

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 В 121746 22 Рев  
Бања Лука, 08.09.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Биљане Томић, као чланова вијећа, у ванпарничном предмету предлагача С.Ч., син Љ. из Б., кога заступа пуномоћник Н.С., адвокат из Б., против протупредлагача Републике Српске, коју заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији протупредлагача против рјешења Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 121746 21 Гж од 11.11.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 08.09.2022. године, донио је

### РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

Захтјев предлагача за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 526,50 КМ, се одбија.

### Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бијељини број 80 0 В 121746 20 В од 16.06.2021. године утврђена је накнада за експроприсане некретнине предлагача означене као к.ч. 6008/3 у нарави њива 4. класе у површини од 1830 м<sup>2</sup>, њива 3. класе површине 1729 м<sup>2</sup>, њива 2. класе површине 6019 м<sup>2</sup>, њива 1. класе површине 1119 м<sup>2</sup>, к.ч. 6016/2 њива 2 класе површине 498 м<sup>2</sup>, к.ч. 6018/2 њива 3. класе површине 2980 м<sup>2</sup>, к.ч. 6038/3 њива 4. класе површине 2767 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број 2705 к.о. Б., фактичко власништво предлагача са 1/1 дијела у износу од 156.951,70 КМ, те је протупредлагач обавезан да предлагачу исплати износ од 156.951,70 КМ, са законском затезном каматом која почиње тећи од дана доношења овог рјешења па до исплате, као и да му надокнади трошкове поступка у износу од 1.488,10 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 121746 21 Гж од 11.11.2021. године жалба протупредлагача је одбијена и првостепено рјешење потврђено. Одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену одлуку побија протупредлагач због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијано рјешење укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију предлагач предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Предмет овог ванпарничног поступка је одређивање накнаде за експроприсане непокретности предлагача, ближе означене у изреци првостепене одлуке.

На основу изведених доказа првостепени суд је утврдио: да су рјешењем Управе Б.Л., Подручна јединица Б. број: ... од 30.06.2020. године, од предлагача потпуно експроприсане непокретности означене као к.ч. 6008/3 у нарави њива 4. класе у површини од 1830 м<sup>2</sup>, њива 3. класе површине 1729 м<sup>2</sup>, њива 2. класе површине 6019 м<sup>2</sup>, њива 1. класе површине 1119 м<sup>2</sup>, к.ч. 6016/2 њива 2 класе површине 498 м<sup>2</sup>, к.ч. 6018/2 њива 3. класе површине 2980 м<sup>2</sup>, к.ч. 6038/3 њива 4. класе површине 2767 м<sup>2</sup>, уписане у лист непокретности број 2705 к.о. Б., фактичко власништво предлагача са дијелом од 1/1, ради изградње ауто-пута и гасовода дионице В.-Б. и Б.-Р.; да је у управном поступку вођеном од стране Управе Б.Л., Подручна јединица Б., предлагачу за експроприсано земљиште понуђена цијена у износу од 5 КМ/м<sup>2</sup> што за 17.933 м<sup>2</sup> земљишта износи укупно 89.665,00 КМ; да је предлагач у управном поступку одбио понуђену цијену за експроприсано земљиште приговарајући налазу и мишљењу вјештака пољопривредне струке М.В., који је вјештачио вриједност непокретности у управном поступку, сматрајући да је вјештак занемарио чињенице попут величине предметних парцела, плодности, приступних путева и осталих фактора који утичу на вриједност непокретности и сматрајући да је понуђена цијена нижа од правичне; да се према подацима из налаза вјештака пољопривредне струке Р.П., те усменом изјашњењу вјештака, предметне парцеле налазе у низијском подручју С., у залеђу породично стамбених објеката, у непосредној близини ауто-пута Б.-Б., те су различитог бонитета; да је код израде налаза вјештак имао у виду да се продаја пољопривредног земљишта у к.о. Б., према јавним гласилима, креће у распону 1,00-10,00 КМ/м<sup>2</sup>, да Управа у последњих 12 година биљежи продају њива, вргова и ливада у 276 уговора, у којима су се цијене кретале од 0,75-5,45 КМ/м<sup>2</sup>; да је вјештак у комуникацији са мјештанима у наведеној катастарској општини дошао до сазнања да је у другој половини 2020. године дошло до скока цијене уређеног пољопривредног земљишта, као последица цијене која је исплаћивана у поступцима експропријације за запуштена земљишта; да је према споразумима у поступцима експропријације, у које је извршио увид, одређена иста цијена у висини од 5 КМ/м<sup>2</sup> за земљишта 5, 6. и 7. класе, неуређена и запуштена земљишта, као и за земљишта под шумом, што није у складу са стручним и традиционалним критеријумима вредновања земљишта; да је свом налазу вјештак приложио нотарски обрађене купопродајне уговоре о промету земљишта из сусједних катастарских општина, по којима се купопродајне цијене крећу у распону од 6,75 КМ-18,31 КМ/м<sup>2</sup>; на темељу тих елемената, имајући у виду развојне могућности, локацију, путну повезаност, плодност, облик, величину и рељеф предметних парцела, вјештак се изјаснио да тржишна цијена предметних непокретности износи за к.ч. 6008/3 у нарави њива 4. класе у површини од 1830 м<sup>2</sup> 8,70 КМ/м<sup>2</sup>, за њиву 3. класе површине 1729 м<sup>2</sup> у истој к.ч. 8,90 КМ/м<sup>2</sup>, за њиву 2. класе површине 6019 м<sup>2</sup> у истој к.ч. 9,10 КМ, за њиву 1. класе површине 1119 м<sup>2</sup> у истој к.ч. 9,30 КМ/м<sup>2</sup>, за к.ч. 6016/2 њива 2 класе површине 498 м<sup>2</sup> 9,00 КМ/м<sup>2</sup>, за к.ч. 6018/2 њива 3. класе површине 2980 м<sup>2</sup> 8,70 КМ/м<sup>2</sup> и за к.ч. 6038/3 њива 4. класе површине 2767 м<sup>2</sup> 8,00 КМ/м<sup>2</sup> што све укупно износи 156.951,70 КМ; вјештак наводи да није користио приходовну методу, јер му је познато да ће том методом израчуната цијена пољопривредног земљишта бити вишеструко већа од тржишне цијене пољопривредног земљишта.

Првостепени суд је прихватио налаз и мишљење вјештака Р.П., па је на темељу истога, позивом на одредбе члана 54. Закона о експропријацији ("Службени гласник Републике Српске", бр. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 и 79/15, у даљем тексту: ЗЕ), закључио

да правична накнада за експроприсано земљиште износи укупно 156.951,70 KM, који износ је и досуђен предлагачу. Првостепени суд образлаже да није прихватљив налаз вјештака М.В. (који вјештак је и саслушан пред превостепеним судом и потврдио да је у свим поступцима експропријације у којима је вршио процјену утврдио исту тржишну цијену 5,00 KM/м<sup>2</sup>), налазећи да је споран став тог вјештака да класа земљишта не утиче на вриједност земљишта, те код тога да овај вјештак своју процјену није поткријепио доказима, односно није дао податке о примјерима прометовања истог или сличног земљишта на истој или сличној локацији, нити је дао било какве упоредне податке који би могли да поткријепе његов налаз. Првостепени суд је оцијенио неоснованим захтјев предлагача за увећање правичне накнаде у складу са одредбом члана 55. ЗЕ, налазећи да нису доказане околности које би оправдавале увећање правичне накнаде.

Одлучујући о жалби протупредлагача, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је нашао да је првостепени суд правилно утврдио припадајућу накнаду. Слиједом тога изјављену жалбу је одбио и првостепено рјешење потврдио.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

У ревизионом поступку протупредлагач спори висину досуђене правичне накнаде за предметно земљиште, тако што сматра да тржишна цијена земљишта није утврђена правилно.

Према одредби члана 54. ЗЕ, правична накнада у новцу за експроприсану непокретност не може бити нижа од тржишне вриједности непокретности у вријеме доношења првостепеног рјешења. Према одредби члана 60. истог закона накнада за експроприсано пољопривредно, грађевинско и градско грађевинско земљиште одређује се у новцу, тако да она буде правична и не нижа од тржишне вриједности таквог земљишта.

Наведене законске одредбе не прописују на основу којих елемената ће се утврдити тржишна вриједност експроприсаних непокретности, осим што прописују да је она изражена у цијени која се за одређену непокретност може постићи на тржишту и која зависи од односа понуде и потражње у вријеме њезиног утврђивања, а иста је идентична прометној вриједности непокретности. Уколико на подручју експроприсаних непокретности нема промета иста се тада темељи на подацима о прометној вриједности непокретности на сусједном подручју уколико се оцјени да таква прометна вриједност одговара прометној вриједности на подручју гдје се налазе експроприсане непокретности. Међутим, уколико ни на сусједном подручју нема промета тада се за утврђивање тржишне цијене користе подаци о износивању накнада из постигнутих споразума за одређивање накнада за експроприсане непокретности, ако су такви споразуми закључивани, а све наведено свакако уз оцјену свих карактеристика експроприсане непокретности (положај земљишта, култура, класа и др.). У случају да не постоје подаци о прометној вриједности непокретности, а ни подаци о закљученим споразумима о накнади, накнада за експроприсане непокретности ће се одредити на основу других елемената тј. на основу користи коју може дати експроприсана непокретност редовним искориштавањем или користи коју је ранији власник имао од те непокретности. Према томе, висина тржишне цијене непокретности је фактичко питање које зависи од низа конкретних околности.

Супротно ревизионим наводима, правилном оцјеном изведених доказа, нижестепени судови су правилно утврдили тржишну цијену предметног земљишта.

У конкретном случају, према подацима из налаза вјештака пољопривредне струке Р.П., предметне парцеле су у низијском подручју, што значи да су погодне за обраду пољопривредном механизацијом, те су у близини саобраћајнице. Приликом сачињавања налаза вјештак је имао у виду све карактеристике предметних некретнина, односно положај, културу, класу, обезбјеђеност инфраструктуром, удаљеност од саобраћајница (што је у налазу детаљно образложио за сваку од експроприсаних парцела), као и тржишне цијене земљишта које су по карактеристикама најсличније и најближе предметном земљишту, као и друге параметре.

Поред тога, приликом утврђивања тржишне цијене експроприсаних некретнина, вјештак је имао у виду податке о промету земљишта истих или сличних карактеристика на подручју к.о. Б. (подаци из јавних гласила, као и подаци Управе). Вјештак је имао у виду и прометовано пољопривредно земљиште у ближем и ширем окружењу, те је у оквиру налаза доставио и нотарски обрађене уговоре о купопродаји некретнина ОПУ-... којим је прометована њива 2. класе у к.о. Д. по цијени од 10,35 КМ/м<sup>2</sup>, ОПУ-1920/2013 којим је прометована њива 6. класе у к.о. О.В. по цијени од 11,65 КМ/м<sup>2</sup>, ОПУ... којим је прометована њива 2. класе у к.о. Д. по цијени од 6,75 КМ/м<sup>2</sup>, ОПУ-... којим је прометована њива 3. класе у к.о. Б.С. по цијени од 8,00 КМ/м<sup>2</sup>, ОПУ-... којим је прометована њива 1. класе у к.о. Д. по цијени од 18,27 КМ/м<sup>2</sup>, ОПУ-... којим је прометована њива 2. класе у к.о. О.В. по цијени од 10,00 КМ/м<sup>2</sup> и ОПУ-... којим је прометована њива 2. класе у к.о. Т. по цијени од 18,31 КМ/м<sup>2</sup>.

Према томе, наведени налаз вјештака пољопривредне струке је дат оцјеном свих елемената који су од утицаја на формирање тржишне цијене земљишта и, супротно ревизионим наводима, нижестепеним судовима је био ваљано упориште за одређивање припадајућег износа правичне накнаде. Другачији закључак не могу исходити ревизиони наводи да вјештак налаз није могао базирати на томе да је до скока тржишних цијена дошло због исплаћиваних цијена у поступцима експропријације (по закљученим споразумима), јер је наведено (да је за сва експроприсана земљишта исплаћивана иста накнада од 5 КМ/м<sup>2</sup> без обзира на карактеристике конкретног земљишта, односно и за неуређена и лошија земљишта што је довело до повећања цијене за квалитетнија земљишта) само један од елемената који је вјештак имао у виду код израде налаза.

Како је, дакле, у конкретном случају правична накнада за експроприсано земљиште предлагача утврђена у складу са законом, то је ревизија протупредлагача је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13, даље: ЗПП).

Захтјев предлагача за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 526,50 КМ, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку, у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић