

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 80 0 V 120868 22 Rev
Dana, 07.06.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Tomić, kao članova vijeća, vanparničnom predmetu predlagača S.J., Z.J. i M.J. svi iz V.O., koje zastupa punomoćnik N.S., advokat iz B., protiv protivnika predlagača Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eskproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protivnika predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 120868 21 Gž 2 od 18.11.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 07.06.2022. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev predlagača za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na reviziju u iznosu od 921,38 KM.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 120868 21 V 2 od 15.09.2021. godine, utvrđena je naknada za eksproprisane nepokretnosti označene kao k.č. broj 3834/2 P. njiva 1. klase površine 6600 m² upisana u list nepokretnosti broj 4401 k.o. O.V., kao suposjed S.J. sa dijelom od 1/3, Z.J. sa dijelom od 1/3 i M.J. sa dijelom od 1/3, kojoj po starom premjeru odgovara k.č. broj 3834/2 P. njiva 1. klase površine 6600 m² upisana u z.k. ul. broj 410 k.o. O.V., svojina M.J. sin Lj., u iznosu od 66.000,00 KM, i naknada za eksproprisanu cijev za crpljenje vode dubine 8 m prečnika 110 mm i aluminijsku cijev dubine 8 m prečnika 75 mm, u iznosu od 550,00 KM, što ukupno iznosi 66.550,00 KM.

Obavezan je protivnik predlagača da predlagačima isplati iznos od 66.550,00 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja pa do isplate.

Obavezan je protivnik predlagača da predlagačima nadoknadi troškove postupka u iznosu od 2.914,00 KM.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 V 120868 21 Gž 2 od 18.11.2021. godine, ukinuto je prvostepeno rješenje u dijelu utvrđene i dosuđene naknade za eksproprisanu cijev za crpljenje vode, u iznosu od 550 KM, te je ukupno utvrđena i dosuđena naknada snižena sa iznosa od 66.550,00 KM na iznos od 66.000,00 KM, dok je u preostalom dijelu žalba protivnika predlagača odbijena.

Odbijen je zahtjev predlagača kojim je tražio naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 921,38 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom protivnik predlagača pobija drugostepenu odluku zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporeno rješenje ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Predlagači u odgovoru na reviziju tvrde da revizija nije osnovana i predlažu da se odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet postupka je određivanje naknade za nepokretnosti eksproprisane rješenjem Uprave B.L., područna jedinica B. broj ... od 17.07.2020. godine i dopunskim rješenjem od 18.08.2020. godine kojim je potpuno eksproprisana nepokretnost označena kao k.č. 3834/2 P. njiva 1. klase površine 6600 m² upisana u list nepokretnosti broj 4401 k.o. O.V. kao suposjed J.S. sa dijelom od 1/3, J.Z. sa dijelom od 1/3 i J.M. sa dijelom od 1/3, kojoj po starom premjeru odgovara k.č. broj 3834/2 P. njiva 1. klase površine 6600 m² upisana u zk.ul. broj 410 k.o. O.V. svojina J.M. sin Lj. sa dijelom od 1/1, i cijev za crpljenje vode dubine 8 m prečnika 110 mm i aluminijska cijev dubine 8 m prečnika 75 mm. Korisnik eksproprijacije je u upravnom postupku ranijim vlasnicima nepokretnosti nudio iznos od 5,00 KM po 1 m² zemljišta, što oni nisu prihvatili, pa je predmet dostavljen sudu radi određivanja visine naknade za eksproprisanu nepokretnost i cjevi.

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti eksproprisanog zemljišta u postupku pred sudom provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke G.P. Prvostepeni sud je prihvatio nalaz ovog vještaka i utvrdio da je tržišna vrijednost nepokretnosti 10,00 KM po 1m². Prvostepeni sud je našao da je vještak ovo mišljenje zasnovao na ocjeni karakteristika predmetnog zemljišta, da je imao u vidu se radi o zemljištu 1. klase koje je obilno đubreno stajnjakom, da se radi o parceli koja predstavlja "toplo zemljište" koje omogućava ranije dospjevanje poljoprivrednih kultura, te da je zbog toga naročito podobno za uzgoj povrtlarskih kultura, da je ovo zemljište pogodno za navodnjavanje, da je parcela pravougaona sa pristupom sa obje čeonne strane i dobrom vezom sa glavnim putem. Utvrđeno je da je vještak imao u vidu cijenu poljoprivrednog zemljišta iz ugovora o prometu nepokretnosti u k.o O.V. kao i u susjednim k.o. D. i B.S. i utvrdio da prosječna postignuta cijena iz ugovora iznosi 9,87 KM, za zemljišta 1., 2., 3., i 6. klase koja su bila predmet ugovora.

Utvrđeno je da je vrijednost predmetnih nepokretnosti u upravnom postupku utvrdio vještak M.B. u nalazu od 15.06.2020. godine, i da je prema nalazu ovog vještaka utvrđena vrijednost eksproprisane nepokretnosti u ukupnom iznosu od 33.970,00 KM (zemljište procijenjeno na 5,00 KM po m²). Nalaz i mišljenje ovog vještaka prvostepeni sud nije prihvatio, nalazeći da se vještak samo uopšteno pozvao na bonitet i kvalitet zemljišta, i da je vještak M.B., u upravnom postupku u predmetu broj ..., procijenio zemljište koje je njiva 7. klase i njiva 5. klase, procijenio na isti iznos kao i predmetno zemljište 1. klase. Prvostepeni sud je našao da su sporazumi o naknadi sa drugim vlasnicima nepokretnosti zaključivani prema vrijednosti zemljišta (5,00 KM), bez obzira na boniteti i posebne karakteristike svakog konkretnog zemljišta.

Na prednjem utvrđenju i na odredbama člana 54, člana 58. i člana 59 Zakona o eksproprijaciji ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u daljem tekstu ZE) prvostepeni sud temelji odluku o naknadi za eksproprisanu zemljište.

Protivnik predlagača je obavezan platiti zakonsku zateznu kamatu, na dosuđeni novčani iznos, od dana donošenja prvostepene odluke pa do isplate, na osnovu odredbe člana 277. stav 1. i člana 278. 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 vezi sa članom 61. stav 1. ZE.

Prvostepeni sud je utvrdio da su predlagači imali opravdane troškove na ime zastupanja po punomoćniku advokatu, koji su obračunati po članu 2. tarifni broj 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“, broj 68/05), te troškove vještačenja, u ukupnom iznosu od 2.914,00 KM, pa je protivnik predlagača obavezan da ranijim vlasnicima nadoknadi troškove postupka.

Drugostepeni sud je ukinuo prvostepenu odluku za iznos od 550,00 KM (koji se odnosi na naknadu za ekspropisiranu cijev), jer je našao da je o ovom zahtjevu pravosnažno odlučeno, te je prihvatio utvrđenja prvostepenog suda i zauzeo stanovište da naknada za ekspropisano zemljište u iznosu od 66.000,00 KM, predstavlja pravičnu novčanu naknadu koja je određena pravilnom primjenom odredbe člana 60. ZE.

Revzija osporava visinu dosuđene naknade i pokušava dovesti u pitanje nalaz vještaka poljoprivredne struke s tvrdnjom da se nalaz temelji na “dohodovnoj strani”.

Vještak poljoprivredne struke G.P., u svom nalazu opisao je sve individualne osobine predmetnog zemljišta i našao da se radi o izuzetno kvalitetnom zemljištu koje je dobro kultivisano, te pogodno za poljoprivrednu proizvodnju svih poljoprivrednih kultura, a naročito povrtlarskih. Vještak se izjasnio o vrijednosti predmetnog zemljišta prema ostvarenom prihodu od povrtlarskih kultura i žitarica, te da vrijednost zemljišta utvrđena metodom vrjednovanja prinosa iznosi 39,00 KM po 1 m². Vještak je (radi utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta) u nalazu iznio položajne i druge karakteristike predmetnog zemljišta (oblik, površinu, plodnost, uređenost, klimatske uslove, razvojne mogućnosti, povezanost, stanje putne infrastrukture) te je iz 5 ugovora o prodaji poljoprivrednog zemljišta (zemljišta 1., 2., 3., i 6. klase iz k.o D., k.o. B.S. i k.o. O.V.), utvrdio prosječnu postignutu cijenu. Na osnovu ovih parametara vještak se izjasnio da je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta 10,00 KM po 1 m², odnosno ukupna vrijednost zemljišta 66.000,00 KM.

Nižestepeni sudovi su, prema obrazloženju odluka, u cjelosti ocjenili nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke G.P., te su visinu naknade odredili na temelju nalaza i mišljenja vještaka u dijelu kojim je ovaj vještak utvrdio tržišnu vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

Shodno navedenom, suprotno tvrdnji revizije, vrijednost zemljišta nije određena prema metodi vrjednovanja prinosa, već korištenjem uporedne metode i na osnovu individualnih i opštih kriterija koji su relevantni za određivanje tržišne vrijednosti zemljišta. Po ocjeni ovog revizionog suda, vrijednost predmetnog zemljišta predstavlja pravičnu naknadu koja nije niža od tržišne vrijednosti i određena je pravilnom primjenom odredbi člana 54. stav 2., 60. i 61. stav 1. ZE.

Sporazum o naknadi zaključen pred nadležnim organom uprave po odredbama ZE (član 74. i 76.) ima karakter poravnjanja kojim stranke uređuju međusobna prava i obaveze nastale povodom eksproprijacije nepokretnosti. Sporazum o naknadi za ekspropisano

zemljište po svojoj pravnoj prirodi predstavlja ugovor stranaka, i slijedom toga rezultat je saglasne i slobodne volje ugovarača.

Okolnost da su sporazumi sa vlasnicima susjednih parcela, zaključeni na temelju vještačenja u upravnom postupku, na što ukazuje revizija, ne dovodi u pitanje pravnu prirodu sporazuma. Osim toga iz utvrđenja nižestepenih sudova, koje ne može biti predmet ispitivanja u ovom revizionom postupku u smislu odredbe člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Sl. glasnik RS“ broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu ZPP), proizilazi da je u sporazumima koje je zaključio korisnik eksproprijacije sa drugim vlasnicima nepokretnosti ugovorena ista vrijednost zemljišta (po 1 m² 5,00 KM), za zemljišta različitih klasa, pa se ukazuje prihvatljivim zaključak nižestepenih sudova da je nakanda ugovorena u sporazumima rezultat opšte i jednake ponude za sve nepokretnosti.

Kako se zaključenje sporazuma o naknadi za ekspropisane nepokretnosti zasniva na slobodnoj volji i načelima koje važe za ugovore, ne može se prihvatiti tvrdnja revidenta da su naknadom koja je određena za predmetne nepokretnosti u ovom vanparničnom postupku, drugi vlasnici zemljišta, koji su zaključili sporazume sa korisnikom eksproprijacije, dovedeni u neravnopravan položaj.

Iz navedenih razloga, na osnovu odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. ZPP i u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske" broj 36/09 i 91/16 – u daljem tekstu ZVP), odlučeno je kao u izreci.

Navodi odgovora na reviziju nisu imali uticaja na odluku o ovom vanrednom pravnom lijeku, pa se troškovi za sastavljanje odgovora na reviziju ne mogu smatrati potrebnim troškovima postupka u smislu odredbe člana 387. stav 1. ZPP u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP. Zbog toga je odbijen zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova za sastavljanje odgovora na reviziju u iznosu od 921,38 KM.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić