladu sa propisima, izdata dozvola za gradnju, odnosno drugi odgovarajući akt.

Pravilnim tumačenjem navedenih zakonskih odredbi izvodi se zaključak da poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta opštine, odnosno grada, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se prime namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter.

U konkretnoj situaciji nema dokaza da je predmetno zemljište u vrijeme provođenja postupka eksproprijacije (vrijeme koje je relevantno za određivanje karakteristika i svojstva zemljišta koje se izuzima) imalo karakter građevinskog zemljišta, niti da je u to vrijeme izvršena promjena namjene i pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Odredbom člana 3. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske br. 112/06 do 79/15) propisano je da se gradskim građevinskim zemljištem smatra izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera koje je odgovarajućim planovima namjenjeno za izgradnju objekata u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora, a ranije je određeno zakonom i drugim propisima, odnosno koje bude kao takvo

određeno odlukom skupštine opštine odnosno grada, a članom 13. stav 1. da gradsko građevinsko zemljište određuje skupština jedinice lokalne samouprave.

U konkretnom slučaju nije dokazano da za predmetno zemljište postoji takva odluka nadležnog organa, jer protivnik predlagača samo tvrdi da je ona objavljena u Službenom glasniku opštine L. broj: 4/06, ali takva odluka nije pročitana kao dokaz, niti su se na nju pozvali vještaci građevinske i urbanističke struke.

Iz naprijed navedenih razloga, pozivanje revidenta na odredbe Zakona o građevinskom zemljištu koje propisuju šta se smatra gradskim građevinskim zemljištem (član 3.), ko to određuje (član 13.) i ko može biti vlasnik tog zemljišta (član 5.), nije relevantno za rješenje ove vanparnične stvari.

Plan parcelacije i urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju stambeno-poslovnih objekata na parcelama označenim kao k.č. br. 1387/1 i 1387/3 k.o. L., urađen u Urbanističkom zavodu Republike Srpske 2006. godine, i Izmjene regulacionog plana za prostor koridora magistralnog puta B.-G. (dionica M.-G.) od 23.12.2008. godine (koje spominje vještak građevinsko-arhitektonske struke-urbanista, Lj.D.), kao i rješenje Odjeljenja za prostorno uređenje opštine L. broj: 05-364-18/06 od 12.02.2007. godine o urbanističkoj saglasnosti za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na parceli označenoj kao k.č. br. 1387/1 i rješenje broj: 05-364-19/08 od 24.01.2008. godine, kojim je važnost prvog rješenja produžena do 13.3.2009. godine (što znači da su oba prestala da važe prije donošenja rješenja o eksproprijaciji), pa ni ugovor broj: 06-475-150/2006 od 06.11.2006. godine zaključen između opštine L. i protivnika predlagača, radi uređenja građevinskog zemljišta i plaćanja naknade za infrastrukturne objekte (na koja akta se poziva protivnik predlagača), a shodno naprijed citiranim odredbama ZPZ i Zakona o građevinskom zemljištu, ne dokazuju da se radi o građevinskom zemljištu, jer odobrenje za gradnju nikada nije dato, a i urbanistička saglasnost je, kako je naprijed rečeno, prestala da važi prije donošenja rješenja o eksproprijaciji.

Osim toga, važno je reći da su u ovom postupku kao dokaz pročitani brojni ugovori (28) o prometu zemljišta koje se nalazi na području u kojem su i predmetne nepokretnosti, pa kada se na osnovu tih ugovora izračuna prosječna cijena 1m², uzimajući u obzir čak i iznos od 80 KM, koliko traži protivnik predlagača, dobije se vrijednost koju je utvrdio i vještak M.M., na osnovu koje je u ovom postupku računata pravična naknada i što predstavlja tržišnu vrijednost o kojoj govori odredba člana 12. stav 1. i člana 54. stav 2. ZE.

Neosnovan je i prigovor revidenta koji se odnosi na dosuđene troškove postupka. Pravilno je drugostepeni sud našao da vanparnični postupak utvrđivanja naknade za eksproprijisane nepokretnosti ima karakter ostalih postupaka iz člana 2, tarifni broj 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 68/05) i kada je, imajući u vidu stavljeni opredjeljeni zahtjev protivnika predlagača, dosudio iznos od 6.611,00 KM na ime naknade troškova, uz obrazloženje, koje u cjelini prihvata i ovaj sud.

Kako su nižestepeni sudovi o vrijednosti eksproprijisanog zemljišta, saglasno odredbi člana 53. stav 1. i člana 54. ZE, sudili na osnovu njegovih karakteristika koje je imalo u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, a prema cijeni koja se za takvo zemljište mogla postići u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja (tržišna vrijednost) i na osnovu nalaza vještaka poljoprivredne struke (kojem protivnik predlagača nije prigovarao), koji je pri sačinjavanju istog imao u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina naknade, proizlazi da su u postupku određivanja pravične naknade pravilno primjenili materijalno pravo, a pri suđenju nisu počinili ni povrede postupka na koje ukazuje revident i na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je reviziju valjalo odbiti, kao neosnovanu, na osnovu

odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona, te članom 25. i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost opravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić