

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУДРЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 В 019672 19 Рев  
Бања Лука, 3.7.2019. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Тање Бундало, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача РС, Републичке управе за ..., ПЈ Л., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника у Бањој Луци, против противника предлагача В.К. из Б.Л., коју заступа Р.Д. адвокат из Б.Л., ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији противника предлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 019672 18 Гж 3 од 13.3.2019. године, на сједници одржаној 3.7.2019. године, донио је

## РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 В 019672 16 В 3 од 17.7.2018. године утврђено је, да је РС као корисник експроприсаних некретнина, власнику истих В.К., за парцеле: к.ч. број 1421/7 њива 6 класе површине 10227 м<sup>2</sup> уписана у к.књ.ул. број 1050 к.о. Л. са 1/1, к.ч. број 1421/1 њива 6 класе површине 79 м<sup>2</sup>, уписана у к.књ. ул. број 1050 к.о. Л. и к.ч. број 1421/6, некатегорисани пут површине 652 м<sup>2</sup>, уписна у к.књ.ул. број 437 к.о. Л. на име В.К. са 1/3 дијела, у цијелости исплатила правичну накнаду у износу од 83.969,40 КМ и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 В 019672 18 Гж 3 од 13.3.2019. године, жалба противника предлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено и одбијен је захтјев противника предлагача за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 1.535,62 КМ и таксе на жалбу.

Противник предлагача ревизијом побија другостепено рјешење због повреда одредаба Закона о парничном поступку и погрешне примјене материјалног права и предлаже, да се побијано рјешење укине и предмет врати истом суду на поновни поступак или укину нижестепена рјешења и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак, уз накнаду трошкова састава ревизије у износу од 1.535,72 КМ.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је утврђивање накнаде за експроприсане некретнине противника предлагача, уписане у к.књ.ул. број 1050 к.о. Л. и к.књ.ул. број 437 к.о. Л., означене у изреци првостепеног рјешења.

Првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је рјешењем Републичке управе за ..., ПЈ Л. број 26-473-77-35/05 од 4.10.2005. године (у сврху изградње објекта у области саобраћајне инфраструктуре дијела аутопута К.-Л.-М.), извршена потпуна експропријација некретнине противника предлагача к.ч. број 1421/6, некатегорисани пут, површине 652 м<sup>2</sup>, уписана у к.књ.ул. број 437 к.о. Л., на име противника предлагача са 1/3 дијела; да је рјешењем исте Управе број 26-473-77-36/05 од 4.10.2005. године потпуно експроприсана к.ч. број 1421/7 њива 6 класе, површине 10227 м<sup>2</sup> уписана у к.књ.ул. број 1050 к.о. Л. на име противника предлагача са 1/1 и к.ч. број 1421/1 њива 6 класе, површине 79 м<sup>2</sup> уписана у исти к.књ.ул; да је предлагач на основу споразума од 12.12.2005. године закљученог пред органом управе о висини накнаде за експроприсане некретнине исплатио противнику предлагача 19.12.2005. године, износ од 83.969,40 КМ (по 8,00 КМ/м<sup>2</sup> земљишта у нарави њива, површине 10306 м<sup>2</sup>, уписано у к.књ.ул. број 1050 к.о. Л., а за к.ч. број 1421/6 у нарави некатегорисани пут, површине 652 м<sup>2</sup>, чији је противник предлагача сувласник са 1/3 дијела, по 7,00 КМ/м<sup>2</sup>), што је противник предлагача прихватила, као неспорни износ и предложила да се предмет уступи суду ради одређивања правичне накнаде, па је даљи поступак настављен пред првостепеним судом; да је у ванпарничном поступку вјештак пољопривредне струке Д.Ђ. исте некретнине процијенио у износу од 18,00 КМ/м<sup>2</sup> а у допуни налаза, у износу од 22,00 КМ/м<sup>2</sup> и да разлика између тог износа и исплаћене накнаде износи 105.446,60 КМ; да је вјештак Ж.К. (у налазу од 30.10.2009. године сачињеном у другом предмету, у поступку експропријације пољопривредног земљишта ранијег власника В.М. гдје је земљиште агромилиорационално приведено култури), чији је налаз проведен као доказ, вриједност земљишт процијенио у износу од 24,00 КМ/м<sup>2</sup>; да је вјештак исте струке З.Л. нашао, да је тржишна цијена предметних некретнина у вријеме експропријације износила 5,00 КМ/м<sup>2</sup> и предметно земљиште је процијенио у износу од 15,00 КМ/м<sup>2</sup>, што износи 157.845,00 КМ и да неисплаћени дио износи 73.876.00 КМ; да је вјештак пољопривредне струке М.М. нашао, да тржишна вриједност наведених некретнина у вријеме извршене исплате износи, за земљиште у нарави њива 8,00 КМ/м<sup>2</sup> а за земљиште у нарави некатегорисани пут 7,00 КМ/м<sup>2</sup>, и да исплаћени износ противнику предлагача од 83.969,40 КМ, представља правичну новчану накнаду, у вријеме исплате.

На темељу тих чињеница и прихватајући налаз вјештака М.М., док није прихватио налазе вјештака Ж.К., Д.Ђ. и З.Л. налазећи, да процијењена вријеност предметног пољопривредног земљишта, у нарави њива 6 класе, површине 10306 м<sup>2</sup>, у износу од по 8,00КМ/м<sup>2</sup> и некатегорисани пут, чији је сувласнички дио противника предлагача 217,33 м<sup>2</sup>, у износу од по 7,00 КМ/м<sup>2</sup>, што износи укупно 83.696,40 КМ, да је исплатом тог износа (дана 19.12.2005. године), предлагач исплатио правичну новчану накнаду противнику предлагача и да посљедично томе, нема непокривеног дијела те накнаде, према цијенама у вријеме одлучивања у овом ванпарничном поступку.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење и правне закључке првостепеног суда и оцијенио је жалбене наводе који су од одлучног значаја, па је жалбу противника предлагача одбио и првостепено рјешење потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Чланом 2. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ) је прописано, да је експропријација одузимање или ограничење права власништва на непокретности уз правичну накнаду, која не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности. Сагласно одредби члана 12. став 1. ЗЕ, ако се правична накнада одређује у новцу, она не може бити нижа од тржишне вриједности експроприсане непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења о експропријацији односно у вријеме склапања споразума (члан 54. став 1. ЗЕ), а тржишна вриједност је изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њеног утврђивања (члан 54. став 2. ЗЕ). Одредбом члана 60. ЗЕ је прописано да се овакво утврђење накнаде односи и на пољопривредно и на грађевинско земљиште.

Поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност суд води по службеној дужности (члан 159. став 1. Закона о ванпарничном поступку „Службени гласник Републике Српске“ број 36/09, даље: ЗВП).

У конкретном случају, ради утврђивања тржишне цијене експроприсаних некретнина противника предлагача, проведено је вјештачење по вјештаку Д.Ђ. који је, с обзиром на локацију предметног земљишта (налази се 500 м од магистралног пута Б. Л.-Г. и око 2000 метара од Л.), удаљеност од путне комуникације и урбаност, у налазу од 20.12.2010. године нашао, да цијена 1 м<sup>2</sup> у вријеме израде налаза износи 18,00 КМ, при чему је навео да се споразуми странака у другим поступцима експропријације, на које су указивале обе странке, не могу прихватити генерално. У допуни налаза од 28.9.2011. године исти вјештак је, с обзиром на „чињенице странака изнесене у току поступка“ (не наводи конкретно чињенице) и „локацију предметних некретнина“ (који елемент је имао у виду и при изради основног налаза) нашао, да цијена м<sup>2</sup> износи 22,00 КМ, при чему се позвао на споразум од 13.10.2009. године, закључен на темељу налаза вјештака Ж.К., са ранијим власником пољопривредног земљишта В.М. о цијени м<sup>2</sup> земљишта у износу од 24,00 КМ, предметом којег је земљиште са агромелиорационом системом и на споразум са Ј.Ц. закључен 11.11.2009. године, којим је одређена цијена земљишта у износу од 25,60 КМ, предметом којег је грађевинско земљиште.

Даље је проведено вјештачење по вјештаку исте струке З.Л., према чијем налазу се у вријеме експропријације предметних некретнина цијена од 5.00 КМ/м<sup>2</sup>, може сматрати правичном тржишном цијеном (противнику предлагача је, како је већ речено, исплаћено по цијени од 8,00 и 7,00 КМ/м<sup>2</sup>) и да „сагледавајући цијели спис, од цијена Пореске управе до неких ексклузивних“ (не наводећи конкретно, ни једне ни друге цијене), предметне некретнине у вријеме експропријације процијенио у износу од 15,00 КМ/м<sup>2</sup>, што износи укупно 150.845,50 КМ и да, с обзиром на већ исплаћени износ, разлика до тржишне вриједности износи 73.876,00 КМ. У прилог овог закључка је навео купопродајне уговоре закључене: између П.Ј. (продавца) и М.М. (купца), број ОПУ 63/14, по којем је земљиште продато по цијени од 6,60 КМ/м<sup>2</sup>; између М. и Н.Г. (продавац) и Б.М. (купац), број ОПУ 2396/12, којим је уговорена цијена земљишта у износу од 9,80 КМ/м<sup>2</sup>; између С.В. и Б.В. (није назначен датум закључења), којим је цијена уговорена у износу од 5,20 КМ/м<sup>2</sup>, те споразуме: број 26-473-94/07, између З.В. и корисника експропријације којим је договорена цијена у износу од 10 КМ/м<sup>2</sup>; број 21.26-437-49/34/06, између А.Р. и корисника експропријације, о цијени експроприсаних некретнина у износу од 11,00 КМ/м<sup>2</sup> – не означавајући карактеристике некретнина које су предмет тих споразума, како би се могле упоредити са предметним некретнинама. Исти

вјештак је указао и на друге, бројне споразуме и судске одлуке, али није назначио никакве податке и карактеристике некретнина које су предмет истих.

Првостепени суд је оцјеном налаза поменутих вјештака Д.Ц. и Ж.К. закључио (а другостепени суд је то прихватио), да је тржишна цијена некретнина у датим налазима паушална и да ничим није поткријељена, да вјештаци нису узели у обзир цијене Пореске управе, купопродајне уговоре, споразуме и судске одлуке којима је одлучивано о овој врсти накнаде, док је налаз вјештака З.Л. оцијењен, као конфузан и контрадикторан, јер један закључак овог вјештака у погледу цијене предметног земљишта, искључује други.

И по оцјени овога суда, насупрот наводима ревизије, ни један од ових вјештака, свој налаз, како налажу правила струке, није поткријепио материјалним доказима – купопродајним уговорима о прометовању некретнина на истом или сусједном подручју, предметом којих је земљиште истих, сличних или приближни истих и сличних карактеристика и својстава, ни споразумима о утврђивању висине тржишне цијене пољопривредног земљишта, за некретнине сличне некретнинама противника предлагача.

Напротив, већи дио купопродајних уговора и споразума, на које је указано у налазима ових вјештака, оправдава висину тржишне цијене предметних некретнина утврђену нижестепеним рјешењима, а они уговори и споразуми (на које су се такође вјештаци позвали), у којима је одређена тржишна цијена некретнина у износима који се драстично разликују, од претходно споменутих, с обзиром да се односе на земљиште које се, по карактеристикама и својствима, не може поредити са предметним земљиштем и да у бројним уговорима, споразумима и судским одлукама назначеним у тим налазима, нису наведене карактеристике земљишта, којим је одређивана ова врста накнаде, због чега исти, и по налажењу овога суда, не садрже правно релевантне параметре, за одређивање правичне накнаде за предметне некретнине.

Код оваквог стања ствари и чињенице да су наведени вјештаци (осим вјештака Ж.К., чији је налаз сачињен у другом предмету), дате налазе пред судом правдали и изричито (без изгледа усаглашавању датих цијена), бранили наводима који нису утемељени на конкретним доказима, подацима и параметрима за одређивање накнаде и који сами по себи, без правно релевантних параметара и одговарајућих упоредних података, не дају основа за одређивање правичне накнаде експроприсаних некретнина противника предлагача и имајући у виду да суд доказе у овом поступку проводи и по службеној дужности, првостепени суд није погријешио, како то неосновано током поступка, па и у ревизији тврди противник предлагача, када је одредио ново вјештачење по вјештаку пољопривреден струке, М.М.

Према налазу овог вјештака, тржишна вриједност предметног земљишта у нарави њива, у износу од 8,00 КМ/м<sup>2</sup> и у нарави некатегорисани пут, у износу од 7,00 КМ/м<sup>2</sup> је, с обзиром на споразум број 26.473-37/05 од 4.10.2005. године, предметом којег је земљиште које се граничи са земљиштем противника предлагача и споразум број 26-473-5/06 од 2.2.2006. године, предметом којег је земљите удаљено 50-70 м од предметног земљишта, којим је одређена накнада у износу од 8,00 КМ/м<sup>2</sup> - објективна и реална и да тај укупан износ од 83.696,40 КМ (исплаћен противнику предлагача 19.12.2005. године), представља тржишну вриједност и правичну новчану накнаду предметних некретнина у вријеме исплате, која је исплаћена у цјелокупном износу и да нема основа за процјену друге тржишне вриједности истих некретнина, у вријеме израде налаза. Посљедишно томе нема (правичном новчаном накнадом), непокривеног дијела тих некретнина. Осим

наведених споразума који су, и по оцјени овога суда, с обзиром да се односе на некретнине које се налазе у непосредној близини предметних некретнина и на својства предметног и упоредног земљишта, најмјеродавнији за одређивање правичне накнаде за предметне некретнине, вјештак је до наведеног износа дошао и методом вредновања приноса. Истина, пуномоћник противника предлагача у ревизији приговара овом обрачуну наводећи, да је вјештак приликом процјене по овом методу, имао у виду земљиште на другој локацији, а не предметно земљиште Међутим, како се на главној расправи није изјашњавао у погледу овог налаза него је предлагао да се исти, као доказ „издвоји“ из доказне грађе као незаконит, таквим поступањем је онемогућио да се вјештак о томе изјасни, па наведени приговор не може са основом истицати у ревизији.

У прилог закључка о висини тржишне вриједности предметних некретнина, овај вјештак је указао на процјену вјештака З.Л., који је нашао да је у вријеме експропријације (што значи и у вријеме исплате накнаде), правична новчана накнада тих некретнина била 5,00 КМ/м<sup>2</sup>, те је навео, да је тржишну вриједност у свом налазу процијенио у далеко већем износу од вриједности истог земљишта, назначеној у обавјештењима која је доставила Пореска управа (за 2009. годину, а и касније до 2015. године, у износу од 1,00 до 3,00 КМ/м<sup>2</sup>).

Према томе, код чињенице да је утврђивање тржишне вриједности експорписаних некретнина фактичко питање, које зависи од низа конкретних околности и да се за утврђивање тржишне цијене за експорписане некретнине, када нема прометовања ни на сусједном подручју, као један од параметара, могу користити и подаци о износивама накнада из постигнутих споразума за одређивање накнаде за експорписане сличне некретнине, а све наведено, уз оцјену свих карактеристика експорписане некретнине (њен положај, врста, облик, доступност инфраструктуре и друго), које елементе је имао у виду вјештак М.М., ревизиони приговори у погледу процјене тржишне вриједности предметних некретнина (у вријеме извршене исплате правичне накнаде), извршене од стране овог вјештака, нису основани.

За разлику од наведеног, земљиште које је предмет споразума и купопродајних уговора, на које су се позвали остали вјештаци, у којима је вриједност земљишта утврђена у далеко већем износу у односу на вриједност утврђену нижестепеним рјешењима, на чему је ревидентица институирала током поступка, а то чини и у ревизији, је неупоредиво са предметним земљиштем: једно је агромелиорационо приведено културама, друго је грађевинско (какав карактер предметно земљиште није имало у вријеме експропријације), а за већину споразума, купопродајних уговора и судских одлука на које указује противник предлагача, нису наведени никакви подаци о земљишту које је предмет истих, о чему побијано рјешење, супротно ревизионим наводима садржи исцрпне, аргументоване и ваљане разлоге које, као правилне прихвата и овај суд, па се указује беспотребим понављање датих разлога тога суда.

Основни ревизиони приговор односи се на начин одређивања вјештачења по вјештаку М.М.у, а с тим у вези, на повреде одредаба чланова 147. до 149. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) који, према оцјени овога суда, нису основани.

Наиме, поступак одређивања накнаде за експорписане некретнине није контрдикторан, парнични поступак, него ванпарнични поступак, који се води и висина накнаде одређује, по службеној дужности (члан 159. став 1. ЗВП), због чега се ревизиони

приговор о повреди процесног правила о терету доказивања (члан 7. и 123. ЗПП), указују неоснованим. Стога, у ситуацији када је Р.К. из Г. (који је одређен за вјештака рјешењем првостепеног суда од 22.8.2018. године) затражио изузеће, због заузетости око израде другог налаза, тиме што је првостепени суд рјешењем од 22.3.2018. године о одређивању вјештачења по вјештаку М.М., којим је одређен и предмет вјештачења и који је достављен странкама (чему противник предлагача није приговорио, осим изричитог противљења даљњем вјештачењу које, када се има у виду вођење овог поступка по службеној дужности, не обавезује суд), а поготово што су пуномоћник противника предлагача и законски заступник предлагача у истом поступку, на рочишту од 27.1.2015. године изјавили да избор личности вјештака препуштају суду, тај суд наведеним поступањем није починио повреду одредаба чланова 147. до 149. ЗПП, а с тим у вези ни повреду члана 6. став 1. Европске конвенције за заштиту људских права и основних слобода, како се неосновано тврди у ревизији.

Нижестепени судови су правилно оцијенили проведене доказе и за своје одлуке су дали довољне и ваљане разлоге, а другостепени суд је оцијенио жалбене наводе, о чему је дао разложно, ваљано и супротно наводима ревизије, разумљиво образложење. Зато, немају мјеста ревизиони приговори да је побијано рјешење захваћено повредама одредаба парничног поступка из члана 8. 191. став 4. ЗПП.

Остали наводи ревизије, којим се излаже хронолошки ток овог поступка, износи незадовољство са исходом предметног поступка, за што нису наведени оправдани разлози и указује на субјективни однос нетрпељивости пуномоћника противника предлагача према вјештаку М.М., с обзиром на стање списа у овом предмету, доказе проведене у току поступка, и на разлоге садржане у овом рјешењу, нису од значаја за правилност и законитост побијаног рјешења.

Из наведених разлога а на основу одредбе члана 248. ЗПП, у вези са чланом 254. став 4. истог закона и чланом 2. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић

