

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 В 106160 20 Рев  
Бања Лука, 19.08.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари предлагача Г.П. из Б., кога заступа пуномоћник Б.Л., адвокат из Б., против протупредлагача Републике Српске, коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за непотпуно експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 106160 20 Гж од 08.04.2020. године, на сједници вијећа одржаној дана 19.08.2021. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, рјешење Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 106160 20 Гж од 08.04.2020. године се укида и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

### Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бијељини број 80 0 В 106160 19 В од 30.12.2019. године одређена је накнада за умањење тржишне вриједности непотпуно експроприсане некретнине рјешењем Управе ПЈ Б. број: ... од 03.10.2017. године, означене као дио кп.бр. 496/1 зв. Њ. у нарави њива 6. класе, у ширини од 10 м и то 5 м лијево и 5 м десно од осе гасоводне цијеви, што укупно износи површину од 1067 м<sup>2</sup> и дио кп.бр. 497/1 зв. П. у нарави шума 3. класе, у ширини од 10 м и то 5 м лијево и 5 м десно од осе гасоводне цијеви што укупно износи површину од 66 м<sup>2</sup>, а које су уписане у пл.бр 939 к.о. Г., а по власничкој евиденцији одговарају дијелу старе парцеле исти број уписане у зк.ул.бр. 442 к.о. Г., које су биле у посједу и власништву Г.П., син С. из Б. у износу од 55.956,15 КМ, те је протупредлагачу наложено да предлагачу исплати укупан износ на име непотпуне експропријације и умањења тржишне вриједности непотпуно експроприсаних некретнина од 55.956,15 КМ, са законском затезном каматом почев од дана доношења овог рјешења па до исплате. Протупредлагач је обавезан да предлагачу надокнади трошкове поступка у износу од 1.653,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 106160 20 Гж од 08.04.2020. године, жалба протупредлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено. Одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепеном одлуку побија протупредлагач, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијано рјешење укине и предмет врати другостепеном суду на поновни поступак.

У одговору на ревизију предлагач прелаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за некретнине предлагача, које су непотпуно експроприсане рјешењем Управе ПЈ Б. број: ... од 03.10.2017. године.

На основу изведених доказа и резултата цјелокупног поступка првостепени суд је утврдио: да су наведеним рјешењем у сврху изградње објекта у области енергетске инфраструктуре, гасовода Ш.-Б., у корист Републике Српске, непотпуно експроприсане некретнине предлагача и то дио к.п.бр. 496/1 звана Њ., у нарави њива 6. класе, у ширини 10 метара и то 5 метара лијево и 5 метара десно од осе гасоводне цијеви, што укупно износи површину од 1.067 м<sup>2</sup> и дио к.п. бр. 497/1 звана П. у нарави шума 3. класе, такође у ширини од 10 метара и то 5 метара лијево и 5 метара десно од осе гасоводне цијеви, а што износи површину од 66 м<sup>2</sup>, све уписане у ПЛ бр. број 939 к.о. Г., које су посјед и власништво предлагача (укупно експроприсано 1133 м<sup>2</sup>); да се према подацима из налаза и мишљења вјештака из области архитектуре и грађевинарства М.И. од 29.08.2019. године, предметне парцеле кч.бр. 496/1, у нарави њива 6. класе, укупне површине 9483 м<sup>2</sup> и кч.бр 497/1, у нарави шума 3. класе, укупне површине 1687 м<sup>2</sup>, налазе једна поред друге у селу Г., 20 км јужно од Града Б., 9 км југозападно од насељеног мјеста Ј., а 300 м југоисточно од магистралног правца М14.1 Б.-3.; приступ парцели је преко интерног приступног пута, а већа парцела кч.бр. 496/1 је трапезастог облика постављена у правцу југоисток-сјеверозапад и цијелом југоисточном међом граничи са кч.бр. 497/1; експроприсане парцеле се према важећем просторном плану Општине Б. („Сл.гласник општине Б.“, број: 5/03 и 14/09), налазе на грађевинском земљишту (Обавјештење о могућностима о условима изградње објеката и уређење простора број: ... од 25.12.2017. године, издато од стране Одјељења ... Града Б. и извод из просторног плана Општине Б. за парцеле кч.бр. 492, 494, 495, 496 и 497 к.о. Г.); да је увидом у споразуме о висини правичне накнаде и купопродајом уговоре, упоредном методом, вјештак процијенио тржишну вриједност предметног земљишта као грађевинског на 10,15 КМ/м<sup>2</sup>, што је за парцелу кч.бр. 496/1 укупне површине 9483x10,15=96.252,45 КМ, а за кч.бр.497/1, површине 1786x10,15=18.127,90 КМ, па укупно за обје парцеле тржишна вриједност износи 114.380,35 КМ; траса гасовода у предметном случају иде у правцу сјевер-југ, средином парцеле 496/1 и југозападним дијелом парцеле 497/1, а непотпуном експропријацијом је обухваћен средишни дио парцеле кч.бр.496/1, у нарави њива 6. класе, у ширини од 10 м и то 5 м лијево и 5 м десно од осе гасоводне цијеви, а што укупно износи 1067 м<sup>2</sup> и дио кч.бр.497/1, у нарави шума 3. класе, у ширини од 10 м и то 5 м лијево и 5 м десно од осе гасоводне цијеви, што укупно износи 66 м<sup>2</sup>; стручним мишљењем, урбанистичко-техничким условима и планом парцелације за изградњу гасовода Ш.-Б. наведено је да након градње цјевовода треба осигурати стални чисти појас ширине 5 м с једне и с друге стране рачунајући од осе цјевовода у којем је забрањено садити биљке чије коријење расте дубље од једног метра, односно за које је потребно обрађивати земљиште дубине од 0,5 м; у појасу ширине од 30 м лијево и десно од осе цјевовода, након изградње цјевовода забрањено је градити зграде намјене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цјевовода сврстан (заштитни појас); да је заштитним појасом обухваћено 6183 м<sup>2</sup> (кч.бр.496/1, површине 5883 м<sup>2</sup>+кч.бр.497/1,

површине 300 м<sup>2</sup>), док није обухваћено 5086 м<sup>2</sup> (кч.бр.496/1, површине 2149 м<sup>2</sup>+1451 м<sup>2</sup>+кч.бр.497/1, површине 1486 м<sup>2</sup>); да према налазу вјештака пољопривредне струке Ј.П. од 30.08.2019. године на вриједност пољопривредног земљишта утичу фактори од којих су најважији квалитет земљишта, географски положај и кретање у промету земљишта у ближем и ширем окружењу, а под квалитетом пољопривредног земљишта се подразумева могућност бављења интензивном пољопривредном производњом као и постизање високих и стабилних приноса; према овом вјештаку предметне парцеле у нарави представљају њиву 6. класе, са релативно slabим бонитетним потенцијалом који је потребан приликом бављења интензивно пољопривредном производњом; ово земљиште припада типу земљишта познатим под надзивом подзол, које има неповољну ПХ вриједност, као и са лошим механичко-физичким, водно-ваздушним и хемијским особинама, слабо пропусним за воду, што га сврстава у лошија земљишта, а парцела је тренутно зарасла у коров и шипраг; према вјештаку на предметним парцелама, без обзира што је подземно постављен цјевовод, постоји могућност бављења свим врстама пољопривредне производње (ратарства и повртларства), изузев воћарске на дијелу парцеле гдје су кроз земљиште постављене гасоводне цијеви и гдје није могуће гајити биљке чији коријенов систем расте дубље од 1 м, односно за које је потребно обрађивати земљиште дубине од 0,5 м, јер иста посједује све факторе који позитивно утичу на ову врсту производње, а као што су: величина парцеле, парцела је без микродепресија, парцела се пружа у смјеру сјевер-југ, граничи са прилазним асвалтним путем итд; да процјењена вриједност земљишта као пољопривредног износи 1,10 КМ/м<sup>2</sup>.

На темељу тих чињеница, те утврђујући да предлагач парцеле није обрађивао као пољопривредне, као и да је доказао да је земљиште купио из других разлога (градња етно комплекса), првостепени суд је становишта да предлагач не треба да трпи и да не оствари правичну накнаду за непотпуно експроприсане некретнине, које више не може користити у сврху за коју су купљене. Налазећи да су предметне парцеле у дијелу заштитног појаса у површини од 6183 м<sup>2</sup> изгубиле статус грађевинског земљишта, а да преостала површина трпи незнатно умањење вриједности, те да се у суштини ради о грађевинском земљишту, првостепени суд, позивом на одредбу члана 64. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ) за наведену површину од 6183 м<sup>2</sup>, која је обухваћена заштитним појасом, утврђује да умањење тржишне вриједности услед непотпуне експропријације износи 9,05 КМ/м<sup>2</sup> (10,15-1,10 КМ/м<sup>2</sup>), што укупно износи 55.956,15 КМ (6183 м<sup>2</sup> x 9,05 КМ), па протупредлагача обавезује на исплату наведеног износа.

Одлучујући о жалби протупредлагача, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда. У одговору на жалбене наводе, налази да је ирелевантно што је експроприсано земљиште по рјешењу о експропријацији пољопривредно, већ да је битно то што је вриједност овог земљишта достигла вриједност грађевинског земљишта. Надаље, како је у појасу од 6.183 м<sup>2</sup> искључена могућност да се земљиште користи у грађевинске сврхе, налази да је у тој површини смањена вриједност парцела, иако је непотпуна експропријација извршена на знатно мањој површини, а што чини и извјесну штету за предлагача коју трпи као посљедицу непотпуне експропријације. Сагласно наведеном, другостепени суд је жалбу противпредлагача одбио и првостепено рјешење потврдио.

Ревизијом протупредлагача се основано указује да побијана одлука није правилна.

Експропријација је одузимање или ограничење права власништва на некретнини уз правичну накнаду која не може бити нижа од тржишне вриједности некретнине (члан 2. ЗЕ).

Одредбом члана 6. став 3. ЗЕ прописује се да се изузетно експропријацијом може установити служност ради постављања водоводних и канализационих цијеви, електричних и телефонских каблова, гасовода и у другим случајевима одређеним законом, односно прописује се непотпуна експропријација у смислу члана 8. став 1. овог закона.

Када је у питању непотпуна експропријација, корисник експропријације не стиче право власништва, већ ограничено право посједа и могућност пролаза за потребе извођења радова, надзора и одржавања. Истовремено, власник се ограничава да предметно земљиште користи у одређене сврхе, те му се ограничава право приступа изграђеној инфраструктури.

Које некретнине се експропришу одређује се рјешењем којим се усваја приједлог за експропријацију, које садржи између осталог и означање непокретности која се експроприше (члан 30. став 1. тачка г) ЗЕ). Ово важи и у случају потпуне и непотпуне експропријације, па су у поступку одређивања накнаде за експроприсане некретнине у погледу карактера земљишта које је предмет експропријације судови везани за рјешење о експропријацији којим је одређено које некретнине се експропришу и њихов статус. Тако је за оцјену правног третмана земљишта битно какав је карактер земљиште имало у вријеме експропријације (да ли је грађевинско или пољопривредно).

У конкретном случају правоснажним рјешењем Управе ПЈ Б. број: ... од 03.10.2017. године су непотпуно експроприсане некретнине предлагача и то дио к.п.бр. 496/1 звана Њ. и дио к.п. бр. 497/1 звана П. у укупној површини од 1133 м<sup>2</sup>, ради постављања гасоводних цијеви, у корист Републике Српске као корисника експропријације и у корист корисника експропријације у овој површини се одређује укњижба права служности постављања гасоводних цијеви, пролаза за потребе извођења радова, надзора и одржавања гасовода.

Предлагач није ово рјешење побијао жалбом, што је могао уколико је сматрао да није правилно утврђена структура непотпуно експроприсане непокретности. Зато се може закључити да земљиште предлагача (к.п.бр. 496/1 и 497/1) на коме је извршена непотпуна експропријација има карактер пољопривредног земљишта, без обзира што се према важећем просторном плану Општине Б. предметне парцеле налазе на грађевинском земљишту, јер се сходно одредби члана 3. став 2. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Српске” број 93/06 до 5/12) пољопривредним земљиштем сматра и оно земљиште коме је планским актима Републике Српске, општина и градова утврђена друга намјена, све док се за то земљиште у поступку привођења планираној намјени не плати накнада за промјену намјене у складу са тим законом.

Како у конкретном случају није дошло до претварања пољопривредног земљишта у грађевинско у смислу наведене одредбе, а ни предлагач није платио накнаду на име тога, несумњиво је да су парцеле к.п.бр. 496/1 звана Њ. и к.п. бр. 497/1 звана П., а тако и дијелови тих парцела који су непотпуно експроприсани, у вријеме доношења рјешења о експропријацији имале карактер пољопривредног земљишта.

У случају установљења служности накнада се одређује у износу за који је услед установљене служности умањена тржишна вриједност непокретности, као и за насталу штету (члан 64. ЗЕ).

То у конкретном случају значи да је за одлуку о висини накнаде битно утврдити тржишну вриједност парцела к.п.бр. 496/1 и к.п. бр. 497/1 као пољопривредног земљишта прије непотпуне експропријације и након тога, односно да ли је евентуално и у ком обиму због полагања цијеви гасовода смањена њихова тржишна вриједност, јер би предлагачу припадала накнада у висини разлике тржишне вриједности тог земљишта прије и након експропријације. Даље, потребно је утврдити да ли је непотпуном експропријацијом за власника настала штета, односно да ли предлагач, у односу на начин кориштења земљишта до тада, због ограничења кориштења парцеле у коридору гасовода, трпи штету, те да ли евентуално трпи и неку другу штету због непотпуне експропријације.

Непотпуном експропријацијом ограничава се право предлагача тако што након градње цјевовода треба осигурати стални чисти појас ширине 5 м с једне и с друге стране рачунајући од осе цјевовода, у којем је забрањено садити биљке чије коријење расте дубље од једног метра, односно за које је потребно обрађивати земљиште дубине од 0,5 м, као и тиме да је у појасу ширине од 30 м лијево и десно од осе цјевовода, након изградње цјевовода забрањено је градити зграде намјењене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којима је гасовод изградње и без обзира на то у који је разред појас цјевовода сврстан.

Према налазу вјештака пољопривредне струке, на предметним парцелама, без обзира што је подземно постављен цјевовод, постоји могућност бављења свим врстама пољопривредне производње (ратарства и повртларства), изузев воћарске на дијелу парцеле гдје су кроз земљиште постављене гасоводне цијеви и гдје није могуће гајити биљке чији коријенов систем расте дубље од 1 м, односно за које је потребно обрађивати земљиште дубине од 0,5 м, а тренутно предметне парцеле нису обрађене. Према овом вјештаку процјењена тржишна вриједност земљишта као пољопривредног износи 1,10 КМ/м<sup>2</sup>.

Према утврђењу нижестепених судова, предметно земљиште није кориштено као пољопривредно, већ је купљено у сврху градње (која није започета до доношења рјешења о непотпуној експропријацији).

Слиједом наведеног, основано се ревизијом указује на погрешан закључак нижестепених судова да је власнику искључена могућност да дијелове предметних парцела (у заштитном појасу) користи, да у будућности то земљиште неће моћи бити кориштено као грађевинско, те да накнада која припада предлагачу представља разлику између дотадашње тржишне вриједности означених дијелова парцела као да је грађевинско земљиште и садашње вриједности као пољопривредног земљишта, јер се ради о пољопривредном земљишту на којем није започета градња. Зато чињеница што то земљиште у будућности предлагач не може користити као грађевинско није од значаја за висину припадајуће накнаде, нити су релевантна ограничења забране градње која су предвиђена у заштитном појасу.

Из наведених разлога основано приговара протупредлагач да је оспоравао и само вјештачење по вјештаку грађевинске струке и да се одлука није могла засновати на налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке, без обзира на образложење суда у том правцу, јер је одлучна чињеница да је то земљиште у вријеме експропријације имало статус пољопривредног земљишта, као и површина која је предмет непотпуне експропријације.

С обзиром на изложено, одлука о накнади за непотпуно експроприсане некретнине предлагача је утемељена на погрешној примени материјалног права, одредбе члана 64. ЗЕ, због чега нису утврђене све чињенице релевантне за утврђивање накнаде.

Стога је ваљало одлучити као у изреци овог рјешења, на основу члана 250. став 2. у вези са чланом 254. став 4. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13) и чланом 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 36/09 и 91/16).

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић