

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 V 043214 21 Rev
Banjaluka: 8.4.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Gorjana Popadić, član vijeća, u pravnoj stvari predlagača Republika Srpska, Trg Republike Srpske 9, Banjaluka, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, Banjaluka, protiv protivnika predlagača S.T. iz L., J. K. iz L. i S.F. iz L., radi utvrđenja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 043214 20 Gž 2 od 23.12.2020. godine, na sjednici održanoj 8.4.2021. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 043214 18 V 3 od 30.12.2019. godine, za nekretnine protivnika predlagača označene kao k.č. broj 881/7 njiva V klase, zvana O., površine 118 m², k.č. broj 881/8 njiva V klase, zvana O., površine 113 m² i k.č. broj 881/9 njiva V klase, zvana O., površine 1.113 m², upisane u pl. broj 141 k.o. L-R, eksproprisane rješenjem Uprave B., Područna jedinica L., broj ... od 16.12.2005. godine, određena je naknada u iznosu od 22.296,00 KM.

Obavezan je predlagač da protivnicima predlagača isplati iznos od 22.296,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 30.12.2019. godine do isplate, te da im na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 6.488,84 KM, sve u roku od 8 dana od dana prijema prepisa rješenja.

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 043214 20 Gž 2 od 23.12.2020. godine, odbijene su žalbe predlagača i protivnika predlagača i potvrđeno prvostepeno rješenje.

Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 2.303,44 KM.

Blagovremenom revizijom protivnici predlagača pobijaju rješenje drugostepenog suda, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporeno rješenje preinači ili ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom vanparničnom postupku je određivanje naknade za nekretnine bliže označene u izreci prvostepene odluke, eksproprisane u svrhu izgradnje

objekata saobraćajne infrastrukture dijela autoputa na dionici K. – L. – M., čiji raniji vlasnici su bili protivnici predlagača.

Tokom postupka koji je prethodio donošenju nižestepenih rješenja, utvrđeno je da su rješenjem Uprave, Područna jedinica L., označenim u izreci prvostepene odluke, potpuno eksproprisane nekretnine (označene i identifikovane po katastarskoknjižnim oznakama i podacima u izreci iste odluke) od protivnika predlagača, kao stvarnih posjednika i vlasnika.

Nije sporno da je rješenju o eksproprijaciji prethodilo donošenje odluka Vlade Republike Srpske broj ... od 22.1.2004. godine, broj ... od 7.9.2004. godine i broj ... od 8.9.2005. godine, o utvrđivanju opšteg interesa izgradnje dijela autoputa K. – L. – M.

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

U upravnom postupku je predlagač nudio naknadu u visini od 15,00 KM/m², dok su protivnici predlagača tražili naknadu u iznosu „ne manjem od 50,00 KM/m²“. Nije sporno da je na osnovu date ponude protivnicima predlagača isplaćen ponuđeni iznos od 21.770,00 KM.

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 eksproprisana nekretnina, radi određivanja naknade.

Postupak određivanja naknade za eksproprisane nekretnine sada je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama članova 157.-164. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 36/09 – dalje: ZVP).

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za eksproprisanu nepokretnost ne može biti niža od tržišne vrijednosti nekretnine 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 nekretnina, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nekretnine. Ukoliko na području eksproprisanih nekretnina nema prometa ista se tada temelji na podacima o prometnoj vrijednosti nekretnina na susjednom području ukoliko se ocjeni da takva prometna vrijednost odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nekretnine. 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 nekretnine, ako su takvi sporazumi zaključivani, a sve navedeno svakako uz ocjenu svih karakteristika eksproprisanog nekretnine (položaj zemljišta, kultura, klasa i dr.). U slučaju da ne postoje podaci o prometnoj vrijednosti nekretnina, a ni podaci o zaključenim sporazumima o naknadi, naknada za eksproprisane nekretnine će se odrediti na osnovu drugih elemenata tj. na osnovu koristi koju može dati eksproprisana nekretnina

redovnim iskorištavanjem ili koristi koju je raniji vlasnik imao od te nekretnine. Proizlazi, da je visina tržišne cijene nekretnine faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti.

U konkretnom slučaju, radi utvrđivanja tržišne cijene ekspropisanih nekretnina provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke M.M., koji je sačinio 24.1.2008. godine osnovni nalaz, a 14.12.2018. godine i 30.7.2019. godine dopune nalaza.

Prema podacima iz nalaza, vještak je imao u vidu položaj predmetnog zemljišta uz asfaltiranu ulicu ..., blizinu saobraćajnica (blizina magistralnog puta B.L. – G.), udaljenost od najužeg urbanog centra L. (zgrade opštine) od 750 metara, kulturu i klasu zemljišta (njive V klase), potpunu komunalnu opremljenost strujom, kanalizacijom, telefonom i vodom, utvrđene tržišne cijene zemljišta prema sporazumima koji su sklopljeni u drugim postupcima eksproprijacije na području iste i susjednih katastarskih opština, kao i tržišne cijene prema kupoprodajnim ugovorima za isto područje, odnosno imao je u vidu tržišne cijene zemljišta koja su po karakteristikama najbližnja predmetnim parcelama, cijene date od strane Uprave Republike Srpske i od suda dosuđene naknade za ekspropisane nekretnine.

Na temelju utvrđenih relevantnih i komparativnih podataka vještak je procjenio da sadašnja tržišna vrijednost ekspropisanih nekretnina iznosi 29,00 KM/m² ili 38.976,00 KM za ukupnu ekspropisanu površinu od 1.344 m², na što treba dodati vrijednost zasada voćaka, drveća i žive ograde u iznosu od 5.090,00 KM, čime je ukupnu naknadu izračunao u iznosu od 44.060,00 KM. Ovako izračunatu naknadu vještak je umanjio za nesporno isplaćeni iznos od 21.770,00 KM (koji čini 49,43 % naknade), te u nalazu zaključio da je predlagač u obavezi isplatiti ostatak od 50,97 % ili iznos od 22.296,00 KM.

Vještak građevinske struke dipl. ing. građ. Lj.J. je u nalazu od 29.9.2011. godine, ekspropisane nekretnine cijenio kao djelimično uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište, a vrijednost procijenio na iznos od 116.918,00 KM tj. 87,00 KM/m².

Prihvatajući nalaz vještaka poljoprivredne struke, prvostepeni sud je, primjenom naprijed citiranih zakonskih odredbi, obavezao predlagača da protivnicima predlagača, na ime naknade za ekspropisane nekretnine, isplati ukupan iznos od 22.296,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 30.12.2019. godine do isplate.

Prvostepeni sud nije cijenio nalaz vještaka građevinske struke nalazeći da nema dokaza da su u vrijeme eksproprijacije nekretnine protivnika predlagača imale karakter građevinskog zemljišta ili da je bilo izvršeno pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Odluka suda o troškovima postupka zasnovana je na odredbi člana 161. ZVP i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05-u daljem tekstu: AT).

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbe stranaka i potvrđuje prvostepeno rješenje.

Obrazlažući neosnovanost žalbenih navoda protivnika predlagača u vezi sa troškovima postupka, drugostepeni sud je ukazao da su troškovi pravilno obračunati prema tarifnom broju 3. AT, jer je u pitanju postupak „bez spora koji se sprovodi po službenoj dužnosti i nema vrijednosti predmeta spora potrebnog za primjenu tarifnog broja 2“.

Odluke nižestepeni sudova su pravilne i zakonite.

U revizionom postupku protivnici predlagača spore visinu dosuđene pravične naknade za eksproprisano zemljište smatrajući da je ista rezultat nepravilno izvedenih i ocjenjenih dokaza.

Revizija se iscrpljuje u navodima da je pogrešno cijenjeno da eksproprisane nekretnine ne predstavljaju građevinsko zemljište, pa da je iz tog razloga povrijeđen postupak, konkretno odredba člana 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) jer nije cijenjen nalaz vještaka građevinske struke. Stav je revizije da je povrijeđeno i načelo neposrednosti iz člana 4. ZPP, jer je odbijen njihov prijedlog za izvođenja dokaza vještačenjem po vještaku građevinske struke.

Ovi reviziono navodi nisu osnovani.

Članom 3. Zakonom o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik RS“, broj 93/09, 86/07, 14/10, 5/12, 58/19), koji je primjenljiv na sporni odnos, propisano je koje se zemljište smatra poljoprivrednim zemljištem, pa je tako u stavu 1. propisano da su to, između ostalog, i njive, a stavom 2. i zemljište kojima je planskim aktima Republike Srpske, opština i gradova određena druga namjena, sve dok se za ta zemljišta u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene u skladu sa ovim zakonom.

Odredbom člana 27. stav 1. ovog Zakona propisano je da se promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe vrši u skladu sa sprovedbenim dokumentima prostornog uređenja i izdanim lokacijskim uslovima, a stavom 6. da se zbog umanjenja vrijednosti i gubitka poljoprivrednog zemljišta kao dobra od opšteg ineteresa, plaća naknada za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta, u skladu sa ovim zakonom.

U pogledu namjene i karaktera zemljišta koje je predmet eksproprijacije sudovi su vezani za rješenje o eksproprijaciji. U konkretnom slučaju su pravosnažnim rješenjem eksproprisane nekretnine označene kao njive V klase. Protivnici predlagača su rješenje u ovom dijelu mogli osporavati samo u postupku u kome je ono doneseno ukoliko su smatrali da nije pravilno utvrđena kultura (namjena) eksproprisanih parcela, a što, prema stanju spisa, nisu učinili.

Cijeneći napred navedene odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu, pravilnim tumačenjem njihove sadržine nameće se zaključak da poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta (u konkretnom Opštine L.) koji je deklaratorne naravi, već tek kada se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja građevinskog odobrenja, koje je opet vezano za prethodno pretvaranje, taj akt dobiva konstitutivan karakter.

U konkretnoj situaciji nema dokaza da su sporne nekretnine u vrijeme provođenja eksproprijacije (vrijeme koje je relevantno za određivanje karakteristika i svojstava zemljišta koje se oduzima) imale karakter građevinskog zemljišta, da su protivnici predlagača platili naknadu za pretvaranje, niti da je u to vrijeme izvršena promjena namjene i pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Iz navedenih razloga pozivanje revizije na odredbe Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni glasnik RS“, broj 112/06) koje propisuju šta se smatra građevinskim zemljištem

(član 3.), ko to određuje (član 13.) i šta ta odluka sadrži (član 14.), nije relevantno za rješenje konkretne vanparnične stvari. Shodno tome, ne postoji ni povreda postupka koja je bila od uticaja na pravilnost i zakonitost pobijane odluke time što sud nije cijenio nalaz vještaka građevinske struke, odnosno nije proveo novo vještačenje po vještaku građevinske struke.

Revizija ne ukazuje na konkretne razloge zbog kojih nalaz vještaka poljoprivredne struke u vezi sa utvrđenom tržišnom vrijednošću ekspropriisanih nekretnina nije prihvatljiv, odnosno ne nudi dokaze da je utvrđena cijena od 29,00 KM/m² manja od tržišne vrijednosti. Iz obrazloženja nižestepenih odluka proizilazi da je tržišna vrijednost ekspropriisanih nekretnina utvrđena na osnovu nalaza vještaka poljoprivredne struke, što je pravilno s obzirom da je u pravosnažnom rješenju o eksproprijaciji utvrđena kultura parcela, koji je tu vrijednost utvrdio na osnovu mnogobrojnih ugovora o prometu zemljišta koje se nalazi na području u kom su i predmetne parcele, ili u neposrednoj blizini, istog ili sličnog boniteta i klase, temeljem sporazuma, odluka suda, cijena dobijenih od poreske uprave, pa kada se na osnovu tih parametara izračuna prosječna cijena 1 m², dobije se vrijednost koju je utvrdio vještak.

Revizija nije osnovana ni u dijelu kojim se pobija odluka o troškovima postupka. Postupak eksproprijacije po članu 2. tarifni broj 3. AT spada u neimenovane postupke u kojima je osnovna naknada iskazana u iznosu od 150 bodova, kako je to pravilno primjenio drugostepeni sud.

Postupak za određivanje pravične naknade sud sprovodi po službenoj dužnosti i tu nema zahtjeva stranke da joj se dosudi određeni iznos, dakle sud u vanparničnom postupku ne usvaja niti odbija zahtjev stranke.

Novčani iznos koji se utvrdi odlukom suda ne predstavlja odluku o tužbenom zahtjevu i prema njemu se ne može određivati vrijednost spora, odnosno primjeniti tarifni broj 2. AT na čemu inzistira revizija.

Tumačenje Izvršnog odbora Advokatske komore Republike Srpske o primjeni tarifnog broja 2. i u postupcima za određivanje naknade kod eksproprijacije, objavljen u „Službenom glasniku RS“ broj 12/2020, zasnovan na stavu da se radi o postupku u kome je vrijednost spora procjenljiva, ne veže sud koji samostalno tumači i primjenjuje materijalne propise, pa tako i AT.

Kako su nižestepeni sudovi o vrijednosti ekspropriisanog zemljišta sudili na osnovu nalaza i mišljenja vještaka (koji protivnici predlagača tokom postupka, a ni navodima revizije, nisu doveli u sumnju), koji je pri sačinjavanju istog imao u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina naknade, proizilazi da su u postupku određivanja pravične naknade pravilno primjenili materijalno pravo, a pri suđenju nisu počinili ni povrede postupka na koje ukazuju revidenti i na koje sud pazi po službenoj dužnosti, to je reviziju 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 opravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić