

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 V 317903 22 Rev  
Banjaluka: 21.6.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Gorjana Popadić, predsjednica vijeća, Senad Tica i Biljana Majkić-Marinković, član vijeća, u pravnoj stvari predlagača Republika Srpska, koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, protiv protupredlagača D.R., L. i G.R., L., koje zastupaju punomoćnici L.R. i M.B., advokati Zajedničke advokatske kancelarije, B., radi utvrđenja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 317903 20 GŽ od 22.3.2022. godine, na sjednici održanoj 21.6.2022. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Revizija se djelimično usvaja, oba nižestepena rješenja preinačavaju tako što se dosuđena naknada sa iznosa od 104.732,55 KM snižava na iznos od 59.055,02 KM.

Revizija se u preostalom dijelu odbija.

Odbija se zahtjev protupredlagača za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 1.617,27 KM.

#### Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 317903 19 V od 23.9.2020. godine, utvrđena je naknada za nekretnine eksproprisane dopunskim Uprave, B.– Područna jedinica L., broj ... od 21.8.2013. godine, i to za k.č. broj 153/3 (np 489/1), zvana R. kuća i zgrada i dvorište u površini od 444 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 127/0 k.o. K. kao suvlasništvo V.P.1 udove M. sa 13/500 dijela, V.P.2. udove V. sa 2/90 dijela, D.P. kći V. sa 1/90 dijela i ostalih suvlasnika sa različitim suvlasničkim dijelovima, a po katastarskom operatu upisana u posjedovni list broj 190 k.o. K. kao suposjed G.V.R. sa 1/2 dijela i D.V.R. sa 1/2 dijela, u iznosu od 104.732,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 23.9.2020. godine do isplate, te je predlagač obavezan da protupredlagačima na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 1.456,65 KM, sve u roku od 8 dana po pravosnažnosti rješenja.

Rješenjem broj 71 0 V 317903 19 V od 5.10.2020. godine ispravljeno je rješenje o nasljeđivanju (očigledna omaška u kucanju) broj 71 0 V 317903 19 V od 23.9.2020. godine tako što u izreci rješenja i u obrazloženju umjesto „...k.o. K. kao suposjed G.V.R....“ treba da stoji „... k.o. K. kao suposjed G.V.R....“.

U ostalom dijelu rješenje broj 71 0 V 317903 19 V od 23.9.2020. godine ostaje neizmjenjeno.

Rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 317903 20 Gž od 22.3.2022. godine, žalba predlagača je odbijena i rješenje broj 71 0 V 317903 19 V od 23.9.2020. godine, ispravljeno rješenjem broj 71 0 V 317903 19 V od 5.10.2020. godine, potvrđeno.

Predlagač blagovremeno izjavljenom revizijom pobija drugostepeno rješenje „iz svih razloga predviđenih zakonom“, sa prijedlogom da se preinači pobijana „presuda drugostepenog suda u dijelu kojim je usvojena žalba protupredlagača“, odnosno da se „predmet vrati na ponovno suđenje“.

Protupredlagači u odgovoru predlažu da se revizija odbije, a predlagač obaveže na naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora u iznosu od 1.617,27 KM.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora je utvrđenje naknade za nekretnine protupredlagača eksproprisane dopunskim rješenjem Uprave – Područna jedinica L., broj ... od 21.8.2013. godine. Dopunskim rješenjem je izvršena eksproprijacija k.č. broj 153/3 (np 489/1), zvana R. kuća i zgrada i dvorište u površini od 444 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 127/0 k.o. K., a po katastarskom operatu u posjedovni list broj 190 k.o. K..

Prvostepeni sud je na osnovu nalaza iz januara 2019. godine koga je sačinio vještak građevinske struke P.M., utvrdio tržišnu vrijednost objekata koji se nalazi na eksproprisanoj nekretnini u iznosu od 97.726,55 KM. Iz nalaza slijedi da je vještak izvršio procjenu vrijednosti sljedećih objekata: legalnog dijela stambenog objekta u iznosu od 45.418,75 KM i nelegalnog dijela u iznosu od 7.510,27 KM, legalnog dijela štale sa pecanom i poljskim toaletom u iznosu od 24.116,13 KM i nelegalnog dijela u iznosu od 5.728,00 KM, svinjca u iznosu od 640,00 KM, košane u iznosu od 480,00 KM, nadstrešnice za poljoprivredne mašine i mehanizaciju u iznosu od 7.259,40 KM, drvene magaze u iznosu od 1.664,00 KM, septičke jame u iznosu od 1.890,00 KM, ograde u iznosu od 1.520,00 KM i bunar pumpe za vodu sa hidroforom u iznosu od 1.500,00 KM.

Vještak je prosječnu tržišnu cijenu stambenog objekta utvrdio u iznosu od 734,68 KM/m<sup>2</sup>, dok je vrijednost za ostale objekte navedene u nalazu procjenio „iskustveno“ u rasponu od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, 80,00 KM/m<sup>2</sup>, 160,00 KM/m<sup>2</sup>, 180,00 KM/m<sup>2</sup>, 200,00 KM/m<sup>2</sup> i 400,00 KM/m<sup>2</sup> (ovisno o vrsti objekta).

Na osnovu nalaza vještaka poljoprivredne struke dipl. ing. poljoprivrede Ž.M., sud je utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta površine 444 m<sup>2</sup>, cijeneći ga po kulturi kao poljoprivredno zemljište vrijednosti 14,00 KM/m<sup>2</sup>, što za ukupnu površinu od 444 m<sup>2</sup> daje iznos od 6.126,00 KM. Vještak je izvršio i procjenu vrijednosti stabala višnje (2 stabla) i šljive (2 stabla) u iznosu od 720,45 KM i drvene mase u iznosu od 70,00 KM. Prvostepeni sud utvrđuje da je po tom nalazu vrijednost zemljišta i stabala ukupno 7.006,45 KM (tačan zbir iznosi 6.916,45 KM).

Prigovore predlagača da je procjenjena vrijednost m<sup>2</sup> za stambeni objekat od 734,68 KM/m<sup>2</sup> previsoka, prvostepeni sud nije prihvatio cijeneći da su ti prigovori „neutemeljeni i paušalni“, a kada je u pitanju nalaz vještaka poljoprivredne struke cijeni da je vještak „pravilno

postupio prilikom utvrđenja tržišne vrijednosti“ jer je imao u vidu sve faktore (lokaciju, komunalnu infrastrukturu, topografiju zemljišta, putnu mrežu, plodnost zemljišta i način korišćenja zemljišta).

Prvostepeni sud je za sve objekte koje je procjenio građevinski vještak i za zemljište i stabla koje je procjenio poljoprivredni vještak, dosudio ukupnu naknadu u iznosu od 104.732,55 KM.

Odluka prvostepenog suda zasnovana je na odredbama člana 2, 12 stav 1, 54 i 60 Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“, broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15) u vezi sa odredbom člana 161 i 163 Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu: ZVP), odredbom člana 277 i 324 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO) i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05 - u daljem tekstu: AT).

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu predlagača i potvrđuje prvostepeno rješenje.

U obrazloženju drugostepeni sud ukazuje da predlagač „nema primjedbi na nalaz vještaka građevinske struke“, a žalbene prigovore vezano za cjenovnik Poreske uprave nalazi neosnovanim smatrajući da su podaci Poreske uprave jedan, ali i ne „isključivo relevantni“ dokaz o tržišnoj vrijednosti ekspropisanih nekretnina.

Drugostepena presuda je donesena uz pogrešnu primjenu matrijalnog prava, iz kog razloga se revizija predlagača ukazuje djelimično osnovanom.

Predlagač u reviziji ističe da ne prigovara metodologiji obračuna izvršenog od strane vještaka građevinske struke, ali smatra da je vrijednost po 1/m<sup>2</sup> „viša u odnosu na podatke koje primjenjuje Poreska uprava“. Kada je u pitanju nalaz vještaka poljoprivredne struke, revident ističe da je pravilno utvrđena kultura ekspropisane nekretnine kao poljoprivrednog zemljišta i da u tom pravcu nema primjedbi na nalaz vještaka, ali smatra da je procjenjena vrijednost od 14,00 KM/m<sup>2</sup> „previsoka s obzirom na podatke Poreske uprave da je procjena vrijednosti 10,50 KM/m<sup>2</sup>“.

U navedenom se iscrpljuju revizionni razlozi.

U konkretnom slučaju, dopunskim rješenjem o eksproprijaciji izvršena je eksproprijacija k.č. broj 153/3 (np 489/1), zvana R. kuća i zgrada i dvorište u površini od 444 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 127/0 k.o. K., a po katastarskom operatu u posjedovni list broj 190 k.o. K.

U dispozitivu rješenja kao predmet eksproprijacije ne spominju se objekti iz nalaza građevinskog vještaka, konkretno štala sa pecanom i poljskim toaletom, svinjac, košana, nadstrešnica za poljoprivredne mašine i mehanizaciju, drvena magaza, septička jama, ograda i bunar pumpe za vodu sa hidroforom, niti stabla višnje i šljive iz nalaza vještaka poljoprivredne struke.

Sud je u vanparničnom postupku, kada odlučuje o pravičnoj naknadi za ekspropisane nekretnine, vezan za rješenje o eksproprijaciji, pa naknadu može utvrditi samo za predmete koji

su obuhvaćeni dispozitivom rješenja. Sud nije ovlašten, bez obzira na faktičko stanje na terenu, nalaze vještaka i činjenicu da korisnik eksproprijacije ne prigovora nalazu, dosuditi naknadu za objekte i druge stvari koje nisu decidirano navedene u rješenju o eksproprijaciji.

Cijeneći dispozitiv dopunskog rješenja o eksproprijaciji protupredlagačima je pravilno utvrđena i dosuđena ukupna naknada za stambeni objekat u iznosu od 59.055,02 KM (iznos legalnog dijela od 45.418,75 KM + iznos nelegalnog dijela od 7.510,27 KM) i naknada za vrijednost zemljišta u iznosu od 6.126,00 KM.

Nižestepeni sudovi su detaljno objasnili zašto prihvataju tržišnu vrijednost objekta datu u nalazu vještaka građevinske struke, a po ocjeni ovog suda neosnovan je prigovor revidenta da je cijena previsoka jer nije u skladu sa podacima Poreske uprave. Revident nije naveo koja bi to, po njemu, bila realna tržišna vrijednost i zašto, za razliku od vještaka koji se detaljno izjasnio na kojim elementima je zasnovao procjenu o tržišnoj vrijednosti stambenog objekta. Revident ističe prigovor koji je paušalan i kao takav nije dovoljan da dovede u opravdanu sumnju nalaz vještaka.

Na isti način se cijeni i revizioni prigovor u vezi sa nalazom vještaka poljoprivredne struke. Tačno je da ovdje revizija ukazuje na procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta datog od strane Poreske uprave u iznosu od 10,50 KM/m<sup>2</sup>, ali to je, kao što pravilno nalazi drugostepeni sud, samo jedan od dokaza za pravilno utvrđenje vrijednosti ali ne jedini i odlučujući. Podaci Poreske uprave se prvenstveno zasnivaju na potrebi utvrđenja obračuna poreske osnove unutar nekog vremenskog perioda. Tržišna vrijednost je promjenljiva kategorija koja u odnosu na podatke Poreske uprave koji važe za određeni vremenski period i ne mjenjaju se u tom periodu, može da pada ili raste.

Vještak poljoprivredne struke dao je dovoljno podataka da sud prihvati njegov nalaz kao validan.

Dakle, cijeneći navedeno, ovaj sud je našao da pravilna primjena materijalnog prava nalaže da se revizija djelimično usvoji i protupredlagačima dosudi naknada za stambeni objekat i zemljište.

Kada su u pitanju ostali objekti koji nisu obuhvaćeni dopunskim rješenjem, protupredlagači mogu da se obrate nadležnom organu za donošenje dopunskog rješenja kojim bi se obuhvatili i objekti i stvari koji su sadržane u nalazima oba vještaka.

Zatezna kamata na utvrđeni iznos naknade dosuđena je u skladu sa članom 277 ZOO.

Snizenje naknade za ekspropisane nekretnine nema uticaja na odluku o troškovima postupka, jer je naknada i nagrada troškova za rad advokata pravilno obračunata po članu 2 tarifni broj 3 AT, a ne u vezanosti za iznos dosuđene naknade.

Zahtjev protupredlagača za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.617,27 KM nije osnovan u smislu odredbe člana 387 stav 1 Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13) jer se ne radi o trošku koji je bio neophodan za vođenje parnice, a svojim sadržajem nije bio od uticaja na odluku o reviziji.

Temeljem odredbe člana 248 i 250 stav 1 Zakona o parničnom postupku u vezi sa članom 2 stav 2 i 25 ZVP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednica vijeća  
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić