

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 85 0 В 038180 19 Рев  
Бања Лука, 19.7.2019. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија, Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагатељице С.Ђ. из Р., коју заступа М.Н., адвокат из Д., ..., против противника предлагача РС, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника у Добоју, ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача против рјешења Окружног суда у Добоју број 85 0 В 038180 18 Гж 3 од 5.3.2019. године, на сједници одржаној 19.7.2019. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија противника предлагача се дјелимично усваја и оба нижестепена рјешења преиначавају тако, да се досуђена накнада за експроприсане непокретности у износу од 66.423,50 КМ, снижава на износ од 45.985,50 КМ, те се преиначава и одлука о трошковима поступка тако, што се досуђени трошкови у износу од 5.575,00 КМ, снижавају на износ од 1.552,50 КМ, док се у преосталом дијелу ревизија одбија.

### Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Добоју број 85 0 В 038180 18 В 3 од 1.11.2018. године, одређена је накнада за непокретности предлагатељице експроприсане рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове Бања Лука, Подручна јединица Добој, број 21.20/473-16-51/12 од 28.01.2013. године и противник предлагача је обавезан, да предлагатељици исплати накнаду у износу од 66.66.423,50 КМ и да јој накнади трошкове поступка у износу од 5.575,00 КМ, све са законском затезном каматом од дана доношења рјешења до исплате.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Добоју број 85 0 В 038180 18 Гж 3 од 5.3.2019. године, жалба противника предлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено.

Противник предлагача ревизијом побија другостепено рјешење због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијано рјешење преиначи и накнада одреди према налазу вјештака у управном поступку или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Предлагатељица у одговору на ревизију оспорава наводе ревизије и предлаже да се иста одбије као неоснована.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је утврђивање накнаде за експроприсане непокретности предлагатељице, уписане у п.л. број 741 к.о. Р., и у зк.ул. број 272 к.о. СП Р., ближе означене у изреци првостепеног рјешења.

Првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је рјешењем Републичке управе за геодетске и имовинско правне послове, Подручна јединица Добој, број 21.20/473-16-51/12 од 28.1.2013. године, од ранијег власника С.Ђ. у сврху изградње хидроелектране "Ц.3", извршена потпуна експропријација непокретности к.ч. број 643/1 њива 3 класе, површине 4172 м<sup>2</sup>, њива 1 класе површине 3023 м<sup>2</sup> и њива 2 класе површине 3024 м<sup>2</sup>, уписана у п.л. број 741 к.о. Р., што по старом катастарском оперативном одговору к.ч. број 386, њива 1 класе, површине 3023 м<sup>2</sup>, њива 2 класе, површине 3024 м<sup>2</sup> и њива 3 класе, површине 4172 м<sup>2</sup>, уписана у зк.ул. број 272 к.о. СП Р.; да странке нису постигле споразум код органа управа о висини накнаде за експроприсане непокретности; да је у ванпарничном поступку вјештак пољопривредне струке Ј.Н., налазећи: да се предметне парцеле налазе поред магистралног пута Д. – М. и пружају се према ријеци Б., од пута удаљене око 200 м, да имају излаз на магистрални пут и да је земљиште погодно за интензивну производњу пољопривредних култура, исте процијенио у износу од 6,00 КМ/м<sup>2</sup> (укупно 61.314,00 КМ); да је вјештак исте струке Д.Ђ., узимајући у обзир квалитет земљишта (за што је навео бројне параметре и факторе-коефицијенте) и обрачуном методом профита, наведене непокретности процијенио у износу од 6,50 КМ/ м<sup>2</sup> (укупно 66.423,50 КМ); да је Одлуком Скупштине општина Добој, број 01-013-374/10 од 24.11.2010. године, цијена непокретности у К.-Т. П., утврђена у износу од 8,50 КМ, а одлуком број 01-013-375/10 од 24.11.2010. године, је утврђена почетна цијена земљишта на подручју општине Добој у износу од 10,00 КМ (с тим да се у оба случаја ради о цијенама за неизграђено а не пољопривредно земљиште); да је суд по службеној дужности од РУГИП Б.Л., РУГИП ПЈ Д.), прибавио податке о купопродајним цијенама земљишта за к.о. Р. и за друге сусједне општине; и да је према подацима Пореске управе Републике Српске од 30.10.2015. године, цијена земљишта (њива, пашњак, шума, неплодно земљиште) у к.о Р. износи 0,44 КМ/м<sup>2</sup>, за к.о. Кожухе 0,60 КМ/м<sup>2</sup> а за к.о. Которско 1,08 КМ/м<sup>2</sup> и да назначене цијене служе за обрачун пореза на непокретности.

Полазећи од утврђења, да се купопродајни уговори достављени суду актом РУГИП ПЈ Д. од 29.10.2015. године за земљиште у к.о. Р., М., К. и К.1, не могу прихватити као релевантни, јер се некретности које су предмет тих уговора, не могу довести у везу са предметним непокретностима, као ни наведени подаци Пореске управе од 30.10.2015. године (о цијенама земљишта у истим општинама, у распону од 0,44 КМ/м<sup>2</sup> до 1,08 КМ/м<sup>2</sup>, као основу за обрачун пореза на непокретности); да извјештаји Републичког завода за статистику ПЈ Добој од 19.8.2011. године о остварним приносима пољопривредних култура за 2010-2013. године, не могу бити основ за утврђивање предметне накнаде, а ни извјештаји о вјештачењу из јуна 2011. године (са уопштеним подацима из којих се не види, да ли је наведена цијена прихваћена и исплаћена ранијим власницима, првостепени суд је закључио, да је у односу на процјену тржишне вриједности наведених некретности извршену у управном поступку од стране Д.Н., процјена вјештака Ј.Н. и Д.Ц., реалнија, јер садржи параметре на основу којих је извршена. Стога је, прихватајући налаз вјештака Д.Ђ. (чију разлику од 0,50 КМ, у односу на Ј.Н., сматра незнатном и приписује је различитим периодима процјењивања), одредио накнаду за експроприсане непокретности предлагатељице, у износу од 6,50 КМ/м<sup>2</sup> што, за површину од 10219 м<sup>2</sup>, износи 66.423,50 КМ.

Другостепни суд је прихватио чињенично утврђење и правне закључке првостепног суда, па је жалбу противника предлагача одбио и првостепено рјешење потврдио.

Одлуке нижестепених судова донесене су погрешном примјеном материјалног права.

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).

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 и 91/16, даље: ЗВП).

Наведене законске одредбе, осим што прописују да је вриједност експроприсане непокретности изражена у цијени коју диктира понуда и потражња на тржишту, не прописује друге елементе за утврђивање тржишне вриједности експроприсаних непокретности. Тржишна вриједност непокретности идентична је са њеном прометном вриједности, за коју се подаци прибављају од надлежних органа пореске управе а уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета, тада се тржишна цијена утврђује према подацима о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју, ако се (с обзиром на карактеристике експроприсане непокретности) оцијени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју експроприсаних непокретности. Ако, због непостојања промета ни на сусједном подручју не постоје подаци о прометној вриједности непокретности, за утврђивање тржишне цијене експроприсане непокретности, као један од параметара, могу се користити споразуми за одређивање накнаде за експроприсане непокретности, а у случају да не постоје подаци ни о закљученим споразумима, ова накнада се може одредити на основу користи коју може дати експроприсана непокретност редовним искориштавањем или користи коју је раније власник имао од те непокретности.

У конкретном случају, ради утврђења тржишне вриједности експроприсаних непокретности предлагатељице, проведена су вјештачења по вјештацима Ј.Н. и Д.Ц. који су, с обзиром на квалитет земљишта, локацијске погодности за транспорт пољопривредних производа до локалних и сусједних тржишта и могућност градње на истом, тржишну вриједност процијенили у износу од 6,00 КМ/м<sup>2</sup> (Ј.Н.) и 6,50 КМ/м<sup>2</sup> (Д.Ц.), који разлику између ова два налаза правда тиме, да је она настала „можда“ због удаљености од путне комуникације, јер је он исту сврстао у прву зону..., а да Д.Н., у управном поступку није обухватио све параметре за утврђивање тржишне вриједности непокретности. Указао је, да је у истој к.о. извршена процјена непокретности предлагатељице

С.А., у износу од 9,00 КМ/м<sup>2</sup> и процјена у сусједној општини Ј., у износу од по 7,50, 7,20 и 7,30 КМ/м<sup>2</sup>.

Утврђивање тржишне вриједности експроприсаних непокретности је фактичко питање, које зависи од низа околности, при чему се (како је напријед речено) полази од прометне вриједности непокретности у мјесту гдје се налазе експроприсане непокретности, а тек када нема прометовања у мјесту гдје се налазе експроприсане непокретности, као један од параметара користе подаци о накнадама утврђеним на сусједним подручјима, уз оцјену свих карактеристика експроприсаних непокретности (њен положај, врста, облик, доступност инфраструктури и друго), Код оваквог стања ствари, нижестепени судови су погрешно судили, када при утврђивању тржишне вриједности непокретности предлагатељице, нису дали никакав значај процјени вриједности експроприсаних непокретности у истој к.о. Р. извршеној у предмету Основног суда у Добоју број 85 0 В 050580 16 В 2 (у којем је ранијем власнику М.Р., досуђена накнада за земљиште сличних карактеристика), у износу од 4,50 КМ/м<sup>2</sup>, ни досуђеној накнади у истом износу (4,50 КМ/м<sup>2</sup>), у предмету истога суда број 85 0 В 057140 16 В (гдје је ревизија противника предлагача, рјешењем овога суда број од 31.5.2018. године, одбачена), као ни споразуму број 21.20/473-16-90/12, закљученом 10.7.2015. године пред РУГИП ПЈ Д., у предмету експропријације непокретности ранијег власника М.Д., о накнади у износу од 4,63 КМ/м<sup>2</sup>.

Имајући у виду наведено и околност, да у предметном поступку вјештаци нису нашли (нису ни тврдили), да је од дана доношења наведених рјешења и закључења поменутог споразума, до одлучивања у овој правној ствари повећана тржишна вриједност непокретности на том подручју, по оцјени овога суда, предње наведена рјешења и споразум (са најмјеродавнијим подацима), дају основа за утврђивање накнаде предлагатељици у износу од по 4,50 КМ/м<sup>2</sup>, што за укупну површину од 10219 м<sup>2</sup> износи 45.985,50 КМ, који представља тржишну вриједност и правичну накнаду за експроприсане непокретности.

За овакав закључак је без значаја указивање првостепеног суда (што је прихватио и другостепени суд), да је правоснажним рјешењем истог суда број 85 0 В 038300 13 В од 9.12.2013. године (у ком предмету је ревизија противника предлагача одбачена рјешењем ревизионог суда од 12.11.2014. године), вриједност експроприсаних непокретности у истој к.о. Р., утврђена у износу од 9,00 КМ/м<sup>2</sup>. Ово из разлога што се у том случају ради о парцели, у нарави „окућница“, што само по себи говори, да се у односу на предметно земљиште, у том случају ради о парцели других карактеристика (на којој се налазе објекти), а у погледу висине те цијене, овај ревизиони суд није изразио никакво схватање, јер је ревизију одбацио као недозвољену и није се бавио законитошћу одлуке о утврђеној висини накнаде.

Из истих разлога се подаци на које је указано у првостепеном рјешењу (које је прихватио и другостепени суд) о тржишној вриједности непокретности утврђеној у судским одлукама и споразумима постигнутим пред управним органом - набројаним у првостепеном рјешењу, не могу прихватити правно релевантним доказима, јер се непокретности из тих судских одлука и споразума, не налазе на истом подручју на којем су предметне непокретности, нити се ради о непокретностима истих или сличних карактеристика. Исти случај је и са напријед поменутиим Одлукама Скупштине општина Добој од 24.11.2010. године, којим је одређена цијена неизграђеног грађевинског, а не пољопривредног земљишта.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 250. став 1, у вези са чланом 254. став 1. и 4. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13), те чланом 2. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

Како је ревизија противника предлагача дјелимично усвојена, сагласно одредби члана 397. став 2. и члана 386. став 2. ЗПП, у вези са чланом 2. став 2. ЗВП, овај суд је одлучио о трошковима цијелог поступка, па је пазећи на правилну примјену материјалног права по службеној дужности обавезао противника предлагача да предлагатељици накнади трошкове поступка, који се односе: на трошкове на заступање предлагатељице на пет рочишта по 300,00 КМ, у износу од 1.500,00 КМ (Тар. бр. 3. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката „Службени гласник Републике Српске“, број 68/05, даље: АТ), награду за 5. часова одсуства из канцеларије, у износу од 300,00 КМ (Тар. бр. 9.), паушалну награду од 25%, што износи 450,00 КМ (Тар. бр. 12.), што износи укупно 2.250,00 КМ, па су сразмјерно успјеху у поступку (од 69 %), предлагатељици досуђени трошкови поступка у износу од 1.552,50 КМ.

Предсједник вијећа  
Горјана Попадић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић