

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 72 0 V 031305 20 Rev 2
Banjaluka, 03.03.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača Republike Srpske, zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske, protiv protivnika predlagača P.M. iz R., zastupanog po punomoćniku M.M., advokatu iz G., radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji predlagača i o reviziji protivnika predlagača, izjavljenim protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 031305 19 Gž 3 od 04.06.2020. godine, na sjednici održanoj dana 03.03.2021. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizije se odbijaju.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj: 72 0 V 031305 18 V 2 od 21.06.2019. godine, dopunjeno rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 031305 18 V 2 od 12.11.2019. godine i ispravljeno rješenjem Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 031305 18 V 2 od 12.11.2019. godine, za eksproprisane nepokretnosti rješenjem Republike Srpske-Uprave-PJ G. broj ... od 17.05.2011. godine i to za stambeni objekat (kuća sa potkrovljem dimenzija 13,5x10,5 m, sa predulazom 3x3,5 m, kotlovnicom 2x3 m, štala muznih krava 14x7+11x7 m, betonsko đubrište 11x4 m, zidani kokošinjac uz štalu dimenzija 3x3,5 m, laktofriz 2,5x3 m (bez opreme), sjenik 12x9 m, kukuruzane 2x1,20x13+šupa 3x13 m, ambar 7x4,5 m+šupa 2,5x7 m, sušnica za meso 2x2 m, zidani svinjac 6x3 m+ispust 6x4 m, drvena šupa 6x4 m+nastrešnica 4x4 m, garaže sa ljetnom kuhinjom 14x8 m+šupa uz garaže 14x4 m, betonski plato od 200,5 m², željezna ograda dužine 41,80 m, ostale ograde-betonski temelj, željezni stubovi i pletivo dužine 66 m, drveni stubovi i pletivo dužine 102 m, drveni stubovi, pletivo i zimzelen dužine 32 m i drvena ograda dužine 12 m, sa zemljištem na kojem su izgrađeni označeno kao: k.č.br. 898/1 potkućnica, kuća, zgrade površine 201 m², dvorište površine 500 m² i njiva 4 klase površine 340 m², k.č.br. 898/2 potkućnica, kuća i zgrade površine 112 m², dvorište površine 500 m², njiva 4 klase površine 898 m², te za k.č. broj 898/5 potkućnica njiva 4 klase površine 252 m², k.č. broj 899 potkućnica, voćnjak 3 klase površine 3.194 m², k.č. broj 900/1 ograda, njiva 4 klase površine 2.976 m² i njiva 5 klase površine 1.817 m², k.č. broj 900/2 ograda, njiva 4 klase površine 1.959 m², k.č.br. 900/7 ograda, njiva 5 klase površine 178 m², k.č.br. 900/10 ograda, njiva 4 klase površine 36 m², k.č.br. 901/1 ograda, njiva 5 klase površine 1.073 m², sve upisane u pl. broj 604 k.o. R. kao posjed P.M., sina O., sa 1/1 dijela, kao i za nepokretnosti eksproprisane rješenjem broj ... od 26.04.2012. godine i to za k.č. broj 893/1 bara, njiva 6 klase površine 3.246 m² upisane u pl.br. 604 k.o. R., kao posjed protivpredlagača P.M. sa 1/1 dijela, te za nepokretnosti eksproprisane rješenjem predlagača broj ... od 29.11.2011. godine i to za k.č.br. 893/4 u površini od 757 m² i k.č.br. 893/5 u površini od 315 m² na imenu protivnika predlagača

P.M. sa 1/1 dijela, određena je pravična naknada u ukupnom iznosu od 685.022,00 KM, te je obavezana Republika Srpska da P.M. isplati pravičnu novčanu naknadu u iznosu od 685.022,00 KM, kao i troškove postupka u iznosu od 3.767,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos troškova postupka od dana donošenja rješenja pa do isplate a sve u roku od 8 dana od dana prijema rješenja (stav 1. izreke).

U preostalom dijelu zahtjev protivnika predlagača za isplatu troškova postupka je odbijen (stav 2. izreke).

Zahtjev predlagača za isplatu razlike između isplaćene i dosuđene naknade sa zakonskom zateznom kamatom od dana plaćanja 27.03.2015. godine do dana vraćanja, je odbačen, a zahtjev predlagača za isplatu troškova postupka je odbijen (stav 3. izreke).

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 031305 19 Gž 3 od 04.06.2020. godine, žalba predlagača je djelimično uvažena i prvostepeno rješenje u dijelu kojim je odbačen zahtjev predlagača (stav 3. izreke) je preinačeno tako što je obustavljen vanparnični postupak u dijelu kojim predlagač traži isplatu razlike između isplaćene i dosuđene naknade sa zakonskom zateznom kamatom od dana plaćanja 27.03.2015. godine do dana vraćanja, te određeno da će se nastaviti prema pravilima parničnog postupka.

Žalba predlagača u ostalom dijelu i žalba protivnika predlagača u cijelosti, su odbijene i prvostepeno rješenje u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti i obavezana Republika Srpska da protivniku predlagača P.M. isplati pravičnu novčanu naknadu za eksproprisane nepokretnosti u iznosu od 685.022,00 KM kao i troškove postupka u iznosu od 3.767, 00 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos troškova postupka od dana donošenja rješenja pa do isplate (stav 1. izreke), potvrđeno.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija predlagač, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepeno rješenje u pobijanom dijelu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija i protivnik predlagača, u dijelu kojim je njegova žalba odbijena, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i drugostepeno rješenje u pobijanom dijelu preinači.

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

U odgovoru na reviziju protivnik predlagača predlaže da se revizija predlagača odbije.

Revizija predlagača i revizija protivnika predlagača nisu osnovane.

Predmet spora u ovom vanparničnom postupku je određivanje naknade za eksproprisane nepokretnosti protivnika predlagača, eksproprisane rješenjem Uprave B.L. - PJ G. broj ... od

17.05.2011. godine, za nepokretnosti eksproprisane rješenjem broj ... od 26.04.2012. godine, te za nepokretnosti eksproprisane rješenjem predlagača broj ... od 29.11.2011. godine.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je rješenjem broj ... od 17.05.2011. godine izvršena eksproprijacija nepokretnosti koje su vlasništvo i posjed P.M. i to stambenih objekata i pomoćnih objekata (sve poblizje opisano u izreci predmetnog rješenja prvostepenog suda od 21.06.2019. godine), te poljoprivrednog zemljišta označenog kao k.č.br. 898/1 P. kuća i zgrada površine 201 m², dvorište površine 500 m² i njiva 4 klase površine 340 m², k.č. broj 898/2 P. kuća i zgrada površine 11 m², dvorište površine 500 m², njiva 4 klase površine 898 m², k.č. broj 898/5 P. njiva 4 klase površine 252 m², k.č. broj 899 P. voćnjak 3 klase površine 3194 m², k.č. broj 900/1 O. njiva 4 klase površine 2976 m² i njiva 5 klase površine 1817 m², k.č. broj 900/2 O. njiva 4 klase površine 1959 m², k.č. broj 900/7 O. njiva 5 klase površine 178 m², k.č. broj 900/10 O. njiva 4 klase površine 36 m², k.č. broj 900/1 O. njiva 5 klase površine 1073 m² sve upisne u pl. broj 604 k.o. R. kao posjed P.M. sina O. sa 1/1 dijela; da su rješenjem predlagača broj ... od 29.11.2011. godine eksproprisane nepokretnosti protivnika predlagača i to k.č.br. 893/4 B. njiva 6 klase u površini od 757 m² i k.č.br 893/5 B. njiva 6 klase u površini od 315 m² upisne u pl.br. 604 k.o. R.; da je rješenjem predlagača broj ... od 26.04.2012. godine eksproprisana parcela protivnika predlagača broj 893/1 B. njiva 6 klase u površini 3246 m² upisana u pl.br. 604 k.o. R. a sve vlasništvo i posjed protivnika predlagača P.M.; da među strankama nije postignut sporazum o visini naknade pred organom uprave zbog čega je predmet ustupljen sudu radi određivanja naknade u vanparničnom postupku; da je na osnovu pravosnažnog rješenja Osnovnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 031305 12 V od 13.09.2013. godine (potvrđeno rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 72 0 V 031305 13 Gž od 21.01.2015. godine u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti, a preinačeno u dijelu odluke o troškovima vanparničnog postupka) određena naknada za eksproprisane nepokretnosti protivnika predlagača u iznosu od 776.646,00 KM; da je predlagač isplatio protivniku predlagača naknadu za eksproprisane nepokretnosti određenu tim rješenjem; da je odlukom Vrhovnog suda Republike Srpske 72 0 V 031305 15 Rev od 14.12.2017. godine ukinuto drugostepeno rješenje i predmet vraćen na ponovni postupak, te je rješenjem drugostepenog suda broj 72 0 V 031305 18 Gž 2 od 09.02.2018. godine ukinuo rješenje prvostepenog suda od 13.09.2013. godine, a u ponovnom postupku prvostepeni sud je donio pobijano rješenje sa dopunskim rješenjem; da su prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke B.P. objekti na parceli k.č.br. 898/1-898/2 izgrađeni u periodu od 1955.-1987. godine, dograđivani nakon izvršenog snimanja 1987. godine, da protivnik predlagača nije imao dokumentaciju za izgradnju navedenih objekata, a da se isti mogu legalizovati, da je objekat (ambar sa nastrešnicom) izgrađen 1955. godine, da je vrijednost rada i građevinskog materijala (visina ulaganja) na dan kada su objekti izuzeti iz posjeda protivnika predlagača 2015. godine iznosila 432.270,00 KM sa troškovima uređenja građevinskog zemljišta (da je time korigovana prethodna utvrđena vrijednost u iznosu od 416.681,00 KM jer je uzeta u obzir i naknada za uređenje građevinskog zemljišta), a da je vrijednost ulaganja u objekte na dan procjene 445.861,00 KM (dopunski nalaz od 12.03.2019. godine), te da je vrijednost sa amortizacijom 287.864,00 KM; da je prema nalazu i mišljenju vještaka poljoprivredne struke R.K. od protivnika predlagača ukupno eksproprisano 18.354 m² i da je u toj površini sadržana i površina zemljišta od 1.313 m² koje vještak u dopuni nalaza nije smatrao da je poljoprivredno zemljište, jer da je u katastru evidentirano kao dvorište pod objektima bez klase i bez kulture, ali da je po nalogu suda procijenio i to zemljište kao poljoprivredno, tako da se vještak poljoprivredne struke

u dopuni nalaza od 11.04.2019. godine izjasnio o vrijednosti nekretnine primjenom cijena po jedinici površine izračunate po metodi čistog prihoda za parcele označene sa k.č. broj 898/5, k.č. broj 899, k.č. broj 900/1, k.č. broj 900/2, k.č. broj 900/7, k.č. broj 900/10, k.č. broj 900/1 navedene u tom nalazu po cijeni od 7,00 KM/m², a po cijeni od 6,50 KM/m² za parcele označene sa k.č. broj 893/4, k.č. broj 893/5, k.č. broj 893/1 u ukupnom iznosu od 117.128,00 KM, da u predmetni nalaz nije uvrstio površinu 1.313 m² jer je isto smatrao građevinskim zemljištem, ali da je na ročištu od 21.05.2019. godine tu površinu procijenio po 7,00 KM/m² u iznosu od 9.191,00 KM, pa da je ukupna vrijednost eksproprianog zemljišta 126.319,00 KM; da je vrijednost voćnih zasada 11.702,48 KM, ukrasnog bilja 561,00 KM, a što sve ukupno iznosi 138.582,00 KM; da ukupna pravična naknada za ekspropriisane građevinske objekte, zemljišta, voćne zasade i ukrasno bilje iznosi 570.852,00 KM; da se predlagač morao iseliti sa porodicom sa područja na kojem je živio jer su nepokretnosti izuzete iz posjeda protivnika predlagača 2015. godine, pa da mu pripada uvećanje naknade od 20% propisano odredbom člana 55. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“ broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 - u daljem tekstu: ZE) u iznosu od 114.170,00 KM, a što ukupno iznosi 685.022,00 KM (sve pobliže opisano u izreci obrazloženja rješenja prvostepenog suda).

Imajući u vidu navedena činjenična utvrđenja prvostepeni sud je zaključio da protivniku predlagača pripada pravična naknada za ekspropriisane građevinske objekte za koje protivnik predlagača nema odobrenje za građenje u visini vrijednosti rada i građevinskog materijala (visina ulaganja) sa troškovima uređenja zemljišta na dan kada su objekti izuzeti iz posjeda protivnika predlagača u iznosu do 432.270,00 KM, te za ekspropriisano zemljište u površini od 18.354 m² procijenjeno u cijelosti kao poljoprivredno zemljište sa voćnim zasadima i ukrasnim biljem u ukupnom iznosu 138.582,00 KM, ukupno 570.852,00 KM, te pravo na uvećanje naknade za 20% saglasno odredbi člana 55. ZE u iznosu od 114.170,00 KM, a sve ukupno u iznosu od 685.022,00 KM, pa je pozivom na odredbe članova 12., 53., 54., 55., 60. i 61. ZE obavezao predlagača da protivniku predlagača na ime pravične naknade isplati iznos od 685.022,00 KM, a odbacio zahtjev protivnika predlagača za isplatu razlike između isplaćene i dosuđene naknade sa zakonskom zateznom kamatom od dana plaćanja 27.03.2015. godine do dana vraćanja, uz razloge da je takav zahtjev predlagača preuranjen i da ga može istaći tek nakon pravosnažnosti rješenja. Zahtjev predlagača za naknadu troškova vanparničnog postupka je odbio pozivom na odredbu člana 32. ZE, a protivniku predlagača dosudio troškove koji su bili potrebni za vođenje predmete parnice primjenom odredbe člana 386. i 387. 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) i tarifni broj 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 68/05 – u daljem tekstu: Tarife).

Drugostepeni sud je žalbu predlagača djelimično uvažio i prvostepeno rješenje u dijelu kojim je odbačen zahtjev predlagača preinačeno tako što je obustavljen vanparnični postupak u dijelu kojim predlagač traži isplatu razlike između isplaćene i dosuđene naknade sa zakonskom zateznom kamatom od dana plaćanja 27.03.2015. godine do dana vraćanja, te odredio da će se nastaviti prema pravilima parničnog postupka.

Žalba predlagača u ostalom dijelu i žalba protivnika predlagača u cijelosti, su odbijene i prvostepeno rješenje u dijelu kojim je određena naknada za ekspropriisane nepokretnosti i obavezana Republika Srpska da protivniku predlagača P.M. isplati pravičnu novčanu naknadu za ekspropriisane nepokretnosti u iznosu od 685.022,00 KM kao i troškove postupka u iznosu od

3.767, 00 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos troškova postupka od dana donošenja rješenja pa do isplate (stav 1. izreke), potvrđeno, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. i 3. ZPP, u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: ZVP).

Revizijama predlagača i protivnika predlagača ne dovodi se u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane odluke.

Naknada za ekspropisane 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 ekspropisane nepokretnosti pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za ekspropisane nepokretnosti sada je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama članova 157.-164. ZVP.

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za ekspropisanu nepokretnost ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja. Prema odredbi člana 60. istog zakona naknada za ekspropisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

U konkretnom slučaju cijeneći stanje spisa, dokaze i nalaze vještaka poljoprivredne i građevinske struke, proizlazi da je između predlagača i protivnika predlagača sporan status ekspropisnog zemljišta koje se nalazi ispod izgrađenih građevinskih objekata (koji su kako i sam protivnik predlagača navodi građeni i to kuća 1984. godine, ljetna kuhinja i garaža 1986. godine, štale 1980. godine, bez odobrenja za građenje) i onog koje služi za redovnu upotrebu tih objekata.

Prema odredbi člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 93/06, 86/07,14/10 i 5/12) koji je bio u primjeni u vrijeme donošenja prvostepene odluke suda o visini naknade za ekspropisane nepokretnosti, poljoprivrednim zemljištem smatra se zemljište za koje je planskim aktima Republike Srpske, Opštine ili Grada određena druga namjena, sve dok se za to zemljište u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene u skladu sa navedenim zakonom.

Saglasno navedenom, poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište donošenjem planskog akta Opštine, odnosno Grada, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter.

U konkretnom slučaju nema dokaza da je predmetno zemljište u vrijeme provođenja postupka eksproprijacije (vrijeme koje je relevantno za određivanje karakteristika i svojstava zemljišta koje se izuzima) imalo karakter građevinskog zemljišta, niti da je izvršena promjena namjene i pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište, pa je prvostepeni sud pravilnom primjenom materijalnog prava na osnovu nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke koji je procijenio vrijednost ekspropisnog zemljišta kao poljoprivrednog, a u nalazu i izjašnjenju dao

objektivne i jasne razloge kako je utvrdio visinu naknade, te drugih materijalnih dokaza utvrdio pravičnu naknadu za eksproprisano poljoprivredno zemljište.

Iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivrede struke proizlazi da je vrijednost poljoprivrednog zemljišta utvrdio na osnovu proizvodnog potencijala i drugih parametara utvrđenih na licu mjesta o prometu zemljišta, a da je to u nivou cijena o sporazumnoj naknadi za eksproprisano poljoprivredno zemljište na području k.o. R. i susjednih katastarskih opština na području opštine G.

Takođe, prilikom utvrđivanja visine naknade za eksproprisano poljoprivredno zemljište prvostepeni sud je imao u vidu i sporazume koji su zaključeni pred organom uprave i pred sudom, prema kojima je predlagač za eksproprisane nepokretnosti zaključio sporazume sa ranijim vlasnicima u k.o. R. i to V.Nj. za izuzeto poljoprivredno zemljište po cijeni od 6,50 KM i 7,00 KM, sa B.V. po cijeni od 7,50 KM/m², M.R. po cijeni od 9,00 KM/m², M.T. po cijeni od 11,00 KM/m², M.K. po cijeni od 12,00 KM/m², N.Đ. pod cijeni od 6,00 KM/m², Lj.S. po cijeni od 7,00 KM/m², A.T. po cijeni od 6,00 KM/m², 7,00 KM/m², 8,00 KM/m², 9,00 KM/m², 10,00 KM/m², 12,00 KM/m² i 14,00 KM/m² i S.D. za izuzeto zemljište i objekte u k.o. Vilusima po cijeni zemljišta od 30,00 KM/m² (procijenjeno po vještaku građevinske struke R.D., a sporazum zaključen pred organom uprave 10.07.2014. godine), dok je za poljoprivredno zemljište prihvaćena naknada od 7,00KM/m².

Zato se pravilnim ukazuje utvrđenje nižestepениh sudova da eksproprisano zemljište u cijelosti predstavlja poljoprivredno zemljište, pa i ono pod objektima, jer nije plaćana jednokratna naknada za pretvaranje namjene zemljišta planiranoj namjeni, te da shodno nalazu i mišljenju vještaka poljoprivredne struke K.R. cijena za eksproprisano zemljište k.č.br. 898/5, broj k.č.br. 899, broj k.č.br. 900/1, broj k.č.br. 900/2, k.č.br. 900/7, k.č.br. 900/10, k.č.br. 901/1 iznosi po 7,00 KM/m², te za zemljište označeno sa k.č.br. 893/4, k.č.br. 893/5 i k.č.br. 893/1 je 6,50 KM/m², jer je vještak poljoprivredne struke pri utvrđivanju cijene metra kvadratnog poljoprivrednog zemljišta, izračunatog po jedinici površine čistog prihoda imao u vidu i činjenicu da je prema sporazumima postignutim u upravnim postupcima za k.o. R. i sudskim poravnanjima postignuta cijena od 7,00 KM/m² i 6,00 KM/m². U dopuni nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke od 22.02.2019. godine vještak se poziva na sporazume za eksproprisano zemljište u k.o. R. i to sporazume zaključene u predmetu broj ... od 11.06.2008. godine (K.M.) u kojem je postignut sporazum za određivanje naknade za zemljište površine 1000 m² po 7,00 KM/m², sporazum broj ... od 06.07.2010. godine (R.M.) za eksproprisano poljoprivredno zemljište površine 9786 m² po cijeni 9,00 KM/m² i sporazum broj ... od 30.07.2010. godine (V.B.), za eksproprisano poljoprivredno zemljište površine 5929 m² po cijeni od 7,50 KM/m², te se pozvao i na zaključena sudska poravnanja kod Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 005768 09 V od 05.05.2009. godine (V.S.) u kojem je postignuto poravnanje da se 460 m² prometuje po cijeni 9,00 KM/m² i u predmetu broj 72 0V 008505 09 V od 22.03.2010. godine (M.D.) da se zemljište površine 5457 m² prometuje po cijeni 9,00 KM/m².

Vještak je pri utvrđivanju cijene m² poljoprivrednog zemljišta izračunatoj po jedinici površine čistog prihoda, imao u vidu i činjenice da je prema sporazumima postignutim u upravnim postupcima za k.o. R. i sudskim poravnanjima postizana cijena 7,00 KM/m² i 6,00 KM/m². U

toku postupka izvedeni su brojni dokazi, između ostalog pročitane i pravosnažne sudske odluke u kojima je određena naknada za poljoprivredno zemljište, koje je eksproprisano radi izgradnje auto puta B.-G., koje se nalazi u istoj ili bližoj lokaciji i to pravosnažno rješenje Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 004193 10 V 2 od 09.08.2010. godine prema kojem je utvrđena naknada za poljoprivredno zemljište po cijeni od 6,50 KM-7,00 KM/m², pravosnažno rješenje Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 004012 08 V od 10.07.2009. godine kojim je utvrđena naknada za eksproprisano poljoprivredno zemljište po cijeni od 7,00 KM/m² i rješenje istog suda broj 72 0 V 022808 14 V 2 od 12.06.2015. godine kojim je utvrđena naknada za eksproprisane nepokretnosti po cijeni od 7,00 KM/m².

Stoga se ukazuju neosnovanim prigovori predlagača da je dosuđeni iznos za poljoprivredno zemljište previsoko utvrđen i da je cijena zemljišta koju je ponudio protivniku predlagača od 3,5 KM/m² realna, te veća i od cijene prometa po kupoprodajnim ugovorima (od 0,47 KM/m² do 2,43 KM/m²), kao i od one prema podacima Uprave (1,01 KM/m²). Podaci Uprave ne mogu presudno uticati na utvrđivanje tržišne cijene zemljišta za koje se određuje naknada jer te cijene iz fiskalnog registra služe za utvrđivanje poreske osnovice, a u istim nije navedeno na osnovu kojih parametara su određene navedene cijene i u kojem periodu je utvrđivan taj cjenovnik.

Kad se imaju u vidu navedene okolnosti, i po ocjeni ovog suda pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da naknada koja je određena protivniku predlagača za eksproprisano poljoprivredno zemljište sa utvrđenom visinom naknade za voćna stabla i ukrasno bilje, predstavlja pravičnu naknadu koja omogućava protivniku predlagača da uspostavi materijalno stanje koje je imao prije eksproprijacije predmetnog zemljišta.

U pogledu procjene vrijednosti eksproprisanih građevinskih objekata vještak građevinske struke je imao u vidu pravilno utvrđenu činjenicu da su objekti koji su eksproprisani izgrađeni bez odobrenja za građenje, a da su u vrijeme izgradnje ispunjavali uslove za legalizaciju, pa je utvrdio vrijednost ulaganja u objekte (vrijednost građevinskog materijala i vrijednost rada), te je na osnovu nalaza i mišljenja vještaka pravilnom primjenom odredba člana 53. stav 2. ZE protivniku predlagača utvrđena naknada za eksproprisane objekte u visini ulaganja, prema cijenama u vrijeme kad su građevinski objekti izuzeti iz posjeda protivnika predlagača (2015. godine) u iznosu od 432.270,00 KM, pa se prigovorima predlagača ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja u dijelu kojim je utvrđena visina naknade za te eksproprisane nepokretnosti i obavezan predlagač da protivniku predlagača isplati utvrđenu naknadu.

Pogrešno predlagač smatra da je vrijednost po osnovu ulaganja u objekte trebalo umanjiti za amortizaciju, jer se amortizacija primjenjuje samo kod vrijednosti upotrebljivanih objekata i kada se procjenjuje tržišna vrijednost legalno izgrađenih objekata, ali ne i prilikom utvrđivanja naknade u smislu odredbe člana 53. stav 2. ZE, koja se primjenjuje u konkretnom slučaju, kada se procjena na osnovu ulaganja u građevinske objekte (vrijednost materijala i radne snage) ne umanjuje za amortizaciju.

Revizijom protivnika predlagača neosnovano se ukazuje da je 4.391 m² zemljišta (koje predstavlja površinu svih izgrađenih objekata i minimalnu površinu potrebnu za korištenje

objekata koji su se nalazili na istom) izgrađeno građevinsko zemljište, te da mu je trebalo dosuditi naknadu za ovo zemljište po 25 KM/m². Kako je utvrđeno da su objekti koji su ekspropisani izgrađeni bez odobrenja za građenje, cjelokupno zemljište protivnika predlagača je poljoprivredno zemljište.

Iz obrazloženja rješenja o eksproprijaciji nekretnina od 17.05.2011. godine proizlazi da je, prilikom donošenja tog rješenja kojim je usvojen prijedlog protivnika predlagača za eksproprijaciju preostalih nekretnina, u tom upravnom postupku utvrđeno da se protivnik predlagača prije izvršene eksproprijacije predmetnih nepokretnosti bavio poljoprivrednom proizvodnjom mlijeka, da je imao zaključen ugovor o otkupu mlijeka sa M.p.d.o.o. K.D. na period od 5 godina tj. do 2014. godine, da je imao farmu muznih krava, junadi, junica za rasplod, da su se i odrasli članovi porodičnog domaćinstva bavili poljoprivrednom proizvodnjom. Slijedom toga je nakon eksproprijacije cjelokupnog zemljišta i drugih nepokretnosti (građevinskih objekata) na području gdje su se nalazile označene farme protivnik predlagača sa porodicom morao iseliti iz tog područja gdje je prebivao sa porodicom. Imajući u vidu navedene činjenice nižestepeni sudovi su pravilnom primjenom odredbe člana 55. ZE uvećali visinu utvrđene naknade za ekspropisane nepokretnosti za 20%, pa se pravilnost ovog zaključka prigovorima revizije predlagača i protivnika predlagača ne dovodi u pitanje.

Pravilno je drugostepeni sud, polazeći od toga da je predlagač u ovom vanparničnom postupku postavio zahtjev da mu protivnik predlagača isplati razliku između naknade za ekspropisane nepokretnosti koja je isplaćena protivniku predlagača po pravosnažnom rješenju Osnovnog suda u Gradišci 72 0 V 031305 12 V od 13.09.2013. godine, potvrđeno rješenjem drugostepenog suda broj 72 0 V 031305 Gž od 21.01.2015. godine, a koje rješenje je nakon isplate ukinuto rješenjem Vrhovnog suda Republike Srpske i naknade za ekspropisane nepokretnosti određene pobijanim rješenjem, zaključio da se radi o zahtjevu o kojem sud odlučuje u parničnom postupku, te da primjenom odredbe člana 14. ZVP u vezi sa članom 2. stav 2. ZPP postupak odlučivanja o tom zahtjevu treba obustaviti u ovom vanparničnom predmetu i postupak sprovesti po pravilima parničnog postupka.

Nisu osnovani navodi revizije protivnika predlagača da je troškove ovog vanparničnog postupka trebalo dosuditi prema vrijednosti spora, odnosno u skladu sa tarifnim brojem 2. Tarife, jer su pravilno nižestepeni sudovi našli da vanparnični postupak određivanja naknade za ekspropisane nepokretnosti, koji se provodi po službenoj dužnosti ima karakter ostalih postupaka iz člana 2. tarifni broj 3. Tarife i da je za svaku radnju u neimenovanim postupcima naknada u iznosu od 150 bodova.

Na osnovu navedenog o odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Acić