

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BANJALUKA  
Broj: 71 0 V 067444 22 Rev 2  
Dana, 12.07.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija ovog suda Gorjane Popadić, kao predsjednik vijeća, Violande Šubarić i Svjetlane Knežević, kao članovi vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača Republike Srpske, koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, protiv protivnika predlagača B.M. sina N. iz D., kojeg zastupa P.B., advokat iz B., radi utvrđenja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o reviziji predlagača izjavljenoj protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 067444 20 Gž 5 od 21.07.2020. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 12.07.2022. godine, donio je

## RJEŠENJE

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 067444 19 V 4 od 07.11.2019. godine, za nekretnine eksproprisane rješenjem o eksproprijaciji Uprave B., Područna jedinica L. broj ... od 19.05.2009. godine i to za nepokretnosti: k.č. broj 988/13 (NP 1160/4 zv. L.b. njiva 4 klase površine 4043 m2 upisane u zk. ul. 291 k.o. D. odnosno u PL-86 k.o. D.D., k.č. 988/12 (NP 1160/3) zv. L.b. njiva 4 klase površine 1325 m2 upisana u zk.ul. 291 k.o. D., odnosno u PL-86 k.o. D.D., pravo svojine protivnika predlagača M.B. sina N. iz D. sa 1/1 dijela, određena je naknada u iznosu od 107.360,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja do isplate i troškovi postupka u iznosu od 14.182, 50 KM sve u roku od 15 dana po pravosnažnosti rješenja pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Utvrđeno je da je predlagač Republika Srpska dana 18.07.2012. godine isplatila naknadu za eksproprisane nekretnine u iznosu od 107.360,00 KM u cijelosti, te da je dana 18.07.2012. godine isplatila troškove vanparničnog postupka koji se odnose na troškove za preduzete radnje punomoćnika protivnika predlagača do donošenja rješenja Vrhovnog suda RS broj 71 0 V 067444 12 Rev od 12.06.2014. godine.

Predlagač Republika Srpska je obavezana da protivniku predlagača M.B. isplati troškove vanparničnog postupka u iznosu od 2.987,00 KM.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 067444 20 Gž 5 od 21.07.2020. godine žalbe predlagača i protivnika predlagača su djelimično usvojene i prvostepeno rješenje preinačeno tako što je obavezan predlagač Republika Srpska da protivniku predlagača B.M., na ime razlike naknade za nepokretnosti eksproprisane rješenjem o eksproprijaciji Uprave B. Područna jedinica L. broj ... od 19.05.2009. godine, k.č. broj 988/13 (NP 1160/4) zv. L.b. njiva 4 klase površine 4043 m2 upisane u zk. ul. 291 k.o. D. odnosno u

PL-86 k.o. D.D. i k.č. 988/12 (NP 1160/3) zv. L.b. njiva 4 klase površine 1325 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 291 k.o. D., odnosno u PL-86 k.o. D.D., isplati iznos od 72.468,00 KM, te da protivniku predlagača isplati zakonsku zateznu kamatu na ovoj iznos od 07.11.2019. godine, kao dana donošenja prvostepene odluke, do isplate, a sve u roku od 8 dana od dana dostavljanja ove drugostepene odluke.

Predlagač je obavezan da protivniku predlagača nadoknadi troškove ovog vanparničnog postupka u iznosu od 8.395,00 KM, u roku od 8 dana od dana dostavljanja ove drugostepene odluke, a odbijen je zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa, u iznosu od 14.749,50 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom predlagač pobija drugostepeno rješenje zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se osporeno rješenje ukine i predmet vrati istom sudu na ponovni postupak i odlučivanje.

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

Revizija nije osnovana.

Predmet ovog vanparničnog postupka je određivanje naknade za nekretnine eksproprisane rješenjem Uprave Područna jedinica L. broj ... od 19.05.2009. godine, bliže označene u izreci prvostepenog rješenja.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da su rješenjem o eksproprijaciji Uprave B. Područna jedinica L. broj ... od 19.05.2009. godine eksproprisane nepokretnosti: k.č. broj 988/13 (NP 1160/4) zv. L.b. njiva 4 klase površine 4043 m<sup>2</sup> upisane u zk. ul. 291 k.o. D. odnosno u PL-86 k.o. D.D., k.č. 988/12 (NP 1160/3) zv. L.b. njiva 4 klase površine 1325 m<sup>2</sup> upisana u zk.ul. 291 k.o. D., odnosno u PL-86 k.o. D. D. pravo svojine protivnika predlagača M.B. sina N. iz D. sa 1/1 dijela; da je radi utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti, pred organom uprave sačinjen nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke Ž.K. od 29.05.2009. godine prema kojem je vrijednost 1 m<sup>2</sup> predmetnih nepokretnosti 6,50 KM i među strankama nije sporno da je predlagač na temelju nalaza i mišljenja ovog vještaka protivniku predlagača u upravnom postupku i tokom cijelog ovog vanparničnog postupka nudio naknadu u ukupnom iznosu od 34.892,00 KM, odnosno za ukupnu površinu obje katastarske parcele po 6,50 KM/m<sup>2</sup>; da je tokom ovog vanparničnog postupka provedeno vještačenje po vještaku građevinske struke M.K. koji je sačinio pismeni nalaz i mišljenje od 25.05.2010. godine iz kojeg proizlazi da je u vrijeme uviđaja eksproprisano zemljište bilo zasijano pšenicom, kukuruzom i zobi, a ovaj vještak je zemljište procijenio kao građevinsko i našao da cijena 1 m<sup>2</sup> iznosi 22,00 KM, odnosno da je ukupna vrijednost eksproprisanog zemljišta 118.096,00 KM; da je nakon toga izvršeno vještačenje po vještaku građevinsko-arhitektonske struke Lj.D. koja je sačinila nalaz 10.12.2010. i 21.11.2011. godine i izjasnila se da je eksproprisano zemljište protivnika predlagača, prema odluci predlagača iz 2004. godine građevinsko zemljište, a prema regulacionom planu iz 2007. godine da je svrstano u kategoriju ostalo građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni, te da za ovo zemljište nije plaćena naknada za prevođenje iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište; da je tokom postupka provedeno i vještačenje po vještaku građevinske struke N.V. koji je sačinio nalaz od 27.12.2011. godine i 09.12.2012. godine i izvršio procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta kao građevinskog zemljišta na iznos od 20,00 KM/m<sup>2</sup>; da je po prijedlogu protivnika predlagača provedeno i vještačenje po Centru za vještačenje Z.o.o. B., koji je sačinio nalaz dana 31.01.2017. godine, u kojem je učestvovao tim vještaka, D.Č. vještak građevinske struke, Đ.E. vještak poljoprivredne struke, S.B. vještak urbanističke struke i D.S. vještak ekonomske struke,

prema kojem ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 107.360,00 KM, odnosno 20,00 KM/m<sup>2</sup>.

U postupku koji je prethodio donošenju osporene prvostepene odluke po prijedlogu predlagača je provedeno i vještačenje po vještaku poljoprivredne struke D.Đ., koji je sačinio pismeni nalaz i mišljenje od 10.12.2018. godine i dopunu tog nalaza od 18.06.2019. godine i izjasnio se: da se predmetne parcele nalaze u blizini auto puta B.-D., u neposrednoj blizini Mjesne zajednice D.D., kao i ostalih infrastrukturnih objekata u ovoj mjesnoj zajednici, da se predmetne parcele nalaze pored i sa desne strane magistralnog puta B.-P. i u lokacijskom smislu predstavljaju izuzetnu lokaciju za građenje ili korištenje poljoprivrednog zemljišta za uzgoj svih poljoprivrednih kultura; da je u ukupnoj površini od 5.386 m<sup>2</sup> ravno i ima pravilan pravougaoni oblik koji obezbjeđuje upotrebu poljoprivredne mehanizacije, uključujući širokozahvatnu poljoprivrednu mehanizaciju, zemljište je po položajnim karakteristikama podobno za navodnjavanje jer u blizini parcele sa istočne strane protiče rijeka C., redovno je đubreno organskim đubrivom i redovno su primjenjivane sve agrotehničke mjere; da zemljište direktno izlazi na magistralni put M-13 K.-P., na navedenom zemljištu postoji infrastruktura i to niskonaponska elektromreža, vodovod i ptt mreža, nalazi se u centru naseljenog mjesta D. D. preko puta mjesne zajednice, zdravstvene stanice, spomen područja i drugih infrastrukturnih objekata, obuhvaćeno je planovima urbanističke regulative kojima je na tom zemljištu dozvoljena gradnja objekata, te da su prema sadržaju zapisnika od 16.07.2010. godine stranke saglasno izjavile da ovo zemljište predstavlja najbolju lokaciju u D.D., što je ovaj vještak utvrdio i ličnim opažanjem; da je prilikom sačinjavanja nalaza i mišljenja ovaj vještak imao u vidu i sadržaj ugovora o prodaji tako da je ocijenio ukupno šest ugovora iz 2017. i 2018. godine i upoređivanjem karakteristika zemljišta iz tih ugovora sa predmetnim zemljištem našao da predmetnim parcelama odgovaraju nepokretnosti koje su prometovane kao poljoprivredno zemljište po cijeni od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, koje se nalaze u neposrednom susjedstvu predmetnih nepokretnosti, uz glavnu saobraćajnicu magistralni put K.-P. i imaju isti kvalitet i infrastrukturu, te da je u nalazu izvršio i komparaciju sa drugim ugovorima u kojima je niža cijena zemljišta i naveo iz kojih razloga se nepokretnosti iz ovih ugovora ne mogu uporediti sa nepokretnostima koje su predmet ovog postupka; da je prilikom procjene imao u vidu i odluku Skupštine Opštine L. broj ... od 07.02.2018. godine o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji Opštine L. na dan 31.12.2017. godine, te da je prema toj odluci katastarska opština D.D. razvrstana u šestu zonu i utvrđena vrijednost poljoprivrednog zemljišta od 14,00 KM/m<sup>2</sup>, da je imao u vidu i Rješenje o vrijednostima koeficijenata za korekciju procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti za 2018. godinu („Službeni glasnik“ Republike Srpske broj: 10/18), te je na temelju podataka iz odluke Skupštine Opštine L. o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta od 14,00 KM i koeficijenta za korekciju vrijednost zemljišta iz označenog rješenja iskazao vrijednost predmetnog zemljišta od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, te na temelju navedenog, imajući u vidu karakteristike predmetnog zemljišta i uporedne podatke sa prometovanim susjednim parcelama poljoprivrednog zemljišta, dao mišljenje da je vrijednost 1 m<sup>2</sup> predmetnog zemljišta 20,00 KM, odnosno da je ukupna vrijednost eksproprisanog zemljišta 107.360,00 KM.

Polazeći od naprijed utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je odredio naknadu kao u dispozitivu prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke D.Đ. kao stručan i urađen u skladu sa pravilima struke, nalazeći da se procjene ostalih vještaka izvršene 2009., 2010. i 2012. godine ne mogu uzeti u obzir jer se visina naknade za eksproprisanu nepokretnost u sudskom postupku određuje prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi tj. prema sadašnjim cijenama, pa je utvrdio tržišnu vrijednost eksproprisanih nepokretnosti i na osnovu člana 60. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15, u daljem tekstu: ZE) i 163. Zakona o

vanparničnom postupku, („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: ZVP) odredio visinu naknade u iznosu od 107.360,00 KM (5.378m<sup>2</sup> x 20,00 KM/m<sup>2</sup>).

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbama stranaka, izjavljenim protiv prvostepenog rješenja, prihvatio kao pravilna činjenična utvrđenja ali ne i pravne zaključke prvostepenog suda, pa je žalbe djelimično usvojio i preinačio prvostepeno rješenje, uz obrazloženje da je obim naknade za predmetno poljoprivredno zemljište u ukupnom iznosu od 107.360,00 KM utvrđen pravilnom primjenom materijalnog prava iz odredbe člana 61. stav 1. u vezi sa članom 60. i članom 54. ZE i predstavlja tržišnu vrijednost predmetnih nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepene odluke, odnosno cijenu koja se za ove nepokretnosti može postići na tržištu i koja je pravična, ali da je pravilna primjena odredbe člana 163. stav 1. ZVP, u vezi sa članom 196. stav 2. 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), nalagala da se protivniku predlagača dosudi razlika naknade za eksproprisanu nepokretnosti u iznosu od 72.468,00 KM, odnosno da se pravilno utvrđena ukupna naknada od 107.360,00 KM umanji za nesporno već dosuđenu naknadu u ovom postupku u iznosu od 34.892,00 KM, tako da mu je konačno dosudio naknadu u iznosu od 72.468,00 KM.

Drugostepena odluka je pravilna i na zakonu zasnovana.

Naknada za eksproprisanu nepokretnost se pred sudom određuje po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kada stranke, raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije, nisu postigle sporazum o naknadi pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, propisan je odredbama članova 157. do 164. ZVP.

U konkretnom slučaju, u skladu sa odredbom člana 76. stav 2. ZE, primjenjuje se ovaj zakon.

Prema odredbi člana 12. stav 5. ZE naknadu za eksproprisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije, a odredbama člana 53. do 67. ZE propisana su pravila, način i okolnosti koje se uzimaju u obzir pri određivanju visine naknade za eksproprisanu imovinu. Odredbom člana 60. ZE propisano je, da se naknada za eksproprisanu, između ostalog, i poljoprivredno zemljište određuje u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

U ovom revizionom postupku pobija se dio drugostepene odluke kojom je dosuđena razlika naknade za eksproprisanu nepokretnost protivnika predlagača.

U konkretnom slučaju iz utvrđenog činjeničnog stanja u predmetnoj pravnoj stvari, koje ne može biti predmet pobijanja u revizionom postupku, prema izričitoj zabrani propisanoj odredbom člana 240. stav 2. ZPP, proizlazi da je po prijedlogu predlagača vještak poljoprivredne struke D.Đ. procijenio vrijednost eksproprisanog zemljišta protivnika predlagača kao poljoprivrednog zemljišta na dan izrade nalaza 10.12.2018. godine i njegove dopune 18.06.2019. godine, imajući u vidu da se ono nalazi u blizini auto puta B.-D., u neposrednoj blizini mjesne zajednice D.D., kao i ostalih infrastrukturnih objekata u ovoj mjesnoj zajednici, da u lokacijskom smislu predstavljaju izuzetnu lokaciju za građenje i da je obuhvaćeno planovima urbanističke regulative kojima je na tom zemljištu dozvoljena gradnja objekata ili korištenje poljoprivrednog zemljišta za uzgoj svih poljoprivrednih kultura, da su i stranke u upravnom postupku saglasno izjavile da ovo zemljište predstavlja najbolju lokaciju u D. D., da

ima pravilan pravougaoni oblik koji obezbjeđuje upotrebu poljoprivredne mehanizacije i da je podobno za navodnjavanje jer u blizini parcele sa istočne strane protiče rijeka C., da na navedenom zemljištu postoji infrastruktura i to niskonaponska elektromreža, vodovod i ptt mreža, te imajući u vidu ugovore o prodaji poljoprivrednog zemljišta iz 2017. i 2018. godine koje se nalazi u neposrednom susjedstvu predmetnih nepokretnosti, kao i odluku Skupštine Opštine L. od 07.02.2018. godine o visini vrijednosti nepokretnosti za katastarsku opštinu D.D. kojom je utvrđena vrijednost poljoprivrednog zemljišta od 14,00 KM/m<sup>2</sup> i koeficijent za korekciju vrijednosti zemljišta za 2018. godinu, tako utvrdio vrijednost predmetnog zemljišta od 20,00 KM/m<sup>2</sup>, odnosno za 5.386 m<sup>2</sup> ekspropisanog zemljišta iznos od 107.360,00 KM. Nije sporno da je ranijom pravosnažnom odlukom u ovom postupku dosuđen dio naknade u iznosu od 34.892,00 KM.

Kod takvog stanja stvari neosnovan je revizioni prigovor da je drugostepeno rješenje u pobijanom dijelu doneseno uz pogrešnu primjenu materijalnog prava iz relevantnih odredbi ZE i ZVP, odnosno da pobijanom odlukom nije određena pravična i adekvatna naknada u skladu sa odredbom člana 60. ZE, a slijedom toga i tvrdnja revidenta da ranije dosuđen dio naknade u ovom postupku u iznosu od 34.892,00 KM predstavlja pravičnu i adekvatnu naknadu za ekspropisane nekretnine protivnika predlagača. Drugostepeni sud je u pobijanoj odluci dao jasne i argumentovane razloge za iznos od 72,468,00 KM koji je dosudio na ime razlike naknade, koje kao pravilne u potpunosti prihvata i ovaj sud.

Imajući u vidu naprijed navedeno neosnovani su revizioni prigovori predlagača kojim se osporava pravilnost nalaza vještaka poljoprivredne struke D.Đ., kako iz razloga što revizija ne iznosi argumente iz kojih bi proizlazilo da taj nalaz nije urađen po pravilima struke, tako i iz razloga što iz zapisnika sa ročišta od 21.10.2019. godine proizlazi da je predlagač i tokom prvostepenog postupka paušalno prigovorio nalazu ovog vještaka.

Suprotno tvrdnji revidenta, pravilan je stav drugostepenog suda da, njegov zahtjev za vraćanje isplaćenog dijela na ime naknade za ekspropisane nepokretnosti sa zakonskom zateznom kamatom i vraćanje isplaćenih troškova parničnog postupka, predstavlja obligaciono pravni zahtjev koji se temelji na pravilima o neosnovanom bogaćenju, o čemu je taj sud dao jasne i pravilne razloge u pobijanoj odluci (strana 9. prvi i drugi pasos), koje kao pravilne prihvata i ovaj sud.

Paušalan je i neargumentovan i revizioni prigovor da je pobijana odluka zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka, jer to ne proizlazi iz njenog sadržaja.

Prema navedenom, pobijano rješenje nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je na osnovu odredbe članova 254. i 248., u vezi sa članom 456. a) ZPP i članom 2. stav 2. ZVP, odlučeno kao u izreci.

Predsjednik vijeća  
Gorjana Popadić

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice

Biljana Aćić