

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 78 0 V 030939 20 Rev  
Banjaluka, 24.02.2021. 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 B.B. iz B.L., B.L. iz D., koje zastupa punomoćnik V.Lj., advokat iz P. i Z.S. iz P., protiv protivnika predlagača Republike Srpske, koju zastupa na osnovu zakona Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 030939 20 Gž od 23.09.2020. godine, na sjednici održanoj dana 24.02.2021. godine, donio je

## RJEŠENJE

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 030939 19 V 2 od 28.02.2020. godine, za nekretnine potpuno eksproprisane pravosnažnim Rješenjima Republičke uprave ..., Područna jedinica P. (u daljnjem RUGIP, PJ P.) broj ... od 08.08.2018. godine i broj ... od 16.08.2019. godine označene kao: k.č. br. 993/3 B. kuća i zgrada, površine 70 m<sup>2</sup> i dvorište površine 230 m<sup>2</sup>; k.č. br.999/4 B. kuća i zgrada površine 52 m<sup>2</sup> i dvorište površine 438 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1003/5 B. po kulturi livada 2 klase, površine od 176 m<sup>2</sup>; k.č. br.1003/6 zemljište pod objektom površine 7 m<sup>2</sup>, i livada 2 klase površine 287 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1005/3, U. po kulturi njiva 4 klase površine 937 m<sup>2</sup> ; k.č. br. 1005/4, U. po kulturi njiva 4 klase površine 462 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1005/5, U. po kulturi njiva 4 klase površine 178 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1000/4, B. po kulturi voćnjak 1 klase površine 163 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1000/5, B. po kulturi voćnjak 2 klase površine 434 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1002/1 B. po kulturi voćnjak 2 klase površine 257 m<sup>2</sup>, sve upisano u p.l. br. 206 k.o. G.Š., sve suvlasništvo predlagača sa 1/3 dijela, određena je pravična naknada u iznosu od 37.403,03 KM.

Obavezan je protivnik predlagača da predlagačima, prema njihovim suvlasničkim dijelovima, isplati pravičnu naknadu za potpuno eksproprisane nekretnine iz stava 1. izreke ovog rješenja u iznosu od 37.403,03 KM te da predlagačima B.B. i B.L. isplati troškove vanparničnog postupka u iznosu od 2.610,00 KM, sve u roku od 15 dana po pravosnažnosti ovog rješenja pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezan je protivnik predlagača da predlagačima na dosuđeni iznos naknade isplati i zakonsku zateznu kamatu, računajući od dana donošenja rješenja, do konačne isplate.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 030939 20 Gž od 23.09.2020. godine žalbe predlagača B.B. i B.L. i protivnika predlagača su odbijene i rješenje Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 030939 19 V 2 od 28.02.2020. godine, potvrđeno.

Zahtjev predlagača B.B. i B.L. za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.687,50 KM je odbijen.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija protivnik predlagača iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijano rješenje preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovom vanparničnom postupku je određivanje pravične novčane naknade za eksproprisane nepokretnosti pravosnažnim rješenjem RUGIP, PJ P. broj ... od 08.08.2018. godine i rješenjem broj ... od 16.08.2019. godine, za koje predlagači i protivnik predlagača u upravnom postupku nisu postigli sporazum o naknadi.

U postupku koji je prethodio donošenju prvostepenog rješenja, prvostepeni sud je utvrdio da da su nepokretnosti opisane kao u izreci prvostepenog rješenja eksproprisane od ranijih vlasnika, predlagača, i da je izvršena pravilna identifikacija temeljem zemljišno-knjižnih i katastarskih operata; da iz nalaza vještaka poljoprivredne struke slijedi da se predmetne nepokretnosti nalaze u mjestu G.Š. (uređenoj mjesnoj zajednici sa oko 3.000 stanovnika i dobrim putnim komunikacijama), prema magistralnom putu P.– D., u prečniku od oko 200 m od kuće i pomoćnih objekata, neposredno uz auto-put, te na udaljenosti od užeg centra P. oko 9 km, a od auto-puta udaljene od 100 do 200 m, ili se pak nalaze uz sam auto-put i njegovu zaštitnu ogradu, da je tržišnu vrijednost nepokretnosti vještak utvrdio uporednom metodom, tako da bi se predmetnim parcelama mogle komparirati parcele položajno locirane u katastarskim opštinama D. i D.V. u kojim opštinama je postignuta cijena od 7,00 KM/m<sup>2</sup> na osnovu rješenja nadležnih sudova, da je sporazumima o naknadi za eksproprisane nepokretnosti postignuta cijena od 7,00 KM/m<sup>2</sup> u naseljenim mjestima G.M. i D.V., a predmetna mjesta su udaljena od mjesta G.Š. oko 6,5 km, da je na osnovu opisanih parametara vještak utvrdio tržišne cijene za predmetne nepokretnosti od 6,00 KM i 7,00 KM/m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 23.230,00 KM; da iz nalaza vještaka građevinsko arhitektonske struke slijedi da ukupna vrijednost pomoćnih objekata koji su se nalazili na eksproprisanim nepokretnostima iznosi 14.173,03 KM, od čega je vrijednost sušane za meso 2.410,00 KM, zidanog pomoćnog objekta 2.231,60 KM, objekta drvene zgrade 4.527,50 KM i objekta za kukuruz 4.003,80 KM.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je utvrdio da se u postupku određivanja naknade za eksproprisane nekretnine kao polazna osnova ne mogu prihvatiti sporazumi koji su zaključivani između protivnika predlagača i drugih vlasnika nepokretnosti prema javno učinjenoj ponudi od strane investitora od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, jer pri utvrđivanju istog iznosa nisu cijenjeni parametri koji utiču na visinu tržišne vrijednosti; da se ne mogu prihvatiti ni cijene koje je Poreska uprava RS prikupila na osnovu evidencije ugovora o prometu nepokretnosti, jer je opšte poznata činjenica da se u takve ugovore unosi manja cijena radi utvrđivanja manje osnovice za porez; da su nalazi i mišljenja vještaka poljoprivredne i građevinsko-arhitektonske struke sačinjeni u skladu sa

pravilima nauke i struke, ta da je pravična novčana naknada za eksproprisane nepokretnosti pravilno utvrđena u predmetnim nalazima; da na utvrđene iznose predlagачima pripada zakonska zatezna kamata, pa sa pozivom na odredbe člana 2., 53. stav 1., 54. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06, 37/07; 66/08, 110/08 i 79/15, u daljem tekstu: ZE), odredbe člana 277. i 324. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), odredbe člana 159., 161. i 163. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: ZVP), sudio kao u izreci prvostepene odluke.

Odluku o troškovima postupka prvostepeni sud donosi primjenom odredbe člana 386. stav 1. ZPP i tarifnog broja 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske broj: 68/05 – u daljem tekstu: AT).

Drugostepeni sud je žalbu predlagачa B.B. i B.L. i žalbu protivnika predlagачa odbio, i prvostepeno rješenje potvrdio, temeljem odredbe člana 235. stav 1. tačka 2. 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).

Revizijom protivnika predlagачa ne dovodi se u pitanje pravilnost i zakonitost odluka nižestepenih sudova.

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

Navedene zakonske odredbe ne propisuju na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti.

Ukoliko na području eksproprisanih nepokretnosti nema prometa, ista se tada temelji na podacima o prometnoj vrijednosti nepokretnosti na susjednom području ukoliko se ocjeni da takva prometna vrijednost odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti. Međutim, ukoliko ni na susjednom području nema prometa tada se za utvrđivanje tržišne cijene koriste podaci o iznosima naknada iz postignutih sporazuma za određivanje naknada za eksproprisane nepokretnosti, ako su takvi sporazumi zaključivani, a sve navedeno svakako uz ocjenu svih karakteristika eksproprisanane nepokretnosti (položaj zemljišta, kultura, klasa i dr.). U slučaju da ne postoje podaci o prometnoj vrijednosti nepokretnosti, a ni podaci o zaključenim sporazumima o naknadi, naknada za eksproprisane nepokretnosti će se odrediti na osnovu drugih

elemenata tj. na osnovu koristi koju može dati eksproprisana nepokretnost redovnim iskorištavanjem ili koristi koju je raniji vlasnik imao od te nepokretnosti. Proizlazi, da je visina tržišne cijene nepokretnosti faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti.

Revizijom protivnik predlagača pobija rješenje drugostepenog suda u pogledu visine naknade, iz razloga što smatra da je prvostepena odluka zasnovana na nalazu i mišljenju vještaka poljoprivredne struke D.Đ. koji je vrijednost eksproprisane nepokretnosti precijenio, a da nije imao adekvatne pokazatelje za isto; da nije dovoljno cijenio sporazume o postignutim naknadama za nepokretnosti koje se nalaze na području k.o. .. o čemu je primjedbe protivnik predlagača dao na ročištu prilikom izlaganja pismenog nalaza od strane imenovanog vještaka; da prvostepeni sud nije cijenio činjenicu da je tržišna vrijednost predmetnih nepokretnosti na osnovu evidencije o prometu nepokretnosti (koju evidenciju vrši Poreska uprava RS i na temelju iste je Odlukom o cijeni poljoprivrednog zemljišta Skupštine opštine P. cijena poljoprivrednog zemljišta u k.o. G.Š. od 1,05 KM/m<sup>2</sup>), a koja je polazna osnova za ponuđenu cijenu od strane investitora od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, u koju cijenu su od strane investitora uobzireni parametri, koji utiču na visinu tržišne cijene iz člana 54. i 60. ZE.

Kada se ima u vidu da je vještak poljoprivredne struke i po ocjeni ovog suda, u nalazu i izjašnjenju dao objektivne i jasne razloge na okolnosti tržišne vrijednosti od 6,00 KM/m<sup>2</sup> k.č. br. 1003/5 B. po kulturi livada 2 klase, površine od 176 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1005/3, U. po kulturi njiva 4 klase površine 937 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1005/4, U. po kulturi njiva 4 klase površine 462 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1005/5, U. po kulturi njiva 4 klase površine 178 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1000/4, B. po kulturi voćnjak 1 klase površine 163 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1000/5, B. po kulturi voćnjak 2 klase površine 434 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1002/1 B. po kulturi voćnjak 2. klase površine 257 m<sup>2</sup>, sve upisano u p.l. br. ... k.o. G. Š., te je pojasnio iz kojih razloga je veća cijena, odnosno 7,00 KM/m<sup>2</sup> parcela k.č. br. 993/3 B. kuća i zgrada, površine 70 m<sup>2</sup> i dvorište površine 230 m<sup>2</sup> i k.č. br. 999/4 B. kuća i zgrada površine 52 m<sup>2</sup> i dvorište površine 438 m<sup>2</sup>; k.č. br. 1003/6 B. zemljište pod objektom površine 7 m<sup>2</sup>, i livada 2 klase površine 287 m<sup>2</sup>, navodeći da se radi o parcelama na kojima su sagrađeni pomoćni objekti i iste se nalaze u blizini stambenih objekata, nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke nije paušalan, jer daje odgovor o tržišnoj vrijednosti konkretnog zemljišta i to k.č. 993/3, k.č. 999/4 i k.č. 1003/6 u visini od 7,00 KM/m<sup>2</sup>, a ostalih parcela od 6,00 KM/m<sup>2</sup>, pri čemu su pravilno nižestepeni sudovi zaključili da se u formiranju tržišne cijene ne može prihvatiti cijena prema evidencijama Poreske uprave u visini od 1,05 KM/m<sup>2</sup>, koja cijena je samo polazna osnova za određivanje tržišne cijene nepokretnosti, koju činjenicu ne osporava ni protivnik predlagača, jer je i sam nakon izvršene eksproprijacije ponudio naknadu za eksproprisano poljoprivredno zemljište od 3,50 KM/m<sup>2</sup>.

Pored toga, vještak poljoprivredne struke je pojasnio koje parametre je koristio za utvrđivanje tržišne cijene predmetnih nepokretnosti, kao što je sporazum broj ... od 29.03.2010. godine u kojem je postignuta cijena od 7,65 KM/m<sup>2</sup> za nepokretnosti koje se nalaze u G. Š., te na bazi sporazuma o naknadi za nepokretnosti na području k.o. D. u kojem je postignuta cijena 7,00 KM/m<sup>2</sup>; da je udaljenost D. od P. oko 15 km, dok je udaljenost G. Š. od P. oko 9 km, što znači da predmetne nepokretnosti imaju povoljnije lokacijske uslove; da je na području k.o. D.V. postignuta cijena od 7,00 KM/m<sup>2</sup> i da se predmetne parcele kao i ove nalaze pod asfaltim putem i ranijom putnom komunikacijom koja je spajala mjesne zajednice sa P. i Č., a ujedno se nalaze i u blizini stambenih objekata i da su parcele u k.o. D. i D.V. najpogodnije za komparaciju sa parcelama u G.Š., jer su po svojim karakteristikama sličnije predmetnim parcelama u odnosu na parcele koje su

navedene od strane protivnika predlagača, što i po ocjeni ovog suda ukazuje na činjenicu da tržišna vrijednost predmetnih parcela ne bi mogla biti u visini ponuđenog iznosa od strane protivnika predlagača.

Zbog toga su nižestepeni sudovi o vrijednosti eksproprisanog zemljišta, saglasno odredbi 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).

Takođe neosnovano revident ukazuje da je nalaz vještaka građevinsko arhitektonske struke proizvoljan i paušalan i da ne predočava cijene materijala i ulaganja, jer je vještak nalaz sačinila na osnovu normativa i standarda u građevinarstvu, cijeneći stanje objekata koji su građeni prije 30 godina, utvrđenog pregledom istih na licu mjesta, te iskazala vrijednost svakog objekta imajući u vidu vrijednost materijala umanjenu za amortizaciju, te su takav nalaz kao potpun i jasan pravilno prihvatili nižestepeni sudovi i na osnovu istog utvrdili da ukupna vrijednost pomoćnih objekata koji su se nalazili na eksproprisanim nepokretnostima iznosi 14.173,03 KM.

Neosnovano protivnik predlagača pobija i odluku o troškovima postupka pozivajući se na odredbu člana 386. stav 2. ZPP, navodeći da su predlagači zahtjevali naknadu od 10,00 KM/m<sup>2</sup>, a da je sud dosudio istu u iznosima od 6,00 i 7,00 KM/m<sup>2</sup>, jer u postupku određivanja naknade za eksproprisanu nekretnine ne postoji tužbeni zahtjev, pa se naknada ne može utvrđivati zavisno od visine zahtjeva i procenta uspjeha po zahtjevu, kako protivnik predlagača pogrešno smatra, obzirom da u ovoj vrsti vanparničnog postupka sud po službenoj dužnosti utvrđuje pravičnu naknadu, a troškove postupka snosi korisnik eksproprijacije (član 161. ZVP), te da se isti obračunavaju primjenom iz člana 2, tarifnog broja 3. AT („drugi neimenovani postupci“), kako su pravilno sudili i nižestepeni sudovi.

Na osnovu navedenog proizlazi da su u postupku određivanja pravične naknade za eksproprisanu nekretnine predlagača nižestepeni sudovi pravilno primijenili materijalno pravo, a pri suđenju nisu počinili ni povrede postupka na koje ukazuje revident i na koje sud pazi po službenoj dužnosti, reviziju je valjalo odbiti, 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  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić