

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 80 0 В 094650 21 Рев 2
Бања Лука, 5.10.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари предлагача С.К., из Г., кога заступа Д.Н., адвокат из Б., против противника предлагача Републике Српске, коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради одређивања накнаде за експроприсане некретнине, одлучујући о ревизији предлагача против рјешења Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 21 Гж 2 од 25.5.2021. године, на сједници одржаној 5.10.2022. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеним рјешењем Основног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 18 В од 24.09.2019.године, одређена је накнада за умањење тржишне вриједности некретнина означених као к.ч. број 396, у нарави њива б. класе, површине 26.364 м², уписана у п.л. број 537/9 к.о. Г., која по старом премјеру одговара дијелу к.ч. број 1238, уписана у зк.ул. број 263 к.о. Г., чији је посједник и фактички власник предлагач (правилно би било: противника предлагача) са 1/1, на име експропријације извршене рјешењем Управе Б.Л., Подручна јединица Б. број: ... од 28.6.2017. године, којим је у сврху изградње објекта у области енергетске инфраструктуре, гасовода Ш.-Б. непотпуно експроприсан, у корист противника предлагача Републике Српске (правилно би било: предлагача), дио к.ч. број 396 к.о. Г., површине 2.031 м², ближе означен у изреци рјешења. Истим рјешењем обавезан је противник предлагача, да на име умањења тржишне вриједности наведене некретнине исплати предлагачу износ од 105.408,90 КМ, са законском затезном каматом од 24.9.2019. године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 3.000,00 КМ.

Другостепеним рјешењем Окружног суда у Бијељини број 80 0 В 094650 21 Гж 2 од 25.5.2021. године, жалба противника предлагача је дјелимично усвојена и првостепено рјешење преиначено тако што је предлагачу умјесто досуђеног износа од 105.408,90 КМ досуђен износ од 2.234,10 КМ, те је преиначена и одлука о трошковима поступка на начин да је предлагачу умјесто досуђеног износа од 3.000,00 КМ досуђује износ од 2.550,00 КМ, док је жалба противника предлагача у осталом дијелу одбијена и првостепено рјешење у преосталом дијелу потврђено и одбијен је захтјев предлагача за накнаду трошкова жалбеног и ревизионог поступка.

Предлагач ревизијом побија другостепено рјешење због повреда одредаба парничног поступка и погрешене примјене материјалног права и предлаже да се побијано рјешење преиначи и предлачу досуди накнада у висини одређеној у првостепеном рјешењу или укине и предмет врати на поновни поступак, уз обавезу противника предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка и трошкове састава ревизије у износу од 1.053,00 КМ.

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

Ревизија није основана.

Предмет одлучивања у овом ванпарничном поступку је одређивање накнаде за експроприсане некретнине, ближе означене у изреци првостепеног рјешења.

Првостепени суд је на основу изведених доказа утврдио, да су поменути рјешењем Управе ПЈ Б., непотпуно експроприсане некретнине предлагача означене по катастарским и земљишно књижним ознакама као у изреци првостепеног рјешења, у укупној површини од 2.031 м², за потребе корисника експропријације, у сврху изградње објекта у области енергетске инфраструктуре, гасовода Ш.-Б.. Експроприсане некретнине су у земљишно књижној евиденцији уписане као „ораница“, а у катастарској евиденцији као пољопривредно земљиште у нарави „њива“. Према налазу вјештака Р.П., дипл инг.пољопривредне струке, предметно земљиште налази се у насељеном дијелу к.о. Г., на око 300 м удаљено од магистралног пута Б. – 3.; парцела је већом површином приближно правоугаоног облика, налази се у превоју, са благим нагибом. У складу са Стручним мишљењем и урбанистичко техничким условима, на траси гасовода у ширини од 5 м са једне и 5 м са друге стране од осе цјевовода је забрањено узгајати биљке које пружају коријен дубљи од 1 м и за које је потребна обрада земљишта дубља од 50 цм. Укупна дужина гасовода на предметној парцели је 203,1 м, помножено са ширином у којој је ограничено гајење биљака и обрада од 10 м, чини укупну површину од 2031 м²..., па имајући у виду наведено, те положај и квалитет земљишта, исти вјештак је вриједност цијеле предметне парцеле - у укупној површини од 26.364 м², процијенио у износу од 2,30 КМ/м², а вриједност земљишта на којем су ограничене могућности обраде биљних врста, процијењена је у износу од 1,10 КМ/м². Вјештак М.И., дипл.инг. арх. је нашао, да правична накнада катастарске парцеле за коју „непотпуна експропријација треба да обухвата површину на којој није дозвољена градња, јер земљиште губи статус грађевинског земљишта, а то је у дужини 203,10 м и ширини од по 30 м десно и лијево од осе гасоводне цијеви“, што укупно износи 12.186 м², чију вриједност је процијенио укључујући и „накнаду штете која се односи на губљење статуса грађевинског земљишта на предметној парцели“, у износу од 110.283,30 КМ.

На темељу тих чињеница првостепени суд је досудио предлагачу накнаду у износу од 105.408,90 КМ, са законском затезном каматом од дана доношења рјешења наводећи, да с обзиром да се према важећем просторном Плану Града Б. предметно земљиште налази у појасу урбаног земљишта и да постоји могућност промјене намјене земљишта (за градњу пословних објеката), да смањену тржишну вриједност предметног земљишта прије и после експропријације могуће приказати, кроз разлику између тржишне вриједности грађевинског земљишта од 10,15 КМ/м² (коју је обрачунао поменути грађевински вјештак) и његове вриједности као пољопривредног земљишта у износу од 1,10 КМ/м² (процијењену по наведеном вјештаку пољопривредне струке) и

тако добијени износ од 9,05 КМ/2, умањен за износ једнократне накнаде која би се према редовном току ствари морала платити за промјену намјене од 0,40 КМ/м², што износи 8,65 КМ/м², односно за површину од 12.186 м² (коју чини експроприсани дио парцеле и површина исте на којој, према налазу грађевинског вјештака није дозвољена градња), одређена је накнада у износу од 105.408,90 КМ.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења али не и правне закључке првостепеног суда, па је дјелимичним усвајањем жалбе противника предлагача првостепено рјешење преиначио у дијелу одлуке о главној ствари и одлуке о тршковима поступка као у изреци рјешења.

Из стања списка у овом предмету произлази, да је наведеним рјешењем о експропријацији од 28.6.2017. године, предлагачу непотпуно експроприсан дио парцеле к.ч. број 396, звана П., у нарави њива 6. класе, у дужини од 203,10 метара и ширини 10 метара, и то 5 метара лијево и 5 метара десно од осе гасоводне цијеви, што укупно износи 2.031 м², у правцу сјевероисток-југозапад, а у складу са важећом скицом снимања, уписана у п.л. број 537 к.о. Г., која одговара дијелу к.ч. број 1238, у нарави „ораница“, уписана (на треће лице) у зк.ул. број 263 к.о Г.

Судови су у погледу површине и намјене експроприсане непокретности, везани за рјешење о експропријацији. У конкретном случају је наведеним правоснажним рјешењем извршена непотпуна експропријација предметне парцеле, у површини од 2.031 м², а предметно земљиште је према посједовном стању „њива 6. класе“ а по земљишно књижној евиденцији је у нарави „ораница“. Предлагач је ово рјешење могао побијати жалбом у управном поступку, уколико је сматрао да није правилно утврђена култура (намјена) експроприсаних непокретности, што није учинио.

Из изложеног произлази, да је предмет одређивања накнаде за непотпуно експроприсаног дијела предметне непокретности површина од 2.031 м², а не укупна површина те парцеле од 26.364 м², како је судио првостепени суд, нити, површина од 12.186 м², како је судио другостепени суд.

Даље произлази, да су предметне некретнине у вријеме експропријације имале карактер пољопривредног земљишта, какво има у виду одредба члана 3. став 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Српске“, број 93/06 до 58/19, даље: ЗПЗ), којом је прописано да се пољопривредним земљиштем, у смислу тог закона, сматрају: њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, рибњаци, трстици и мочваре, као и друго земљиште које се по својим природним и економским особинама може најрационалније користити за пољопривредну производњу (став 1.); и земљишта којима је планским актима Републике Српске, општина и градова одређена друга намјена, све док се за та земљишта у поступку привођења планираној намјени не плати накнада за промјену намјене у складу са овим законом (став 2). Одредбом члана 27. став 1. истог закона, забрањена је трајна или привремена промјена намјене обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе, а изузетно коришћење и трајна промјена намјене (за непољопривредне сврхе) пољопривредног земљишта „6. катастарске класе“, о каквом се земљишту одје ради, може се вршити само на основу закона, то јесте, уколико није заснована на плану просторног уређења, врши се на основу урбанистичке сагласности (став 4. исте одредбе). За промјену намјене пољопривредног земљишта плаћа се одређена накнада коју у управном поступку утврђује надлежни орган јединице локалне самоуправе (чланови 33. до 35. ЗПЗ), у поступку по захтјеву корисника, односно односно инвеститора

за издавање пољопривредне сагласности. Поред тога, према одредби члана 3. став 2. ЗПЗ пољопривредним земљиштем у смислу овог закона сматрају се и земљишта којима је планским актима Републике Српске, општина и градова одређена друга намјена, све док се за та земљишта у поступку привођења планираној намјени не плати накнада за промјену намјене, у складу са тим законом.

Из наведених законских одредби произлази, да пољопривредно земљиште не постаје грађевинско земљиште самим доношењем планског акта општине, односно града, који је деклараторног карактера, већ тек кад се приведе намјени предвиђеној тим актом. Моментом плаћања једнократне накнаде за претварање, односно моментом добијања одобрења за градњу, које је опет везано за претходно плаћање накнаде, тај акт добија конститутивни карактер.

У конкретном случају нема доказа да је предметно земљиште у вријеме провођења поступка експропријације (вријеме које је релевантно за одређивање карактеристика и својства земљишта које се изузима), имало карактер грађевинског земљишта, нити да је у то вријеме извршена промјена намјене и претварање пољопривредног у грађевинско земљиште.

Одредбом члана 3. став 1. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 79/15) прописано је да се градским грађевинским земљиштем сматра изграђено и неизграђено земљиште у градовима и насељима градског карактера које је одговарајућим плановима намијењено за изградњу објеката у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађења („Службени гласник Републике Српске“, број 55/10), а раније је одређено законом и другим прописима, односно које буде као такво одређено одлуком скупштине општине односно града, а чланом 13. став 1. ЗГЗ је прописано да градско грађевинско земљиште одређује скупштина јединице локалне самоуправе. Међутим, током поступка није доказано да за предметно земљиште постоји таква одлука надлежног органа, јер према обавјештењу Градске управе Града Б., број ... од 16.6.2017. године, предметна парцела к.ч. број 396 к.о. Г., налази се на „урбаном земљишту“, а не на грађевинском земљишту.

Из исказа предлагача саслушаног у својству парничне странке произлази, да је предметну парцелу предлагач стекао по основу наслеђивања иза оца и да је имао намјеру исту продати – прерађивачкој фирми, од чега је та фирма одустала када су власници сазнали за експропријацију (не наводећи конкретне податке у погледу назива те фирме ни у вези тврдње о договореној цијени од 10.000,00 КМ по дунуму, како то у исказу тврди), те да је намјеравао саградити породични објекат за дјецу (има двоје дјеце) „како би се одијелила“, што је онемогућено јер није дозвољена градња.

Према становишту другостепеног суда, смањену тржишну вриједност предметног земљишта, прије и после експропријације, у смислу одредбе члана 64. („Службени гласник Републике Српске“ број 112/06 до 79/15, даље: ЗЕ), могуће је приказати кроз разлику тржишне вриједности наведене површине од 12.186 м², као потенцијално (извјесно према редовном току ствари), грађевинског земљишта (од 10,15 КМ/м²) и његове вриједности, као пољопривредног земљишта (од 1,10 КМ/м²). Међутим, с обзиром да је у погледу површине и намјене експрописаних непокретности суд везан за напријед означено рјешење о експропријацији којим је извршена непотпуна експропријација дијела предметне парцеле, површине 2.031 м², предмет одређивања наканде непотпуно експрописаног

дијела наведене непокретности је та површина, како је правилно судио и другостепени суд, а не укупна површина предметне парцеле од 26.364 м², као што је судио првостепени суд.

Предметна парцела у вријеме експропријације је имала карактер пољопривредног земљишта које прописује одредба члана 3. став 1. ЗПЗ, а према стању списка у овом предмету, нема доказа да је у вријеме спровођења поступка експропријације исто имало карактер грађевинског земљишта, а ни да је извршена промјена намјене претварањем пољопривредног у грађевинско земљиште.

Сагласно одредби члана 64. ЗЕ, у случају установљења права служности накнада се одређује у износу за који је, усљед установљења служности, умањена тржишна вриједност некретности и за насталу штету. Поменути вјештак пољопривредне струке се изјаснио у погледу карактеристика наведене парцеле, као и о могућностима и начину кориштења, са свим ограничењима у кориштењу земљишта узрокованим преласком гасовода преко предметне парцеле, те је у датим околностима процијенио вриједност комплетне парцеле од 26.364 м², на износ од 2,30 КМ, а имајући у виду сва ограничења (како на цјелокупној површини тако и на експроприсаном дијелу), вриједност експроприсаног дијела земљишта у износу од 1,10 КМ/м². Предлагач је датом налазу вјештака, на рочишту за главну расправу од 18.6.2019. године приговорио – само у погледу карактера земљишта наводећи, да се не ради о пољопривредном земљишту, што не стоји и у односу на које питање је овај ревизиони суд на сједници Грађанског одјељења одржаној 8.7.2021. године изразио становиште под бројем 118-0-СуИ-21-000 144, према којем „Код одређивања висине накнаде у случају непотпуне експропријације и установљавања служности на некретностима, судови су везани за правоснажно рјешење о експропријацији, како у погледу карактера земљишта, тако и у погледу његове површине“. Осим наведеног приговора, предлагач је уопштено указао на „различита ограничења“ у кориштењу, обради и употреби предметног земљишта и на штету, коју предлагач трпи оваквом експропријацијом, при чему није навео о каквом виду штете се ради, нити је предлагао процјену штете у виду изгубљене користи у смислу одредбе члана 62. ЗЕ, а ни накнаду за коју је усљед установљења служности умањена тржишна вриједност предметне непокретности (члана 64. ЗЕ), а на њему је терет доказивања тих чињеница (члан 7. став 1, члан 102. став 1. и члан 123. став 1. Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље. ЗПП), у вези са чланом 2. став 2. Закона о ванпарничном поступку „Службени гласник Републике Српске; број 36/09 и 91/16, даље: ЗВП). Стога је, и по оцјени овог суда, другостепени суд правилно судио када је предметну накнаду досудио у износу назначеном у изреци побијаног рјешења.

С обзиром на вриједност побијаног одбијајућег дијела правоснажне одлуке, ревизија је у конкретном случају дозвољена па с тим у вези је, указивање у ревизије на сентенце означене у ревизији, позивом на које ревидент предлаже дозвољавање изузетне ревизије, без значаја за пресуђење. Осим наведеног, предметна накнада се одређује на основу елемената прописаних законом и на темељу чињеница и доказа проведених у сваком конкретном случају, па како ревидент не доказује да се у случајевима на које се односе сентенце означене у ревизији и у конкретном случају ради о истом или сличном чињеничном стању, ти ревизиони наводи, сами по себи, с обзиром на проведене доказе, не могу исходити другачију одлуку у овоме спору. Из истих разлога се ревизиони приговори о неједнаком поступању другостепеног суда при доношењу побијаног рјешења, не могу прихватити основаним. Ревидент неосновано покушава недоказаност чињеница на темељу којих се овдје тражи накнада штете, приписати неправилном и незаконитом поступању суда, што не стоји. При том ваља рећи, да предлагач – осим основа за накнаду штете у виду

вриједности грађевинског земљишта, у погледу ког захтјева побијано рјешење садржи довољне и ваљане разлоге, није определијелио захтјев за накнаду штете по неком од других – напријед наведених чињеничних и правних основа, а суд суди на основу чињеница и доказа које предлажу и проводе странке. Из наведених разлога и из разлога што је предлагач основаност потраживања доказивао доказима о вриједности грађевинског земљишта, какав карактер, као што је већ речено нема предметно земљиште, ревизиони приговори у том правцу, указују се неоснованим.

Супротно наводима ревизије, другостепени суд је правилно оцијенио проведене доказе на начин прописан одредбом члана 8. ЗПП и за своју одлуку о томе је дао довољне и ваљане разлоге (члана 191. став 4. ЗПП), па ревизиони приговори да је побијано рјешење захваћено повредама наведених одредаба парничног поступка, нису основани.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, у вези са чланом 254. став 4. истог закона и са чланом 2. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић