

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 V 068313 21 Rev  
Banjaluka, 06.7.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, protiv protivnika predlagača M.D., J.R. i M. C., koje zastupa punomoćnik D.D., advokat iz J., radi određivanja naknade za ekspropriisane nekretnine, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 068313 20 Gž 3 od 10.3.2021. godine, na sjednici održanoj dana 06.7.2021. godine, donio je

### RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova sačinjavanja odgovora na reviziju, u iznosu od 1.190,00 KM.

### Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 068313 20 V 4 od 09.11.2020. godine, određena je naknada, za nekretnine ekspropriisane rješenjem Uprave, Područna jedinica L. broj: ... od 17.6.2009. godine, označene kao k.č. br. 752/31 (n.p.1061/3) P. njiva I klase u površini 4675 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 148 k.o. L., kao suvlasništvo V.T. sa 1/7 dijela i ostalih 6 suvlasnika i u pl. br. 1791 k.o. L., kao stvarno i faktičko suvlasništvo i suposjed M.R. sa 2/3 dijela i M.D. sa 1/3 dijela i k.č. br. 752/32 (n.p.1061/2) P. njiva I klase u površini 90 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 148 k.o. L., kao suvlasništvo V. T. sa 1/7 dijela i ostalih 6 suvlasnika i u pl. br. 1791 k.o. L., kao stvarno i faktičko suvlasništvo i suposjed M.R. sa 2/3 dijela i M.D. sa 1/3, u iznosu od 131.037,50 KM.

Obavezan je predlagač da protivnicima predlagača, na jednake dijelove, isplati navedenu naknadu, u ukupnom iznosu od 131.037,50 KM, odnosno svakom po 43.679,17 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 09.11.2020. godine kao dana donošenja rješenja i troškove postupka u iznosu od 4.954,00 KM.

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 068313 20 Gž 3 od 10.3.2021. godine, žalba predlagača je odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno, te je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu, u iznosu od 1.190,00 KM.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija predlagač, iz svih zakonom propisanih razloga, predlažući da se revizija usvoji i osporena nižestepena rješenja ukinu, te predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Protivnici predlagača su u odgovoru predložili, da se revizija odbije kao neosnovana, a predlagač obaveže da im naknadi troškove sastava odgovora na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Tokom postupka utvrđeno je, da su pravosnažnim rješenjem nadležnog organa, broj: ... od 17.06.2009. godine, u svrhu izgradnje autoputa B.-D., u potpunosti eksproprisane nekretnine protivnika predlagača, bliže označene i opisane u izreci prvostepenog rješenja. Predlagač i protivnici predlagača u upravnom postupku nisu postigli sporazum o naknadi za eksproprisane nekretnine. Predlagač je za predmetno zemljište nudio određenu novčanu naknadu koju suprotna strana nije prihvatila, zbog čega je predmet, saglasno odredbi člana 70. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske" br.112/06, 37/07, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE) dostavljen prvostepenom sudu, da o naknadi i njenoj visini odluči u vanparničnom postupku.

Prvostepeni sud je, po provedenom postupku, dosudio naknadu za eksproprisano zemljište u ukupnom iznosu od 131.037,50 KM, pozivom na odredbe člana 2, 12. stav 1, te člana 54. i 61. ZE.

Činjenična utvrđenja i pravna shvatanja prvostepenog suda prihvatio je i drugostepeni sud, te je odbio žalbu predlagača i potvrdio prvostepeno rješenje.

Revizionim navodima predlagač tvrdi da prvostepeni sud nije uzeo u obzir, te pravilno i svestrano ocjenio sve izvedene dokaze i nalaz vještaka poljoprivredne struke, a slijedom toga ni drugostepeni, koji je potvrdio prvostepeno rješenje, a da jesu, da bi dosudili nižu naknadu.

Prvostepeni sud je, suprotno tvrdnji revizije, u obrazloženju svoje odluke svestrano razmotrio izvedene dokaze, koji su relevantni za donošenje odluke, kako propisuje odredba člana 8. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, br. 58/03 do 61/13 – dalje: ZPP) koja se u ovom postupku primjenjuje na osnovu odredbe člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“, br. 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu: ZVP), a za svoju odluku je dao jasno i argumentovano obrazloženje. Odlučujući o žalbi predlagača, drugostepeni sud je prihvatajući činjenične navode prvostepenog suda i materijalnopравни osnov na kojem je zasnovana prvostepena odluka, odgovorio na sve relevantne žalbene navode.

Odredbom člana 2. ZE, propisano je da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nepokretnosti uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti. Tržišna vrijednost eksproprisane nepokretnosti izražena je u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđenja (član 54. stav 2. istog zakona). Ona se slobodno formira prema uslovima koji vladaju na tržištu nekretnina, a pravična naknada je ona naknada koja će vlasnika oduzete nepokretnosti, sa finansijskog aspekta, staviti u isti položaj kao da nepokretnost nije izgubio.

Ukoliko na području eksproprisanih nepokretnosti nema prometa, pravična naknada se tada temelji na podacima o prometnoj vrijednosti nepokretnosti na susjednom području ukoliko se ocjeni da takva prometna vrijednost odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti. Za utvrđivanje tržišne cijene eksproprisane nepokretnosti mogu se koristiti i podaci o iznosima naknada iz postignutih sporazuma za određivanje naknada za eksproprisane slične nepokretnosti u upravnom postupku, kao i poravnanja zaključena u vanparničnom postupku pred sudom, te podaci nadležnih organa koji prate promet nekretnina i slično, sve uz ocjenu svih karakteristika eksproprisane nepokretnosti (njen položaj, vrsta, oblik, kvalitet, dostupnost infrastrukture i drugo). Proizlazi, da je visina tržišne cijene nepokretnosti faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti.

U konkretnom slučaju, radi utvrđivanja tržišne cijene eksproprisanih zemljišnih parcela, provedeni su brojni dokazi, koje su predložile stranke ili ih je sud pribavio po službenoj dužnosti (zaključeni sporazumi o naknadi za zemljište koje graniči sa nekretninama koje su predmet ovog postupka, više zaključenih kupoprodajnih ugovora za nekretnine iz iste katastarske opštine, nalazi vještaka, podaci iz odluke SO L. o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji opštine L. na dan 31.12.2018. godine, podaci Uprave o cijenama zemljišta za gradove i opštine Republike Srpske i drugi dokazi). Provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke, M.M., koji je svoj nalaz zasnovao na svim provedenim dokazima, te ga opširno i argumentovano obrazložio i odgovorio na sva postavljena pitanja koja mu je, prilikom saslušanja na ročištu održanom 10.6.2020. godine, postavio predlagač.

Kod takvog stanja stvari – kraj činjenice da je navedeni vještak vrijednost predmetnog zemljišta procjenio sa 27,50 KM/m<sup>2</sup>; da je nekim drugim licima (P.J. i P.I.) za nekretnine (eksproprisanе u istu svrhu), koje graniče sa predmetnim, po sporazumima, zaključenim u upravnom postupku (doduše 2010. godine) određena naknada u visini od 27,50, odnosno 26,00 KM/m<sup>2</sup>; da se uvidom u zaključene kupoprodajne ugovore o prometovanju nekretnina na ovoj lokaciji u 2017, 2018. i 2019. godini, dobije prosječna cijena od 27,20 KM/m<sup>2</sup>; da iz podataka Uprave Republike Srpske (koja evidentira kupoprodajne ugovore u svrhu naplate poreza) proizlazi da prosječna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u IV zoni k.o. L., u kojoj se nalazi i predmetno zemljište, za 2016, 2017, 2018. i 2019. godinu, iznosi 28,00 KM/m<sup>2</sup>; te da je i opština L. u, naprijed spomenutoj, odluci objavljenoj u “Službenom glasniku opštine L.” broj: 2/19, utvrdila tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta u IV zoni u visini od 28,00 KM/m<sup>2</sup> – čini se pravičnom naknada, koju su nižestepeni sudovi odredili u iznosu od 27,50 KM/m<sup>2</sup>, za eksproprisanе nekretnine koje su predmet ovog postupka. Uostalom, predlagač nije ni na koji način (jer se njegova revizija iscrpljuje u kritikovanju nalaza vještaka i postavljanju pitanja na koja je, kako je naprijed rečeno, vještak odgovorio na ročištu održanom 10.6.2020. godine) doveo u sumnju ovaj iznos, niti je ukazao da bi se na osnovu bilo kojeg provedenog dokaza moglo zaključiti da je trebalo dosuditi manji iznos.

Kako su nižestepeni sudovi o vrijednosti eksproprisanog zemljišta, saglasno odredbi člana 54. ZE, sudili na osnovu njegovih karakteristika koje je imalo u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, a prema cijeni koja se za takvo zemljište mogla postići u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja (tržišna vrijednost) i na osnovu nalaza vještaka (koji predlagač nije uspio dovesti u sumnju), koji je pri sačinjavanju istog imao u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina pravične naknade, proizlazi da su u postupku određivanja predmetne naknade pravilno primjenili materijalno pravo, a pri suđenju nisu počinili ni povrede postupka na koje ukazuje revident i na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je reviziju valjalo odbiti, kao neosnovanu, na osnovu odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona, te članom 25. i članom 2. stav 2. ZVP.

Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. Ovo tim prije što su u odgovoru uglavnom ponovljeni navodi koji su isticani i tokom postupka.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić