

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 78 0 V 029660 20 Rev
Banjaluka, 17.03.2021. 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 V.D. sina B. iz N.L., opština P., zastupanog po punomoćniku Lj.V., advokatu iz P., protiv protivnika predlagača Republike Srpske, koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 029660 19 Gž od 04.06.2020. godine, na sjednici održanoj dana 17.03.2021. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 029660 18 V od 21.10.2019. godine, određena je pravična naknada u iznosu od 109.926,00 KM za nepokretnosti predlagača potpuno eksproprisane u svrhu izgradnje pristupnih puteva na dionici puta B.L.-D. rješenjem RUGIP broj ... od 03.07.2018. godine, označene kao parcela k.č. br. 114/3 S. po kulturi „njiva“, četvrte klase i površine od 47 m², što po starom premjeru odgovara parceli 569/15, parcela k.č. broj 114/4 S. njiva, četvrte klase i površine 1 m², što po starom premjeru odgovara parceli 569/16, parcela k.č. br. 115/1 D. livada, druge klase, površine 3866 m², što po starom premjeru odgovara parceli 569/1, parcela k.č. br.116/7 D., njiva druge klase, površine 1566 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 572/7, parcela k.č. br.117/6 D., njiva treće klase, površine 682 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 570/9, parcela br. 114/1 S., njiva četvrte klase, površine 762 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 569/6, parcela k.č. br. 115/4 D., livada druge klase, površine 1493 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 569/13, parcela k.č. br.115/5 D., livada druge klase, površine 137 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 569/14, parcela k.č. br.116/1 D., njiva druge klase, površine 1701 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 572/1 i parcela k.č. br.117/1 D., njiva treće klase, površine 3360 m², što po starom premjeru odgovara parceli br. 570/2, sve upisane kao posjed predlagača V.D., sina B., sa dijelom 1/1, u pl br. 669, K.O. N.L., odnosno kao suvlasništvo T. S., sina P. i dr. u zk. ul. br. 189. K.O. L., u stvarnom i faktičkom vlasništvu predlagača V.D., sina B., sa dijelom 1/1.

Obavezan je korisnik eksproprijacije Republika Srpska, da bivšem vlasniku V.D. isplati iznos iz prethodnog stava sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja do

konačne isplate, te troškove vanparničnog postupka u iznosu od 1.740,00 KM, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 029660 19 Gž od 04.06.2020. godine, žalbe stranaka su odbijene i rješenje Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 029660 18 V od 21.10.2019. godine, potvrđeno.

Odbijen je zahtjev predlagača da se obaveže protivnik predlagača da mu nadoknadi troškove sastava žalbe u iznosu od 1.312,50 KM.

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 naknade za eksproprisane nekretnine predlagača, eksproprisane u svrhu izgradnje pristupnih puteva na dionici puta B.L.-D. rješenjem RUGIP, broj ... od 03.07.2018. godine.

Na osnovu izvedenih dokaza prvostepeni sud je utvrdio: da su rješenjem RUGIP broj ... od 03.07.2018. godine za potrebe izgradnje pristupih puteva eksproprisane nepokretnosti predlagača V.D. pobliže opisane u izreci prvostepenog rješenja; da se prema nalazu i mišljenju vještaka geometra I.G. (koji je na licu mjesta izvršio identifikaciju nepokretnosti koje su eksproprisane označenim rješenjem) predmetne nepokretnosti nalaze u N.L. i da su udaljene oko 750 m od centra sela, škole, crkve i mjesnog ureda i da su van granica gradskog građevinskog zemljišta; da je na parcelama k.č. 114/4, 115/1, 116/7, 117/6 i 114/3 već izgrađen nadvožnjak magistralnog puta M 16 preko auto puta; da su parcele koje su eksproprisane na zahtjev bivšeg korisnika u skladu sa članom 11. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06, 37/07, 110/08 i 79/15 - u daljem tekstu: ZE) označene k.č. 115/5, 116/1 i 117/1 u površini od 5.063 m² ostale sa lijeve stranke nadvožnjaka, a parcele k.č. 114/1 i 115/4 u površini od 2.219 m² ostale sa desne strane nadvožnjaka gledano iz pravca B.L. prema P. i da na njima nisu vršeni nikakvi građevinski radovi; da je vještak poljoprivredne struke dr. M.M. uporednom metodom, poredeći predmetne nepokretnosti sa nepokretnostima iz kupoprodajnog ugovora, sporazuma u kojima je određivana naknada za eksproprisane nepokretnosti radi potrebe izgradnje pristupnih puteva u K.O. L., te u K.O. O., sudskih odluka, oglasa o prodaji poljoprivrednog zemljišta utvrdio da je tržišna vrijednost parcela označenih kao k.č. 114/3, 114/4, 116/7, 117/6, 114/1, 116/1 i 117/1 po kulturi njiva (oranica) druge, treće i četvrte klase 8,50 KM, a parcela označenih kao k.č. 115/1, 115/4 i 115/5 po kulturi livada druge klase 7,50 KM, te da ukupna tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti iznosi 109.926,00 KM, a pri tome cijenio da se eksproprisano zemljište nalazi na udaljenosti 3,8 km od predmetnih nepokretnosti, da ima dobru lokaciju jer se nalaze blizu magistralne saobraćajnice M 16.1., da je pogodno za poljoprivrednu proizvodnju i druge namjene (atraktivna lokacija), povoljan položaj u odnosu na reljef i druge agroekološke uslove, činjenicu da se nalaze na ravnom reljefu na nadmorskoj visini 174 do 176 m, da imaju duboko plodno zemljište što omogućava bavljenje svim

vidovima poljoprivredne proizvodnje, da predstavljaju veliki kompleks u jednom komadu što je više povećalo njegovu vrijednost, da je od ukupne površine eksproprisane nepokretnosti od 13.579 m², 60% ili 8.083 m² zemljišta je po kulturi njiva druge, treće i četvrte klase, a površina od 5.496 m² ili 40% je livada druge klase.

Polazeći od utvrđenja da je nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke dr. M.M. urađen stručno, objektivno i argumentovano, sa jasno obrazloženim činjenicama i logičkom zaključcima koji su u skladu i sa ostalim provedenim dokazima, da je zasnovan na komparativnoj metodi navedenoj u nalazu, pa da je procijenjena vrijednost nepokretnosti u nalazu i mišljenju vještaka pravilno utvrđena, a rukovodeći se time da naknada bude pravična i u visini tržišne vrijednosti zemljišta, prvostepeni sud je, pozivom na odredbu člana 54. ZE, člana 12. stav 5. i člana 70. istog zakona, odredio naknadu za eksproprisane nepokretnosti predlagača površine 13.579 m² u ukupnom iznosu od 109.926,00 KM, uz obavezu protivnika predlagača da na dosuđeni iznos naknade za eksproprisane nepokretnosti isplati zakonsku zateznu kamatu saglasno odredbi člana 277. 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), a odluku o troškovima vanparničnog postupka donio pozivom na odredbu člana 161. ZVP, u vezi sa odredbom člana 383. stav 2. i člana 386. stav 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) i tarifnog broja 3. i tarifnog broja 12. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 68/05 - u daljem tekstu: AT).

Drugostepeni sud je žalbu predlagača i žalbu protivnika predlagača odbio i prvostepeno rješenje potvrdio, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. ZPP.

Revizijom protivnika predlagača 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 člana 157.-164. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: 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.

Revizijom protivnik predlagača prigovara zaključku nižestepenih sudova da nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke dr. M.M., na kojem je utemeljeno pobijano rješenje, ne odražava tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnina, a time ni pravičnu naknadu u pogledu visine naknade za eksproprisanu poljoprivredno zemljište, iz razloga što smatra da naknada nije dosuđena po cijeni koju je ponudio predlagaču, koje prigovore je isticao i u žalbi protiv prvostepenog rješenja.

U konkretnom slučaju vještak poljoprivredne struke dr. M.M. je u nalazu cijenio kupoprodajni ugovor koji je zaključen 31.07.2018. godine i ovjeren pod brojem OPU ... između J.A. i J. kao prodavca i GD G. d.o.o. B.L. kao kupca, čiji predmet je bila nepokretnost koja je najbližnja predmetnom zemljištu po kulturi, klasi i položaju i korištena za izgradnju nadvožnjaka po cijeni 13,94 (14) KM/m², sudske odluke i to rješenje prvostepenog suda broj 78 0 V 005338 11 V 2 od 28.02.2013. godine i rješenje Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 005338 13 Gž od 05.02.2014. godine kojim je utvrđena naknada za eksproprisanu zemljište najbližnje predmetnim nekretninama, a koje se nalazilo u K.O. L. po cijeni od 5,00 KM/m², (6 godina prije određivanja naknade u ovom predmetu), sudske odluke (rješenja Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 P 026243 17 P od 31.10.2017. godine, 78 0 P 022485 16 Gž od 31.10.2016. godine, 78 0 P 023478 16 P od 20.06.2016. godine, 78 0 P 023583 16 P od 09.09.2016. godine i 78 0 V 007427 11 V 2 od 06.10.2011. godine) u kojima su nepokretnosti sličnih karakteristika kao predmetne nepokretnosti procijenjene na iznos od 7,00 KM i sudska odluka 78 0 V 005976 11 V 2 od 12.09.2019. godine po kojoj je nepokretnost uz magistralni put D.-K. u K.O. D.G. (koja ima atraktivniji položaj) procijenjena na iznos od 11,00 KM, oglas o prodaji poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi na oko 3,8 km na udaljenosti od predmetnih nekretnina po cijeni od 10,00 KM, tako da prosječna cijena po m² iznosi 9,40 KM, a da, kada se ima u vidu visina naknade od 3,50 KM/m² prema zapisnicima RUGIP broj ... od 09.08.2017. godine i broj ... od 09.08.2017. godine i sporazumima sa vlasnicima u kojima nisu uzimane u obzir karakteristike tih nepokretnosti, dobije se prosječna cijena 8,40 KM/m².

Slijedom navedenog, vještak poljoprivredne struke je imao dovoljno elemenata za zaključak da tržišna vrijednost parcela za koje se određuje naknada u ovom predmetu, imajući u vidu karakteristike svake pojedine parcele, za k.č. 114/3 S. njiva 4 klase, k.č.114/4 njiva 4 klase, k.č. 116/7 D. njiva 2 klase, k.č. 117/6 D. njiva 3 klase, k.č. 114/4 S. njiva 4 klase, k.č. 116/1 D. njiva 2 klase i k.č. 117/1 D. njiva 3 klase, iznosi 8,50 KM po m² odnosno za navedene parcele čija ukupna površina je 8.083 m² iznosi 68.705,50 KM, a za parcele k.č. 115/1 D. livada 2 klase, k.č. 115/4 D. livada 2 klase, k.č. 115/5 livada 2 klase tržišna vrijednost iznosi 7,50 KM po m² odnosno za navedene parcele čija ukupna površina je 5496 m² tržišna vrijednost iznosi 41.220,00 KM, što za sve parcele u ukupnoj površini od 13.579 m² iznosi 109.926,00 KM.

I po ocjeni ovog suda, pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je vještak primjenom uporedne metode dao objektivni nalaz, imajući u vidu položaj predmetnog poljoprivrednog zemljišta, lokaciju, kulturu, klasu, agroekološke uslove, blizinu saobraćajnice, ali i utvrđene tržišne cijene prema sporazumima koji su sklopljeni u drugim postupcima eksproprijacije na području iste i susjedne katastarske opštine, kao i tržišne cijene prema kupoprodajnim ugovorima za isto područje, a u nalazu obrazložio sve podatke o prometovanju nepokretnosti na predmetnoj lokaciji.

Cijena ponuđena od strane korisnika eksproprisanog zemljišta u iznosu od 3,50 KM/m², ponuđena je na temelju opšte jednake ponude svim vlasnicima, bez uzimanja u obzir karakteristika

tih nepokretnosti, zbog čega se ne može prihvatiti da je ova vrijednost tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta i da predstavlja pravičnu novčanu naknadu za eksproprisano zemljište. Isto tako, cijene cijene poljoprivrednog zemljišta prema podacima Poreske uprave predstavljaju samo polaznu osnovu prilikom određivanja cijena nepokretnosti i ne odražavaju stvarnu tržišnu vrijednost nekretnina, niti mogu biti jedino pravilo po kom bi se određene nekretnine prometovale, jer iste prvenstveno služe kao osnov za obračun poreza na nepokretnosti, te je kao takve cijenio u svom nalazu vještak poljoprivredne struke.

Prema navedenom, poizilazi da vrijednost koju je utvrdio vještak dr M.M., na osnovu koje je u ovom postupku računata pravična naknada, predstavlja tržišnu vrijednost o kojoj govori odredba člana 12. stav 1. ZE i člana 54. stav 2. ZE, pa su nižestepeni sudovi pravilno primjenili materijalno pravo i pri suđenju nisu počinili povrede postupka.

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 otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić