

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 85 0 V 096075 21 Rev  
Banjaluka, 08.02.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Tanje Bundalo, kao članova vijeća u vanparničnom predmetu predlagača D.S., sin S. iz P., D., koga zastupa punomoćnik A.M., advokat iz B.L., protiv protivnika predlagača R.S., koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protivnika predlagača, izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Doboju broj: 85 0 V 096075 21 Gž od 26.10.2021. godine, na sjednici održanoj dana 08.02.2022. godine, donio je:

## RJEŠENJE

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Doboju broj: 85 0 V 096075 21 V od 27.9.2021. godine određena je novčana naknada za nepokretnosti eksproprisane rješenjem Uprave, Područna jedinica D. broj: ... od 04.03.2021. godine, ranijem vlasniku D.S. za:

- k.č. br. 2/2 A., kuća i zgrade površine 39 m<sup>2</sup>, dvorište površine 351 m<sup>2</sup> i
- k.č. br. 4/16 A., njiva 6 klase površine 58 m<sup>2</sup>, njiva 7 klase površine 350 m<sup>2</sup>, upisane u Pl. br. 4541 KO D., kojima po starom premjeru odgovaraju parcele označene sa k.č. broj 103/12 i 103/45, upisane u ZK ul. br. 8 KO SP D.;
- k.č. br. 2/1 A., kuća i zgrade površine 10 m<sup>2</sup>, njiva 6 klase površine 533 m<sup>2</sup>, dvorište površine 149 m<sup>2</sup>,
- k.č. br. 4/2 A., njiva 5 klase površine 740 m<sup>2</sup> i
- k.č. br. 4/9 A., njiva 6 klase površine 375 m<sup>2</sup>, upisane u Pl. br. 4541 KO D., kojima po starom premjeru odgovaraju parcele označene sa k.č. broj 103/4, 85/8 i 103/44, upisane u ZK ul. br. 8 KO SP D.;
- za građevinske objekte: staru kuću – prizemnicu, individualni stambeni objekat – spratnosti: podrum, prizemlje sa trijemom i potkrovljem i ekonomske objekte – nadstrešnicu sa pečenjarom, šupu, obor, sušaru, svinjac, kokošinjac, pilićarnik, boks za psa, šaht vodovodni i vanjsko uređenje (betonske staze i trotoari), te
- 71 stablo voća i četinara i to: 43 stabla šljive, 1 orah, 1 autohtona jabuka, 1 breskva, 11 lješnika, 2 pergole grožđa, 1 smokva, 3 aronije, 3 duda, 2 godži, 1 ruža, 3 čempresa i 1 pampers trava u ukupnom iznosu od 205.277,57 KM.

Obavezana je Republika Srpska, kao korisnik eksproprijacije, da ranijem vlasniku D. S. isplati novčanu naknadu za eksproprisane nepokretnosti, u iznosu od 205.277,57 KM, sa zakonskom

zateznom kamatom od 27.9.2021. godine do isplate, te da mu, na ime naknade troškova postupka, isplati iznos od 2.063,88 KM.

Rješenjem Okružnog suda u Doboju broj: 85 0 V 096075 21 Gž od 26.10.2021. godine, žalba protivnika predlagača je odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno.

Blagovremenom revizijom protivnik predlagača pobija odluku drugostepenog suda iz svih razloga propisanih odredbom člana 240. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), u vezi sa članom 2. stav 2 Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 36/09 i 91/16 - dalje: ZVP) s prijedlogom da se revizija usvoji i osporeno rješenje preinači (ne kaže kako).

Predlagač nije odgovorio na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Tokom postupka utvrđeno je da je rješenjem Uprave B., Područna jedinica D. broj: ... od 04.3.2021. godine izvršena potpuna eksproprijacija nepokretnosti, vlasništvo predlagača, bliže označenih u izreci prvostepenog rješenja i da u toku postupka pred organom uprave, raniji vlasnik eksproprijisanih nepokretnosti nije pristao na ponuđeni iznos naknade za poljoprivredno zemljište od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, dok se o naknadi za zasade, građevinske objekte i građevinsko zemljište, nije ni raspravljalo u upravnom postupku. Kada je pred sudom nastavljen vanparnični postupak za određivanje pravične naknade za eksproprijisano zemljište, protivnik predlagača je i dalje za to zemljište nudio iznos od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, dok je za građevinske stambene i pomoćne objekte, bliže navedene i opisane u izreci prvostepenog rješenja, predložio da sud odredi pravičnu naknadu u skladu sa provedenim dokazima.

U postupku vođenom pred upravnim organom izvršeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke, D.P. koji je vrijednost poljoprivrednog zemljišta i zasada (bliže opisanih u izreci prvostepenog rješenja) procijenio ukupnim iznosom od 29.686,75 KM. U tom postupku je izvršeno vještačenje i po vještaku građevinske struke, M.V. koja je našla da eksproprijisani građevinski objekti i pripadajuće građevinsko zemljište na dan procjene vrijedi ukupno 127.183,30 KM.

U postupku pred sudom provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke, D.Đ. čiji se nalaz u pogledu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i zasada, neznatno razlikuje od nalaza ranijeg, naprijed navedenog, vještaka. On je, naime, našao da vrijednost eksproprijisanog poljoprivrednog zemljišta i zasada iznosi ukupno 31.874,50 KM. Vještak građevinske struke, G.L., koji je takođe vještačio po nalogu suda, je našao da ukupna vrijednost građevinskih objekata sa pripadajućim građevinskim zemljištem iznosi 132.347,56 KM. Ni njegov nalaz i mišljenje se ne razlikuje značajno od nalaza i mišljenja ranijeg vještaka.

Prvostepeni sud je, po provedenom postupku, za eksproprijisane nepokretnosti odredio ukupnu naknadu od 205.277,57 KM, od čega se iznos od 164.222,06 KM odnosi na vrijednost eksproprijisanih nepokretnosti, a iznos od 41.055,51 KM se odnosi na korektiv uvećanja visine utvrđene naknade po osnovu ličnih i porodičnih prilika ranijeg vlasnika (predlagača) kojem je predmetnom eksproprijacijom oduzeto čitavo imanje (čijom obradom je sticao prihode), uključujući i stambene objekte u kojima je zadovoljavao stambene potrebe svoje porodice. Svoju odluku je temeljio na odredbama člana 2, 53. stav 1, člana 54. i 60, te člana 55. Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj: 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu: ZE).

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

Revizionim navodima protivnik predlagača pokušava dovesti u sumnju pravilnost i zakonitost nižestepenih odluka tako što tvrdi da prvostepeni sud nije uzeo u obzir, te pravilno i svestrano ocjenio sve izvedene dokaze, a slijedom toga ni drugostepeni, te da su vještaci, jedino na zaključenim kupoprodajnim ugovorima za slične nepokretnosti mogli temeljiti svoje nalaze i mišljenje.

Prvostepeni sud je, supotno tvrdnji revizije, u obrazloženju svoje odluke svestrano razmotrio izvedene dokaze, koji su relevantni za donošenje odluke, kako propisuje odredba člana 8. ZPP, koja se u ovom postupku primjenjuje na osnovu odredbe člana 2. stav 2. ZVP, a za svoju odluku je dao jasno i argumentovano obrazloženje. Odlučujući o žalbi protivnika predlagača, drugostepeni sud je u svemu prihvatio činjenične navode prvostepenog suda i materijalnopravni osnov na kojem je zasnovana prvostepena odluka, te je odgovorio na relevantne žalbene navode. Nižestepeni sudovi su objasnili zašto su dosudili naknadu u navedenom iznosu, što čini neosnovanim navode revizije da su propustili da daju razloge o odlučnim činjenicama i da su dati razlozi nejasni, što bi predstavljalo povredu postupka iz člana 209., u vezi sa članom 191. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

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 ekspropisane 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. ZE). Ona se slobodno formira prema uslovima koji vladaju na tržištu nekretnina, a pravična naknada je ona naknada koja će vlasnika oduzete nepokretnosti, sa financijskog aspekta, staviti u isti položaj kao da nepokretnost nije izgubio.

Ukoliko na području ekspropisanih 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 ekspropisane nepokretnosti. Za utvrđivanje tržišne cijene ekspropisane nepokretnosti mogu se koristiti i podaci o iznosima naknada iz postignutih sporazuma za određivanje naknada za ekspropisane 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 ekspropisane 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 ekspropisanih nepokretnosti, provedeni su brojni dokazi, koje su predložile stranke ili ih je sud pribavio po službenoj dužnosti, na kojima su i naprijed navedeni vještaci temeljili svoje nalaze i mišljenja, pa su tako došli do neznatno različitih rezultata u pogledu vrijednosti ekspropisanih nekretnina.

Kod takvog stanja stvari nisu pogriješili nižestepeni sudovi kada su upravo na temelju rezultata vještačenja, imajući u vidu korektivni faktor o kojem govori odredba člana 55. ZE čijoj primjeni i visini (od 25%) protivnik predlagača nije prigovarao, niti ga osporava navodima revizije, dosudili predlagaču ukupan iznos od 205.277,57 KM. Uostalom, protivnik predlagača nije ni na koji način doveo u sumnju ovaj iznos, niti je ukazao da bi se na osnovu bilo kojeg provedenog dokaza moglo zaključiti da je trebalo dosuditi niži iznos.

Određivanje pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti regulisano je odredbama ZE, pa pozivanje revidenta na odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu koje govore o procjeni tržišne vrijednosti zemljišta kada se vrši zamjena zemljišta u svojini Republike Srpske za poljoprivredno zemljište u svojini fizičkih i pravnih lica u slučaju ukрупnjavanja poljoprivrednog zemljišta radi njegovog racionalnijeg korištenja, nije od uticaja na rješavanje ove vanparnične stvari. Pored toga, protivnik predlagača nije objasnio kako bi se primjena tog zakona odrazila na utvrđivanje visine pravične naknade u ovom slučaju i pod uslovom da je primjeni tog zakona bilo mjesta.

Podaci o visini tržišne vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, kuća i ostalih objekata, sadržani u podnesku broj: ... od 23.6.2021. godine, koje je Uprava, Područna jedinica D., dostavila na traženje suda, ne dokazuju da je predlagaču trebalo odrediti nižu naknadu za eksproprisane nekretnine, pa insistiranje revidenta na njihovoj primjeni nije moglo ishoditi drugačiju odluku.

Dakle, kako su nižestepeni sudovi o vrijednosti eksproprisanih nekretnina sudili na osnovu nalaza i mišljenja više vještaka, koji se međusobno mnogo ne razlikuju (koje protivnik predlagača tokom postupka, a ni navodima revizije, nije doveo u sumnju), koji su pri njihovom sačinjavanju imali u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina naknade, proizlazi da su u postupku određivanja pravične naknade pravilno primijenili 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.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost opravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić