

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 80 0 В 094650 20 Рев  
Бања Лука, 10.3.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари предлагача С.К., из Г., кога заступа Д.Н., адвокат из Б., против противника предлагача Републике Српске, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији противника предлагача против рјешења Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 19 Гж од 19.2.2020. године, на сједници одржаној 10.3.2021. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 19 Гж од 19.2.2020. године укида и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

### Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 18 В од 24.9.2019. године, одређена је накнада за умањење тржишне вриједности некретнина означених као к.ч. број 396, у нарави њива б. класе, површине 26364 м<sup>2</sup>, уписана у п.л. број 537/9 к.о. Г., која по старом премјеру одговара дијелу к.ч. број 1238, уписана у зк.ул. број 263 к.о. Г., чији је посједник и фактички власник предлагач (правилно би било: противника предлагача) са 1/1, на име експропријације извршене рјешењем Републичке управе ..., Подручна јединица Б. (даље: РУГИП ПЈ Б.) број: ... од 28.6.2017. године, којим је у сврху изградње објекта у области енергетске инфраструктуре, гасовода Ш.-Б. непотпуно експроприсан, у корист противника предлагача Републике Српске (правилно би било: предлагача), дио к.ч. број 396 к.о. Г., у површини од 2031 м<sup>2</sup>, ближе означен у изреци рјешења. Истим рјешењем обавезан је противник предлагача, да на име умањења тржишне вриједности наведене некретнине исплати предлагачу износ од 105.408,90 КМ, са законском затезном каматом од 24.9.2019. године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 3.000,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 19 Гж од 19.2.2020. године, жалба противника предлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено тако, што је умјесто износа од 105.408,90 КМ, предлагачу досуђен износ од 80.153,10 КМ, а у преосталом дијелу је жалба одбијена и то рјешење у преосталом дијелу потврђено и одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Противник предлагача ревизијом побија другостепено рјешење због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијано рјешење укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Предлагач у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбаци као недозвољена или одбије као неоснована, уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 877,50 КМ.

Ревизија је основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за експроприсане некретнине, ближе означене у изреци првостепеног рјешења.

Првостепени суд је на основу изведених доказа утврдио, да су поменути рјешењем РУГИП ПЈ Б., непотпуно експроприсане некретнине предлагача означене по катастарским и земљишно књижним ознакама као у изреци првостепеног рјешења, у укупној површини од 2031 м<sup>2</sup>, за потребе корисника експропријације, у сврху изградње објекта у области енергетске инфраструктуре, гасовода Ш.-Б.. Експроприсане некретнине су у земљишно књижној евиденцији уписане као „ораница“, а у катастарској евиденцији као пољопривредно земљиште у нарави „њива“. Према налазу вјештака Р.П., дипл инг. пољопривреде струке, предметно земљиште налази се у насељеном дијелу к.о. Г., на око 300 м удаљено од магистралног пута Б.– З.; парцела је већом површином приближно правоугаоног облика, налази се у превоју, са благим нагибом. У складу са Стручним мишљењем и урбанистичко техничким условима, на траси гасовода у ширини од 5 м са једне и 5 м са друге стране од осе цјевовода је забрањено узгајати биљке које пружају коријен дубљи од 1 м иза које је потребна обрада земљишта дубља од 50 цм. Укупна дужина гасовода на предметној парцели је 203,1 м, помножено са ширином у који је ограничено гајење биљака и обрада од 10 м, чини укупну површину од 2031 м<sup>2</sup>..., па имајући у виду наведено, те положај и квалитет земљишта, исти вјештак је вриједност цијеле предметне парцеле - у укупној површини од 26364 м<sup>2</sup>, процијенио у износу од 2,30 КМ/м<sup>2</sup>, а вриједност земљишта на којем су ограничене могућности обраде биљних врста, процијењена је у износу од 1,10 КМ/м<sup>2</sup>. Вјештак М.И., дипл.инг. арх. је нашао, да правична накнада катастарске парцеле за коју „непотпуна експропријација треба да обухвата површину на којој није дозвољена градња, јер земљиште губи статус грађевинског земљишта, а то је у дужини 203,10 м и ширини од по 30 м десно и лијево од осе гасоводне цијеви“, што укупно износи 12186 м<sup>2</sup>, чију вриједност је процијенио укључујући и „накнаду штете која се односи на губљење статуса грађевинског земљишта на предметној парцели“, у износу од 110.283,30 КМ.

На темељу тих чињеница првостепени суд је досудио предлагачу накнаду у износу од 105.408,90 КМ, са законском затезном каматом од дана доношења рјешења наводећи, да с обзиром да се према важећем просторном Плану Града Б. предметно земљиште налази у појасу урбаног земљишта и да постоји могућност промјене намјене земљишта (за градњу пословних објеката), да смањену тржишну вриједност предметног земљишта прије и после експропријације могуће приказати, кроз разлику између тржишне вриједности грађевинског земљишта од 10,15 КМ/м<sup>2</sup> (коју је обрачунао поменути грађевински вјештак) и његове вриједности као пољопривредног земљишта у износу од 1,10 КМ/м<sup>2</sup> (процијењену по наведеном вјештаку пољопривредне струке) и тако добијени износ од 9,05 КМ/м<sup>2</sup>, умањен за износ једнократне накнаде која би се према редовном току ствари морала платити за промјену намјене од 0,40 КМ/м<sup>2</sup>, што износи

8,65 KM/м<sup>2</sup>, односно за површину од 12186 м<sup>2</sup> (коју чини експроприсани дио парцеле и површина исте на којој, према налазу грађевинског вјештака није дозвољена градња), одређена је накнада у износу од 105.408,90 KM.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења али не и правне закључке првостепеног суда, па је дјелимичним усвајањем жалбе противника предлагача првостепено рјешење преиначио и досуђену накнаду смањено на износ од 80.153,10 KM, на начин: што је сабирањем експроприсане површина предметне парцеле од 2310 м<sup>2</sup> и површине од 9876м<sup>2</sup> „на којој предлагач трпи штету јер на истој, према налазу грађевинског вјештака, није дозвољена градња“ (12186м<sup>2</sup>-2310м<sup>2</sup>=9876м<sup>2</sup>) и множењем са њиховом преосталом вриједности (коју је процијенио вјештак пољопривредне струке) након проведене непотпуне експропријације: 2310 м<sup>2</sup> x 1,10 KM, плус 9876 м<sup>2</sup> x 2,30 KM - добио износ од 25.255,80 KM, за који добијени износ је тај суд умањено накнаду коју је процијенио наведени грађевински вјештак у износу од 110.283,30 KM, (110.283,30 KM - 25.255,80 KM) и тако добијени износ од 80.153,10 KM је досудио предлагачу (умјесто износа од 105.408,90 KM).

Основано се у ревизији указује да је побијано рјешење захваћено повредама одредаба парничног поступка, које су од утицаја на правилност пресуде и да је иста донесена уз погрешну примјену материјалног права.

Из стања списка у овом предмету произлази, да је наведеним рјешењем о експропријацији од 28.6.2017. године, предлагачу непотпуно експроприсан дио парцеле к.ч. број 396, звана Поткућница, у нарави њива б. класе, у дужини од 203,10 метара и ширини 10 метара, и то 5 метара лијево и 5 метара десно од осе гасоводне цијеви, што укупно износи 2031 м<sup>2</sup>, у правцу сјевероисток-југозапад, а у складу са важећом скицом снимања, уписана у п.л. број ... к.о. Г., која одговара дијелу к.ч. број 1238, у нарави „ораница“, уписана (на треће лице) у зк.ул. број ... к.о Г.

Судови су у погледу површине и намјене експроприсане непокретности, везани за рјешење о експропријацији. У конкретном случају је наведеним правоснажним рјешењем извршена непотпуна експропријација предметне парцеле, у површини од 2031 м<sup>2</sup>, а предметно земљиште је према посједовном стању „њива б. класе“ а по земљишно књижној евиденцији је у нарави „ораница“. Предлагач је ово рјешење могао побијати жалбом у управном поступку, уколико је сматрао да није правилно утврђена култура (намјена) експроприсаних непокретности, што није учинио.

Из изложеног произлази, да је предмет одређивања накнаде за непотпуно експроприсаног дијела предметне непокретности површина од 2031 м<sup>2</sup>, а не укупна површина те парцеле од 26364 м<sup>2</sup>, како је судио првостепени суд, нити, површина од 12186 м<sup>2</sup>, како је судио другостепени суд.

Даље произлази, да су предметне некретности у вријеме експропријације имале карактер пољопривредног земљишта, какво има у виду одредба члана 3. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Српске“, број 93/06 до 58/19, даље: ЗПЗ), којом је прописано да се пољопривредним земљиштем, у смислу тог закона, сматрају се: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште које се по својим природним и економским особинама може најрационалније користити за пољопривредну производњу (став 1.); и земљишта којима је планским актима Републике Српске, општина и градова одређена друга намјена, све док се

за та земљишта у поступку привођења планираној намјени не плати накнада за промјену намјене у складу са овим законом (став 2). Одредбом члана 27. став 1. истог закона, забрањена је трајна или привремена промјена намјене обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, а изузетно коришћење и трајна промјена намјене (за непољопривредне сврхе) пољопривредног земљишта „б. катастарске класе“, о каквом се земљишту одје ради, може се вршити само на основу закона, то јесте, уколико није заснована на плану просторног уређења, врши се на основу урбанистичке сагласности (став 4. исте одредбе). За промјену намјене пољопривредног земљишта плаћа се одређена накнада коју у управном поступку утврђује надлежни орган јединице локалне самоуправе (чланови 33. до 35. ЗПЗ), у поступку по захтјеву корисника, односно односно инвеститора за издавање пољопривредне сагласности. Поред тога, према одредби члана 3. став 2. ЗПЗ пољопривредним земљиштем у смислу овог закона сматрају се и земљишта којима је планским актима Републике Српске, општина и градова одређена друга намјена, све док се за та земљишта у поступку привођења планираној намјени не плати накнада за промјену намјене, у складу са тим законом.

Из наведених законских одредби произлази, да пољопривредно земљиште не постаје грађевинско земљиште самим доношењем планског акта општине, односно града, који је деклараторног карактера, већ тек кад се приведе намјени предвиђеној тим актом. Моментом плаћања једнократне накнаде за претварање, односно моментом добијања одобрења за градњу, које је опет везано за претходно плаћање накнаде, тај акт добија конститутивни карактер.

У конкретном случају нема доказа да је предметно земљиште у вријеме провођења поступка експропријације (вријеме које је релевантно за одређивање карактеристика и својства земљишта које се изузима), имало карактер грађевинског земљишта, нити да је у то вријеме извршена промјена намјене и претварање пољопривредног у грађевинско земљиште.

Одредбом члана 3. став 1. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Српске број 112/06 до 79/15, даље: ЗГЗ) прописано је да се градским грађевинским земљиштем сматра изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера које је одговарајућим плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађења („Службени гласник Републике Српске“, број 55/10), а раније је одређено законом и другим прописима, односно које буде као такво одређено одлуком скупштине општине односно града, а чланом 13. став 1. ЗГЗ је прописано да градско грађевинско земљиште одређује скупштина јединице локалне самоуправе.

У конкретном случају није доказано да за предметно земљиште постоји таква одлука надлежног органа, јер према обавјештењу Градске управе Града Б., број ... од 16.6.2017. године, предметна парцела к.ч. број 396 к.о. Г., налази се на „урбаном земљишту“, а не на грађевинском земљишту.

Противник предлагача је у жалби изнио приговоре, у погледу површине (од 12186 м<sup>2</sup>), коју је имао у виду другостепени суд приликом одређивања накнаде за експроприсане непокретности као и у погледу карактера предметног земљишта, с обзиром да је тај суд, супротно рјешењу о експропријацији (којим је експроприсано пољопривредно земљиште), накнаду одредио као да се ради о грађевинском земљишту, о чему је напријед било ријечи.

И поред наведених жалбених приговора, другостепени суд се, доносећи побијано рјешење није упуштао у оцјену изведених доказа према начелу слободне оцјене доказа из члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), на што се основано указује у ревизији.

Према одредби члана 231. ЗПП, другостепени суд у образложењу одлуке треба да оцијени жалбене наводе и да одговори на разлоге жалбе који су од одлучног значаја за рјешавање правне ствари тако, да се из образложења види, које је жалбене разлоге суд усвојио, а које није и због чега, што није случај са побијаним рјешењем, у којем другостепени суд није оцијенио напријед наведене жалбене разлоге, о чему побијано рјешење, како се у ревизији наводи, не садржи никакве разлоге.

Суд је дужан да у образложењу одлуке изложи захтјеве и приједлоге странака и њихове наводе и чињенице на којима се исти темеље, доказе и материјалне прописе на којима се одлука заснива (члан 191. став 4. ЗПП) и да образложи разлоге због којих је донио одлуку садржану у изреци, какве разлоге (као што је већ речено), у погледу навода жалбе противника предлагача не садржи побијано рјешење, на што се такође с правом указује у ревизији.

Осим наведеног, другостепени суд је погрешно судио када је позивом на одредбу члана 64. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“, број 112/06 до 79 /15, даље: ЗЕ), предметну накнаду досудио „по основу смањене тржишне вриједности предметног земљишта прије и после експропријације“ и то за земљиште у површини од 12186 м<sup>2</sup>“, која не одговара површини назначеној у поменутом рјешењу о експропријацији.

Наиме, према одредби члана 60. ЗЕ, накнада за експроприсано пољопривредно, грађевинско и градско грађевинско земљиште одређује се у новцу, тако да она буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта. У смислу одредбе члана 62. ЗЕ, ранији власник има право на накнаду изгубљене користи коју би остварио дотадашњим искориштавањем експроприсаних непокретности за вријеме од дана предаје те непокретности у посјед кориснику експропријације до дана пријема у посјед непокретности дате у замјену или до истека рокова одређених за исплату, односно депоновање новчане накнаде. Под изгубљеном користи коју би ранији власник остварио дотадашњим начином искориштавања експроприсане непокретности (до дана када му је престао посјед), подразумијева се фактичка корист коју је власник имао од непокретности, а не корист коју је предметно земљиште, с обзиром на његове производне могућности, могло дати да је кориштено на одређени начин. У случају установљења служности, накнада се одређује у износу за који је усљед установљене служности умањена тржишна вриједност непокретности, као и за насталу штету (члан 64. ЗЕ).

Међутим, нижестепени судови предметну накнаду нису одређивали примјеном наведених законских одредби, нити је другостепени суд имао у виду да су судови, како је напријед речено, при одређивању предметне накнаде, везани за рјешење о експропријацији. Код оваквог стања ствари и чињенице да је у тачки 1. диспозитива рјешења о експропријацији назначена површина експроприсаног дијела предметног земљишта од 2031 м<sup>2</sup> и када је у тачки 3. истог рјешења наведено, да ће се на том земљишту (из тачке 1. рјешења), у јавним евиденцијама о некретнинама, извршити упис права служности постављања гасоводних цијеви..., у корист корисника експропријације, нижестепени судови су извршили непотпуну експропријацију, када су накнаду одређивали за већу

површину земљишта од површине која је обухваћена рјешењем о експропријацији, што није у овлаштењима суда, него надлежног управног органа.

Поступајући на напријед наведени начин другостепени суд је починио повреде одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, у вези са чланом 8, 231. и 191. став 4. истог закона, које су биле од утицаја на доношење законите и правилне одлуке и рјешење је засновао на погрешној примјени материјалног права, на што се основано указује у ревизији.

Из наведених разлога, примјеном одредбе члана 249. став 1. и члана 250. став 2. ЗПП, другостепено рјешење је укинута и предмет је враћен истом суду на поновно суђење. У наставку поступка суд ће отклонити недостатке на које је указано у овом рјешењу, па ће по жалби противника предлагача донијети правилну и закониту одлуку.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић