

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 V 283165 21 Rev  
Banjaluka, 23.03.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača Republike Srpske koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, protiv protivnika predlagača N.B. iz D., L., koju zastupa punomoćnik G.Š., advokat iz L., radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 283165 21 Gž od 10.05.2021. godine, na sjednici održanoj dana 23.03.2022. godine, donio je

## RJEŠENJE

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 283165 18 V od 21.09.2020. godine, naloženo je predlagaču da protivniku predlagača za nekretnine eksproprisane rješenjem Uprave, Područna jedinica L. broj ... od 01.03.2018. godine i to nepokretnosti označene kao s.p. br. 983/11 (n.p.br. 1315/2 zvana "Podkućnica, šuma 2 klase površine 809 m<sup>2</sup>, s.p. br. 983/12 (n.p.br. 1315/3) zvana "Podkućnica" šuma 2 klase površine 1687 m<sup>2</sup>, sp. br. 228/16 (n.p. br. 1318/4) zvana "Podkućnica" njiva 3 klase površine 26 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. br. 371 k.o. D. sa pravom susvojinje na ime B.(M.)N. sa 55/189 suvlasničkim dijelom i još 9 suvlasnika sa različitim suvlasničkim dijelom, a po katastarskom operatu upisane u pl. br. 325 k.o. D.D. kao posjed B.(M.)N. sa 1/1 dijela a stvarno i faktičko vlasništvo B.(M.)N. sa 1/1 dijela radi izgradnje pristupnih puteva na dionici auto puta B. – D., isplati iznos od 32.006,00 KM u roku od 15 dana po pravosnažnosti rješenja sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja pa do isplate (stav 1. izreke).

Obavezan je predlagač da protivniku predlagača naknadi troškove postupka u iznosu od 1.017,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja rješenja do isplate, a sve u roku od 15 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja (stav 2. izreke).

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 283165 21 Gž od 10.05.2021. godine žalba predlagača je djelimično uvažena, rješenje Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 283165 18 V od 21.09.2020. godine, preinačeno u odluci o troškovima postupka (stav 2. izreke), tako što je obavezan predlagač da protivniku predlagača isplati troškove postupka u iznosu od 579,15 KM, umjesto ranijeg iznosa od 1.017,90 KM, dok je žalba predlagača u ostalom

dijelu odbijena i prvostepeno rješenje u preostalom dijelu odluke o glavnoj stvari (stav 1. izreke), potvrđeno.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija predlagač, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijano rješenje preinači.

U odgovoru na reviziju protivnik predlagača predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet ovog vanparničnog postupka je utvrđivanje naknade za nepokretnosti protivnika predlagača, eksproprisane rješenjem Uprave Područna jedinica L. broj ... od 01.03.2018. godine radi izgradnje pristupnih puteva na dionici auto puta B. – D., označene kao s.p. br. 983/11 (n.p.br. 1315/2 zvana "Podkućnica, šuma 2 klase površine 809 m<sup>2</sup>, s.p. br. 983/12 (n.p.br. 1315/3) zvana "Podkućnica" šuma 2 klase površine 1687 m<sup>2</sup> i sp. br. 228/16 (n.p. br. 1318/4) zvana "Podkućnica" njiva 3 klase površine 26 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. br. 371 k.o. D. sa pravom susvojine na ime B.(M.)N. sa 55/189 suvlasničkim dijelom i još 9 suvlasnika sa različitim suvlasničkim dijelom, a po katastarskom operatu upisane u pl. br. 325 k.o. D.D. kao posjed B.(M.)N. sa 1/1 dijela, stvarno i faktičko vlasništvo B.(M.)N. sa 1/1 dijela.

Polazeći od toga da je nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke dr. M.M. urađen stručno i argumentovano, da je vještak prema pravilima uporedne metode utvrdio tržišnu cijenu predmetnih eksproprisanih nepokretnosti i to za k.č. broj 1318/4 „Podkućnica“ njiva 3. klase upisanu u pl. br. 325 k.o. D.D. u ukupnoj površini od 26 m<sup>2</sup> od 21,40 KM/m<sup>2</sup>, a za k.č. broj 1315/2 „Podkućnica“ šuma 2. klase u površini od 809 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1315/3 „Podkućnica“ šuma 2. klase u površini od 1.687 m<sup>2</sup> upisanih u pl. broj 325 k.o. D.D. (ukupna površina od 2.496 m<sup>2</sup>), u iznosu od 12,60 KM/m<sup>2</sup>, prvostepeni sud je, pozivom na odredbu člana 54, 60. i 61 Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06, 37/07, 110/08 i 79/15 - u daljem tekstu: ZE) obavezao predlagača da protivniku predlagača plati naknadu u ukupnom iznosu od 32.006,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja prvostepenog rješenja pa do isplate, shodno odredbi člana 227. i 324. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05).

Drugostepeni sud je žalbu predlagača djelimično uvažio u dijelu koji se odnosi na odluku o troškovima postupka, dok je u preostalom dijelu žalba odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno u odluci o glavnoj stvari, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. i tačka 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), a u vezi sa odredbom člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 36/09 i 91/16, dalje: ZVP).

Pobijana odluka je pravilna i revizijom predlagača se ne dovodi u pitanje.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti određuje se pred sudom po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kad stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi za eksproprisane nepokretnosti pred nadležnim

organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti sada je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama člana 157.-164. ZVP.

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za eksproprisane nepokretnosti ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja. Prema odredbi člana 60. istog zakona naknada za eksproprisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Navedene zakonske odredbe ne propisuju na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti.

Revizijom predlagač prigovara zaključku nižestepeni sudova da je nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke dr. M.M., na kojem je utemeljeno pobijano rješenje, urađen stručno i argumentovano. Predlagač smatra da je taj nalaz neprihvatljiv jer tržišna cijena predmetnih eksproprisanih nepokretnosti utvrđena prema pravilima uporedne metode ne odražava tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnina, a time ni pravičnu naknadu u pogledu visine naknade za eksproprisano zemljište, iz razloga što naknada nije mogla biti određena po prosječnoj vrijednosti kako je vještak računao, te da je izvršio korekciju na nerazumljiv način ne obrazlažući kako je i u odnosu na šta korigovana i kako svaki od faktora (položaj, kultura, klasa, reljef, fizičko geografske karakteristike i dr.) utiču na procenat povećanja cijene, kao i da vještak nije uporedio fizičko geografske karakteristike nekretnina iz kupoprodajnih ugovora, pa ni naveo koliko koji parametar utiče na formiranje korigovane cijene nepokretnosti, koje prigovore je isticao i u žalbi protiv prvostepenog rješenja.

I po ocjeni ovog suda, pravilno su nižestepeni sudovi prihvatili nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke cijeneći da je vještak detaljno obrazložio na osnovu čega je utvrdio tržišne cijene konkretnog zemljišta, obrazlažući da se u formiranju tržišne cijene ne može prihvatiti cijena prema evidencijama Uprave u visini od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, koja cijena odgovara i cijeni iz ponude koja je izvršena od strane korisnika eksproprijacije, obzirom da nije ista utvrđena na bazi kriterija kako to propisuju odredbe ZE.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti šumskog zemljišta i zemljišta označenog kao „pašnjak“, vještak je vršio analizu sporazuma o naknadi za ovakvu vrstu zemljišta i to sporazuma iz 2011. godine kojim je postignuta cijena od 5,40 KM/m<sup>2</sup>, ali je konstatovao da je u drugim sporazumima za zemljište po kulturi „pašnjak“ isplaćena naknada od 30,00 KM/m<sup>2</sup> i 25,00 KM/m<sup>2</sup> (strana 16. nalaza i mišljenja vještaka), tako da je prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti od 12,60 KM/m<sup>2</sup> vještak imao u vidu i ove sporazume.

Kod utvrđivanja tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, pravilno vještak poljoprivredne struke konstatuje da se kod utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti ne može prihvatiti cijena koja je postignuta temeljem ugovora o kupoprodaji broj ..., obzirom da je cijena niska, odnosno 1,08 KM/m<sup>2</sup>, posebno kod činjenice da iz ovog područja postoje dva ugovora, jedan iz 2018. godine gdje je postignuta cijena od 28,39 KM i jedan iz 2017. godine gdje je postignuta cijena preko 30,00 KM/m<sup>2</sup>.

Tako je ugovorom ... zemljište u D.D. prometovano po cijeni od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, a ugovorom ... postignuta je cijena za zemljište u k.o. D.D. od 28,39 KM/m<sup>2</sup>, tako da se analizom ugovora za istu k.o. dobije cijena od 16,49 KM/m<sup>2</sup>.

Zemljište koje je bilo predmet prometa iz ugovora o kupoprodaji broj ... za cijenu od 1,08 KM/m<sup>2</sup> prema konstataciji vještaka je istih karakteristika kao i zemljište koje je prometovano za cijene od 20,00 KM/m<sup>2</sup> i 28,39 KM/m<sup>2</sup> iz ugovora OPU ... (po cijeni od 20,00 KM/m<sup>2</sup>) i ugovora ... (po cijeni od 28,39 KM/m<sup>2</sup>), a prema evidencijama Uprave cijena poljoprivrednog zemljišta za K.O. D. 3,50 KM/m<sup>2</sup>, dok je prema Odluci skupštine Opštine L. („Službeni glasnik opštine L.“ broj 2/19) cijena poljoprivrednog zemljišta u k.o. D. 14,00 KM/m<sup>2</sup>.

Kada se uzme u obzir da je predmetno zemljište istih ili sličnih karakteristika, kao i prometovano zemljište iz kupoprodajnih ugovora u kojem su postignite cijene od 1,08 KM/m<sup>2</sup>, 20,00 KM/m<sup>2</sup> i 28,39 KM/m<sup>2</sup>, to se i po ocjeni ovog suda kao parametar nije mogla uzeti cijena iz ugovora kojim je prodajna cijena zemljišta od 1,08 KM/m<sup>2</sup>, jer je ista prema gore navedenim ostalim podacima preniska i nerealna i ne odražava realnu tržišnu cijenu, koja bi poslužila kao parametar u određivanju pravične naknade u predmetnom postupku.

Vještak se kod utvrđivanja tržišne cijene predmetnog zemljišta bavio i cijenama zemljišta na području iste k.o. u 2017. godini te konstatovao da je prema ugovoru ... postignuta cijena od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, prema predugovoru broj ... dogovorena cijena od 20,30 KM/m<sup>2</sup> i prema ugovoru OPU broj ... postignuta cijena od 6,50 KM/m<sup>2</sup>. Kada se izdvoji enormno visoka cijena postignuta ugovorom ..., od 123,15 KM/m<sup>2</sup>, prosječna cijena zemljišta u 2017. godini je iznosila 13,45 KM/m<sup>2</sup>, ali kod činjenice da je u 2018. godini postignuta daleko veća cijena za zemljište sličnih karakteristika, kao i predmetno, to se imaju cijeniti prometi izvršeni u 2018. godini, jer je tržišna vrijednost promjenljiva kategorija, pa su podaci o prometu zemljišta u 2018. godini realni pokazatelji da je cijena zemljišta na području k.o. D. povećana u odnosu na ranije godine, čemu idu u prilog i karakteristike predmetnog zemljišta u pogledu udaljenosti od magistralne saobraćajnice M16 1 B. – K. – P.. Slijedom toga, logično je da izgradnja saobraćajnice povećava i vrijednost zemljišta, jer je zemljište pristupačnije naseljenom mjestu kada se stvara mogućnost obezbjeđenja i druge infrastrukture.

Pored toga, parametar za utvrđivanje tržišne vrijednosti ne mogu biti zaključeni sporazumi o isplati naknade, u kojima je prosječna cijena 13,00 KM, jer su cijene iz istih daleko niže u odnosu na cijene koje su postignute temeljem ugovora o kupoprodaji u 2018. godini.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti za eksproprisano poljoprivredno zemljište, vještak je takođe uobzirio utvrđene cijene u rješenju Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 212712 18 V 2 od 05.04.2019. godine u kojem je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti u istoj katastarskoj opštini za poljoprivredno zemljište u iznosu od 16,62 KM. Vještak konstatuje da se na iznos od 16,62 KM kada je u pitanju konkretno zemljište ima primijeniti korekturni faktor obzirom da predmetno poljoprivredno zemljište graniči sa VI zonom gradskog građevinskog zemljišta (blizu je ranije i sadašnje trase M-16.1, blizinu rijeke C.), te da je tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta protivnika predlagača 21,40 KM/m<sup>2</sup>.

Slijedom navedenog, vještak poljoprivredne struke je imao dovoljno elemenata za zaključak da tržišna vrijednost parcela za koje se određuje naknada u ovom predmetu, imajući u

vidu karakteristike svake pojedine parcele, za k.č. broj 1318/4 „Podkućnica“ njiva 3. klase upisanu u pl. br. 325 k.o. D.D. u ukupnoj površini od 26 m<sup>2</sup> iznosi 21,40 KM/m<sup>2</sup>, a za k.č. broj 1315/2 „Podkućnica“ šuma 2. klase u površini od 809 m<sup>2</sup> i k.č. broj 1315/3 „Podkućnica“ šuma 2. klase u površini od 1.687 m<sup>2</sup> upisane u pl. broj 325 k.o. D.D. (ukupna površina od 2.496 m<sup>2</sup>), iznosi 12,60 KM/m<sup>2</sup>, što za sve ove parcele u njihovoj ukupnoj površini iznosi 32.006,00 KM.

I po ocjeni ovog suda, pravilan je zaključak nižestepeni sudova da je vještak primjenom uporedne metode dao objektivan nalaz, imajući u vidu položaj predmetnog poljoprivrednog zemljišta, lokaciju, kulturu, klasu, agroekološke uslove, blizinu saobraćajnice, utvrđene tržišne cijene prema kupoprodajnim ugovorima za isto područje i prema sporazumima koji su sklopljeni u drugim postupcima eksproprijacije na području iste i susjedne katastarske opštine, a u nalazu obrazložio sve podatke o prometovanju nepokretnosti na predmetnoj lokaciji.

Pravilno drugostepeni sud nalazi da se u formiranju tržišne cijene ne može prihvatiti cijena prema evidencijama Uprave u visini od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, koja cijena odgovara i cijeni iz ponude koja je izvršena od strane korisnika eksproprijacije, koja je ponuđena na temelju opšte jednake ponude svim vlasnicima, bez uzimanja u obzir karakteristika tih nepokretnosti, pa se ne može prihvatiti da je ova vrijednost tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta i da predstavlja pravičnu novčanu naknadu za ekspropisano zemljište. Isto tako, cijene cijene poljoprivrednog zemljišta prema podacima Uprave predstavljaju samo polaznu osnovu prilikom određivanja cijena nepokretnosti i ne odražavaju stvarnu tržišnu vrijednost nekretnina, niti mogu biti jedino pravilo po kom bi se određene nekretnine prometovale, jer iste prvenstveno služe kao osnov za obračun poreza na nepokretnosti, te je kao takve cijenio u svom nalazu vještak poljoprivredne struke.

Prema navedenom, poizilazi da vrijednost koju je utvrdio vještak poljoprivredne struke, na osnovu koje je u ovom postupku računata pravična naknada, predstavlja tržišnu vrijednost o kojoj govori odredba člana člana 54. stav ZE, pa su nižestepeni sudovi pravilno primjenili materijalno pravo i pri suđenju nisu počinili povrede postupka.

Na osnovu navedenog o odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić