

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 72 0 В 032212 22 Рев 2  
Бања Лука, 5.8.2022. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Даворке Делић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача Град Г., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, против противника предлагача С.К. и А.Б., које заступа Д.С., адвокат из Г., ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији противника предлагача против рјешења Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 В 032212 21 Гж 2 од 5.11.2021. године, на сједници одржаној 5.8.2022. године, донио је

## РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Градишци број 72 0 В 032212 21 В 2 од 30.1.2021. године, одређена је накнада за неизграђено градско грађевинско земљиште преузето из посједа предника противника предлагача, рјешењем Општине Г. број ... од 10.7.1997. године и то к.ч. број 1911/4, њива VI класе, површине 150 м<sup>2</sup> и к.ч. број 1917/1, њива VI класе површине 2472 м<sup>2</sup>, уписане у п.л. број 1532/10, у износу од 39.330,00 КМ и обавезан је предлагач да противницима предлагача исплати накнаду у износу од 39.330,00 КМ, са законском затезном каматом од 30.1.2021. године до исплате и да им накнади трошкове поступка у износу од 20.989,50 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 В 032212 21 Гж 2 од 5.11.2021. године, које је исправљено рјешењем истог суда број 72 0 В 032212 21 Гж 2 од 18.2.2022. године, жалба предлагача је усвојена и првостепено рјешење преиначено тако, што је одбијен приједлог противника предлагача за исплату накнаде у износу од 39.330,00 КМ, те је преиначена и одлука о трошковима поступка и обавезан је предлагач да противницима предлагача наплати трошкове поступка у износу од 4.676,25 КМ, умјесто износа од 20.989,50 КМ, а жалба противника предлагача изјављена против одлуке о главној ствари и о трошковима поступка је одбијена и одбијен је захтјев противника предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Противници предлагача ревизијом побијају другостепено рјешење у ставу 1. и у ставу 2. изреке, због свих законом прописаних разлога и предлажу да се исто у том дијелу укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Предлагач у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за некретнине које су преузете из посједа ранијег власника Б., р. Д. З., број ... од 10.7.1997. године, у поступку преузимања и додјеле предметног земљишта, ближе означеног у изреци првостепеног рјешења.

Расправљајући о приједлог предлагача првостепени суд је на основу проведених доказ утврдио: да је рјешењем Скупштине општине Г. број ... од 10.7.1997. године преузето „неизграђено градско грађевинско“ земљиште означено као к.ч број 1911/4, њива VI класе, површине 150 м<sup>2</sup> и к.ч. број 1917/1, њива VI класе површине 2472 м<sup>2</sup>, обе уписане у п.л. број 1532/10 и на истом је одређена укњижба права располагања у корист Општине Г. и одређено је да ће се право на накнаду и висина исте, одредити посебним рјешењем; да је рјешењем Скупштине општине Г., број ... од 30.5.2005 године, које је донесено поводом захтјева противника предлагача за ревизију додјеле предметног земљишта утврђено, да противници предлагача имају право на накнаду за предметно земљиште преузето из посједа њихове, тада покојне мајке Б., рођена Д. З. и да ће им иста бити исплаћена у складу за Законом о експропријацији; да је вјештак геодетске струке З.Г. извршио идентификацију предметних некретнина; да је вјештак грађевинске струке Љ.Ј. у налазу од 27.6.2016. године извршио процјену вриједности предметних непокретности, као неизграђеног градског грађевинског земљишта и то к.ч.број 1917/1, површине 2472 м<sup>2</sup> по цијени од 45 КМ/м<sup>2</sup> (што износи 111.240,00 КМ) и к.ч. број 1911/4 по цијени од 30 КМ/м<sup>2</sup> (што износи 4.5000 КМ/м<sup>2</sup>), што укупно износи 115.740,00 КМ; да је у допуни налаза од 24.10.2016. године, исти вјештак наведене некретнине процијенио у износу од 99.054,00 КМ наводећи, да је напријед наведена процјена вршена „намјенски, за тренутог корисника“, а да уколико би то земљиште било у слободној продаји, најмање 15 % површине би било мање, због приступне саобраћајнице па би и вриједност земљишта била смањена, при чему је имао у виду и друге упоредне показатеље, о чему се изјаснио у налазу, као и упоредне вриједности земљишта купљеног по основу уговора број ОПУ ... од 8.9.2015. године од стране Д.О.О. Ч., на лицитацији од ВП С. у стечају, које се налази непосредно уз предметне парцеле, у износу од 37,77 КМ/м<sup>2</sup> и да је исти вјештак у допуни од 10.3.2020. године накнаду за предметно земљиште у периоду изузимања процијенио у износу од 13,15 динара/м<sup>2</sup>; да је вјештак пољопривредне струке Д.Ђ. предметне некретнине процијенио као пољопривредно земљиште (узимајући у обзир карактеристике истих и корекцију тржишне вриједности због: локације, приступа путу, комуналне опремљености...), у износи 14,00 КМ/м<sup>2</sup>, што за к.ч. 1911/4 површине 150 м<sup>2</sup>, износи 2.100,00 КМ, а да за к.ч. број 1917/1 површине 2472 м<sup>2</sup> износи 34.608 (укупно 36.708, 00 КМ).

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да код неспорних навода странака у погледу исплате досуђене накнаде са законском затезном каматом у износу од 74.947,24 КМ, да противницима предлагача припада право на накнаду у износу од 39.330,00 КМ, као разлика између исплаћеног дијела на име накнаде, с обзиром да из чињеничног утврђења произилази, да је вриједност предметног земљишта у вријеме додјеливања истог као неизграђеног градског грађевинског земљишта износила као и вриједност продатог земљишта 2015. године, по цијени од 35,00 КМ/м<sup>2</sup>, слиједом чега није прихватио налаз вјештака пољопривредне струке,

наводећи да је исто приликом преузимања било неизграђено градско грађевинско земљиште, а не пољопривредно зељиште.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење, али не и правне закључке првостепеног суда па је, налазећи да у конкретном случају нема доказа да је у вријеме преузимања предметног земљишта из посједа ранијег посједника, које је релевантно за одређивање карактера замљишта, плаћена накнада за претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште и да се стога висина предметне накнаде има цијенити према категорији наведеног земљишта које је у вријеме преузимања имало карактер пољопривредног земљишта. Стога је, цијенећи налаз наведеног вјештака пољопривредне струке, у повезаности са другим доказима које је вјештак имао у виду, међу којим је и уговор број ОПУ-..., о продаји некретнина које се налазе у истој катастарској општини као и предметне некретнине, којим је купопродајна цијена уговорена у износу од 20,00 КМ/м<sup>2</sup> закључио, да исплаћена накнада противницима предлагача у износу од 20,00 КМ/м<sup>2</sup>, представља правичну накнаду коју предвиђају одредбе члана 54. и 56. Закона о експропријацији („Службени гласник Републике Српске“, број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), па како је противницима предлагача исплаћена накнада у износу од 52.440,00 КМ, са законским затезним каматама, по оцјени тога суда, тај износ представља правичну накнаду, слиједом чега је захтјев преко наведеног износа одбио као неоснован.

Међу странкама је спорно да ли предметне парцеле које су прузете из посједа предника противника предлагача представљају грађевинско замљиште (како је судио првостепени суд) или пољопривредно земљиште, како је исто окарактерисао другостепени суд.

Нижестепени судови су у погледу културе земљишта везани рјешењем о експропријацији, овдје рјешењем о преузимању предметних парцела из посједа ранијег посједника, уписаних у п.л. број 1532/10 к.о Г.с., означене као к.ч. број 1911/4, површине 150 м<sup>2</sup> и к.ч. број 1917/1, површине 2472 м<sup>2</sup>, обе у нарави њива VI класе, које су противници предлагача могли побијати у погледу утврђене културе (намјене) преузетог земљишта што (ако то нису учинили у вријеме преузимања земљишта, јер је боравиште ранијег посједника тада било непознато), нису учинили ни у поступку ревизије наведеног рјешења од 10.6.1997. године о преузимању земљишта, када је донесено рјешење Општине Г., број ... од 30.5.2005. године.

Наиме, у вријеме изузимања предметног земљишта на снази је био Закон о грађевинском земљишту („Службени лист СР БиХ“ број 34/86) и Закон о заштити и коришћењу пољопривредног земљишта („Службени лист СР БиХ“ број: 16/85, 20/86 и 27/91 и „Службени гласник Републике Српске“ број 32/94), примјеном чијих одредаба релевантних за пресуђење је другостепени суд извео правилан закључак, да пољопривредно земљиште не постаје грађевинско земљиште самим доношењем планског акта општине, који је деклараторне нарави, већ тек кад се приведе намјени предвиђеној тим актом и да тек плаћањем једнократне накнаде за претварање односно добијањем одобрења за градњу, које је такође везано за претходно плаћање накнаде, тај акт добија конститутивни карактер. Осим наведеног, побијано рјешење је засновано на правилној примјени материјалног права и садржи исцрпно образложење и ваљане разлоге о чињеницама одлучним за пресуђење, које као правилне у свему прихвата и овај суд, па се указује беспотребним понављање, већ датих разлога.

У конкретном случају, није спорно да није плаћена накнада за претарање пољопривредног у грађевинско земљиште. Код таквог стања ствари и код чињенице да парцеле које су преузете из посједа предника противника предлагача, у вријеме доношења поменутог рјешења од 10.6.1997. године о преузимању предметног земљишта од ранијег посједника, имале карактер пољопривредног земљишта, како су по култури (намјени), њива VI класе и уписане у п.л. број 1532 к.о. Г.-с., има се узети да противницима предлагача припада право на накнаду у висини утврђеној за пољопривредно змљиште, како је правилно судио и другостепени суд. При том је, за оцјену културе (намјене) предметног земљишта без правног значаја околност, да је исто у рјешењу о преузимању названо „неизграђено градско грађевинско земљиште“, које у вријеме преузимања, није имало карактер грађевинског неизграђеног земљишта. У том погледу ваља нагласити, да нису и не могу бити од утицаја за пресуђење у овом ванпарничном поступку било какве промјене у квалитету и статусу преузетог земљишта, настале након његовог преузимања, нити је од значаја како је предметно земљиште означено у рјешењу о преузимању, него је правно релевантно, како је то земљиште по култури означено у јавним регистрима (овдје у посједовном листу) и о каквом се земљишту ради – на терену. Осим тога, у списима предмета, нема доказа да су предметне парцеле у вријеме преузимања из посједа ранијег посједника, које је – као је већ речено, релевантно за одређивање карактера и својства преузетог земљишта, имале карактер грађевинског земљишта, нити је у то вријеме извршена промјена намјене претварањем пољопривредног у грађевинско земљиште.

Одлучујући о висини предметне накнаде другостепени суд је оцијенио проведене доказе, међу којима је и налаз поменутог вјештака пољопривредне струке који је (приликом процјене вриједности предметног земљишта имао у виду: уговоре о купопродаји некретнина споразуме о висини накнаде за експроприсане некретнине, судске одлуке о одређивању висине исте накнаде и који је на основу тих параметара), упоредном методом висину накнаде предметних некретнина процијенио у износу од 14,00 КМ/м<sup>2</sup>. Даље је имао у виду и уговор (закључен у периоду када су преузете и предметне парцеле) број ОПУ-... о купопродаји некретнина, предметом којег су некретнине (у нарави њива 3 класе, уписана у п.л. број 3078 к.о. Г.с.), у којој катастарској општини се налазе и предметне некретнине (ради се о мањој површини, од 187 м<sup>2</sup> купљеној у сврху комплетирања грађевинске парцеле), којим је уговорена цијена од 20,00 КМ/м<sup>2</sup>, па ја на основу свега наведеног закључио, да правична накнада за наведене парцеле које имају карактер пољопривредног земљишта, износи 20,00 КМ/м<sup>2</sup>. Стога је, с обзиром да је ранијим правоснажним рјешењем првостепеног суда од 27.2.2017. године, које је одржано на снази рјешењем другостепеног суда од 10.10.2017. године, противницима предлагача досуђена правична накнада у износу од 52.240,00 КМ, па како је од стране предлагача извршена исплата истог износа, са законским затезним каматама, што укупно износи 74.947,24 КМ, судио је као у изреци побијаног рјешења.

Из наведених разлога, ревизиони наводи у погледу карактера предметног земљишта, у вријеме преузимања истог (уз тврдњу да се ради о грађевинском земљишту), немају основа у утврђеном чињеничном стању и у материјалном праву.

Нема мјеста ни ревизиони приговор у погледу висине досуђене накнаде, с обзиром на проведене доказе, прије свега на упоредне податке које је приликом процјене пољопривредног земљишта имао у виду наведени вјештак и на околност, што је другостепени суд при утврђивању висине накнаде цијенио и наведени купопродајни уговор којим је прометована (по истој цијени, од 20,00 КМ/м<sup>2</sup>), некретнина у истој

катастарској општини, у којој се налазе и предметне некретнине, чиме је и по оцјени овога суда, задовољен правни стандард правичне накнаде из члана 60. ЗЕ.

Другостепени суд је оцијенио проведене доказе на начин прописан одредбом члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) и за своју одлуку је дао ваљане разлоге, како у погледу одлуке о накнади за предметно земљиште, тако и у погледу одлуке о трошковима поступка, које као правилне у свему прихвата и овај суд, слиједом чега се ревизиони наводи у овом правцу, указују неоснованим.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, у вези са чланом 254. став 4. истог закона и чланом 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 36/09 и 91/16), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић