

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 V 078488 22 Rev  
Banjaluka, 05.4.2022. 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 Z.R. i M.R., koje zastupa punomoćnik D.B., advokat iz G., radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o revizijama stranaka izjavljenim protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 V 078488 21 Gž 3 od 24.12.2021. godine, na sjednici održanoj dana 05.4.2022. godine, donio je

## RJEŠENJE

Revizije se odbijaju.

## Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 V 078488 20 V 3 od 28.4.2021. godine, za nepokretnosti, eksproprisane rješenjem Uprave B., Područna jedinica L. broj: ... od 20.11.2009. godine i to k.č.br. 1346/40 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 353 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/41 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 80 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/42 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 1716 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/43 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 2253 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/44 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 420 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1386/3 „Lug“ šuma 5. klase, u površini od 4274 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 763 k.o. L., a što se po starom premjeru odnosi na k.č.br. 1346/40 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 353 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/41 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 80 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/42 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 1716 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/43 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 2253 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1346/44 „Lug“ njiva 3. klase, u površini od 420 m<sup>2</sup>; k.č.br. 1386/3 „Lug“ šuma 5. klase, u površini od 4274 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br: 761 k.o. L., određena je naknada u iznosu od 228.952,20 KM. Obavezan je predlagač da protivnicima predlagača isplati naknadu za eksproprisane nepokretnosti u iznosu od 228.952,20 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 28.4.2021. godine do isplate i troškove postupka u iznosu od 2.913,30 KM. Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za isplatu naknade za korektivni faktor.

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 V 078488 21 Gž 3 od 24.12.2021. godine, žalba protivnika predlagača je djelimično usvojena i prvostepeno rješenje preinačeno u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti i obavezan predlagač da istu isplati protivnicima predlagača, tako što je utvrđena naknada za eksproprisane nepokretnosti u iznosu od 231.952,20 KM, umjesto u iznosu od 228.952,20 KM, te je obavezan predlagač da utvrđenu naknadu, u iznosu od 231.952,20 KM, isplati protivnicima predlagača, sa zakonskom

zateznom kamatom od 28.4.2021. godine, kao dana donošenja prvostepenog rješenja, pa do isplate.

Žalba predlagača je djelimično usvojena i prvostepeno rješenje preinačeno u dijelu odluke o troškovima postupka, tako što je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova vanparničnog postupka.

Žalbe stranaka su u ostalom dijelu odbijene, kao i zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 2.667,60 KM.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija predlagač zbog svih, zakonom propisanih, razloga iz člana 240. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP). Predlaže da se oba nižestepena rješenja ukinu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Drugostepenu odluku blagovremenom revizijom pobijaju i protivnici predlagača zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporeno rješenje ukinu i predmet vrati na ponovno suđenje istom ili drugom vijeću drugostepenog suda.

Nije odgovoreno na revizije.

Revizije nisu osnovane.

Predmet postupka je određivanje naknade za nekretnine protivnika predlagača, eksproprisane rješenjem Uprave B., Područna jedinica L. broj: ... od 20.11.2009. godine, bliže označene i opisane u izreci prvostepene odluke.

Budući da stranke nisu postigle sporazum o naknadi pred organom uprave, predmet je (sa svim priložima i dokazima, koji se odnose na identitet eksproprisanih nekretnina i visinu naknade, prikupljenim u upravnom postupku), temeljem odredbe člana 70. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE), dostavljen prvostepenom sudu da o tome odluči u vanparničnom postupku.

Predmetne nekretnine su eksproprisane u svrhu izgradnje autoputa B. – G. – M.p. Nižestepeni sudovi su – nalazeći da navedene nekretnine imaju karakter poljoprivrednog zemljišta, i imajući u vidu nalaz vještaka poljoprivredne struke, M.M., prema kojem tržišna cijena 1 m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta, označenog kao njiva iznosi 25,00 KM, a zemljišta pod šumom 20,00 KM, te imajući u vidu i procjenjenu vrijednost zasada šljive (3.500 KM) te vrijednost drvene mase (8.657,80 KM) i vrijednost izgubljenog prirasta šume (13.765,60 KM), – odredili visinu naknade u ukupnom, drugostepenom odlukom određenom, iznosu od 231.952,20 KM, sa obavezom predlagača da isplati i pripadajuću zateznu kamatu od dana donošenja prvostepenog rješenja do isplate. Svoje odluke su temeljili na odredbama člana 2, 54, 60. i 61. ZE, odredbi člana 3. stav 2, Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12– u daljem tekstu: ZPZ), i odredbama Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske" br. 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu: ZVP).

Nižestepenim odlukama je odbijen zahtjev za isplatu naknade po osnovu „korektivnog faktora“ o kojem govori odredba člana 55. ZE, ali se ovaj dio nižestepenih odluka uopšte ne spominje, niti pobija revizijom protivnika predlagača, pa se ovim dijelom dalje neće baviti ni ovaj sud.

Takođe, revizijama stranaka se ne ni na koji način ne osporavaju ni iznosi određeni kao naknada za vrijednost zasada šljive (3.500 KM), vrijednost drvne mase (8.657,80 KM) i vrijednost izgubljenog prirasta šume (13.765,60 KM), pa se ni tim dijelom neće dalje baviti ovaj sud.

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, supotno tvrdnji revizije predlagača, kako propisuje odredba člana 8. ZPP, koja se u ovom postupku primjenjuje na osnovu odredbe člana 2. stav 2. ZVP, razmotrio izvedene dokaze, koji su relevantni za donošenje odluke i na kojima je i vještak poljoprivredne struke temeljio svoj nalaz i mišljenje, te je za svoju odluku dao jasno obrazloženje. Odlučujući o žalbi predlagača, drugostepeni sud je, prihvatajući činjenične navode prvostepenog suda i materijalnopravni osnov na kojem je zasnovana prvostepena odluka, odgovorio na sve relevantne žalbene navode. Uostalom i sam predlagač je protivnicima predlagača već u toku upravnog postupka, te na ročištu održanom 24.5.2011. godine, nudio naknadu, samo za zemljište, po prosječnoj cijeni od 25,00 KM po m<sup>2</sup>, to jeste, samo po ovom osnovu ukupan iznos od 227.400,00 KM, koji je i viši od dosuđenog, pa se sada njegovo osporavanje visine određenog iznosa, ukazuje paušalnim.

Neosnovan je revizionni navod predlagača kojim se prigovara razumljivosti izreke osporene odluke. Naime, iz sadržaja izreke jasno se vidi da je protivnicima predlagača utvrđena naknada u ukupnom iznosu od 231.952,20 KM, sa pripadajućom kamatom, a uzimajući u obzir i obrazloženje te odluke jasno je da je pored naknade za zemljište u iznosu od 206.030,00 KM (za poljoprivredno zemljište, površine 4822 m<sup>2</sup> iznos od 120.550,00 KM i za zemljište pod šumom, površine 4274 m<sup>2</sup> iznos od 85.480,00 KM) određena i naknada za zasad šljive (3.500,00 KM) te vrijednost drvne mase (8.657,80 KM) i vrijednost izgubljenog prirasta šume (13.765,60 KM).

Revizionim navodima i protivnici predlagača pokušavaju dovesti u sumnju pravilnost i zakonitost nižestepeni odluka tako što tvrde da prvostepeni sud nije pravilno i svestrano ocjenio izvedene dokaze, a slijedom toga ni drugostepeni, koji je prihvatio takvu ocjenu, a da jesu, da bi zaključili da ekspropisane nekretnine imaju karakter građevinskog zemljišta pa bi im saglasno tome, dosudili i višu naknadu. Ni ovi navodi nisu mogli ishoditi drugačiju odluku.

Rješenjem o eksproprijaciji od 20.11.2009. godine protivnicima predlagača su ekspropisane nekretnine, poljoprivredno zemljište, opisane kao – njive 3. klase i šuma 5. klase, ukupne površine 9096 m<sup>2</sup>. Iz obrazloženja tih rješenja i zapisnika sačinjenih pri pokušaju sporazumjevanja o pravičnoj naknadi u upravnom postupku, jasno proizlazi da ekspropisano zemljište i na terenu, u naravi, ima karakter poljoprivrednog zemljišta. Sudovi su, u pogledu namjene i karaktera zemljišta koje je predmet eksproprijacije, vezani za rješenje o eksproprijaciji. Protivnici predlagača su, prema tome, rješenje o eksproprijaciji (u kojem je predmetno zemljište, saglasno podacima iz javnih evidencija i saglasno stanju na terenu, karakterisano kao poljoprivredno zemljište) mogli pobijati žalbom, ukoliko su smatrali da nije pravilno utvrđena kultura (namjena) ekspropisanih nepokretnosti, što nisu uradili.

Iz izloženog proizlazi, da su predmetne nekretnine u vrijeme eksproprijacije imale karakter poljoprivrednog zemljišta kakvo ima u vidu odredba člana 3. stav 1. ZPZ, koja propisuje da se poljoprivrednim zemljištem, u smislu tog zakona, smatra zemljište koje se koristi za poljoprivredu.

Odredbom člana 27. stav 1. istog zakona zabranjena je promjena namjene obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe, a izuzetno korišćenje i trajna promjena namjene (za nepoljoprivredne svrhe) može se vršiti samo na osnovu zakona i usaglašenih planskih akata Republike i opštine za potrebe i pod uslovima propisanim odredbom stava 2. i stava 3. iste zakonske odredbe. Za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta plaća se određena naknada koju u upravnom postupku određuje opštinski organ nadležan za poljoprivredu (član 32. do 35. ZPZ). Pored toga, odredbom člana 3. stav 2. ZPZ je propisano da se poljoprivrednim zemljištem u smislu tog zakona smatraju i zemljišta kojima je planskim aktima Republike Srpske, opština i gradova određena druga namjena sve dok se za ta zemljišta u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene u skladu sa navedenim zakonom.

Dakle, poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta opštine, odnosno grada, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom, uz plaćanje odgovarajuće naknade. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter. Zato, pozivanje revidenata na odredbe člana 3, 5, 13. i 14. Zakona o građevinskom zemljištu (koje se nalaze u dijelu „osnovne odredbe“), ne može dovesti do zaključka da se radi o građevinskom zemljištu, bez obzira što je kao takvo predviđeno regulacionim planom. Uostalom, takav regulacioni plan je i sačinjen radi izgradnje autoputa zbog čega je i izvršena eksproprijacija predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

Za utvrđenje tržišne cijene, kao pravične naknade za ekspropisane nepokretnosti, odlučujuća činjenica jeste utvrđenje kolika je stvarna tržišna vrijednost nekretnine u momentu donošenja rješenja o naknadi, to jeste za koju cijenu se po m<sup>2</sup> ta nekretnina može prodati na tržištu (bez obzira o kakvoj vrsti zemljišta se radi). To znači da i zemljište koje je poljoprivredno može dostići cijenu građevinskog zemljišta na određenom području, ako tako proizilazi iz ponude i potražnje.

U konkretnom slučaju, radi utvrđivanja tržišne cijene ekspropisanih 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., podaci Uprave). 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 su mu, prilikom saslušanja na ročištu održanom 28.9.2020. godine, postavile stranke. Vještak je svoj zaključak o procjeni tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina formirao primjenjujući uporednu metodu, cijeneći ugovore koji se odnose na promet nepokretnosti sa istim ili sličnim karakteristikama, na odnosnoj ili susjednoj lokaciji i sve druge raspoložive dokaze, a ne samo na karakteristikama zemljišta kao poljoprivrednog.

Protivnici predlagača nisu dokazali, niti u reviziji nude objektivno prihvatljive dokaze, da cijena koju je utvrdio navedeni vještak, nije stvarna tržišna cijena, odnosno da se za ekspropisane nepokretnosti u vrijeme izuzimanja, kao i u vrijeme određivanja naknade, mogla ostvariti viša cijena na tržištu.

Revizijom protivnika predlagača se osporava i odluka o troškovima postupka. Protivnicima predlagača je već u upravnom postupku, kod pokušaja sporazumnog određivanja naknade za ekspropisane nekretnine, a i u toku ovog vanparničnog postupka (kako je naprijed

rečeno) nuđena naknada za eksproprisano zemljište u iznosu koji je nešto veći od naknade koja je utvrđena pobijanom odlukom. Zato drugostepeni sud nije pogriješio kada je odbio njihov zahtjev za naknadu troškova postupka. Tako proizlazi i iz pravilnog tumačenja, odredbe člana 161. ZVP. Činjenica da protivnici predlagača nisu prihvatili ponuđenu naknadu koja je čak bila nešto viša od naknade koja im je određena osporenom odlukom, upućuje na zaključak da to neprihvatanje predstavlja neopravdan postupak kojim su bespotrebno prouzrokovani troškovi, kako predlagaču tako i njima, pa oni nemaju pravo na njihovu naknadu.

Kako su nižestepeni sudovi o vrijednosti eksproprisanog zemljišta, saglasno relevantnim odredbama ZE i ZPZ, odlučili 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 njegovog izuzimanja (kako su, pozivom na odredbu člana 61. stav 2. ZE, zahtjevali protivnici predlagača) i na osnovu nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke (koji stranke tokom postupka, a ni navodima revizije, nisu doveli u sumnju), koji je pri sačinjavanju istog imao u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina naknade, proizlazi da su u postupku određivanja pravične naknade pravilno primjenili materijalno pravo, te nisu počinili ni povrede postupka na koje ukazuju revidenti, niti one na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je revizije stranaka valjalo odbiti, na osnovu odredbe člana 248, u vezi sa članom 254. stav 4. ZPP i u vezi sa članom 25. i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić