

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 V 083811 20 Rev  
Banjaluka, 26.01.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Senada Tice, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača Republika Srpska, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika u B., protiv protivnika predlagača B. P. i S. P., iz K., L., koje zastupa punomoćnik T. K., advokat iz B., radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 083811 20 Gž 4 od 07.7.2020. godine, na sjednici održanoj dana 26.01.2021. godine, donio je

### RJEŠENJE

Revizija se djelimično usvaja i oba nižestepena rješenja preinačavaju u dijelu kojim je odlučeno o naknadi izgubljene dobiti, tako da se protivnicima predlagača po ovom osnovu dosuđuje iznos od 1.016,71 KM, umjesto iznosa od 308,60 KM.

U ostalom dijelu revizija se odbija.

### Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 083811 19 V 2 od 15.01.2020. godine, ispravljenim rješenjem broj: 71 0 V 083811 19 V 5 od 19.02.2020. godine, naloženo je predlagaču da protivnicima predlagača - za nekretnine eksproprisane rješenjem Uprave Područna jedinica L. (u daljem tekstu: PJ L.) broj ... od 02.02.2009. godine radi izgradnje pristupnih puteva na autoputu B.-G. i to k. č. br. 22/08 n.p. 1001/3 zvana "Selište" njiva VI klase u površini od 71 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 189. k. o. K. i zk.ul. br. 6 k. o. K. kao svojina S. P. sa 1/24 dijela i ostalih suvlasnika i kao posjed protivnika predlagača sa po 1/2 dijela - za nekretnine eksproprisane rješenjem PJ L. broj ... od 17.02.2010. godine i to k. č. br. 115/14 n.p. 561/3 podkućnica njiva V klase u površini 266 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. br. 69 k.o. K. kao suvlasništvo P. rođ. N. V. sa 3/33 dijela i još 4 suvlasnika i u pl. br. 189 k.o. K. kao posjed protivnika predlagača sa po 1/2 dijela – isplati iznos od 3.707,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja do isplate (stav I izreke).

Obavezan je predlagač da protivnicima predlagača, na ime izgubljene dobiti, isplati iznos od 308,60 KM (stav II izreke).

Odbijen je, kao neosnovan, zahtjev protivnika predlagača za isplatu naknade po osnovu korektivnog faktora (stav III izreke).

Utvrđeno je da je predlagač, kao korisnik eksproprisanih nekretnina, po rješenju PJ L. broj: ... od 14.7.2008. godine, označenih kao k.č. br. 109/3 dio n.p. br. 561/2 zvana "Podkućnica" njiva V klase pov. 4.160 m<sup>2</sup>, k.č. br. 22/6 n.p. (1101/2) zvana "Selišta" njiva 6 klase u pov. 2959 m<sup>2</sup>, obe upisane u zk.ul. br. 6 i pl. br. 189 k. o. K. kao svojina protivnika predlagača sa 1/24 dijela i ostalih suvlasnika i posjed protivnika predlagača sa po 1/2 dijela, k.č. br. 115/8 n.p. 560 zv. "Podkućnica" livada III klase pov. 1212 m<sup>2</sup> i k.č. br. 115/9 n.p. (dio 561/2) njiva IV klase pov. 2643 m<sup>2</sup> obe upisane u zk.ul. br. 46 k.o. K. sa 15/33 dijela S. P. i ostalih suvlasnika, upisane

u p.l. br. 189 k.o. K. kao posjed protivnika predlagača sa po ½ dijela, u cjelosti isplatila pravičnu naknadu, u iznosu od 120.714,00 KM (stav IV izreke).

Obavezan je predlagač da protivnicima predlagača naknadi troškove postupka u iznosu od 11.846,25 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja do isplate (stav V izreke), dok je preostali dio zahtjeva (preko dosuđenog iznosa) odbijen (stav VI izreke). Odbijen je zahtjev predlagača za naknadu troškova postupka (stav VII).

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 083811 20 Gž 4 od 07.7.2020. godine, žalba protivnika predlagača je odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno, te je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadom troškova sastava žalbe, u iznosu od 1.286,25 KM.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobijaju protivnici predlagača zbog povrede postupka i i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji i osporeno rješenje preinači tako da se usvoji zahtjev protivnika predlagača iz podneska od 16.12.2019. godine i obaveže predlagač da im naknadi troškove postupka.

U odgovoru na reviziju predlagač osporava njene navode i predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija je samo djelimično osnovana.

Predmet postupka je određivanje naknade za nekretnine eksproprisane rješenjem Uprave, Poslovna jedinica L. broj: ... od 14.7.2008. godine, bliže opisane u stavu IV izreke prvostepenog rješenja, ukupne površine 10.974 m<sup>2</sup>, za koje je u upravnom postupku, dana 21.7.2009. godine, postignut djelimični sporazum o visini naknade, slijedom čega je protivnicima predlagača, dana 05.8.2009. godine, isplaćen iznos od 120.714,00 KM za zemljište (11,00 KM po kvadratnom metru), zajedno sa dogovorenom naknadom za drvenu masu u iznosu od 1.708,98 KM (ukupno 122.422,00 KM) i određivanje naknade za nekretnine eksproprisane rješenjima istog organa broj: ... od 02.02.2009. godine i broj: ... od 17.02.2010. godine, ukupne površine 337 m<sup>2</sup>, bliže opisane u stavu I izreke prvostepenog rješenja, za koje nije postignut sporazum o naknadi pred organom uprave i za čije nekorištenje protivnici predlagača zahtjevaju i isplatu izgubljene koristi, a zahtjevaju i uvećanje naknade po osnovu korektivnog faktora.

Predmetne nekretnine protivnika predlagača eksproprisane su za potrebe izgradnje autoputa B.-G., dionica M.-G. Predlagač je, dana 01.01.2009. godine, ušao u posjed zemljišta (površine 10.974 m<sup>2</sup>) eksproprisanog rješenjem od 14.7.2008. godine, a 28.5.2009 godine ušao je u posjed ostalog eksproprisanog zemljišta (površine 337 m<sup>2</sup>). U svrhu određivanja pravične novčane naknade za eksproprisane nekretnine provedeni su dokazi vještačenjem po vještacima poljoprivredne struke. U svom nalazu i mišljenju od 31.12.2011. godine vještak D. Đ. je vrijednost eksproprisanih nekretnina procjenio na iznos od 15,00 KM/m<sup>2</sup>, a računao je i izgubljenu korist za sve nekretnine. Poljoprivredni institut je, u svom nalazu i mišljenju od 23.07.2014. godine, vrijednost istih nekretnina računao po 8,00 KM/m<sup>2</sup>, našao je da nema izgubljene koristi za nekretnine za koje je već isplaćena naknada u iznosu od 120.714,00 KM, a da izgubljena korist za ostale eksproprisane nekretnine, u površini od 337 m<sup>2</sup>, iznosi 1.809,00 KM. Kasnije je ovaj institut, dopunom nalaza i mišljenja od 05.9.2015. godine izrazio stav da je pravična naknada za eksproprisane nekretnine 15,00 KM/m<sup>2</sup>. Vještak M. M. je u svom nalazu i mišljenju od 31.10.2019. godine, i dopuni od 28.11.2019. godine, na osnovu svih prikupljenih podataka i ugovora o prometovanju zemljišta na ovom području, našao da je pravična naknada

za predmetno zemljište 11,00 KM/m<sup>2</sup>, te da izgubljena korist za devet godina nekorištenja zemljišta, za koje nije isplaćena naknada, u površini od 337 m<sup>2</sup>, iznosi 308,60 KM.

Odlučeno je kao u izreci iz slijedećih razloga.

Po pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji postupak određivanja naknade za ekspropisane nekretnine u pravilu provodi organ uprave po službenoj dužnosti i bez zahtjeva stranke (član 68. Zakona o eksproprijaciji, „Službeni glasnik RS“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE).

Prema odredbi člana 70. ZE, ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od dva mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, nadležni organ uprave dostavlja pravosnažno rješenje o eksproprijaciji, sa svim spisima, nadležnom redovnom sudu na čijem području se nalazi ekspropisana nekretnina, radi određivanja naknade. Slična odredba sadržana je i u članu 158. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske” br. 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu: ZVP).

Odredbama člana 53. do 67. ZE regulisana su pravila, način i okolnosti koje se uzimaju u obzir pri određivanju visine naknade za ekspropisanu imovinu, a naknadu za ekspropisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije (član 12. stav 5. ZE).

Za ekspropisane nekretnine određuje se pravična naknada u novcu (ukoliko ovo pitanje nije riješeno dodjeljivanjem u zamjenu druge odgovarajuće nekretnine), koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma, a kada se o visini naknade vodi sudski postupak naknada se određuje prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi (član 54, 60. i 61. stav 1. ZE).

U konkretnom slučaju stranke su pred organom uprave postigle djelimični sporazum o naknadi, za površinu zemljišta od 10.974 m<sup>2</sup>, koja im je i isplaćena kako je naprijed rečeno. Preko tog iznosa i za naknadu za zemljište u površini od 337 m<sup>2</sup>, te povodom zahtjeva za naknadu izgubljene koristi na tom zemljištu za koje nije isplaćena naknada, kao i za uvećanje po osnovu korektivnog faktora, o kojem govori odredba člana 55 ZE, odlučili su nižestepeni sudovi u ovom vanparničnom postupku.

Prihvatajući nalaz vještaka poljoprivredne struke M. M., koji je sačinjen u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja, nižestepeni sudovi su, primjenom naprijed citiranih zakonskih odredbi, obavezali protivnika predlagača da predlagačima na ime naknade za ekspropisane nekretnine, u površini od 337 m<sup>2</sup>, isplati iznos od 3.707,00 KM i izgubljenu dobit na tim nekretninama, u iznosu od 308,60 KM, utvrdivši da su za ranije ekspropisane nekretnine, u površini od 10.974 m<sup>2</sup>, protivnici predlagača već primili naknadu, u iznosu od 120.714,00 KM, dana 05.8.2009. godine, te da nisu dokazali da kod njih postoje takve porodične i lične prilike koje bi opravdavale uvećanje dosuđene naknade po osnovu korektivnog faktora iz člana 55. ZE.

Odluke nižestepениh sudova su pravilne i zakonite.

Analizom i ocjenom provedenih dokaza, svakog posebno i u njihovoj uzajamnoj povezanosti (član 8. Zakona o parničnom postupku, „Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP, u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP), uz uvažavanje svih relevantnih okolnosti koje su od uticaja na utvrđenje pravične novčane naknade za ekspropisane nekretnine, nižestepeni sudovi su objasnili zašto su dosudili naknadu u navedenom iznosu, što čini neosnovanim navode revizije da su nižestepeni sudovi propustili da

daju razloge o odlučnim činjenicama, što bi predstavljalo povredu postupka iz člana 209. ZPP, u vezi sa članom 191. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Postupak određivanja naknade za eksproprisane nekretnine sud vodi po službenoj dužnosti (član 159. stav 1. ZVP), u tu svrhu zakazuje ročište na kojem će omogućiti učesnicima da se izjasne o obliku i obimu, odnosno visini naknade, kao i dokazima (imajući u vidu i dokaze pribavljene u upravnom postupku) o vrijednosti nekretnine, koji se pribavljaju po službenoj dužnosti (član 160. stav 1. ZVP). Sud će, prema stavu 2. člana 160. ZVP na ročištu izvesti i druge dokaze koje učesnici predlože, što podrazumjeva njihovu aktivnu ulogu u postupku prikupljanja dokaza i utvrđenja činjenica relevantnih za odlučivanje.

Radi određivanja visine naknade, nakon što je u ovom postupku doneseno nekoliko odluka, koje su povodom žalbi stranaka ukidane od strane drugostepenog suda, prvostepeni sud je odredio vještačenje po vještaku poljoprivredne struke M. M., koji je uradio nalaz i dao svoje mišljenje, temeljito obrazlažući čime se rukovodio i koje činjenice je imao u vidu pri sastavljanju nalaza. Naveo je da je imao u vidu cijenu prometovanog zemljišta u okolini, visinu naknade određene od strane suda u vanparničnom postupku za slično zemljište, podatke Poreske uprave i slično. Temeljem tih pokazatelja, a imajući u vidu položaj, konfiguraciju, fizičke i hemijske osobine i ostale njegove karakteristike, vrijednost zemljišta je računao po cijeni od 11,00 KM/m<sup>2</sup>.

Protivnici predlagača svojim navodima i izvedenim dokazima nisu uspjeli osporiti ovakav nalaz i mišljenje vještaka.

Prvostepeni sud je obrazložio (a drugostepeni prihvatio takvo obrazloženje) zašto je prihvatio nalaz ovog vještaka, a ne nalaze drugih koji su ranije vještačili u ovom postupku. Nalaz i mišljenje vještaka M. M. je dat na osnovu ocjene svih elemenata koji su od uticaja na formiranje tržišne cijene zemljišta i na osnovu svih prikupljenih i raspoloživih materijalnih dokaza pribavljenih od strane suda i stranaka, pa su ga nižestepeni sudovi s pravom ocjenili jasnim, sveobuhvatnim i objektivnim. Vještak je, naime, svoj zaključak o procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina dao primjenjujući uporednu metodu, cijeneći odluke, sporazume i ugovore koji se odnose na promet nepokretnosti, sa istim ili sličnim karakteristikama, na odnosnoj ili susjednoj lokaciji, koji su sačinjeni u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja, kako i treba računati tržišnu vrijednost, saglasno odredbi člana 54. i 61. stav 1. ZE.

Protivnici predlagača su konačno, podneskom od 16.12.2019. godine, na ime izgubljene koristi koju bi ostvarili na eksproprisanim nekretninama u površini od 337 m<sup>2</sup>, tražili iznos od 1.016,71 KM (važno je napomenuti da su tokom postupka u cjelini odustali od zahtjeva da im se po ovom osnovu isplati naknada i za zemljište koje je ranije eksproprisano, u površini od 10.974 m<sup>2</sup>). Predlagač je već ranije, podneskom od 10.11.2015. godine, protivnicima predlagača, po ovom osnovu nudio naknadu u iznosu od 1.809,00 KM i na navodima sadržanim u tom podnesku insistirao je do kraja postupka.

Zato nije bilo razloga da se protivnicima predlagača po ovom osnovu ne dosudi traženi iznos od 1.016,71 KM (jer je predlagač nudio i više), slijedom čega su u ovom dijelu oba nižestepena rješenja preinačena kao u izreci.

Kod ovakvog stanja stvari, budući da je preinačenjem nižestepenih rješenja u cjelini udovoljeno zahtjevu protivnika predlagača u ovom dijelu, nema potrebe dalje se baviti navodima njihove revizije, kojima objašnjavaju da im pripada navedeno pravo (naknada izmakle koristi) u traženom iznosu od 1.016,71 KM.

Odredbom člana 55. ZE propisano je da će se lične i porodične prilike ranijeg vlasnika ekspropisane nekretnine uzeti u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta, ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kada se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili. Navedena zakonska odredba ranijeg vlasnika treba da dovede u položaj u kome će mu utvrđena naknada obezbjediti isti ekonomski položaj i uslove života kakve je imao prije eksproprijacije. Primjena ovog korektiva je obavezna (kada su za to ispunjeni uslovi), kako u postupku sporazumijevanja o pravičnoj naknadi pred opštinskim organom uprave, tako i u sudskom postupku određivanja naknade.

Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika uzimaju se u obzir kao korektiv uvećanja visine naknade utvrđene po ostalim pravilima ZE, samo ako su one od bitnog značaja za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, pri čemu se u članu 55. ZE samo primjera radi navedeni slučajevi kada može doći do primjene korektiva.

Kada treba uzeti lične i porodične prilike kao korektiv utvrđene naknade faktičko je pitanje svakog pojedinog slučaja koje zavisi od niza okolnosti: opšteg imovnog stanja vlasnika, veličine i ekonomskog značaja nekretnina koje se eksproprišu, izvora, vrste i visine prihoda koje ostvaruje raniji vlasnik, od socijalne i starosne strukture domaćinstva vlasnika ekspropisane nekretnine, izdržavanja članova domaćinstva, nemogućnosti kupovine ili izgradnje druge nekretnine u privredno rentabilnoj blizini i slično.

Postojanje ličnih i porodičnih prilika koje su od bitne važnosti za primjenu odredbe člana 55. ZE treba dokazati.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi samo o malom dijelu zemljišta koje je ekspropisano (11.311 m<sup>2</sup>) u odnosu na ukupnu površinu zemljišta kojim protivnici predlagača raspolažu (109.613 m<sup>2</sup>), na kojem i dalje uspješno obavljaju poljoprivrednu proizvodnju, za šta su i registrovani; da se zbog eksproprijacije ne moraju seliti; da su za već isplaćeni iznos naknade mogli pribaviti drugo takvo zemljište, protivnici predlagača nisu dokazali da su njihove lične i porodične prilike takve da je predmetna eksproprijacija od bitnog značaja za njihovu egzistenciju, odnosno da je predmetnom ekspoprijacijom došlo do bitnog smanjenja materijalnog izvora egzistencije ili da su im znatno povećani neophodni rashodi, a postojeći prihodi nisu dovoljni da pokriju te rashode bez bitnog pogoršanja uslova materijalne egzistencije. Ovo i kod činjenice da su u spis dostavili medicinske nalaze iz kojih se vidi da se liječe od nekih bolesti i da se sada nalaze u već podmaklom životnom dobu. Dakle, nisu dokazali da na njihovoj strani postoje okolnosti koje bi opravdale uvećanje visine utvrđene naknade primjenom citirane zakonske odredbe.

Neosnovan je prigovor revidenata koji se odnosi na početak toka zakonske zatezne kamate na određeni iznos naknade za ekspropisano zemljište. Naime, pravilno su sudovi odredili početak toka zakonske zatezne kamate na iznos naknade, od dana donošenja prvostepene odluke. Obaveza isplate naknade protivnika predlagača dopijeva tek kada naknada bude određena u skladu sa odredbom člana 163. stav 1. ZVP. Predlagač ne može biti u docnji sve dok njegova obaveza ne dopiye, odnosno dok ne bude određena i po visini, što je u konkretnom slučaju učinjeno donošenjem prvostepenog rješenja od 15.01.2020. godine. Ovo tim prije jer je predmetna naknada određena prema okolnostima i tržišnoj cijeni u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja.

Zbog svega rečenog riješeno je kao u izreci, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog Zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubaić

Za tačnost opravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić