

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 80 0 V 089065 20 Rev
Banjaluka, 07.04.2021. 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 P.M. iz G., zastupanog po punomoćniku L.B., advokatu iz B., protiv protivnika predlagača Republike Srpske, zastupane po Pravobranilaštvu RS, radi naknade za ekspropisane nekretnine, odlučujući o reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 089065 19 Gž 2 od 01.04.2020. godine, na sjednici održanoj dana 07.04.2021. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, rješenje Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 089065 19 Gž 2 od 01.04.2020. godine se ukida i predmet se vraća istom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 089065 19 V 2 od 23.05.2019. godine obavezan je protivnik predlagača da predlagaču na ime umanjene vrijednosti zbog nepotpune eksproprijacije po Rješenju RGU PJ B. broj ... od 30.09.2016. godine, isplati iznos od 62.095,00 KM i to za umanjenu vrijednost površine zemljišta od 1403 m².

Obavezan je protivnik predlagača da iznos od 62.095,00 KM sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja počinje teći od dana donošenja ove odluke pa do konačne isplate isplati u roku od 15 dana po pravosnažnosti ovog rješenja sve pod prijetnjom mjera koje su predviđene Zakonom o izvršnom postupku.

Naloženo je protivniku predlagača da predlagaču naknadi troškove postupka u iznosu od 5.720,80 KM, u roku od 15 dana po pravosnažnosti ovog rješenja pod prijetnjom prinudne naplate.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 089065 19 Gž 2 od 01.04.2020. godine, djelimično je uvažena žalba predlagača, a žalba protivnika predlagača odbijena u cjelosti, pa je preinačeno rješenje Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 V 089065 19 V 2 od 23.05.2019. godine, tako što je protivnik predlagača obavezan predlagaču isplatiti pravičnu naknadu u iznosu od 75.012,00 KM (umjesto 62.095,00 KM) za umanjenu vrijednost nepokretnosti – parcele kč. 194 k.o. G. nastale nepotpunom eksproprijacijom dijela ove parcele u površini od 1403 m², a po rješenju o nepotpunoj eksproprijaciji RS RGU PJ B. od 22.3.2017.godine pod brojem ... i troškove postupka u visini od 2.050,80 KM (umjesto 5.720,80 KM) .

U preostalom dijelu prvostepeno rješenje je potvrđeno.

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

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

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovom vanparničnom postupku je određivanje naknade za nekretnine ekspropisane rješenjem Uprave, Poslovna jedinica B. od 22.03.2017. godine pod brojem ..., kojim se u svrhu izgradnje objekta energetske infrastrukture, gasovoda Š.– B., nepotpuno eksproprišu nekretnine predlagača označene kao dio kč. 194, KO G., njiva III klase i to u dužini od 136,27 metara i širini 10 metara (ukupno 1403 m²), radi postavljanja gasovodnih cijevi, u korist Republike Srpske kao korisnika eksproprijacije.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da se pravosnažnim rješenjem Uprave, Poslovna jedinica B. od 22.03.2017. godine, nepotpuno eksproprišu nekretnine predlagača označene kao dio kč. 194, KO G., njiva III klase i to u dužini od 136,27 metara i širini 10 metara (ukupno 1403 m²) prema važećoj skici, radi postavljanja gasovodnih cijevi, u korist Republike Srpske kao korisnika eksproprijacije; da se u korist korisnika eksproprijacije u ovoj površini određuje uknjižba prava služnosti postavljanja gasovodnih cijevi, prolaza za potrebe izvođenja radova, nadzora i održavanja gasovoda; da je predlagač upisan u registar poljoprivrednih gazdinstava i da je parcelu kč. 194 koja ima površinu od 7980 m² koristio za poljoprivrednu proizvodnju; da prema nalazu vještaka u upravnom postupku nakon gradnje gasovoda treba obezbijediti pojas širine 5 metara sa jedne i sa druge strane (koridor gasovoda) u kome je zabranjeno saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 metra, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 metara, te da u zaštitnom pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata već te površine moraju ostati u funkciji poljoprivrednog zemljišta, saobraćaja, zaštitnog zelenila, da pravo služnosti i ograničenja u pogledu zabrane sadnje u koridoru gasovoda neće značajnije uticati na korištenje zemljišta, zbog čega se u tom nalazu naknada za zemljišta koja se nepotpuno eksproprišu okvirno procjenjuje na 1,00 KM/m²; da iz nalaza vještaka građevinske struke od 07.12.2017.godine proizlazi da je u stručnom mišljenju, urbanističko tehničkim uslovima i planu parcelacije navedeno da je u zaštitnom pojasu (30 metara lijevo i desno od ose cjevovoda), nakon izgradnje cjevovoda zabranjena gradnja, zgrada namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi, da je k.č. br. 194 u naravi njiva 3 klase površine 7980 m², da se nalazi se u istočnom dijelu sela G. neposredno uz asfaltni put M.–K. na udaljenosti od 1 km jugozapadno od magistralnog pravca M-14.1 B.-Z., a 5,5 kilometara južno od ulaza Grad B., da se prema važećem prostornom planu Opštine B. („Sl.glasnik Opštine B.“ broj 5/03) predmetna kat. Parcela k.č. br. 194 nalazi dijelom na građevinskom, a dijelom na urbanom zemljištu, da je trenutni karakter zemljišta - ostalo građevinsko zemljište, da je tržišna vrijednost zemljišta nakon nepotpune eksproprijacije razlika između vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, da je predlagaču prije eksproprijacije, 2015. godine firma M.s.i.s. d.o.o. R.-B. nudila za ovu parcelu cijenu od 13,70 KM po m², a da je imajući u vidu i druge primjere iz šireg okruženja, tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta ekspropisiranog dijela 1403 m² iznosi 8 KM/m², a naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište 2,72 KM/m², tako da vrijednost ekspropisiranog dijela 1403 m² iznosi 7.407,84 KM (8 KM/m² - 2,72 KM/m² = 5,28 KM/m² x vrijednost ekspropisiranog dijela 1403 m²

= 7.407,84 KM), a vrijednost poljoprivrednog zemljišta na ovom potezu je po saznanjima vještaka 1,20 KM/m², tako da za površinu 6577 m² iznosi 26.834,16 KM (5,28 KM/m² - 1,20 KM/m² = 4,08 KM/m² x 6577 m²); da je u dopuni nalaza od 22.12.2017. godine ovaj vještak izvršio korekciju tržišne vrijednosti tako što navodi da je umanjena vrijednost zemljišta zbog nepotpune eksproprijacije je 54.264,00 KM i predstavlja razliku u cijeni između poljoprivrednog i građevinskog zemljišta koja se dobije kad se ukupna površina parcele od 7980 m² pomnoži sa 8 KM od čega se oduzme 1,20 KM po m²; da je u dopuni nalaza i mišljenja 30.04.2019. godine isti vještak, nakon uvida u Sporazum koje je B.g. zaključio sa K.M.1 i K.M.2. iz P. kojima je isplaćeno 10,50 KM po m², zatim ponudu firme M.s.i.s. d.o.o. R.-B., gdje je vlasniku parcele ponuđena cijena od 13,70 KM po m², cijena koje su utvrđene po stameno-poslovnim zonama koje su definisane odlukom o uređenju prostora i građevinskom zemljištu ("Sl. Glasnik Grada B." broj 11/14, 19/14, 21/14, 3/16 i 2/17) za područje cijele k.o. G. kao i dio područja k.o. P. utvrđena vrijednost građevinskog zemljišta u visini od 10,15 KM po m², procijenio predmetno građevinsko zemljište ukupne površine 7.980 m² po 11,60 KM/m², a kako je vrijednost poljoprivrednog zemljišta 1,10 KM/m², zaključio da pravična naknada za zemljište koje predmet nepotpune eksproprijacije uključujući i naknadu štete koja se odnosi na gubljenje statusa građevinskog zemljišta na predmetnoj parceli iznosi 11,60 KM/m² - 1,10 KM/m² = 10,50 KM/m² x 7980 m² = 83.790 KM; da iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke P.J. od 23.08.2019. godine vrijednost poljoprivrednog zemljišta na ovom potezu iznosi 1,10 KM/m² ukoliko se zemljište posmatra kao poljoprivredno zemljište i da ono ima cijenu od 8.778,00 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da se ne mogu prihvatiti navodi protivnika predlagača da je ekspropirisano zemljište po kulturi poljoprivredno zemljište i da kao takvo podliježe procjeni, jer iz obaviještenja lokalnih vlasti proizlazi da se na zemljištu može graditi, a posebno što se ne mogu prihvatiti tvrdnje da ono što je upisano u katastru tačno.

Cijeneći da je predlagač parcelu k.č. 194 koristio kao poljoprivredno zemljište, da je od ukupne površine parcele 7980 m² ustanovljena služnost na površini parcele od 1403 m², da je na taj način vlasniku definitivno isključena mogućnost da ovu cijelu parcelu koristi, te objektivno došlo do smanjenja tržišne vrijednosti cijele parcele i da predlagač više ne može promijeniti namjenu ovog zemljišta u građevinsko i kao takvo ga koristiti ili prodati, što se može posmatrati kao oblik izvjesne buduće štete, prvostepeni sud zaključuje da predlagaču pripada naknada koja predstavlja razliku vrijednosti ovog zemljišta kao građevinskog i njegove vrijednosti kao poljoprivrednog zemljišta, te je obavezao protivnika predlagača da predlagaču na ime naknade za nepotpunu eksproprijaciju odnosno umanjenu vrijednost nekretnina na tržištu isplati iznos od 62.095,00 KM (10,50 KM/m² x 7980 m² = 83.790,00 KM - vrijednost rente od 21.705,00 KM = 62.095,00 KM), pozivom na odredbu člana 54. Zakona o eksproprijaciji („Sl. glasnik RS“, broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15, u daljem tekstu: ZE).

Drugostepeni sud je žalbu protivnika predlagača odbio, a djelimično uvažio žalbu predlagača, te je preinačio prvostepeno rješenje tako što je protivnika predlagača obavezao da predlagaču isplatiti pravičnu naknadu u iznosu od 75.012,00 KM (umjesto 62.095,00 KM) za umanjenu vrijednost nepokretnosti – parcele k.č. 194 k.o. G. nastale nepotpunom eksproprijacijom dijela ove parcele u površini od 1403 m², te preinačio i odluku o troškovima postupka i iste dosudio u visini od 2.050,80 KM (umjesto 5.720,80 KM), dok je u preostalom dijelu prvostepeno rješenje potvrđeno, temeljem odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. u vezi sa odredbom člana 235. tačka 3.

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).

Obrazložio je da je tržišna vrijednost ovog zemljišta, bez obzira na njen faktički status, očito oko 10,50 /m², jer i iz nalaza vještaka građevinske struke slijedi da se predmetno zemljište i to cijela parcela 194. u vrijeme eksproprijacije već mogla prometovati po cijeni od 10,50 KM, koja u suštini odgovara tržišnoj vrijednosti građevinskog zemljišta u ovom području, pa upisani status zemljišta u javnim evidencijama i činjenica da se predmetno zemljište u rješenju o nepotpunoj eksproprijaciji vodi kao „njiva III klase“ nema značaja na utvrđenu tržišnu vrijednost tog zemljišta, koje je u vrijeme eksproprijacije imalo veću tržišnu vrijednost, iz razloga što se značajnom širinom nalazi uz lokalni put, uz objekte individualnog stanovanja, a i po važećem prostornom planu opštine B. (iz 2003.godine) parcela kč 194 je dijelom u građevinskom, a dijelom na urbanom zemljištu.

Stoga po ocjeni drugostepenog suda činjenice iz postupka ukazuju da je vrijednost zemljišta nakon nepotpune eksproprijacije smanjena i da se ovo zemljište ne može procjenjivati samo kao poljoprivredno, jer ako i jeste poljoprivredno, njegova tržišna cijena je dostigla vrijednost građevinskog zemljišta već u vrijeme eksproprijacije, a nakon nepotpune eksproprijacije, ovo zemljište se izvjesno više ne može koristiti kao građevinsko zemljište. Pri tome zbog zabrane gradnje po 30 m² sa obje strane ose gasovoda, koje poklapa gotovo cijelu parcelu (jer ostaci parcele zbog oblika i površine objektivno više ne mogu biti korišteni kao eventualno građevinsko zemljište), poslije nepotpune eksproprijacije cijela parcela može biti korištena isključivo kao poljoprivredno zemljište, pa je njena tržišna vrijednost od tada po 1,10 KM /m².

Iz navedenih razloga drugostepeni sud u konačnom zaključuje da u ovom slučaju nije od značaja činjenica da se za pretvaranje statusa poljoprivrednog zemljišta u građevinsko mora isplatiti određena naknada, te da shodno odredbi članom 69. ZE (pravilno član 64. ZE), smanjena vrijednost cijele parcele površine od 7.980 m² i izvjesne štete koju predlagač trpi kao posljedicu nepotpune eksproprijacije, predstavlja razlika između dotadašnje tržišne vrijednosti parcele kao da je građevinsko zemljište i sadašnje vrijednosti kao poljoprivrednog zemljišta, tako da razlika vrijednosti parcele površine od 7.980,00 m² po cijeni od 10,50 KM /m² (83.790,00 KM) i preostale vrijednosti po cijeni od 1,10 KM/m² (8.778,00 KM) koju sada ima, iznosi 75.012,00 KM, što predstavlja pravičnu naknadu za nepotpunu eksproprijaciju u predmetnoj pravnoj stvari.

Revizijom protivnika predlagača osnovano se ukazuje da pobijana odluka nije pravilna.

Eksproprijacija je oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretnini uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nekretnine (člana 2. ZE).

Odredbom člana 6. stav 3. ZE propisuje se da se izuzetno eksproprijacijom može ustanoviti služnost radi postavljanja vodovodnih i kanalizacionih cijevi, električnih i telefonskih kablova, gasovoda i u drugim slučajevima određenim zakonom, odnosno propisuje se nepotpuna eksproprijacija u smislu člana 8. stav 1. ovog zakona.

Kada je u pitanju nepotpuna eksproprijacija, korisnik eksproprijacije ne stiče pravo vlasništva, već ograničeno pravo posjeda i mogućnost prolaza za potrebe izvođenja radova, nadzora i održavanja. Istovremeno, vlasnik se ograničava da predmetno zemljište koristi u određene svrhe, te mu se ograničava pravo pristupa izgrađenoj infrastrukturi.

Koje nekretnine se eksproprišu određuje se rješenjem kojim se usvaja prijedlog za eksproprijaciju, koje sadrži između ostalog i označenje nepokretnosti koja se ekspropriše (član 30. stav 1. tačka g) ZE). Ovo važi i u slučaju potpune i nepotpune eksproprijacije, pa su u postupku određivanja naknade za ekspropriisane nekretnine u pogledu karaktera zemljišta koje je predmet eksproprijacije sudovi vezani za rješenje o eksproprijaciji kojim je određeno koje nekretnine se eksproprišu i njihov status. Tako je za ocjenu pravnog tretmana zemljišta bitno kakav je karakter zemljište imalo u vrijeme eksproprijacije (da li je građevinsko ili poljoprivredno).

U konkretnom slučaju pravosnažnim rješenjem Uprave, Područna jedinica B. od 22.03.2017. godine, nepotpuno se eksproprišu nekretnine predlagača označene kao dio kč. 194, KO G., njiva III klase i to u dužini od 136,27 metara i širini 10 metara (ukupno 1403 m²), radi postavljanja gasovodnih cijevi, u korist Republike Srpske kao korisnika eksproprijacije i u korist korisnika eksproprijacije u ovoj površini se određuje uknjižba prava služnosti postavljanja gasovodnih cijevi, prolaza za potrebe izvođenja radova, nadzora i održavanja gasovoda.

Predlagač nije ovo rješenje pobijao žalbom, što je mogao ukoliko je smatrao da nije pravilno utvrđena struktura nepotpuno ekspropriisane nepokretnosti. Zato se može zaključiti da zemljište predlagača (kč. 194) na kome je izvršena nepotpuna eksproprijacija ima karakter poljoprivrednog zemljišta, bez obzira što se prema važećem prostornom planu Opštine B. predmetna kat. parcela k.č. br. 194 nalazi dijelom na građevinskom, a dijelom na urbanom zemljištu i da je trenutni karakter zemljišta - ostalo građevinsko zemljište, jer se shodno odredbi člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 93/06 do 5/12) poljoprivrednim zemljištem smatra i ono zemljište kome je planskim aktima Republike Srpske, opština i gradova utvrđena druga namjena, sve dok se za to zemljište u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene u skladu sa tim zakonom.

Kako u konkretnom slučaju nije došlo do pretvaranja poljoprivrednog zemljišta u građevinsko u smislu navedene odredbe, a ni predlagač nije platio naknadu na ime toga, nesumnjivo je da je parcela kč. 194, njiva III klase, a tako i dio iste koji se nepotpuno ekspropriše, u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji imala karakter poljoprivrednog zemljišta.

U slučaju ustanovljenja služnosti naknada se određuje u iznosu za koji je usljed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nepokretnosti, kao i za nastalu štetu (član 64. ZE). To u konkretnom slučaju znači da je za odluku o visini naknade bitno utvrditi tržišnu vrijednost k.č. 194 kao poljoprivrednog zemljišta prije nepotpune eksproprijacije i nakon toga, odnosno da li je i eventualno u kom obimu zbog polaganja cijevi gasovoda smanjena njena tržišna vrijednost, jer bi predlagaču pripadala naknada u visini razlike tržišne vrijednosti tog zemljišta prije i nakon eksproprijacije. Dalje, potrebno je utvrditi da li je nepotpunom eksproprijacijom za vlasnika nastala šteta, odnosno da li predlagač, u odnosu na način korištenja zemljišta do tada, zbog ograničenja korištenja parcele u koridoru gasovoda i zaštitnom pojasu nastalih nepotpunom eksproprijacijom, trpi štetu, te da li eventualno trpi i neku drugu štetu zbog nepotpune eksproprijacije.

Nije sporno da je i prije nepotpune eksproprijacije k.č. br. 194 od strane predlagača i korištena kao poljoprivredno zemljište.

Nepotpunom eksproprijacijom ograničava se pravo predlagača na kč. 194, tako što nakon gradnje gasovoda treba obezbijediti pojas širine 5 metara sa jedne i sa druge strane (koridor gasovoda) u kome je zabranjeno saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1 metra, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 metara, kao i time da je u zaštitnom pojasu (30 metara lijevo i desno od ose cjevovoda), nakon izgradnje cjevovoda zabranjena gradnja zgrada namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi, nije dozvoljena izgradnja objekata već te površine moraju ostati u funkciji poljoprivrednog zemljišta, saobraćaja, zaštitnog zelenila.

Prema nalazu vještaka poljoprivredne struke na kč. 194, je trenutno (u vrijeme izrade nalaza) predlagač zasijao pšenicu. Ovaj vještak se izjasnio da na predmetnoj parceli, bez obzira na postavljeni cjevovod, postoji mogućnost bavljenja svim vrstama poljoprivredne proizvodnje (ratarske i povrtarske), izuzev voćarske na dijelu parcele gdje su postavljene cijevi gasovoda. Pored toga, vještak se izjasnio da se nakon nepotpune eksproprijacije ova parcela može prometovati isključivo kao poljoprivredno zemljište čija tržišna vrijednost je 1,10 KM/m².

Slijedom navedenog, osnovano se revizijom ukazuje na pogrešan zaključak drugostepenog suda da je vlasniku isključena mogućnost da ovu cijelu parcelu koristi, da je došlo do smanjenja tržišne vrijednosti cijele parcele, da u budućnosti to zemljište neće moći biti korišteno kao građevinsko, te da naknada koja pripada predlagaču predstavlja razliku između dotadašnje tržišne vrijednosti parcele kao da je građevinsko zemljište i sadašnje vrijednosti kao poljoprivrednog zemljišta, jer se radi o poljoprivrednom zemljištu koje je predlagač kao takvo i koristio. Zato činjenica što to zemljište u budućnosti predlagač ne može koristiti kao građevinsko nije od značaja za visinu naknade, niti za ograničenja zabrane gradnje koja su predviđena u zaštitnom pojasu.

Iz navedenih razloga osnovano prigovara protivnik predlagača da je osporavao i samo vještačenje po vještaku građevinske struke i da se odluka nije mogla zasnovati na nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, bez obzira na obrazloženje suda u tom pravcu, jer je odlučna činjenica da je to zemljište u vrijeme eksproprijacije imalo status poljoprivrednog zemljišta.

S obzirom na izloženo, odluka o naknadi za nepotpuno ekspropisane nekretnine predlagača utemeljena na pogrešnoj primijeni materijalnog prava, odredbe člana 64. ZE, zbog čega nisu utvrđene sve činjenice relevantne za utvrđivanje naknade.

Stoga je valjalo odlučiti kao u izreci ovog rješenja, na osnovu člana 250. stav 2. u vezi sa članom 254. stav 4. ZPP i članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16).

U ponovnom postupku drugostepeni sud će imati u vidu razloge koji su dati u ovom rješenju, te će pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava donijeti na zakonu zasnovanu odluku.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić