**ODREĐIVANJE NAKNADE ZA EKSPROPRISANE NEKRETNINE**

**SA POSEBNIM OSVRTOM NA KAMATE**

Almaida Suljić, sudija Osnovnog suda u Prnjavoru

maj 2020.godine

**UVOD**

Eksproprijacija je upravnopravni način sticanja [državne imovine](https://bs.wikipedia.org/w/index.php?title=Dr%C5%BEavna_imovina&action=edit&redlink=1), odnosno pravni institut pomoću kojeg država autoritativnim zahvatom u imovinska prava subjekata oduzima ili ograničava ta prava u svoju korist ili u korist nekog drugog, u općem tj . javnom interesu , u svrhu izgradnje objekata , ili izvođenja drugih radova od općeg interesa, uz naknadu.

Ovaj institut je sadržan u unutrašnjim pravnim porecima gotovo svih država , a međunarodno pravna dopustivost eksproprijacije se tumači i pravda time što se zapravo radi o zamjeni jedne imovine drugom (pri čemu prijašnji vlasnik, odnosno imalac prava na nekretninama, prestaje biti njenim titularom uz pravičnu naknadu) ili sticanjem vlasništva na nekoj drugoj nekretnini.

U tom smislu , i međunarodni dokumenti dozvoljavaju eksproprijaciju koja je propisana zakonom, koja se provodi isključivo u svrhu realizacije konkretnog javnog interesa i koja je praćena odgovarajućom nadoknadom koja podrazumijeva naknadu pravedne tržišne vrijednosti eksproprisane imovine. Stoga miješanje u pravo na imovinu mora biti propisano zakonom, mora služiti legitimnom cilju i mora uspostavljati pravičnu ravnotežu između javnog ili općeg interesa i pojedinačnih prava.

Eksproprijacija se vrši za potrebe korisnika eksproprijacije tako što ranijem vlasniku nekretnine prestaje pravo vlasništva na nekretnini, a novom vlasniku ono se uspostavlja na način što eksproprijacijom nepokretnosti korisnik stiče pravo da tu nepokretnost koristi za svrhu radi koje je eksproprijacija izvršena.

U Bosni i Hercegovini , kao i u Republici Srpskoj pozitivni propisi u kontekstu ovog instituta podrazumijevaju postojanje općeg interesa utvrđenog odlukom nadležnog organa ( Vlade Republike Srpske) kao uvjeta za provođenje postupka eksproprijacije. Taj interes se najčešće vezuje za razne infrastrukturne projekte poput izgradnje  [aerodroma](https://bs.wikipedia.org/wiki/Aerodrom), puteva,  [vodovoda](https://bs.wikipedia.org/wiki/Vodovod),  [kanalizacije](https://bs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kanalizacija&action=edit&redlink=1), podizanja [tvornica](https://bs.wikipedia.org/wiki/Tvornica), regulacije vodotoka, izgradnje naselja itd. Predmet eksproprijacije može biti samo nepokretnost koja je u svojini građana, vjerskih zajednica, [fondacija](https://bs.wikipedia.org/w/index.php?title=Fondacija&action=edit&redlink=1), Udruženja građana i sl.

Problemi s kojima je povezan ovaj institut se najčešće tiču postupka određivanja naknade za eksproprisanu imovinu, kako u upravnom postupku , tako i u sudskom postupku koji nastupa posljedično nemogućnosti sporazumnog utvrđivanja pravične naknade u upravnom postupku, neovisno o tome da li je izvršena potpuna ili nepotpuna eksproprijacija nekretnina .

Kroz izlaganje na ovu temu upravo će biti ukazano na aktualna pitanja i sudsku praksu sudova na području Republike Srpske u vanparničnim postupcima koji se vode radi određivanja pravične naknade za ekspropisane nepokretnosti .

1. **POJAM EKSPROPRIJACIJE**

Zakon o eksproprijaciji RS (''Službeni glasnik Republike Srpske'', broj 112/06, 37/07, 110/08, 106/08 i 79/15- u daljnjem tekstu : „ZE“ )predstavlja poseban entitetski zakon kojim se reguliraju uslovi, način i postupak eksproprijacije nekretnina za izgradnju objekata od javnog interesa na području Republike Srpske , a koji u načelnim odredbama određuje sam pojam eksproprijacije na slijedeći način: „***Eksproprijacija je oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nepokretnostima uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti.“***

Riječ je o oduzimanju ili ograničavanju prava vlasništva kao fundamentalnog subjektivnog građanskog prava koje kao takvo predstavlja najšire zaštićeno ovlaštenje posjedovanja, korištenja i raspolaganja nekom stvari u skladu sa njenom prirodom i namjenom.

Pravo vlasništva je zaštićeno brojnim međunarodno-pravnim instrumentima, među kojima su npr. :

* Univerzalna deklaracija o pravima čovjeka iz 1948.godine - „*svako ima pravo da posjeduje imovinu sam i u zajednici sa drugim, te da niko ne smije biti samovoljno lišen svoje imovine".*
* Konvencija o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1950. godine - „*svako fizičko ili pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine. Niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim načelima međunarodnog prava".*
* Međunarodni pakt o građanskim i političkim pravima - „*Sva su lica jednaka pred zakonom i imaju pravo bez ikakve diskriminacije na podjednaku zaštitu zakona. U tom smislu, zakon mora da zabranjuje svaku diskriminaciju i da obezbijedi svim licima podjednaku i uspješnu zaštitu protiv svake diskriminacije, naročito u pogledu rase, boje, pola, jezika vjere, političkog ili drugog ubjeđenja, nacionalnog i socijalnog porijekla, imovinskog stanja, rođenja i sl.“*
* Ustav Bosne i Hercegovine članom II 2. određuje da se: *„Prava i slobode predviđeni u Evropskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1950. godine i u njenim protokolima direktno primjenjuju u Bosni i Hercegovini, te da ova konvencija ima prioritet nad svim ostalim propisima”.*
* Ustav Republike Srpske u osnovnim odredbama ( član 5. ) određuje da se ustavno uređenje Republike temelji, između ostalog, na garantovanju i zaštiti ljudskih sloboda i prava u skladu sa međunarodnim standardima, koji proizilaze upravo iz Univerzalne deklaracije o ljudskim pravima iz 1948.godine i Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda i dopunskih protokola iz 1950. godine.

No, unatoč obavezi poštivanja imovinskog prava pojedinca, ono je unatoč toj zaštiti često kršeno kroz razne vidove nacionalizacije, konfiskacije, eksproprijacije i slično , tako da možemo zaključiti da je pravo vlasništva u Bosni i Hercegovini imalo veoma burnu sudbinu koju je karakterizirao nizak nivo sigurnosti, te česta izuzimanja i pretvorbe, pa pravo vlasništva na našim prostorima često nije uživalo zaštitu koja se tradicionalno propisuje.

Danas su česti slučajevi eksproprijacije , kao ograničenja prava vlasništva na nekretninama , najčešće u svrhe realizacije raznih infrastrukturnih projekata ( izgradnja autoputeva, pristupnih puteva na dionice autoputeva, [aerodroma](https://bs.wikipedia.org/wiki/Aerodrom), [vodovoda](https://bs.wikipedia.org/wiki/Vodovod), [kanalizacije](https://bs.wikipedia.org/w/index.php?title=Kanalizacija&action=edit&redlink=1), podizanja [tvornica](https://bs.wikipedia.org/wiki/Tvornica), regulacije vodotoka, izgradnje naselja i slično).

* 1. **Eksproprijacija kao oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva**

Prvim protokolom uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda u članu 1. određeno je da svako fizičko ili pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovines te da se niko ne može lišiti imovine, osim u javnom interesu i uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava.

Slično je propisano Zakonom o stvarnim pravima Republike Srpske ( "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 124/2008, 3/2009 - ispr., 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluka Ustavnog suda i 107/2019) kojim je u članu 17. određeno da je svojina stvarno pravo, koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar drži, koristi i da s njome raspolaže, a svakoga od toga prava isključi , te da je svako dužan da se uzdržava od povrede prava svojine drugog lica.

Ipak, članom 20. istog zakona propisana je mogućnost ograničenja prava svojine na osnovu zakona: „ ***pravo svojine može u javnom interesu biti oduzeto ili ograničeno uz naknadu, u skladu sa zakonom.“,*** a s tim u vezi su i načelne odredbe iz člana 2. ovog zakona kojim je propisano da se pravo svojine i druga stvarna prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom, u skladu s principima međunarodnog prava.

Tako se neprikosnoveno pravo privatnog vlasništva, i u međunarodnom i u unutarnjem pravu , može oduzeti ili ograničitina osnovu zakona i to samo kada to zahtijeva opći interes (gradnja autoputa, željezničke pruge, vodovoda, kanalizacije, aerodroma, brane), a mjera države kojom se zadire u privatno vlasništvo je upravo eksproprijacija.

Postupak eksproprijacije na teritoriji BiH se provodi u skladu sa odredbama entitetskih zakona o eksproprijaciji , za potrebe korisnika eksproprijacije, tako što ranijem vlasniku nekretnine prestaje pravo vlasništva na nekretnini, a novom vlasniku ono se uspostavlja na način što eksproprijacijom nepokretnosti korisnik stiče pravo da tu nepokretnost koristi za svrhu radi koje je eksproprijacija izvršena ( u slučaju potpune eksproprijacije ) . Ukoliko se eksproprijacijom ustanovljava služnost na zemljištu i zgradi, kao i zakup na zemljištu na određeno vrijeme radi se o nepotpunoj eksproprijaciji bez promjene prava vlasništva nad eksproprisanim nekretninama .

Kao učesnici u postupku eksproprijacije definirani su korisnik eksproprijacije ( Republika Srpska ili jedinice lokalne samouprave) i  vlasnik nekretnine - lice koje polaže pravo vlasništva ili pravo korištenja nad eksproprisanim zemljištem i objektima.

**1.2. Karakteristike eksproprijacije**

Primjenu instituta eksproprijacije karakteriše slijedeće :

* to je vanredna intervencija države u vlasnička ovlaštenja ,
* može se vršiti za potrebe Republike Srpske i jedinice lokalne samouprave (korisnici eksproprijacije),
* predmet eksproprijacije su nepokretnosti u vlasništvu fizičkih i pravnih lica,
* nepokretnost se može eksproprisati radi izvođenja radova ili izgradnje objekata u oblasti: zdravstva, obrazovanja, socijalne zaštite, kulture, vodoprivrede, sporta, saobraćajne, energetske, telekomunikacijske i komunalne infrastrukture, objekata za potrebe državnih organa i organa lokalne samouprave, industrijskih objekata, obezbjeđenja zaštite životne sredine i zaštite od elementarnih nepogoda, kao i za istraživanje i eksploataciju rudnog i drugih prirodnih bogatstava,
* u predviđenoj novoj namjeni korištenja nekretnine koja je predmet eksproprijacije mora se postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dotadašnji način,
* nepokretnost se može eksproprisati nakon što je na način određen zakonom utvrđen opšti interes za izgradnju objekta, odnosno izvođenje drugih radova na toj nepokretnosti,
* izgradnja objekata, odnosno izvođenje radova mora biti u skladu sa odgovarajućim urbanističkim planskim dokumentom,
* eksproprijacijom nepokretnost postaje vlasništvo korisnika eksproprijacije (potpuna eksproprijacija). Potpunom eksproprijacijom prestaju, pored prava vlasništva ranijeg vlasnika, i druga prava na toj nepokretnosti.
* eksproprijacijom se može ustanoviti i služnost na zemljištu i zgradi kao i zakup na zemljištu na određeno vrijeme ( nepotpuna eksproprijacija). Zakup se može ustanoviti samo u slučaju kad se zemljište, s obzirom na svrhu za koju se zakup predlaže, koristi za ograničeno vrijeme, a najviše do pet godina (u svrhu: istraživanja rudnog i drugog blaga ),
* do donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji , na zahtjev vlasnika eksproprisaće se i preostali dio nepokretnosti ako se pri eksproprijaciji jednog dijela nepokretnosti utvrdi da vlasnik nema privrednog interesa da koristi preostali dio, odnosno ako je usljed toga na preostalom dijelu onemogućena ili bitno pogoršana njegova dotadašnja egzistencija ili mu je onemogućeno normalno korišćenje preostalog dijela nepokretnosti.
* naknadu za eksproprisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije, kao i troškove postupka.
* postupak je hitan,
* dozvoljenost vanrednog pravnog lijeka pod uslovima kao uparničnom postupku.

1. **POSTUPAK EKSPROPRIJACIJE**
   1. **Utvrđivanje opšteg interesa**

Prije podnošenja prijedloga za utvrđivanje opšteg interesa za izgradnju objekata ili izvođenje radova Vladi RS , korisnik eksproprijacije dužan je u skladu sa prostornim planom izraditi i priložiti plan eksproprijacije. Ukoliko za područje za koje se namjerava predložiti eksproprijacija postoji sprovedbeni urbanistički plan, plan eksproprijacije nije potrebno izraditi.

Plan eksproprijacije mora sadržavati elaborat izrađen na osnovu i u skladu sa uslovima uređenja prostora, a uz plan eksproprijacije prilažu se podaci o vlasnicima čije se nepokretnosti eksproprišu. Plan eksproprijacije izlaže se na javni uvid u sjedištu jedinice lokalne samouprave na čijem se području namjerava graditi objekat ili izvoditi radovi od opšteg interesa, u roku od 15 dana, te se u tom roku na taj plan mogu dati primjedbe organu koji je utvrdio uslove uređenja prostora. O primjedbama odlučuje načelnik opštine, odnosno gradonačelnik grada na prijedlog organa koji je utvrdio uslove uređenja prostora .

Primjedbe koje su u suprotnosti sa prostornim planom neće se prihvatiti. U slučaju prihvatanja datih primjedbi, izrađuje se konačni plan eksproprijacije u skladu sa izmijenjenim uslovima uređenja prostora. Obavještenje o prihvatanju, odnosno neprihvatanju datih primjedbi objavljuje se u službenom glasniku jedinice lokalne samouprave

Nakon prednjih aktivnosti, prijedlog za utvrđenje općeg interesa za izgradnju objekata ili izvođenje radova podnosi se Vladi RS posredstvom organa uprave za imovinsko-pravne poslove, a sadrži elaborat eksproprijacije (geodetsko-katastarski plan područja eksproprijacije, podatke o pravima i druge podatke o nepokretnostima za koje se predlaže utvrđivanje opšteg interesa, procjenu vrijednosti nepokretnosti, svrhu eksproprijacije i druge podatke za utvrđivanje opšteg interesa).

Odluku o utvrđivanju opšteg interesa za izgradnju ili izvođenje radova na osnovu podnesenog prijedloga korisnika eksproprijacije donosi Vlada Republike Srpske,  nakon prethodno pribavljenog mišljenja skupštine jedinice lokalne samouprave na čijoj teritoriji se namjerava graditi ili izvoditi radovi, u skladu sa odgovarajućim planskim aktom. Skupština jedinice lokalne samouprave mišljenje je dužna dati u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, a odluka o utvrđivanju opšteg interesa objaviće se u “Službenom glasniku Republike Srpske”.

* 1. **Podnošenje prijedloga za eksproprijaciju**

Nakon utvrđenog opšteg interesa za izgradnju objekta ili izvođenje radova, korisnik eksproprijacije može podnijeti prijedlog za eksproprijaciju. Prijedlog za eksproprijaciju podnosi se organu uprave za imovinsko-pravne poslove prema mjestu gdje se nalazi nepokretnost predložena za eksproprijaciju.

Pravobranilaštvo Republike Srpske podnosi prijedlog za eksproprijaciju u ime pravnih lica koja zastupa prema zakonu, a ako je opšti interes utvrđen aktom Vlade, prijedlog za eksproprijaciju može se podnijeti u roku od dvije godine od dana donošenja tog akta. U prijedlogu za eksproprijaciju nepokretnosti moraju biti naznačeni:

* korisnik eksproprijacije,
* nepokretnost za koju se predlaže eksproprijacija,
* vlasnik nepokretnosti ,
* objekat, odnosno radovi zbog kojih se predlaže eksproprijacija.

Uz prijedlog za eksproprijaciju moraju se podnijeti dokazi iz člana 25. ZE :

* dokaz o utvrđenom opštem interesu za izgradnju objekata ili izvođenje radova (akt o utvrđivanju opšteg interesa, izvod iz regulacionog plana ili urbanističkog projekta) ;
* izvod iz zemljišnih i drugih javnih knjiga u kojima se upisuje vlasništvo na nepokretnostima, koji sadrži podatke o nepokretnosti za koju se predlaže eksproprijacija, odnosno katastarske i druge podatke ako takve knjige ne postoje ;
* dokaz (zapisnik o sporazumu) da je korisnik eksproprijacije prethodno s vlasnikom nepokretnosti pokušao sporazumno da riješi pitanje sticanja prava vlasništva na određenoj nepokretnosti na drugi način (pisana ponuda, javni oglas, kupoprodaja, odricanje uz naknadu i sl.) ;
* dokaz da su obezbijeđena potrebna sredstva i položena kod banke u visini približno potrebnoj za davanje naknade za nepokretnosti predložene za eksproprijaciju i troškove postupka eksproprijacije, odnosno dokaz o obezbijeđenoj drugoj odgovarajućoj nepokretnosti.

Poslije prijema prijedloga za eksproprijaciju nadležni organ uprave, po službenoj dužnosti, obavijestiće bez odgađanja vlasnika da je podnesen prijedlog za eksproprijaciju njegovih nepokretnosti, uz upozorenje iz člana 56. ovog zakona (tj. da raniji vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pisano obaviješten od organa uprave o podnesenom prijedlogu za eksproprijaciju, osim onih troškova koji su bili neophodni za redovno korišćenje nepokretnosti ).

Po službenoj dužnosti izvršiće se zabilježba eksproprijacije u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se vode podaci o nepokretnostima, slijedom čega otuđenje nepokretnosti u pogledu koje je izvršena zabilježba eksproprijacije, kao i promjena drugih odnosa na nepokretnostima (promjena vlasništva i dr.) nema pravnog dejstva u odnosu na korisnika eksproprijacije.

* 1. **Rješenje o eksproprijaciji**

Rješenje o prijedlogu za eksproprijaciju donosi organ uprave na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost za koju se eksproprijacija predlaže. Prije donošenja rješenja o eksproprijaciji, organ uprave će saslušati vlasnika nepokretnosti o činjenicama u vezi sa eksproprijacijom. Ako postoji neslaganje zemljišno-knjižnog i faktičkog stanja na nepokretnosti, raspraviće se pravo vlasništva kao prethodno pitanje i druga prethodna pitanja.

Ako su uz prijedlog za eksproprijaciju podneseni dokazi iz člana 25. ZE i ako su tim dokazima utvrđene potrebne činjenice, organ uprave usvojiće rješenjem prijedlog za eksproprijaciju, a u protivnom odbiće taj prijedlog.

Odredba člana 30. ZE propisuje, da rješenje o eksproprijaciji sadrži:

* naznačenje akta prema kojem je utvrđen opšti interes;
* naznačenje korisnika eksproprijacije;
* naznačenje objekta ili radova radi čije se izgradnje nekretnina ekspropriše;
* naznačenje nekretnine koja se ekspropriše uz navođenje podataka iz zemljišnih knjiga i drugih javnih knjiga u kojima se vodi evidencija o nekretninama;
* naznačenje vlasnika i drugog nosioca stvarnog prava eksproprisane nekretnine i njegovo prebivalište ili sjedište;
* obaveza vlasnika da nekretninu preda u posjed korisnika eksproprijacije, kao i rok predaje.

Protiv rješenja iz člana 30. ovog zakona dopuštena je žalba, o kojoj odlučuje Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Troškove postupka eksproprijacije snosi korisnik eksproprijacije, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nepokretnosti, ako je žalba odbijena.

Za postupak određivanja naknade, što je i tema izlaganja na temu bitno je ukazati na navedenu odredbu zakona iz razloga što se pravo na naknadu dosuđuje za eksproprisanu nekretninu, objekte i zasade, obuhvaćene upravo pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji, prema karakteru i namjeni tih nekretnina u vrijeme izvršene eksprpijacije . Dakle, sudovi su u pogledu namjene i karaktera zemljišta koje je predmet eksproprijacije vezani za rješenje o eksproprijaciji, a u nastavku izlaganja biti će ukazano i na zauzete stavove sudova o ovom pitanju .

* 1. **Stupanje u posjed eksproprisane nepokretnosti**

Korisnik eksproprijacije stiče pravo na posjed eksproprisane nepokretnosti danom pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, ukoliko je do tada ranijem vlasniku isplatila naknadu za eksproprisanu nepokretnost, odnosno predala u posjed drugu odgovarajuću nepokretnost, a u protivnom, danom isplate naknade, odnosno predajom u posjed druge odgovarajuće nepokretnosti, ukoliko se raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije drugačije ne sporazumiju.

Izuzetno, kada je u pitanju izgradnja objekata infrastrukture, Vlada može na zahtjev korisnika eksproprijacije koji je iznio valjane razloge za potrebu hitnog stupanja u posjed nepokretnosti, riješiti da mu se ta nepokretnost preda u posjed nakon konačnosti rješenja o eksproprijaciji, ako utvrdi da je to neophodno zbog hitnosti slučaja ili da bi se spriječila znatnija šteta. No, ovo se ne odnosi na slučajeve kada je predmet eksproprijacije stambena ili poslovna zgrada, za koju korisnik eksproprijacije nije obezbijedio drugu odgovarajuću nepokretnost. Protiv rješenja donesenog u kontekstu pomenutog izuzetka može se voditi upravni spor, ali tužba ne odlaže njegovo izvršenje.

Ako je korisnik eksproprijacije stupio u posjed eksproprisane nepokretnosti prije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, a prijedlog za eksproprijaciju bude u daljem postupku pravosnažno odbijen, korisnik eksproprijacije dužan je da nadoknadi štetu koju je vlasniku prouzrokovao stupanjem u posjed nepokretnosti. Rješenje o odbijanju prijedloga za eksproprijaciju sadrži i obavezu korisnika eksproprijacije za vraćanje nepokretnosti u posjed vlasniku u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja.

Korisnik eksproprijacije može do konačnosti rješenja o eksproprijaciji potpuno ili djelimično odustati od prijedloga za eksproprijaciju. Neće se usvojiti djelimičan odustanak od eksproprijacije ako bi time bila povrijeđena prava vlasnika nepokretnosti iz člana 11. ZE (pravo na eksproprijaciju preostalog dijela nekretnina) i ako vlasnik istakne takav prigovor.

Pravosnažno rješenje o eksproprijaciji poništiće se ili izmijeniti ako to korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik zajednički zahtijevaju.

* 1. **Poništenje rješenja o eksproprijaciji**

Na zahtjev ranijeg vlasnika eksproprisane nepokretnosti pravosnažno rješenje o eksproprijaciji poništiće se ako korisnik eksproprijacije u roku od deset godina od pravosnažnosti tog rješenja nije izvršio, prema prirodi objekta, znatnije radove na tom objektu. Taj rok se ne odvija za vrijeme trajanja elementarnih nepogoda (poplava, zemljotres i dr.).

Pravosnažno rješenje o eksproprijaciji poništiće se i u dijelu ako se utvrdi da na dijelu eksproprisane nepokretnosti nisu izvršeni nikakvi radovi i da taj dio ne služi svrsi eksproprijacije.

Ako su naprijed pomenute eksproprisane nekretnine bile u suvlasništvu, pravosnažno rješenje o eksproprijaciji poništiće se ako takav zahtjev podnesu suvlasnici koji imaju više od polovine dijela eksproprisane nepokretnosti.

O zahtjevu za poništenje rješenja o eksproprijaciji i o odustajanju od prijedloga za eksproprijaciju rješava organ uprave koji je o prijedlogu za eksproprijaciju rješavao u prvom stepenu. U slučaju spora, imovinski odnosi između korisnika eksproprijacije i vlasnika nepokretnosti rješavaće se pred nadležnim sudom.

* 1. **Postupak za određivanje naknade pred organom uprave i sporazum o naknadi**

Poslije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, organ uprave dužan je da bez odgađanja zakaže i održi usmenu raspravu za sporazumno određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost.

Organ uprave nastojaće da stranke postignu sporazum o naknadi, upozoravajući ih na njihova prava i obaveze prema odredbama ZE . Radi pripremanja rasprave, stranke mogu podnijeti svoje ponude, a organ uprave pribaviće pisana obavještenja od drugih organa o činjenicama koje mogu biti od značaja za određivanje visine naknade.

Naknada za eksproprisanu nepokretnost određuje se, u pravilu, davanjem druge odgovarajuće nepokretnosti koja odgovara vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u istoj opštini ili gradu, kojom se vlasniku nepokretnosti koja se ekspropriše omogućavaju približno isti uslovi korišćenja kakve je imao koristeći tu nepokretnost (član 53. ZE) .

Za bespravno izgrađene objekte graditelju pripada pravo na naknadu u visini njegovih ulaganja, ako je u vrijeme izgradnje objekta ispunjavao uslove za legalizaciju istog. Uklanjanje tih objekta izvršiće organ jedinice lokalne samouprave nadležan za poslove urbanizma, a u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora.

Za bespravno izgrađene objekte poslije podnošenja prijedloga za eksproprijaciju vlasnik nema pravo na naknadu, ali može porušiti objekte i odnijeti materijal u roku koji odredi organ uprave, a u protivnom uklanjanje objekta izvršiće se o njegovom trošku.

Ako vlasnik nepokretnosti koja se ekspropriše ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nepokretnost ili ako korisnik eksproprijacije ne može da obezbijedi takvu nepokretnost, određuje se pravična naknada u novcu, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma (član 54. ZE).

Tržišna vrijednost izražena je u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Naknada za eksproprisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Sporazum o naknadi, ukoliko bude postignut pred organom uprave , unosi se u zapisnik koji mora da sadrži sve podatke neophodne za ispunjavanje obaveze korisnika eksproprijacije, a zaključen je kad obje stranke potpišu zapisnik u koji je sporazum unesen, te isti mora sadržavati :

* oblik i visinu naknade
* rok u kome je korisnik eksproprijacije dužan da ispuni obaveze u pogledu naknade.

Zapisnik u koji je unesen sporazum o naknadi ima snagu izvršne isprave.

* 1. **Prava ranijeg vlasnika**

Raniji vlasnik prioritetno ima pravo na drugu odgovarajuću nepokretnost, no ako korisnik eksproprijacije ne može da obezbijedi takvu nepokretnost, određuje se pravična naknada u novcu, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma.

Nadalje , raniji vlasnik, shodno odredbama ZE ima pravo i na :

* korektiv naknade po osnovu ličnih i porodičnih prilika koje će se uzeti u obzir ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost, ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kad se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili,
* naknadu za voćna stabla i vinovu lozu, koja se određuje na slijedeći način :

a) za voćna stabla i vinovu lozu koji se nalaze u stadijumu davanja plodova - u visini cijelog prihoda tog stabla, odnosno loze, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje te vrste voćnog stabla, odnosno loze i njihov razvoj do stadijuma davanja plodova;

b) za voćna stabla i vinovu lozu koji nisu počeli da daju plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sađenje i uzgoj takvih sadnica;

c) pored naknade po prethodnom stavu, određuje se i naknada za tehničko drvo prema mjerilima za davanje naknade za šumsko drvo, ukoliko raniji vlasnik posječena stabla ne zadržava,

* naknadu za eksproprisano zemljište pod šumom koja se određuje u visini naknade koja bi se odredila za najbliži pašnjak istog položaja,
* naknadu za drvnu masu (zrelu ili približno zrelu šumu) koja se određuje se na osnovu vrijednosti drveta na panju, utvrđene u skladu sa osnovima cijena i aktima donesenim na osnovu tog sistema za proizvedene sortimente (nakon odbitka troškova proizvodnje).
* naknadu za šumske kulture koje nisu dostigle tehničku zrelost, koja visina naknade se određuje

a) za mlade sadnice kod kojih bi troškovi eksploatacije bili veći od vrijednosti prosječne drvne mase -naknada stvarnih troškova nabavke sadnica, sađenja i uzgoja;

b) za ostala starija stabla - naknada za drvnu masu po mjerilima iz prethodnog stava uvećana za vrijednosti prirasta izgubljenog zbog privremene sječe. Pri tome troškovi podizanja mlade šume, nastale vještačkim putem, utvrđuju se u visini troškova pošumljavanja, a troškovi podizanja mlade šume nastale prirodnim putem - u visini troškova vještačkog pošumljavanja sjemenom.

* pravo na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisane nepokretnosti za vrijeme od dana predaje te nepokretnosti u posjed korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nepokretnosti date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu, odnosno deponovanje novčane naknade.
* pravo sabrati usjeve i sakupiti plodove koji su sazrjeli u vrijeme stupanja u posjed korisnika eksproprisanog zemljišta. Ako do stupanja u posjed korisnika eksproprijacije raniji vlasnik nije bio u mogućnosti sabrati usjeve i sakupiti plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve nakon odbitka potrebnih troškova koje bi imao do žetve ili berbe.
* u slučaju ustanovljenja služnosti, ima pravo na naknadu u iznosu za koji je usljed ustanovljene služnosti umanjena tržišna vrijednost nepokretnosti, kao i za nastalu štetu.
* u slučaju ustanovljenja zakupa ima pravo na naknadu koja se određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu. Naknada se može odrediti u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u povremenim davanjima koja se plaćaju u jednakim vremenskim razmacima. Naknada se računa od dana kada je korisnik eksproprijacije stupio u posjed zemljišta. Za eventualnu štetu nastalu ustanovljenjem zakupa zakupoprimac odgovara vlasniku zemljišta po opštim propisima o odgovornosti za štetu.

Raniji vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pisano obaviješten od organa uprave o podnesenom prijedlogu za eksproprijaciju, osim onih troškova koji su bili neophodni za redovno korištenje nepokretnosti.

1. **POSTUPAK PRED SUDOM**

Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti je vanparnični postupak koji se void pred prvostepenim sudom nadležnom za područke na kojem se nalazi eksproprisana nepokretnost, a void se u skladu sa odredbama Zakona o vanparničnom postupku Republike Srpske (“ Službeni glasnik Republike Srpske ” broj 36/09 i 91/16 - u daljenjem tekstu : “ ZVP” ).

Naknada za eksproprisane nepokretnosti određuje se pred sudom u slučaju kada stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi za eksproprisanu nepokretnost pred nadležnim organom uprave u roku od dva mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji.

U tom slučaju, organ uprave je dužan da bez odgađanja dostavi pravosnažno rješenje o eksproprijaciji sa svim spisima nadležnom sudu na čijem području se nalazi eksproprisana nepokretnost, radi određivanja naknade u vanparničnom postupku, a isto će učiniti i prije isteka roka od dva mjeseca ako iz izjava i ponašanja stranaka zaključi da se ne može postići sporazum o naknadi ( često u slučaju izostanka ranijeg vlasnika sa zakaznih ročišta radi sporazumnog određivanja naknade ili kada ponuđeni iznos kao nizak nije prihvaćen ).

Ako organ uprave u određenom roku ne postupi shodno odredbi stava 1. ovog člana, raniji vlasnik eksproprisane nepokretnosti, kao i korisnik eksproprijacije, mogu se neposredno obratiti nadležnom sudu radi određivanja naknade ( član 158. ZVP).

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nekretninu je hitan i vodi se po službenoj dužnosti, a najčešće se radi o složenim postupcima, koje je nužno rasvijetliti u svjetlu činjeničnog i pravnog aspekta u svakom konkretnom slučaju, objektivnim putem ( pribavljanjem dokaza po službenoj dužnosti i najčešće stručnim vještačenjem), te shodno tome odrediti visinu naknade koju korisnik eksproprijacije treba da isplati bivšem vlasniku.

Stoga najčešće u praksi nije moguće primijeniti odredbe člana 159. stav 3. ZVP koje propisuju da sud može na osnovu izjašnjenja stranaka i na bazi stanja spisa donijeti odluku o visini pravične naknade , jer među strankama najčešće postoji nesaglasnost oko visine te naknade , koja proizilazi i iz dokaza na kojima zasnivaju svoje tvrdnje o iznosu naknade kojeg smatraju adekvatnim .

Po prijemu upravnog spisa na nadležno postupanje sud će :

* shodno odredbama člana 53. a u vezi sa članom 334.-do 336. Zakona o parničnom postupku RS („Službeni glasnik Republike Srpska “, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13- u daljenjem tekstu : „ZPP“ ) a u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP, izvršiti prethodno ispitivanje prijedloga, sa aspekta stranaka i nadležnosti suda ;
* u slučaju postojanja potrebe pribavit će cjelokupan upravni spis ukoliko isti nije dostavljen, podatke o adresi ranijeg vlasnika ukoliko iz upravnog spisa proizilazi da je isti bio nepoznate adrese i zastupan po privremenom zastupniku , podatake o nasljednicima ranijeg vlasnika ukoliko je isti u međuvremenu preminuo, a za slučaj nemogućnosti pribavljanja tih podataka razmotrit će mogućnost određivanja staraoca za poseban slučaj ranijem vlasniku kao licu nepoznate adrese, putem organa starateljstva (shodno odredbama člana 214. Porodičnog zakona RS kojim je propisano : „Organ starateljstva postaviće staraoca za pojedine poslove ili određenu vrstu poslova odsutnom licu čije je boravište nepoznato a koje nema zastupnika, nepoznatom vlasniku imovine kada je potrebno da se neko o toj imovini stara, kao i u drugim slučajevima kada je to potrebno radi zaštite prava i interesa određenog lica ), ili privremenog zastupnika u smislu odredaba ZPP ukoliko je korisnik eksproprijacije spreman snosti troškove takve radnje , odnosno razmotrit će i mogućnost prekida postupka ukoliko nije moguće pribaviti podatke o nasljednicima ostavioca jer je u toku postupak raspravljanja zaostavštine pred sudom ili je takav postupak prekinut do okončanja parničnog postupka ;
* pribaviće od nadležnog odjeljenja jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze eksproprisane nepokretnosti dokaze u cilju utvrđenja karaktera i namjene eksproprisanog zemljišta , u svrhu pravilnog utvrđenja visine pravične naknade,
* pribaviće podatke od notara sa područja eksproprisanih nekretnina i RUGIP- a o prometovanju nepokretnostima istih ili sličnih tržišnih karakteristika, sa istog lokaliteta eksproprisnaih nepokretnosti , odnosno sa područja iste i/ili susjednih katastarskih opština;
* ispitati da li su kod istog suda eventualno postoje pravomoćne odluke sa utvrđenim visina pravilnih naknada za eksproprisane nekretnine sličnih tržišnih karakteristika kao predmetne , u svrhu primjene uporedne metode prilikom procjene predmetnih nekretnina odnosno određivanja visine naknade ,
* Hitno zakazati ročište jer je isto shodno članu 159. ZVP dužan zakazati roku od 15 dana, računajući od dana kada je sud zaprimio predmet organa uprave po kojem korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik pred nadležnim organom uprave nisu postigli saglasnost o naknadi.

Prednje se ističe zbog činjenice da su u praksi česte situacije kada je raniji vlasnik preminuo nakon donošenja rješenja o eksproprijaciji, a isti je imao punomoćnika u upravnom postupku čija ovlaštenja ne sežu u sudski postupak. Često su zbog nepostojanja podataka o adresama prebivališta i boravišta raniji vlasnici u upravnom postupku zastupani po privremenim zastupnicima , čija su ovlaštenja također ograničena samo na upravni postupak.

Pa kako se postupak zbog nepostizanja sporazuma o naknadi dostavljanjem upravnog spisa inicra pred sudom , a sud po službenoj dužnosti pazi na stranačku legitimaciju i ovlaštenja stranaka za zastupanje , dužan je razjasniti sve okolnosti koje se tiču zastupanja i zatražiti dostavljanje punomoći za zastupanje ranijeg vlasnika sa oznakom sudskog broja spisa , budući da je riječ o drugoj vrsti postupka .

Stoga ovlaštenja privremenog zastupnika iz upravnog postupka u sudskom postupku više ne postoje , te sud na ročišta poziva ranijeg vlasnika na ranije ili nove pribavljene adrese, odnosno njegove nasljednike ukoliko raspolaže podacima o njima.

Prema odredbi člana 15. Zakonu o vanparničnom postupku, sud može na prvom ročištu, nakon izjašnjenja stranaka i na bazi stanja u spisu, donijeti rješenje o visini naknade za eksproprisanu nekretninu. Ovo ovlaštenje suda ne isključuje mogućnost izvođenja i drugih dokaza koje predlažu učesnici u postupku,ili koje odredi sud , ako sud nađe da to ima značaja za određivanje naknade, a u praksi se najčešće i dešava da stranke predlažu izvođenje dokaza vještačenjima ili čitanjem materijalih isprava , slijedom čega se nerijetko ovakva vrsta postupka ne okončava na prvom ročištu .

**3.1.  Obaveznost ročišta i legitimacija stranaka u postupku**

Odredbama člana 157. do 164. ZVP propisan je propisan postupak određivanja naknade za eksproprisane nekretnine kad korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik pred nadležnim organom uprave ne postignu sporazum o naknadi, pa je shodno odredbi člana 160. propisano da će sud odrediti ročište na kojem će omogućiti učesnicima da se izjasne o obliku i obimu, odnosno visini naknade, kao i o dokazima o vrijednosti nepokretnosti (dokazi stranaka i dokazi pribavljeni po službenoj dužnosti ) .

Dakle, vanparnični sud je obavezan, i nezavisno od prijedloga učesnika u postupku sud ima dužnost da utvrđuje bitne činjenice i određuje izvođenje odgovarajućih dokaza, što je razlika ovog postupka u odnosu na parnični postupak .

Visina naknade za eksproprisanu nekretninu u sudskom postupku određuje se prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi (član 61. stav 1. ZE ), cijeneći karakter i namjenu eksproprisane nepokretnosti u vrijeme izvršene eksproprijacije, no za bespravno podignuti objekat raniji vlasnik - graditelj nema pravo na pravičnu naknadu, iako je objekat obuhvaćen rješenjem o eksproprijaciji, budući da se na bespravno sagrađenom objektu ne može steći pravo vlasništva. U tom smislu se primjenjuju odredbe člana 53. stav 2. ZE prema kojima graditelju pripada naknada prema visini izvršenih ulaganja u objekt ako je on u vrijeme izgradnje ispunjavao uslove za legalizaciju .

Prilikom odlučivanja o naknadi za eksproprisane nepokretnosti, vanparnični sud je dužan, po službenoj dužnosti, da vodi računa i o mogućoj zloupotrebi prava vlasništva, koja se može sastojati i u radnjama ranijeg vlasnika preduzetim na eksproprisanim nekretninama u cilju samo prividnog uvećanja vrijednosti nekretnina ( npr. naknadno nasipanje zemljišta, sadnja drveća, voća, ruža i sl.).

Kada je u pitanju preuzeto građevinsko zemljište, naknada se utvrđuje na način predviđen u članu 40. Zakona o gradskom građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj 112/06, (raniji: Zakon o građevinskom zemljištu „Službeni glasnik RS“, broj 86/03, te Zakon o građevinskom zemljištu RS -„Službeni glasnik RS“, broj 34/86, 1/90, 29/90,), po kriterijima i mjerilima koji su predviđeni Zakonom o eksproprijaciji.

Pitanje stranačke legitimacije u ovoj vrsti postupka nije dovoljno precizno , i u postupanju nadležnih sudova je primjetna razlika u označavanju aktivno i pasivno legitimisanog lica u ovoj vrsti postupka.

U praksi se u svojstvu predlagača najčešće označava raniji vlasnik eksproprisane nepokretnosti jer se većina ovih vanparničnih postupaka inicira aktom upravnog organa koji je vodio postupak određivanja naknade RUGIP, PJ prema mjestu nekretnine) , usljed činjenice da raniji vlasnik nije prihvatio ponuđeni iznos naknade u upravnom postupku . Razložno se u tom slučaju može smatrati da je time raniji vlasnik pokazao interes za vođenjem sudskog postupka, te da se može smatrati inicijatorom istog pa se shodno tome u sudskom postupku može označiti kao predlagač-aktivno legitimisana stranka . U tom smislu , u svojstvu protivnika predlagača (pasivno legitimisane stranke) najčešće sudovi označavaju korisnika eksprorpijacije (Republika Srpska , ili neka jednica lokalne samouprave ) .

Većina sudskih odluka koje su kao izvor prava isticane prilikom obrade ove teme , su upravo odluke u kojima je kao predlagač označen raniji vlasnik nekretnina , a kao protivnik predlagača korisnik eksproprijacije , te stoga pomenuta aktualna sudska praksa može poslužiti kao izvor prava i u pogledu načina označavanja stranaka u ovoj vrsti postupka, a načinu označavanja legitimacije na ovaj način doprinosi i sadržaj odredaba člana 4. stav .3 ZVP u kojem je precizirano da je protivnik predlagača lice prema kojem se ostvaruje pravo ili pravni interes predlagača.

Stoga, kako u ovom vanparničnom postupku pravni interes za pribavljanjem zamjenske nepokretnosti odnosno isplatom naknade za eksproprisanu nepokretnosti ima raniji vlasnik , a svoje pravo ostvaruje prema korisniku eksproprijacije ( RS ili opština) , nije nelogično postupanja prvostepenih sudova kada je u pitanju ovakva oznaka stranačke legitimacije . No , isto tako nije nelogična oznaka korisnika eksproprijacije kao aktivno legitimisane stranke budući da je postupak iniciran aktom organa uprave , s ciljem da se odredi visina pravične naknade , koja bi posljedično tome rezultirala njenom isplatom i upisom prava korisnika eksproprijacije u javnim evidencijama o nekretninama .

Sudovi višeg stepena , koliko je uočeno kroz analizu sudskih odluka iz ove oblasti , ne pridaju suštinski značaj oznaci aktivne i pasivne legitimacije stranaka u ovoj vsti postupka , već odlučujući o izjavljenim pravnim lijekovima ispitaju da li su učesnici postupka raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije čija su prava i obaveze utvrđene konačnim upravnima aktom o eksproprijaciji , te ispituju da li je nespornom ranijem vlasniku zaista odmjeren pravičan iznos naknade i da li je pravilna odluka suda o sporednim potraživanjima .

Međutim , uočena je i odluka u kojoj je drugostepeni sud po službenoj dužnosti ukinuo prvostepeno rješenje, ispitivano po pravnim lijekovima obje stranke ( u kojima stranke nisu isticale prigovore nedostatka stranačke legitimacije već se sa istom saglasile), samo iz razloga načina oznake stranaka u ovoj vrsti postupka .

Iz sudske prakse :

**I.** „ *Žalba predlagača Mile Šumana iz Hrvaćana se odbija, rješenje Osnovnog suda* *u Prnjavoru broj: 78 0 V 005920 09 V od 28. septembra 2010. godine, p o t v r đ u j e.“*

Iz obrazloženja :

*„U žalbi predlagač navodi da prvostepeni sud nije pravilno označio stranke u postupku, jer je kao predlagač trebao biti označen korisnik eksproprijacije. Ovaj navod je osnovan jer je postupak pokrenut po službenoj dužnosti, a ne po prijedlogu ranijeg vlasnika, tako da je pravilno za predlagača označiti korisnika eksproprijacije po čijem zahtjevu su eksproprisane predmetne nekretnine, a ranijeg vlasnika kao protivnika predlagača. Međutim, ovaj nedostatak osporenog rješenja nije uticao na prava podnosioca žalbe koja ostvaruje u ovom postupku, te samim tim ni na pravilnost osporenog rješenja. „*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci posl. broj: 78 0 V 005920 11 Gž od 22.03.2011.godine)*

**II.** *„Povodom žalbi stranaka, a po službenoj dužnosti ukida se rješenje Osnovnog suda u Prnjavoru broj: 78 0 V 028675 18 V od 23.02.2019. godine i predmet vraća tom sudu na ponovni postupak.“*

Iz obrazloženja:

*„U smislu odredbe člana 70 stav 1 ZE organ uprave će ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od 2 mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji bez odlaganja dostaviti pravosnažno rješenje o eksproprijaciji sa svim spisima nadležnom sudu na čijem području se nalazi eksproprisana nepokretnost, radi određivanja naknade u vanparničnom postupku.*

*U konkretnom slučaju organ uprave je postupio u smislu navedene zakonske odredbe i dostavio spis nadležnom sudu radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, tako da je pogrešan zaključak prvostepenog suda da je predlagač u ovom postupku Vrhovac Sretomir, s obzirom da je iz prijedloga za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost koji je podnesen Osnovnom sudu u Prnjavoru 12.06.2018. godine, jasno ko je predlagač, a prvostepeni sud nije ovlašćen mijenjati uloge stranaka u postupku, tj. označavati Vrhovac Sretomira kao predlagača, a koji to u konkretnom slučaju, nije.*

*Dakle, prvostepeni sud je kao predlagača označio Vrhovac Sretomira, te je postupak proveo i odluku donio po prijedlogu lica koje nije, niti može biti predlagač u konkretnom predmetu. Vrhovac Sretomir je mogao u smislu odredbe člana 70 stav 3 ZE, podnijeti prijedlog radi određivanja naknade u slučaju da to nije učinio organ uprave, a što u konkretnom slučaju nije učinio, upravo iz razloga što je postupak pokrenut po prijedlogu korisnika eksproprijacije, pa kod takvog stanja stvari jasno je da prvostepeni sud nije ovlašćen da proizvoljno označava stranke u postupku, već da postupa po prijedlogu predlagača koji je prijedlog podnio prvostepenom sudu, a to je korisnik eksproprijacije tj. Republika Srpska.*

*S obzirom na navedeno, ovaj sud prvostepeno rješenje ne može ispitati po žalbi, tako da je povodom žalbi stranaka, a po službenoj dužnosti primjenom odredbe člana 235 tačka 3 ZPP, u vezi sa članom 2 stav 2 ZVP, prvostepeno rješenje ukinuo i predmet vratio prvostepenom sudu na ponovni postupak. U ponovnom postupku prvostepeni sud će voditi računa o tome da je u konkretnom slučaju predlagač korisnik eksproprijacije Republika Srpska, te će postupiti po njenom prijedlogu i pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava donijeti odluku za koje će dati jasne i valjane razloge.*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci posl. br : 78 0 V 028675 19 Gž od 15.10.2019. godine )*

* 1. **Uticaj karaktera i namjene eksproprisanih nepokretnosti na procjenu**

**njihove tržišne vrijednosti**

Prema odredbi člana 12. stav 1. u vezi sa članom 54. stav 1. i članom 60. ZE , ako se pravična naknada za eksproprisane nekretnine određuje u novcu ista mora da bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti nekretnina koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma.

Prema odredbi člana 54. stav 2. ZE , tržišna vrijednost je izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Pri tome , u postupku određivanja naknade za eksproprisane nekretnine kada je u pitanju zemljište, nužno je utvrditi da li se u vrijeme izvršene eksproprijacije radilo o eksproprisanom poljoprivrednom ili građevinskom zemljištu, jer se u takvom slučaju naknada određuje na različite načine. U svakom slučaju relevantna je činjenica karaktera i namjene eksproprisnaih nekretnina u vrijeme izvršene eksproprijacije.

Stoga , ukoliko su u vrijeme eksproprijacije nekretnine imale karakter poljoprivrednog zemljišta, treba imati u vidu član 3. stav 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj14/04, 22/04 i 49/04), koji propisuje koje zemljište se smatra poljoprivrednim zemljištem. Odredbom člana 23. stav 1. istog zakona zabranjeno je korištenje (u određenom periodu), kao i trajna promjena namjene, obradivog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe, a izuzetno korištenje i trajna promjena namjene (za nepoljoprivredne svrhe) može se vršiti samo na osnovu zakona i usaglašenih planskih akata Republike i opštine za potrebe i pod uslovima propisanim odredbom stava 2. i stava 3. iste zakonske odredbe. Za promjenu namjene poljoprivrednog zemljišta plaća se određena naknada koju u upravnom postupku određuje opštinski organ nadležan za poljoprivredu (član 26. do 29. Zakona o poljoprivrednom zemljištu). Odredbom člana 6. stav 1. istog zakona je propisano da se odredbe tog zakona primjenjuju i na zemljišta koja su planskim aktom određena kao građevinska zemljišta, odnosno koja su određena za nepoljoprivredne svrhe, sve dok za njih nije, u skladu sa propisima, izdata dozvola za gradnju, odnosno drugi odgovarajući akt.

Uzimajući u obzir da se danas najčešće uvažavaju tržišni principi u prometovanju zemljišta, tržišnu vrijednost metra kvadratnog zemljišta, uvijek određuju kriterijum ponude i potražnje na užem ili širem regionu, lokacija predmetnog zemljišta, položaj u odnosu na pristup lokaciji, udaljenosti od pristupnog puta, naselja, drugih stambeno porodičnih objekata, gradska zona, blizina grada , kvalitet odnosno bonitetna klasa zemljišta, njegova upotrebna vrijednost, mogućnost kvalitetne primjene agrotehničkih mjera, njege usjeva, mehanizovane obrade, kao najprihvatljivi način, odnosno onaj koji najviše učestvuje u odlučivanju procjene vrijednosti zemljišta je parametar cijene metra kvadratnog zemljišta, koje je kupovano, odnosno prodavano slobodnom voljom dviju stranaka ili cijene koje su postignute u sličnim postupcima u širem okruženju.

Tržišna vrijednost je ona koja se slobodno formira prema uslovima koji vladaju na tržištu nekretnina, dok se pod pravičnom naknadom u pravilu podrazumijeva ona naknada koja će vlasnika eksproprisane nekretnine sa finansijskog aspekta staviti u isti položaj kao da nekretninu nije izgubio.

Dakle, iz navedenog proizlazi da je za određivanje pravične naknade neophodno najprije odrediti tržišnu vrijednost nekretnine koja se ekspropriše, a zatim da na tako utvrđenu tržišnu vrijednost dodati ili oduzeti druge elemente koji moraju biti određeni zakonom (korektiv uvećanja po osnovu ličnih i porodičnih prilika, izgubljena dobit ), a kojima će se na odgovarajući način postići ravnoteža između privatnog i javnog interesa.

Slijedi da je sud pri određivanju pravične naknade i prilikom odlučivanja o dokaznim prijedlozima stranaka iznesenim u cilju dokazivanja visine naknade , u obavezi pravilno utvrditi koje činjenice se predloženim dokazima dokazuju te da li se radi o dokazima koji su podobni za prijenu uporedne metode. Primjetno je da su u ovim postupcima stranke sklone predlagati dokaze, uključujući i vještačenjem, iz kojjih proizilazi da su nekretnine iz istih drugačijeg karaktera i namjene u odnosu na predmetne , odnosno da se predlažu građevisnka vještačenja samo zbog činjenice da se neko zemljište nalazi u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta.

U takvim slučajevima primjenjuju se prednje pomenute odredbe materijalnog zakona, što potvrđuje i sudska praksa, te se polazi od sadržaja rješenja o eksproprijaciji kojim je utvrđen karakter i namjena eksproprisanih nekretnina. Iz sudske prakse :

**I**.*„ Neosnovano predlagač predlaže uviđaj na licu mjesta i vještačenje od strane vještaka građevinske struke, jer pri tome zanemaruje činjenicu da je sud u pogledu namjene zemljišta koje je predmet eksproprijacije vezan za rješenje o eksproprijaciji, a u konkretnom slučaju su pravosnažnim rješenjem RUGIP-a od 25.12.2017. godine predmetne nepokretnosti označene kao k.č. br. 1558/1 po kulturi njiva 3. klase, površine 267 m2, k.č. br. 1558/4 po kulturi njiva 3. klase, površine 258 m2 i k.č. br. 1558/5 po kulturi njiva 3. klase, površine 201 m2, sve upisane u pl. br. 592 KO Prnjavor, što znači kao poljoprivredno zemljište. Takvo rješenje je predlagač mogao pobijati podnoseći žalbu RUGIP Banjaluka, ako je smatrao da nije pravilno utvrđena kultura, tj. namjena eksproprisanih nepokretnosti. Zato se tržišna cijena predmetnih nepokretnosti ne može cijeniti prema vrijednosti 1 m2 građevinskog zemljišta, jer nije dokazano da je promijenjena namjena zemljišta, nakon uplate naknade koja je konstitutivne prirode i njome se mijenja pravni karakter zemljišta. Stoga je prvostepeni sud pravilno odbio prijedlog predlagača da se obavi vještačenje od strane vještaka građevinske struke, dok je identifikacija nepokretnosti već izvršena u prethodnom upravnom postupku, tako da se u sudskom postupku treba odrediti samo visina pravične naknade.“*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028671 19 Gž od 17.01.2020. godine)*

**II***.* „*PRILIKOM ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZA EKSPROPRISANU NEKRETNINU, ZA OCJENU PRAVNOG TRETMANA EKSPROPRISANOG ZEMLJIŠTA KAO PRETHODNOG PITANJA ZA ODREĐIVANJE NAKNADE, ODLUČNA JE ČINJENICA KAKAV KARAKTER JE EKSPROPRISANO ZEMLJIŠTE IMALO U VRIJEME EKSPROPRIJACIJE, ODNOSNO DA LI JE ODLUKOM NADLEŽNOG ORGANA EKSPROPRISANO KAO GRAĐEVINSKO ILI KAO POLJOPRIVREDNO, A NE ZA KOJE POTREBE SE TO ZEMLJIŠTE EKSPROPRIŠE.“*

*(Apelacioni sud Brčko Distrikt Bosne i Hercegovine 14.03.2014. godine)*

**III**. *„ Pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da su eksproprisane nekretnine poljoprivredno zemljište. Prema rješenju o eksproprijaciji ekspropisane nekretnine su njive VI klase i pašnjak II klase i nalaze se u k.o. Laktaši.* ***U pogledu namjene zemljišta koje je predmet eksproprijacije sudovi su vezani za rješenje o eksproprijaciji.***

*Protivnik predlagača u toku postupka, a i sada u reviziji, neosnovano insistira da je zbog činjenice da je zemljište faktički korišteno kao građevinsko zemljište i naknadu trebalo utvrditi kao da se radi o građevinskom zemljištu.*

*U vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji nekretnina predlagača i prvostepene sudske odluke o visini naknade za eksproprisane nepokretnosti, u primjeni je Zakon o poljoprivrednom zemljištu (”Službeni glasnik Republike Srpske” broj: 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12, dalje: ZPZ), koji je stupio na snagu 03.10.2006. godine, koji je odredbom člana 3. stav 2.propisao da se poljoprivrednim zemljištem u smislu ovog zakona smatraju i zemljišta kojima je planskim aktima Republike Srpske, opština i gradova određena druga namjena, sve dok se za ta zemljišta u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati nadoknada za promjenu namjene u skladu sa ovim zakonom.*

***Pravilnim tumačenjem navedene zakonske odredbe izvodi se zaključak da poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta opštine, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter.***

***U konkretnom slučaju nije sporno da nije plaćena naknada za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište, pa predmetne parcele imaju karakter poljoprivrednog zemljišta, bez obzira što se nalaze u granicama “ostalog građevinskog zemljišta”.***

*Ukoliko je protivnik predlagača smatrao da nije pravilno utvrđena kultura tj. namjena eksproprisanih nepokretnosti navedena u rješenju o eksproprijaciji,* ***mogao je isto pobijati podnoseći žalbu Republičkoj upravi za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka, što nije činio.***

***Ni činjenica da se na k.č. 1425/1 prema rješenju o eksproprijaciji nalazi štala i garaža, ne mijenja karakter toga zemljišta u građevonsko, čak i da su navedeni drugi objekti, ako za iste ne postoji dokaz da su sagrađeni u skladu sa zakonom.***

*Pravična naknada u novcu, u smislu odredbe člana 54. ZE određuje se tako da ne može biti niža od tržišne vrijednost eksproprisane nekretnine, što znači da se izražava u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđenja.*

*Kada se ima u vidu odredba člana 54. ZE i po ocjeni ovog suda, pravilno su nižestepeni sudovi utvrdili činjenice od kojih zavisi visina pravične naknade, na osnovu podataka o vrsti, veličini, obliku i reljefu nepokretnosti u vrijeme eksproprijacije, njihovog položaja u odnosu na postojeće saobraćajnice, vodotokove i udaljenost od grada, koristi koju može dati eksproprisana nepokretnost redovnim iskorištavanjem i koristi koju je raniji vlasnik imao od nepokretnosti, podataka o naknadama postignutim u postupku sporazumjevanja pred nadležnim organom uprave, te sporazuma o naknadi postignutog sa protivnikom predlagača**u predmetu 71 0 V 076841 10 V od 30.09.2010. godine.*

*Vještak poljoprivredne struke Đajić Dalibor je vrijednost poljoprivrednog zemljišta procijenio u iznosu od 18,00 KM/m2, koristeći uporedne podatke u vezi sa susjednim nepokretnostima, cijeneći karakter zemljišta i sporazume za slična zemljišta u najbližoj okolini, a i sporazum koji je predlagač zaključio sa istim vlasnikom u predmetu broj: 71 0 V 076841 10 V, dana 30.09.2010. godine, kada je utvrđena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 18,00 KM/1m2 za tada izuzete nepokretnosti, koje su sa predmetnim nepokretnostima činile jednu cjelinu. Navedeni sporazum proizašao je iz nalaza vještaka Marković Mihajla u tom predmetu, na osnovu sporazuma o procjeni vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.*

*Stoga i po ocjeni ovog suda protupredlagaču pripada naknada u visini koju je u svom nalazu i mišljenju procijenio vještak poljopriveredne struke Đajić Dalibor, a ne prema nalazu vještaka Marković Mihajla koji je dat i u ovom postupku, prije donošenja rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 076889 14 Gž 2 od 17.09.2014. godine, kojim je ukinuto prvostepeno rješenje Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 076889 14 V 2 od 13.03.2014. godine, u kome je naknada za predmetno zemljište bila određena prema nalazu vještaka Marković Mihajla koji je cijenu nekretnina iskazao kao da je u pitanju građevinsko zemljište.*

*Revident se poziva na to da tržišna vrijednost nepokretnosti nije određena prema cijenama susjednih, najbližih nepokretnosti i da je trebalo imati u vidu sporazume susjeda Rajković Milana, Topić Vase, Zečević Dragiše, Radaković Zagorke i drugih u reviziji navedenih lica. Ovi prigovori se ne mogu prihvatiti, jer se vještak izjasnio da se u tim sporazumima radi o građevinskom zemljištu za koje je plaćena naknada za pretvaranje, koju činjenicu protivnik predlagača nije ranije osporavao.*

*Međutim, kod određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, uzimaju se u obzir svi parametri od kojih zavisi visina naknade, pa sud nije dužan u svim slučajevima odrediti naknadu samo prema sporazumima o visini naknade koje je zaključula većina stranaka, već je dužan uzeti u obzir te sporazume, ali njima nije bezuslovno vezan.“*

*(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske broj : 71 0 V 076889 17 Rev od 05.09.2017. godine)*

**IV. *“*** *Odluka prvostepenog suda je pravilna i neosnovano u izjavljenim žalbama obe stranke ističu da visina naknade nije utvrđena na pravilan način i u skladu sa članom 60. a u vezi sa članom 54. stav 2. ZE. Prvostepeni sud je pravilno cijenio izvedene dokaze i neosnovano u izjavljenoj žalbi protivnika predlagača se ističe da je odluka prvostepenog suda zasnovana jedino na nalazu i mišljenju vještaka poljoprivredne struke Petra Ignjatića, a koji je visinu naknade za eksproprisane nekretnine utvrdio u iznosu od 10,00 KM/m2. Prvostepeni sud je prilikom donošenja osporene prvostepene odluke prije svega imao u vidu sporazume koje su zaključili vlasnici nekretnina u k.o. Okolica i kojim sporazumima je ugovorena naknada od 6,00 KM/m2. Međutim, iz tih sporazuma proizlazi da su sporazumi zaključeni na temelju opšte jednake ponude korisnika eksproprijacije svim vlasnicima nekretnina, bez utvrđivanja vrijednosti nekretnina pred organom uprave. Takvi sporazumi koji nisu imali za osnovu utvrđenje visine naknade po vještacima odgovarajuće struke, ne mogu poslužiti kao pouzdan osnov za zaključak po tržišnoj vrijednosti nekretnina na čemu suštinski u izjavljenoj žalbi ističe protivnik predlagača.*

*Vještak poljoprivredne struke je imao u vidu sve karakteristike predmetnog zemljišta (kvalitet zemljišta, položaj zemljišta, mogućnost pristupa zemljištu) te uvažavanjem svih navedenih karakteristika izjasnio se da tržišna cijena predmetnih nekretnina iznosi 10,00 KM/m2. Kad se cijene ugovori koji su izvedeni kao dokaz u ovom postupku, proizlazi da je pravilno prvostepeni sud cijeneći izvedene dokaze, a koje u svom nalazu cijenio i vještak poljoprivredne struke zaključio da tržišna vrijednost nekretnina u k.o. Okolica u petoj građevinskoj zoni ima vrijednost veću od 6,00 KM/m2, koja je vlasnicima nekretnina ponuđena opštom ponudom.*

*Žalbeni prigovori predlagača da mu je za iste nekretnine isti korisnik eksproprijacije po sporazumu broj 21.36/473-4a-25/09 od 03.07.2009. godine isplatio pravičnu naknadu u iznosu od 20,90 KM/m2 se ne mogu prihvatiti iz razloga što je u tom postupku vršeno vještačenje po vještaku građevinske struke i tada su parcele koje su bile eksproprisane u k.o. Okolica vještačene kao gradsko građevinsko zemljište i utvrđena veća cijena od zemljišta koje je vještačeno kao poljoprivredno.* ***U konkretnom slučaju radi se o poljoprivrednom zemljištu i u spisu nema dokaza da je isto privedeno namjeni odnosno da je izvršeno pretvaranje iz poljoprivrednog u građevinsko, a da bi predlagač ostvario naknadu za eksproprisano poljoprivredno zemljište u vrijednosti građevinskog zemljišta.*** *„*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028581 19 Gž od dana 25.12.2019. godine)*

**V.** *“ Žalba predlagača se odbija , rješenje Osnovnog suda u Kotor Varošu broj : 73 0 V 007835 10 V od 24.02.2011.godine se potvrđuje. „*

*Iz obrazloženja :*

*Kako je u konkretnom slučaju vještak poljoprivredne struke dr. Dardić MIle imao u vidu da je u rješenju Republičke uprave za geodetske i imovinskopravne poslove P.J. Kotor Varoš od 27.04.2020.goodine konstatovano da se predmetne nekretnine predlagača nalaze u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta , ali je kod utvrđivanja umanjene tržišne vrijednosti istog zemljišta konstatovao da su predmetne nekretnine u vrijeme nepotpune eksproprijacije , kao i u vrijeme izrade nalaza i mišljenja , korišćene kao poljoprivredno zemljište , da su prema svojoj namjeni poljoprivredna zemljišta , te da promjena namjene korišćenja nije pokrenuta kod zvaničnog organa uprave , zaključujući da se zemlište ne može procjenjivati u nekoj drugoj namjeni korišćenja (građevinsko..) , bez obzira što se zemljište nalazi u obuhvatu gradskog građevinskog zemljišta .“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banjaluci broj : 73 0 V 007835 11 Gž od 26.05.2011.godine )*

**VI***.****.*** *„ Prvostepeni sud je našao da nisu ispunjeni uslovi iz člana 55. ZE da se izvrši korekcija utvrđene naknade u pravcu njenog uvećanja zbog ličnih i porodičnih prilika, jer je predlagač na predmetnoj parceli vršio košenje trave koju nije upotrebljavao za sijeno, tako da eksproprijacija te parcele nema bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, te je ovaj zahtjev odbio.*

*Polazeći od utvrđenja da su vodovodne instalacije bespravno izgrađeni objekat koji u vrijeme izgradnje nisu ispunjavali uslove za legalizaciju, prvostepeni sud je zaključio da nisu ispunjeni zakonski uslovi za određivanje naknade za vodovodne instalacije kao bespravno izgrađeni objekat, pa je zahtjev predlagača u tom dijelu odbio.*

*Drugostepeni sud je našao da žalba predlagača nije osnovana, a da je žalba protivnika predlagača djelimično osnovana, te je sudio kao u izreci drugostepenog rješenja.*

*Neosnovano predlagač osporava pravilnost nižestepenih rješenja u pogledu određene visine pravične naknade.*

*Naknada za eksproprisane nekretnine se određuje pred sudom 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 eksproprisane nekretnine je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama člana 157. do 164. ZVP.*

*Odredbom člana 2. ZE propisano je da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretnini uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost eksproprisane nekretnine izražena je u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđenja (član 54. stav 2. istog zakona). Tržišna cijena nekretnina se slobodno formira prema uslovima koji vladaju na tržištu nekretnina, a pravična naknada je ona naknada koja će vlasnika oduzete nekretnine, sa financijskog aspekta, staviti u isti položaj kao da nekretninu nije izgubio.*

*Nije sporno da je rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor od 28.05.2009. godine, eksproprisana parcela označena brojem k.č. br. 551/7 (novi premjer broj 188/5, „Tuk“ njiva III klase u površini od 2.206 m2, upisana u zk. ul. br. 327 k.o. Lišnja. Shodno odredbi člana 54. ZE, vlasniku eksproprisanih nekretnina pripada pravo na naknadu samo nekretnine koje su označene u rješenju o eksproprijaciji, u visini tržišne cijene, pa u konkretnom slučaju predlagaču pripada pravo na naknadu samo za tu parcelu, stablo jabuke i živu ogradu (član 57. ZE).*

*Prilikom određivanja tržišne vrijednosti eksproprisane nekretnine neophodno je najprije utvrditi status zemljišta. Za ocjenu pravnog tretmana zemljišta odlučna je činjenica kakav karakter je zemljište imalo u vrijeme eksproprijacije, odnosno da li je odlukom nadležnog organa eksproprisano kao građevinsko ili poljoprivredno zemljište, a irelevantno je za koje potrebe se to zemljište ekspropriše, ili način iskorištavanja tog zemljišta.*

*Prema odredbi člana 3. stav 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 93/06, 86/07, 14/10 i 5/12), koji bio u primjeni u vrijeme donošenja prvostepene odluke suda o visini naknade za eksproprisanu nepokretnost, poljoprivrednim zemljištem smatra se i zemljište za**koje je planskim aktima Republike Srpske, opštine ili grada određena druga namjena, sve dok se za to zemljište u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene, u skladu sa navedenim zakonom.*

*Iz navedenog slijedi da poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište donošenjem planskog akta opštine, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje, odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter.*

*Eksproprisana parcela je u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji imala karakter poljoprivrednog zemljišta, iz kojeg razloga su pravilno nižestepeni sudovi zaključili da predlagaču pripada naknada u visini tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, pa nisu od uticaja prigovori revidenta da zemljište ne koristi kao poljoprivredno, da se nalazi uz magistralni put, da je prije eksproprijacije bilo u sastavu jedne parcele i imalo status okućnice i rezervne površine i da je trebalo cijeniti nalaz vještaka Dragičević Zdenka u kome se taj vještak izjasnio da je u pitanju građevinsko zemljište.*

*Revizijom se neosnovano ukazuje i na to da je predlagaču valjalo dosuditi naknadu za vodovodne instalacije. Naime, prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke Azre Borovčanin, vodovodne instalacije koje se nalaze u parceli koja je eksproprisana su bespravno izgrađeni objekat i u vrijeme eksproprijacije predlagač nije ispunjavao uslove za legalizaciju tog objekta. S obzirom na navedeno utvrđenje, pravilan je zaključak nižestepenih sudova da predlagaču kao graditelju navedenih vodovodnih instalacija, ne pripada pravo na naknadu, shodno odredbi člana 53 stav 2 ZE.*

*(Rješenje Vrhovnog suda RS br : 78 0 V 005335 15 Rev od 14.02.2017. godine )*

**VII .** *„ Odredbom članova 53. do 56. Zakon o eksproprijaciji propisani su kriteriji za utvđivanje visine naknade koja se određuje za eksproprisano zemljište i objekte, odredbom člana 57. za određivanje naknade za voćne zasade, a odredbom člana 59. istog zakona naknada za drvnu masu.*

*Međutim, kako je pomenutim zakonskim odredbama propisano da se pravo na naknadu dosuđuje za eksproprisanu nekretninu, objekte i zasade, proizlazi da se pri određivanju pravične naknade u vanparničnom postupku, treba imati u vidu, da se naknada isplaćuje samo za ono što je obuhvaćeno pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji.*

*Budući da je rješenjem o eksproprijaciji broj 03/III-473-3/94 od 12.01.1995. godine i njegovom izmjenom broj 24-473-5/02 od 30.07.2003. godine obuhvaćeno samo zemljište predlagača, a ne i voćni zasadi, drvna masa i ograda, za šta je predlagač tražio naknadu u ovoj vanparnici, pravilno revident ukazuje da su nižestepeni sudovi, dosuđujući predlagaču naknadu za ono što nije obuhvaćeno pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji, pogrešno primijenili materijalno pravo“.*

*(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske broj 73 0 V 005389 11 Rev, od 19.09.2013. godine).*

* 1. **Značaj zaključenih sporazuma o visini naknade i podataka porezne uprave**

U postupku određivanja pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti sud je u doticaju sa većim brojem isprava na koje se pozivaju stranke među kojima su zaključeni sporazumi između ranijih vlasnika nepokretnosti i korisnika eksproprijacije o naknadama za nepokretnosti sa područja karastarske opštine u kojoj se nalaze nepokretnosti koje su predmet nekog vanparničnog postupka, te podaci poreske uprave u vidu pregleda tržišnih vrijednosti nepokretnosti po zonama za gradove i opštine u Republici Srpskoj odnosno podaci iz Jedinstvenog sistema registracije, kontrole i naplate doprinosa koji se vode kod Poreske uprave .

U praksi, pred prvostepenim sudom se vrši uvid i čitanje ovih dokaza , isti se dostavljaju kao sastavni dio spisa na postupanje vještaku ukoliko je na prijedlog stranaka ili odlukom suda određeno izvođenje dokaza vještačenjem, te u obrazloženju rješenja o naknadi ovi dokazi analiziraju pojedinačno i u povezanosti sa drugim dokazima . No , oni nikako ne mogu imati presudan značaj za određivanje objektivne tržišne vrijednosti nepokretnosti koje su predmetom sudskog postupka , temeljem istih se može izvršiti komparacija u odnosu na predmetne nepokretnosti , ali se prilikom procjene tržišne vrijednosti konkretnih nepokretnosti uvijek moraju uobziriti njihove individualne tržišne karakteristike budući da one određuju cijenu koja se za njih objektivno može postići na tržištu .

I u kontekstu podataka porezne uprave sudska praksa je također zauzela stav da ni oni ne mogu predstavljati podatke koje bi presudno uticali na utvrđenje tržišne cijene ekspropisanog zemljišta o čemu je zauzet stav.

Iz prednjih razloga , bitno je da se svi dokazi stranaka i dokazi pribavljeni po službenoj dužnosti pojedinačno analiziraju i dovedu u međusobnu vezu , a naročito u kontekstu sličnosti i različitosti sa nekretninama koje su eksproprisane a za koje sud utvrđuje pravičnu naknadu u konkretnom postupku u kojem je da bi utvrdio pravilnu i pravičnu visinu naknade dužan cijeniti individualne tržišne karakteristike eksproprisane nekretnine .

O značaju zaključenih sporazuma ovisini naknade , te podataka porezne uprave, sudska praksa je zauzela jasno stanovište , npr. u odlukama :

**I** . *“ SUD NIJE DUŽAN, NEZAVISNO OD ZAKONSKIH OSNOVA I MJERILA ZA ODREĐIVANJE NAKNADE, U SVIM SLUCAJEVIMA ODREDITI NAKNADU PREMA SPORAZUMIMA O NAKNADI KOJE JE ZAKLJUČILA VEĆINA STRANAKA, VEĆ JE SAMO DUŽAN UZETI U OBZIR TE SPORAZUME, ALI NJIMA NIJE BEZUSLOVNO VEZAN.“*

*(Rješenje Vrhovnog suda F BIH broj: 64 0 V 005651 10 Rev od 30.09.2010. godine)*

**II***. “ Razloge prvostepenog suda zbog kojih naknada za predmetne nekretnine nije određena na temelju odluke Skupštine opštine Prnjavor kojom je utvrđena cijena poljoprivrednog zemljišta za navedeno područje od 1,05 KM/m2 u cijelosti prihvata i ovaj sud. Prvostepeni sud je imao u vidu sporazume koje su zaključili vlasnici nekretnina u k.o. Potočani i kojima je ugovorena naknada od 3,50 KM/m2. Međutim, iz tih sporazuma, što nije suprotno izjašnjenju vještaka poljoprivredne struke proizlazi da su sporazumi zaključeni na temelju opšte jednake ponude korisnika eksproprijacije svim vlasnicima nekretnina bez utvrđivanja vrijednosti nekretnine pred organom uprave. Zbog toga prema pravilnom stavu prvostepenog suda zaključeni sporazumi ne mogu poslužiti kao pouzdan osnov za zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnina.*

*Vještak poljoprivredne struke je imao u vidu sve karakteristike predmetnog zemljišta (kvalitet, položaj, mogućnost pristupa) i uvažavanjem svih navedenih karakteristika se izjasnio da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 4,00 KM/m2.*

*Kada se navedena tržišna vrijednost nekretnina uporedi sa sporazumima zaključenim na temelju opšte ponude i kada se ima u vidu nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke u cijelosti, kao i sadržaj pismenih isprava priloženih u spisu, proizlazi pravilnim zaključak prvostepenog suda da su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi da se prihvati nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke odnosno zaključak istog da tržišna cijena predmetnih nekretnina po 1 m2 iznosi 4,00 KM.*

*Shodno gore navedenom ovaj sud nalazi da žalbeni navodi stranaka u ovom vanparničnom postupku ne dovode u pitanje pravilnost utvrđenja prvostepenog suda, koje kao pravilno prihvata i ovaj sud te se odluka, prema ocjeni ovog suda u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nekretnine temelji na pravilnoj primjeni odredbe člana 54. stav 2. i člana 60. ZE.*

*Odluka o zakonskoj zateznoj kamati koja je dosuđena na iznos naknade za eksproprisane nekretnine je pravilna. Naknada za eksproprisane nekretnine za slučaj da korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik nekretnina nisu zaključili sporazum o naknadi, određuje se i utvrđuje u sudskom postupku i to prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke. U ovom vanparničnom postupku visina naknade se temelji na nalazu i mišljenju vještaka poljoprivredne struke. Imajući u vidu da je predlagačima u ovom postupku utvrđena naknada istima pripada i zakonska zatezna kamata od dana kada je vrijednost nekretnine utvrđena, odnosno od dana donošenja prvostepene odluke saglasno odredbi člana 277. stav 1. i člana 278. stav 1. ZOO u vezi sa članom 61. stav 1. ZVP. Zbog navedenog neosnovane su tvrdnje predlagača da zakonska zatezna kamata u postupcima određivanja naknade za eksproprisane nekretnine bi trebala teći od dana pravosnažnosti rješenja kojim su predmetne nekretnine eksproprisane.“*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 029341 19 Gž od 18.03.2020. godine)*

**III. „***Prvostepeni sud je imao u vidu sporazume koje su zaključili vlasnici nepokretnosti k.o. Hrvaćani sa korisnikom eksproprijacije kojima je ugovorena naknada od 3,50 KM/m2 nepokretnosti. Međutim iz tih sporazuma, što nije suprotno izjašnjenju vještaka poljoprivredne struke, proizlazi da su sporazumi zaključeni na temelju opšte jednake ponude korisnika eksproprijacije svim vlasnicima nepokretnosti, bez utvrđivanja vrijednosti nepokretnosti pred organom uprave. Zbog toga, prema pravilnom stavu prvostepenog suda, ovi sporazumi ne mogu poslužiti kao pouzdan osnov za zaključak o tržišnoj vrijednosti nepokretnosti. Vještak poljoprivredne struke je imao u vidu sve karakteristike predmetnog zemljišta (kvalitet zemljišta, položaj zemljišta, mogućnosti pristupa zemljištu radi obavljanja poljoprivredne proizvodnje) i uvažavanjem svih navedenih karakteristika izjasnio se da tržišna cijena predmetnih nepokretnosti iznosi 5,00 KM/m2. Kad se navedena tržišna vrijednost nepokretnosti uporedi sa sporazumima zaključenim na temelju opšte ponude i kada se ima u vidu nalaz i mišljenje vještaka u cijelosti, kao i sadržaj pismenih isprava priloženih u spisu proizlazi pravilnim zaključak prvostepenog suda da su u konkretnom slučaju ispunjeni uslovi da se prihvati nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke, odnosno tvrdnja vještaka da tržišna cijena konkretnih nepokretnosti po 1 m2 iznosi 5,00 KM.*

*Shodno navedenom, ovaj sud nalazi da žalbeni razlozi protivnika predlagača ničim ne dovode u pitanje utvrđenje prvostepenog suda koje kao pravilno prihvata i ovaj sud, te se odluka prema ocjeni ovog suda u dijelu kojim je određena naknada za eksproprisane nepokretnosti, temelji na pravilnoj primjeni materijalnog prava odredbi člana 54. stav 2. i 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).*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 V 029460 19 Gž od 18.03.2020. godine)*

**IV**. “ *Suprotno tvrdnji žalbi predlagača i protivnika predlagača, nalaz i mišljenje vještaka nije paušalan, jer je vještak detaljno obrazložio na osnovu čega je utvrdio da se za konkretno zemljište radi o tržišnoj cijeni od 10,00 KM/m2 i iz kojeg razloga smatra da je procjena Poreske uprave u visini od 1,05 KM za poljoprivredno zemljište, koja cijena je samo polazna osnova za određivanje tržišne cijene nepokretnosti.*

*Naime, tržišnu vrijednost nepokretnosti Poreska uprava, prema odredbi člana 7. Pravilnika o procjeni vrijednosti nepokretnosti „(„Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 8/09), utvrđuje prema podacima o prometovanim nepokretnostima (registrovani ugovori o kupoprodaji), a opštepoznata činjenica je da ugovorne strane u isti unose nižu cijenu od dogovorene u cilju smanjenja osnovice za porez na promet. Iz ovih razloga utvrđena tržišna cijena za nepokretnosti koju je izvršila Poreska uprava u Odluci o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji opštine Prnjavor (,,Službeni glasnik opštine Prnjavor“, broj 5/18), ne predstavlja realnu tržišnu vrijednost kako je to u svom nalazu obrazložio i vještak poljoprivredne struke Petar Ignjatić.*

*Ove tvrdnje imenovani vještak je pojasnio i na ročištu, tvrdeći da na cijene poljoprivrednog zemljišta koje se postižu na terenu utiču mnogobrojni faktori kao sto su: površina parcele, pristup, odnosno putne komunikacije, kvalitet zemljišta, nagib terena, mogućnosti korištenja i drugo, iz kojih razloga se kod utvrđivanja tržišne cijene nepokretnosti cijeni konkretna parcela i parametri koji utiču na visinu tržišne cijene, da polaznu osnovu za utvrđenje tržišne cijene u konkretnom slučaju predstavljaju i sporazumi protivnika predlagača koji su zaključeni sa drugim licima na iznos od 6,00 KM/m2 i gdje nisu cijenjeni svi parametri koji utiču na visinu, a u konkretnom slučaju to je da su predmetne parcele prije eksproprijacije imale dobru lokacijsku pogodnost, nalaze se na granici koja dijeli petu gradsku zonu zemljišta u katastarskoj opštini Okolica, što daje još veće pogodnosti predmetnim parcelama, što sve utiče na tržišnu vrijednost iste u iznosu od 10,00 KM u odnosu na 6,00 KM/m2 iz zaključenih sporazuma o određivanju naknade pred organom uprave, jer predmetne parcele imaju bolju lokaciju od parcela koje su bile predmet sporazuma.*

*Pravilan je zaključak prvostepenog suda kada nije prihvatio prijedlog predlagača da se cijena izuzetog zemljišta ima utvrditi prema cijeni iz ugovora o kupoprodaji od februara 2017. godine, na osnovu kojeg je predlagač pribavio u svojinu predmetne nepokretnosti, jer je predmetni ugovor zaključen u vrijeme kada je donesena odluka o opštem interesu za eksproprijaciju za k.o. Okolica i kada je predlagač imao saznanje da će se predmetne nepokretnosti eksproprisati, pa se opravdano može zaključiti da je pribavljanje u svojinu nepokretnosti takvog karaktera pribavljeno u cilju postizanja što veće cijene u postupku određivanja naknade za eksproprisano zemljište.*

*Vještak je pravilno cijenio dokumentaciju koju su predložile stranke, a na okolnost utvrđene naknade za predmetne parcele, pa je tako imao u vidu i parcele koje su prometovane kao poljoprivredno zemljište, a koje bi mogle komparirati sa predmetnim parcelama u k.o. Okolica i k.o. Babanovci i to: parcela broj k.č. 67/4 po kulturi njiva 4. klase upisana u pl. broj 418 k.o. Okolica, za koju je postignuta cijena od 17,79 KM/ m2, ali je ista parcela unutar 5. zone gradskog građevinskog zemljišta i opremljena svim infrastrukturnim pogodnostima za ovaj dio grada u odnosu na predmetne parcele; za parcele broj k.č. 1411/1 i 1411/7 k.o. Babanovci po kulturi njiva 6. klase ugovorom o kupoprodaji postignuta cijena od 17,83 KM/m2 a koja ima prilaz sa lokalne asfaltirane ulice i znatno bolje opremljena infrastrukturom (elektro, vodovodna i kanalizaciona mreža); za parcelu broj k.č. 990/1 upisana u pl. broj 362 k.o. Babanovci, postignuta je cijena 6,82 KM/m2 ali je ista u odnosu na predmetne parcele nešto lošijeg pristupnog položaja; za nepokretnosti površine od 500 m2 u k.o. Babanovci, na osnovu ugovora o prodaji zaključenog 16.08.2010. godine postignuta je cijena od 18 KM/m2 ali iste imaju neuporedivo bolji pristup i infrastrukturne pogodonosti u odnosu na predmetne parcele i nalaze se u neposrednoj blizini drugih stambeno porodičnih objekata i na samoj granici k.o. Prnjavor.*

*Suprotno tvrdnji žalbe protivnika predlagača, izjašnjenje vještaka vezano za mišljenje da se radi o parceli koja može biti potencijalno građevinsko zemljište, jer se u blizini nalaze stambeni objekti, blizina saobraćajnice, mogućnost pristupa parceli, ne dovodi do zaključka da je vještak utvrđivao cijenu građevinskog zemljišta, već se radi o pogodnostima koje utiču na tržišnu cijenu konkretnih parcela (pa bila ona i poljoprivredno) i da položaj iste opravdava dosuđeni iznos pravične novčane naknade.*

*Kako je vještak poljoprivredne struke obrazložio i iz kojeg razloga smatra da je tržišna vrijednost 10,00 KM/m2 za predmetnu parcelu, kako je konkretizovao i pogodnosti koje imaju predmetne parcele, za razliku od protivnika predlagača koji u žalbi samo paušalno navodi da ne može biti većih razlika u pogodnostima zemljišta u k.o. u kojima je postignut sporazum od 6,00 KM po m/2, nisu doveli u sumnju pravilnost odluke prvostepenog suda da dosuđeni iznos predstavlja pravičnu novčanu naknadu za eksproprisanu nepokretnost. „*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 V 028878 19 Gž od 24.01.2020. godine)*

**V.** *„ Nije osnovana tvrdnja revizije da se tržišna vrijednost eksproprisanih nekretnina treba utvrđivati prema PFRN obrascu ( prijava za upis u fiskalni registar nepokretnosti) protivpredlagača iz marta mjesca 2011. godine, jer je Poreska uprava RS na dan 23.1.2018. godine, k.č. broj: 797/2 procijenila na tržišnu vrijednost od 12.062,93 KM, k.č. broj: 969/1 na iznos od 37.110,15 KM i k.č. broj: 969/3 na iznos od 14,18 KM, tj. na približnu vrijednost od 5,00 KM/m2.*

*Procjena koja je data prema PFRN obrascima se donosi za potrebe utvrđenja poreske osnovice poreza na nekretninu, a nije prikaz stvarne tržišne vrijednosti. Kada su u pitanju ugovori na koje se poziva predlagač, oni sami za sebe nisu dokaz tržišne vrijednosti prometovanih nekretnina jer je opštepoznata činjenica da ugovarači pribjegavaju navođenju nižih kupoprodajnih cijena u odnosu na stvarno ugovorene cijene, zbog obaveza plaćanja poreza. Pored toga, na osnovu tih ugovora, osim da se radi o istoj katastarskoj opštini, nije moguće utvrditi gdje se nekretnine iz tih ugovora nalaze u odnosu na nekretnine protivpredlagača, pa time ni sve oni parametri koje je vještak cijenio kod nekretnina protivpredlagača. „*

*( Rješenje Vrhovnog suda RS br : 71 0 V 069273 19 Rev 2 od 7.2.2019. godine)*

**VI.** *„ U vanparničnom postupku sud je ovlašten da utvrđuje naknadu za eksproprisane nekretnine u skladu sa rješenjem o eksproprijaciji i nije ovlašten utvrđivati drugačije stanje u pogledu kvaliteta, klase i površine eksproprisanog zemljišta, od onog utvrđenog u rješenju o eksproprijaciji. Pored toga, Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06), niti u jednoj odredbi ne pravi razliku u pogledu određivanja naknade za ekspropisano zemljište, obzirom na klasu i vrstu zemljišta.*

*Odredbom člana 54. istog zakona, propisano je, da ako vlasnik nepokretnosti koja se ekspropriše, ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nepokretnost ili ako korisnik eksproprijacije ne može da obezbijedi takvu nepokretnost, određuje se pravična naknada u novcu koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma.*

*Tržišna vrijednost je izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđenja.*

*Citiranim odredbama Zakona o eksproprijaciji je propisano da se naknada za eksproprisane nepokretnosti (pa i zemljište), utvrđuje prema tržišnoj vrijednosti koja je izraz ponude i potražnje, a ta tržišna vrijednost svakako zavisi od klase i namjene zemljišta koje se prometuje.*

*Ovaj sud stoji na stanovištu da je prvostepeni sud pravilno utvrdio tržišnu vrijednost eksproprisanog zemljišta, imajući u vidu provedene dokaze, prihvatajući u cjelosti nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke koji je obrazložio o kakvom se zemljištu radi, da se zemljište sa svom komunalnom opremljenošću nalazi u urbanom dijelu grada sa pristupom na javne saobraćajnice, kao i podatke poreske uprave na teritoriji Opštine Prnjavor kojom je utvrđena cijena poljoprivrednog zemljišta u KO Okolica po 1,05 KM/m2, ali zaključujući da se cijena poljoprivrednog zemljišta razlikuje od procjene Poreske uprave, jer na visinu naknade utiču razni faktori i to površina parcele, pristup, kvalitet zemljišta, nagib terena, mogućnost korištenja, a što je sve iscrpno objašnjeno od strane prvostepenog suda, jer se u svojoj odluci pozivao na konkretne ugovore, koje je cijenio vještak prilikom davanja svog nalaza, te metodom uporedne vrijednosti ponude i potražnje zaključio da je opravdano prihvatiti vrijednost koju je utvrdio vještak u iznosu od 19,00 KM/m2, a koja cijena se može postići na slobodnom tržištu za nekretnine, tržišnih karakteristika kao predmetne, u skladu sa cijenama nekretnina sličnih tržišnih karakteristika sa područja istog lokaliteta.*

*Bez osnova su navodi protivnika predlagača da se prihvati iznos od 6,00 KM/m2 za predmetne nekretnine, kako je to ponuđeno pred organom uprave iz razloga što se radi o ponudi investitora projekta sa javnog poziva, pa se ovaj iznos ne može prihvatiti kao pravična naknada za izuzeto zemljište jer svako zemljište u konkretnom postupku ima svoje karakteristike koje se odnose na okruženje, nekretninu, ponudu i potražnju na tržištu, a što sve utiče na način procjene nekretnina koje su predmet eksproprijacije.*

*Prvostepeni sud je utvrdio vrijednost eksproprisanog zemljišta, saglasno odredbi člana 54. ZE, na osnovu karakteristika zemljišta koje je imalo u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, a prema cijenama iz kupoprodajnih ugovora koje se za takvo zemljište moglo postići u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja (tržišna vrijednost), te je pravilno cijenio nalaz vještaka poljoprivredne struke u pogledu zaključka da je cijena konkretnog zemljišta utvrđena u vrijednosti od 19,00 KM/m2 x 1.248 m2, što iznosi 23.712,00 KM.*

*Slijedom iznesenog valjalo je žalbe predlagača i protivnika predlagača odbiti i potvrditi prvostepeno rješenje, na temelju odredbe člana 235. stav 1. tačka 2. ZPP, u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP. „*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br .78 0 V 028881 19 Gž od 21.02.2020. godine)*

**VII** *. „Pored toga, vještak je i na ročištu pojasnio svoj nalaz i dao odgovore na sve primjedbe protivnika predlagača, pa je prvostepeni sud pravilno zaključio da je vještak opravdanog mišljenja da se cijene poljoprivrednog zemljišta koje se postižu na terenu bitno razlikuju od onih koje se navode i u procjenama Poreske uprave iz razloga što na konačnu cijenu utiču mnogobrojni faktori kao sto su: površina parcele, pristup, kvalitet zemljišta, nagib terena, mogućnosti korištenja i drugo.*

*U ovim postupcima se cijeni svaka konkretna parcela i parametri koji utiču na visinu tržišne cijene, a podaci Poreske uprave se odnose na procječnu cijenu koja se dobije ocjenom tržišne cijene većeg broja parcela na konkretnom području.*

*Vještak je dalje pojasnio da sama procjena koju je izvršila Poreska uprava zanemaruje sve ove pobrojane kriterijume, da cijene koje se navode u Odluci o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji opštine Prnjavor (,,Službeni glasnik opštine Prnjavor“, broj 5/18), mogu predstavljati polaznu osnovu prilikom određivanja cijena nepokretnosti, ali svakako ne mogu biti jedino pravilo po kom bi se određene nekretnine prometovale, jer te cijene prvenstveno služe kao osnov za obračun poreza na nepokretnosti, ali ne mogu odrediti tržišnu vrijednost pojedinačne nekretnine, kao što to ne čine ni predloženi kupoprodajni ugovori i sporazumi protivnika predlagača koji su identični i uglavnom imaju istu tržišnu vrijednost od 3,50 KM/m2 i gdje nisu cijenjeni svi parametri koji utiču na visinu, a u konkretnom slučaju to je da se parcela predlagača nalazi oko 13km od Prnjavora, u blizini auto puta, riječnih tokova, naselja Puraći i Lišnja, kao i stambenih objekata, što predstavlja povoljne parametre koji utiču na povećanje tržišne cijene zemljišta.*

*Ovakvom zaključku prvostepenog, a i ovog suda, da cijene iz predmetne odluke o visini vrijednosti nepokretnosti po zonama na teritoriji opštine Prnjavor nisu odlučujući parametri kod utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti, ide u prilog i činjenica da je i sam protivnik predlagača u sporazumnom određivanju naknade predlagaču ponudio cijenu od 3,50 KM/m2.*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 V 029121 19 Gž od 20.08.2019. godine)*

* 1. **Izvođenje dokaza vještačenjem u sudskom postupku**

U vanparničnom postupku radi određivanja pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti, shodno istražnom načelu, a obzirom da postupak vodi po službenoj dužnosti , sud će na ročištu omogućiti strankama da se izjasne o obliku i obimu, odnosno visini naknade, kao i o dokazima o vrijednosti eksproprisanih nepokretnosti .

Suprotno, u parničnom postupku dužnost je da svaka stranka iznosi činjenice na kojima temelji svoje zahtjeve i predlaže dokaze kojima se utvrđuju te činjenice ( član 7. ZPP u vezi sa članom 123. stav 1. ZPP ) .

U postupcima po službenoj dužnosti i stranke i sud imaju aktivnu ulogu , pa jedno od dokaznih sredstava u ovoj vrsti postupka može , na inicijativu stranaka ili suda , biti provođenje dokaza vještačenjem .

No , nerijetko je uloga stranaka u ovoj vrsti postupaka pasivna , najčešće se svodi na nepostojanje interesa na strani korisnika eksproprijacije da u sudskom postupku dokazuje da je pravičan iznos naknade veći od iznosa ponuđenog u upravnom postupku , slijedom čega najčešće i ne predlaže provođenje dokaza vještačenjima . Dok na strani ranijeg vlasnika najčešće postoji tvrdnja da sud vodi postupak po službenoj dužnosti , te da troškove postupka pa i vještačenja snosi korisnik eksproprijacije , slijedom čega se teret dokazivanja prenosi na sud . Da uloga stranaka u ovoj vrsti postupka , iako se on vodi po službenoj dužnosti , nije potpuno pasivna , potvrđuje i sudska praksa, npr. :

**I.** . *„ Postupak određivanja naknade za eksproprisane nekretnine sud vodi po službenoj dužnosti (član 159 stav 1 ZVP), u tu svrhu zakazuje ročišta na kojim će omogućiti učesnicima da se izjasne o obliku i obimu, odnosno visini naknade, kao i dokazima o vrijednosti nekretnine koji se pribavljaju po službenoj dužnosti (član 160 stav 1 ZVP). Sud će prema članu 160 stav 2 ZVP na ročištu izvesti i* ***druge dokaze koje učesnici predlože, što podrazumijeva njihovu aktivnu ulogu u postupku prikupljanja dokaza i utvrđivanja činjenica relevantnih za odlučivanje, jer to ne radi isključivo sud****.*

*Prvostepeni sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke, jer je vještak prilikom davanja svog nalaza i mišljenja o visini naknade za izuzete nekretnine, koristio se podacima iz kupoprodajnih ugovora, zaključenih sporazuma, cijenio je i procjenu Poreske uprave, koristio je uporednu metodu, položaj eksproprisane nekretnine, lokaciju, kvalitet, te je izveo zaključak da je cijena po 1 m2 na toj lokaciji 3,50 KM.*

*Suprotno navodima žalbe, vještak je cijenio da predmetne parcele predstavljaju dio ekonomskog dvorišta, ali da su nepravilnog oblika, da na istim nekretninama nema objekata, te sama činjenica koliko je ovo zemljište udaljeno od postojećeg stambenog objekta, nije razlog da je vještak pogrešno utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina. Vještak je argumentovano odgovorio na sve prigovore punomoćnika predlagača, tako da nije bilo razloga da sud odredi vještačenje po drugom vještaku. Nadalje, navodi predlagača da je zemljište komunalno opremljeno i da predstavlja potencijalno građevinsko zemljište se ne mogu prihvatiti, jer se naknada određuje za ono zemljište odnosno kulturu zemljišta kako je to navedeno u rješenju o eksproprijaciji. U vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji izuzete nekretnine su imale karakter poljoprivrednog zemljišta pa je prvostepeni sud pravilno postupio kada je radi utvrđivanja visine naknade za ovo zemljište angažovao vještaka poljoprivredne struke.*

*Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta po nalazu vještaka odgovara karakteristikama i svojstvima konkretnog poljoprivrednog zemljišta, pa je prvostepeni sud sa punim pravom prihvatio nalaz vještaka poljoprivredne struke jer je isti u smislu odredbe člana 61 stav 1 ZE visinu naknade utvrdio na osnovu parametara koji utiču na formiranje tržišne vrijednosti, a u vrijeme izrade nalaza. „*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 V 029325 19 Gž od 26.02.2020. godine)*

**II**. *„Na ročištu 19.03.2019. godine, nakon što je vještak argumentovano odgovorio na sva pitanja predlagača i protivnika predlagača koji se tiču njegovog nalaza i mišljenja, protivnik predlagača zatražio je dopunu nalaza vještaka dostavljajući kupoprodajne ugovore OPU-894/18, 821/18, 888/18. Radi donošenja dopunskog nalaza i mišljenja protivniku predlagača naloženo je da predujmi novčani iznos od 100,00 KM. Budući se protivnik predlagača izjasnio da neće predujmiti navedeni iznos pravilno je prvostepeni sud opozvao svoju odluku kojom je naloženo vještaku poljoprivredne struke Petru Ignjatiću da sačini dopunski nalaza i mišljenje. S tim u vezi, neosnovani su navodi žalbe da je vještak trebao uraditi dopunu nalaz i mišljenja bez uplaćenih troškova za dopunsko vještačenje s obzirom na činjenicu da je protivnik predlagača zbog neuplaćenog predujma, iako je bio upozoren da se neće provesti dopunsko vještačenje u slučaju da ne predujmi navedene troškove, odustao od izvođenja ovog dokaza.*

*Prvostepeni sud je, suprotno stavu žalbe, imao u vidu sporazume koje su zaključili vlasnici eksproprisanih nepokretnosti u k.o. Prnjavoru sa korisnikom eksproprijacije prema kojima je ugovorena naknada od 7,00 KM/m2 nepokretnosti. Međutim, iz tih sporazuma proizlazi da su sporazumi zaključeni na temelju opšte jednake ponude korisnika eksproprijacije, bez utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti iz tih sporazuma pred organom uprave. Zbog toga, prema pravilnom stavu prvostepenog suda, ovi sporazumi ne mogu poslužiti kao pouzdan osnov za zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetnih nepokretnosti.*

*Sve dokaze stranaka, kako predlagača tako i protivnika predlagača, prvostepeni sud je cijenio nalazeći da su stranke selektivno predložile dokaze s ciljem dokazivanja osnovanosti svojih navoda o najvećoj odnosno najnižoj postignutoj cijeni za zemljište u k.o. Prnjavor i susjednim k.o. Ovaj zaključak se odnosi i na kupoprodajne ugovore OPU-894/18 od 05.01.20218. godine, OPU-888/17 od 30.11.2018. godine i OPU 909/18 od 10.12.2018. godine za koje žalba tvrdi da se o tim dokazima nije izjasnio prvostepeni sud. „*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br: 78 0 V 028976 19 Gž od 16.12.2019. godine)*

**III**.„ *Žalba protivnika predlagača se uvažava pa se ukida rješenje Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 024432 16 V od 14.06.2017. godine i predmet vraća istom prvostepenom sudu na ponovni postupak.*

*… Iz nalaza vještaka poljoprivredne struke mr Đajić Dalibora dalje proizlazi kako on u tom nalazu samo navodi da je izvršio uvid u ranije zaključene sporazume sa vlasnicima nepokretnosti u KO Hrvaćani, ali takvih sporazuma nema u spisu niti vještak konkretizuje sadržaj tih sporazuma. Pored toga, u njegovom nalazu on se poziva na novčane vrijednosti zemljišta za KO Laktaši, gdje je ostvarena cijena od 11 KM po m2 , iako se predmetno zemljište ne nalazi u KO Laktaši, već u KO Naseobina Hrvaćani na području opštine Prnjavor.*

*Takvo postupanje predstavlja nepravilnu primjenu člana 60. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15). Naime, kako je ukazano u odlukama Vrhovnog suda Republike Srpske (npr. rješenje tog suda broj 71 0 V 069273 15 Rev od 20.01.2016. godine) odredbe Zakona o eksproprijaciji:*

*„ …ne propisuju na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti. Ukoliko na području eksproprisanih nepokretnosti nema prometa ista se tada temelji na podacima o prometnoj vrijednosti nepokretnosti na susjednom području ukoliko se ocijeni da takva prometna vrijednost odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti. Međutim ukoliko ni na susjednom području nema prometa tada se za utvrđivanje tržišne cijene koriste podaci o iznosima naknada iz postignutih sporazuma za određivanje naknada za eksproprisane nepokretnosti, ako su takvi sporazumi zaključivani, a sve navedeno svakako uz ocjenu svih karakteristika eksprorisane nepokretnosti (položaj zemljišta, kultura, klasa i dr). U slučaju da ne postoje podaci o prometnoj vrijednosti nepokretnosti a ni podaci o zaključenim sporazumima o naknadi, naknada za eksproprisane nepokretnosti će se odrediti na osnovu drugih elemenata, tj. na osnovu koristi koju može dati eksproprisana nepokretnost redovnim iskorištavanjem ili koristi koju je raniji vlasnik imao od te nepokretnosti.“*

*Iz prethodno citiranog proizlazi da se naknada za eksproprisanu nepokretnost na prvom mjestu određuje na osnovu podataka o prometu nepokretnosti u mjestu gdje se ona nalazi, što u ovom slučaju znači u KO Naseobina Hrvaćani. Ukoliko nema takvog prometa, onda se vrijednost određuje prema podacima o prometnoj vrijednosti nepokretnosti na susjednom području, ali uz uslov da se u tom slučaju prethodno ocijeni da takva prometna vrijednost (sa susjednog područja) odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti. Drugim riječima, ako se ocijeni da vrijednost nepokretnosti sa susjednog područja ne odgovara vrijednosti nepokretnosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti, onda se vrijednost nepokretnosti sa susjednog područja ne može uzimati u obzir. Na isti način stvari stoje i kada se vrijednost nepokretnosti želi odrediti upoređivanjem sa iznosima naknada postignutih u nekim ranijim sporazumima za određivanje naknada za eksproprisane nepokretnosti. Naime, u tom slučaju nije dovoljno uzeti u obzir samo naknade iz tih sporazuma, već se pri tome, kako proizlazi iz prethodno citiranog teksta, sve to mora dovesti u vezu sa svim karakteristikama konkretne eksproprisane nepokretnosti. To znači da ukoliko sve karakteristike predmetne eksproprisane nepokretnosti ne odgovaraju karakteristikama nepokretnosti iz nekih ranijih sporazuma, onda ti sporazumi i naknade postignute u njima takođe ne mogu biti osnov za određivanje naknade predmetnih eksproprisanih nepokretnosti.*

*Sve prethodno navedeno nije uzeto u obzir u žalbom pobijanom rješenju niti su s tim u vezi u obrazloženju tog rješenja dati pravno valjani razlozi, usljed čega se ne mogu ispitati njegova pravilnost i zakonitost.*

*Pored toga, osnovano se žalbom ukazuje i na akt Poreske uprave Republike Srpske, Područna jedinica Prnjavor, na području koje opštine se nalaze i predmetne nepokretnosti. Radi se o aktu Područne jedinice Prnjavor, broj 02/0811-459-271/09 od 13.02.2009. godine, iz kojeg proizlazi da je 2,20 KM po m2 cijena poljoprivrednog zemljišta za KO Naseobina Hrvaćani, a ne 11 KM po m2 kako navodi vještak poljoprivredne struke mr Đajić Dalibor u njegovom nalazu i mišljenju. Pored toga, prvostepeni sud ne uzima u obzir i akt Poreske uprave Republike Srpske sa njenog internet portala, koji akt je protivnik predlagača takođe dostavio uz njegov podnesak od 13.09.2016. godine. U tom aktu Poreske uprave Republike Srpske radi se o pregledu tržišnih vrijednosti nepokretnosti, među kojima se nalaze i nepokretnosti u KO Naseobina Hrvaćani. I iz tog akta proizlazi da tržišna vrijednost zemljišta za KO Naseobina Hrvaćani u 2016. godini iznosi manje od vrijednosti koju je naveo vještak mr Đajić Dalibor, jer se u tom aktu kao vrijednost navodi 1,05 KM po m2 za poljoprivredno zemljište, 2,04 KM po m2 za šumsko zemljište,dok tržišna vrijednost industrijskog zemljišta u KO Naseobina Hrvaćani iznosi 4,95 KM po m2, za građevinsko zemljište 9,90 KM po m2, a za ostalo zemljište 2,11 KM po m2 .*

*Dakle, radi se o sasvim određenim podacima koje je propustio da cijeni prvostepeni sud u obrazloženju pobijanog rješenja, kao i vještak mr Đajić Dalibor u njegovom pisanom nalazu i mišljenju. Stoga neosnovano i paušalno prvostepeni sud iznosi tvrdnju (str. 2. rješenja) da je vještak poljoprivredne struke u njegovom nalazu i mišljenju kao jedan od uporednih podataka cijenio i podatke Poreske uprave Republike Srpske.*

*Iz prethodno iznijetih razloga pouzdano proizlazi da je preuranjen zaključak prvostepenog suda kojim je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka mr Đajić Dalibora da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 11 KM po m2 , jer takav zaključak ne odgovara ostalim dokazima u spisu koji ukazuju na nižu tržišnu vrijednost zemljišta u KO Naseobina Hrvaćani.*

*Stoga je žalbu protivnika predlagača valjalo uvažiti i odlučiti kao u izreci ovog drugostepenog rješenja, saglasno članu 235. tačka 3) Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13), u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 36/09).*

*U ponovnom postupku prvostepeni sud će otkloniti nepravilnosti i nedostatke na koje mu je prethodno ukazano te će po potrebi obaviti saslušanje ne samo vještaka mr Đajić Dalibora nego i vještaka koji je prethodno u upravnom postupku obavio vještačenje o vrijednosti predmetnog zemljišta. Potom će te, kao i sve ostale dokaze, cijeniti savjesno i brižljivo i za takvu ocjenu dati iscrpne i pravno valjane razloge u obrazloženju svoje odluke.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 024432 17 Gž od 10.08.2017. godine )*

**...**

Nalaz i mišljenje vještaka je samo jedno od dokaznih sredstava koje podliježe savjesnoj i brižljivoj ocjeni suda, samostalno, a i u odnosu na druge izvedene dokaze, shodno članu 8. ZPP .

Vještačenje se u pravilu provodi radi odgovora na tačno određeno činjenično pitanje koje mu se postavlja zadatkom predmeta vještačenja , pri čemu je vještak u svom stručnom djelovanju mora imati potpunu inicijativu u radu, a to mu nalaže princip aktivnosti.

Po izvršenom vještačenju, vještak podnosi sudu izvještaj o svom nalazu i daje mišljenje. To mišljenje mora biti jasno, dokumentirano i logički izloženo. Dužnost je vještaka dakle, da potpuno i precizno obrazloži svoje mišljenje, da se izjasni kako je došao do svoje ocjene odnosno zaključka u vezi sa ispitanim i utvrđenim činjenicama, te decidno pojasni na temelju kojih pokazatelja i kojim metodama je utvrdio visinu tržišne vrijednosti nekretnine koja je bila predmetom vještačenja .

Vještak uvijek mora usmeno iznijeti svoj nalaz i obrazložiti svoje mišljenje na ročištu pred sudom (načelo neposrednosti izvođenja dokaza) pri čemu je obaveza vještaka da u cjelosti postupi shodno zadatku vještačenja koji u aktualnoj sudskoj praksi podrazumijeva procjenu tržišne vrijednosti nekretnina primjenom uporedne metode .

U praksi to znači da se vještaku rješenjem suda daje zadatak da primjenom uporedne metode iskaže tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnine i to na osnovu dokumentacije iz predmetnog spisa iz koje će uzeti podatke i pokazatelje o ostvarenom prometu nekretnina koje su po svom karakteru i namjeni slične nekretninama eksproprisanim predmetnim rješenjem o eksproprijaciji . To su dokazi stranaka i suda u vidu sudskih poravnanja zaključenih za iste ili slične nekretnine , ugovori o kupoprodaji istih ili sličnih parcela, zvanični podaci porezne uprave o vrijednosti predmetnih parcela u vrijeme eksproprijacije, odnosno u vrijeme donošenja sudske odluke, podaci iz važećih optinskih odluka o vrijednosti predmetnog zemljišta s obzirom na njegovu pripadnost određenoj zoni u obuhvatu određene opštine, koje dokaze i izvore prava vještak koristi na način da nekretnine iz istih upoređuje sa predmetnima , te iskazuje njihove sličnosti i različitosti i njihv uticaj na tržišnu cijenu . Pri tome je vještak dužan uobziriti sve individualne tržišne karakteristike ekspropisanih nekretnine , kvalitet i položaj u odnosu na putne komunikacije, udaljenost od javnih puteva, uticaj bliže prirodne sredine, namjenu,mogućnost obrade određenom mehanizacijom,blizinu domaćinstva ranijeg vlasnika , infrastrukturu i mogućnost pristupa komunalnoj onfrastrukturi i slično.

U postupku provođenja dokaza vještačenjem stranke mogu iznositi prigovore, kako u pogledu izbora osobe vještaka, njegove stručnosti, na sam postupak vještačenja, kao i na konkretan sadržaj nalaz i mišljenje vještaka, naročito ako su nalaz i mišljenje nejasni, nepotpuni, neobjektivni ili proturječni.

Često se dešava da u jednom konkretnom slučaju vještače dva i više vještaka iste struke, čiji nalazi mogu biti približno slični, ali ima situacija da vještaci u svojim nalazima iznesu mišljenje koje se bitno razlikuje od mišljenja drugih vještaka u istom predmetu ( obično se to dešava kod utvrđivanja visine naknade) u kojim slučajevima se postavlja pitanje kome od vještaka pokloniti vjeru i koji nalaz prihvatiti kako jasan, obrazložen, stručan, na kome bi sud bio u prilici da temelji svoju odluku.

U tim situacijama sud je dužan ispitati suštinu primjedbi stranaka na sačinjene nalaze i mišljenja , a istaknuti prigovori moraju biti konkretni , a ne odraz nezadovoljstva stranke ishodom vještačenja , također ukoliko se neka od stranaka poziva na nalaz vještaka iz upravnog postupka koji je prethodio sudskom postupku , i tog vještaka je potrebno saslušati pred sudom a nalaz pročitati kao dokaz , te ove dokaze cijeniti u kontekstu ostalih pred sudom izvedenih dokaza .

Ako u toku postupka prihvati primjedbe stranaka, prvostepenom sudu stoji na raspolaganju instrument za sanaciju propusta u vještačenju donošenjem rješenja kojim se vještaku nalaže sačinjenje dopunskog vještačenja sa konkretnim zadatkom , odnosno provođenje novog vještačenja po drugom vještaku na način i pod uslovima propisanim odredbama člana 155 Zakona o parničnom postupku .

No , kako se radi o postupku hitne prirode , kojeg je sud dužan voditi bez odugovlačenja , sud je dužan da pažljivo ramotri osnovanost primjedbi stranaka na izvedene dokaze ,pa i dokaz vještačenjem .

U praksi su česte situacije da vještak detaljno obrazloži svoj nalaz i na ročištu odgovori na sve upite stranka i suda , a da unatoč tome stranka nezadovoljna ishodom vještačenja , predloži da se vještačenje povjeri drugom vještaku sa istim zadatkom vještačenja, pri čemu ne predlaže sačinjenje dopunskog nalaza i mišljenja po istom vještaku .

Rješenjem suda takvi prijedlozi često bivaju odbijeni kao suprotni članu 155. ZPP koji se analogno primjenjuje u vanparničnim postupcima .

Ovo jer je stranka propustila odmah nakon ispitivanja vještaka iznijeti konkretne primjedbe na njegov nalaz i iskaz a potom nije predložila sudu da postupajućem vještaku naloži sačinjenje dopunskog nalaza i mišljenja, slijedom čega bi vještaku bilo omogućeno da sačinjenjem dopunskog nalaza eventualno korigira svoja utvrđenja iz osnovnog nalaza ili da ostane pri istima a nakon što uobziri sve primjedbe stranaka. Kako je prijedlog za provođenje novog vještačenja po drugom vještaku uslijedio na prednji način , nakon što je vještak obrazložio nalaz i odgovorio na sve upite , to sud razložno može zauzeti stav da shodno članu 155. stav 2. i stav 3. ZPP nije dopušteno odrediti novo vještačenje po drugom vještaku , prije nego što se postupajućem vještaku po prijedlogu stranke, ili po odluci suda naloži sačinjenje dopunskog nalaza i mišljenja .

Takvom stavu suda doprinose zauzeti stavovi sudske prakse prema kojima okolnost da se stranka ne slaže sa potpunim i jasnim nalazom i mišljenjem vještaka nije razlog da sud u smislu člana 155. stav 3. ZPP odredi drugog vještaka bez omogućavanja postupajućem vještaku da se o primjedbama izjasni i da sačini dopunski nalaz ( Presuda Vrhovnog suda F BIH broj : 36 0 P 00439 14 Rev od 12.05.2016.godine ). Kako je članom 155. stav 3. ZPP RS identičan članu 155. stav 3. ZPP F BIH , to je je razložno cijeniti tu sudsku praksu i ne dozvoliti da se bez omogućavanja vještaku da sačini dopunu svog nalaza , vještak izuzme iz postupka, te da se odredi drugi vještak sa zadatkom prvobitno određenom postupajućem vještaku. Isti stav zauzet je i u pravosnažnom rješenju Osnovnog suda u Prnjavoru posl. broj : 78 0 V 028868 18 V od 29.07.2019.godine ( potvrđeno rješenjem Okružnog suda u Banja Luci broj: 78 0 V 028868 19 Gž od 18.03.2020. godine).

Iz sudske prakse :

**I. „***Činjenično utvrđenje prvostepenog suda pobija protivnik predlagača u žalbi u bitnome navodeći da je prvostepeni sud nekritički i slijepo prihvatio nalaz i mišljenje vještaka Milosavljević Radovana od 29.03.2017.godine u skladu sa kojim je odredio visinu naknade, neuvažavajući prigovore protivnika predlagača isticane u odnosu na ovaj nalaz.*

*Žalbeni razlozi ne utiču na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.*

*Po ocjeni ovog suda pravilno je prvostepeni sud nalazu i mišljenju vještaka Milosavljević Radovana poklonio vjeru i u skladu sa procjenom tog vještaka odredio naknadu za eksproprisane nekretnine, smatrajući prigovore protivnika predlagača u smislu da procjena vrijednosti zemljišta, s obzirom da je isto zapušteno, treba umanjiti za 20%, neosnovanim.*

*Naime, nalaz jednog vještaka se može uspješno pobijati samo nalazom drugog vještaka iste struke, pa time što nije predložio vještačenje po nekom drugom vještaku poljoprivredne struke, protivnik predlagača se lišio mogućnosti da dokaže osnovanost svojih prigovora.*

*Neosnovano se pri tom protivnik predlagača poziva na to da je svoje prigovore zasnovao na mišljenju Odjeljenja za privredu i poljoprivredu Gradske uprave, odnosno mišljenju radnika tog odjeljenja koji, kao i vještak, raspolažu potrebnim znanjem u oblasti poljoprivredne struke. Ovo stoga što značaj nalaza i mišljenja vještaka ima samo onaj nalaz vještaka kojeg je u tom svojstvu odredio sud.*

*Iz navedenih razloga ovaj sud smatra da je prvostepeni sud pravilno utvrdio činjenično stanje i na tako utvrđeno činjenično stanje pravilno primjenio materijalno pravo, pa je žalbu valjalo odbiti i prvostepeno rješenje potvrditi temeljem odredbe člana 235. tačka 2. ZPP-a, a u vezi sa odredbom člana 2. stav 2. ZVP.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Prijedoru br : 77 0 V 036369 17 Gž od 22.05.2018.godine)*

**II**. *„ Protivnik predlagača (Grad Prijedor koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske)*,*je imao mogućnost predložiti novo vještačenje ili dopunu već izvršenog vještačenja što je u konačnici i učinio na ročištu održanom 29.03.2007.godine, ali je svojim pasivnim ponašanjem u smislu da nije dostavio dokumentaciju na koju se pozivao u cilju izrade dopunskog nalaza i da nije u skladu sa rješenjem suda uplatio predujam za izradu dopunskog nalaza, doveo do toga da dopunsko vještačenje nije ni provedeno. Nadalje, protivnik predlagača je, a što proizilazi iz sadržine dopisa broj 02-053-117/15 od 29.11.2015.godine, vještaku Dari Obradović uskratio podatke o kupoprodajnim ugovorima za koje je ovaj vještak imao saznanja da su zaključeni, niti ih je dostavio sudu iako mu je to naloženo rješenjem suda od 05.06.2017.godine.*

*Zbog svega navedenog, ovaj sud nalazi da je vještak Dara Obradović pravilno utvrdila tržišnu vrijednost eksrporpisanih nepokretnosti čija visina nije dovedena u pitanje žalbenim razlozima protivnika predlagača.*

*Kako se žalbenim navodima protivnika predlagača ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, to je žalbu protivnika predlagača, shodno odredbi člana 235. tačka 2. ZPP-a, valjalo odbiti i prvostepeno rješenje potvrditi.*

*( Rješenje Okružnog suda u Prijedoru br : 77 0 V 001304 17 Gž 2 od 22.05.2018.godine)*

* 1. **Korektiv uvećanja naknade**

Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika eksproprisane nepokretnosti uzeće se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te prilike od **bitne važnosti** za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost, **ugrožena njegova materijalna egzistencija**, kao i u slučaju kad se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva **moraju seliti** iz područja gdje su prebivali ili boravili. ( član 55. ZE)

Dakle , uvećanje naknade po navedenom osnovu dolazi u obzir samo u slučaju kada je predmet eksproprijacije nepokretnost od bitnog značaja za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, odnosno, kada je ranijem vlasniku, zbog eksproprijacije, pogoršana ekonomska situacija.

Kada treba uzeti lične i porodične prilike kao korektiv utvrđene naknade faktičko je pitanje svakog pojedinog slučaja koje zavisi od niza okolnosti: opšteg imovnog stanja vlasnika, veličine i ekonomskog značaja nekretnina koje se eksproprišu, izvora, vrste i visine prihoda koje ostvaruje raniji vlasnik, od socijalne i starosne strukture domaćinstva vlasnika eksproprisane nekretnine, izdržavanja članova domaćinstva, nemogućnosti kupovine ili izgradnje druge nekretnine u privredno rentabilnoj blizini i slično.

Postojanje ličnih i porodičnih prilika koje su od bitne važnosti za primjenu odredbe člana 55. ZE **treba dokazati** lice koje smatra da na njegovoj strani takve okolnosti postoje.

Iz sudske prakse :

**I** *. „Revizija predlagača se djelimično usvaja, rješenje Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 V 020579 15 Gž od 23.3.2016. godine preinačava u dijelu kojim je potvrđeno prvostepeno rješenje i obavezan predlagač da na ime* ***korektiva****, uvećanja na osnovu ličnih i porodičnih prilika, od 10% isplati protivnicima predlagača ukupan iznos od 46.786,50 KM, prema njihovim suvlasničkim dijelovima i to: Petru Radiću za 1/2 dijela, iznos od 23.393,25 KM, Olgi Radić za 1/8 dijela, iznos od 5.848,30 KM, Milevi Hadžović za 1/8 dijela, iznos od 5.848,30 KM, Mari Janković za 1/8 dijela, iznos od 5.848,30 KM i Olgi Isović za 1/8 dijela, iznos od 5.848,30 KM, tako što se naknada po ovom osnovu ima isplatiti samo protivnicima predlagača, Petru Radiću u iznosu od 23.393,25 KM i Olgi Radić u iznosu od 5.848,30 KM, a ne i ostalim protivnicima predlagača, dok se revizija u ostalom dijelu odbija.“*

Iz obrazloženja :

*“ Prema odredbi člana 70. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik RS“ br. 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15 – u ostalom tekstu: ZE), koji se u ovom postupku primjenjuje saglasno odredbi člana 76. stav 2. istog zakona (jer do dana stupanja na snagu tog zakona nije u predmetnom slučaju zaključen sporazum o naknadi, odnosno nije donesena pravosnažna sudska odluka), ako se ne postigne sporazum o naknadi u roku od dva mjeseca od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, nadležni organ uprave dostaviće pravosnažno rješenje o eksproprijaciji, sa svim spisima, nadležnom redovnom sudu na čijem području se nalazi eksproprisana nekretnina, radi određivanja naknade. Slična odredba sadržana je i u članu 158. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 36/09 – u daljem tekstu: ZVP), kao i u članu 147. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku koji je ranije bio na snazi. Odredbama člana 53. do 67. ZE regulisana su pravila, način i okolnosti koji se uzimaju u obzir pri određivanju visine naknade za eksproprisanu imovinu ( zemljište, zgrade, voćna stabla, vinova loza, šuma).*

*Smisao spomenutih zakonskih odredbi je u tome da se u vanparničnom postupku određuje* ***pravična naknada samo za eksproprisane nekretnine, to jeste za one koje su obuhvaćene pravosnažnim rješenjem o eksproprijaciji. Za nekretnine, odnosno imovinu koja nije obuhvaćena postupkom eksproprijacije, nema osnova za određivanje pravične naknade u vanparničnom postupku.***

*Odredbom člana 55. ZE propisano je da će se lične i porodične prilike ranijeg vlasnika eksproprisane nekretnine uzeti u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost, ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kada se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili. Navedena zakonska odredba* ***ranijeg vlasnika treba da dovede u položaj u kome će mu utvrđena naknada obezbjediti isti ekonomski položaj i uslove života kakve je imao prije eksproprijacije.*** *Primjena ovog korektiva je obavezna, kako u postupku sporazumijevanja o pravičnoj naknadi pred opštinskim organom uprave, tako i u sudskom postupku određivanja naknade.*

*Lične i porodične prilike ranijeg vlasnika uzimaju se u obzir kao korektiv uvećanja visine naknade utvrđene po ostalim pravilima ZE,* ***samo ako su one od bitnog značaja za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, pri čemu se u članu 55. ZE samo primjera radi navedeni slučajevi kada može doći do primjene korektiva.***

*Kada treba uzeti lične i porodične prilike kao korektiv utvrđene naknade* ***faktičko je pitanje svakog pojedinog slučaja koje zavisi od niza okolnosti****: opšteg imovnog stanja vlasnika, veličine i ekonomskog značaja nekretnina koje se eksproprišu, izvora, vrste i visine prihoda koje ostvaruje raniji vlasnik, od socijalne i starosne strukture domaćinstva vlasnika eksproprisane nekretnine, izdržavanja članova domaćinstva, nemogućnosti kupovine ili izgradnje druge nekretnine u privredno rentabilnoj blizini i slično.*

*Postojanje ličnih i porodičnih prilika koje su od bitne važnosti za primjenu odredbe člana 55. ZE* ***treba dokazati.***

*S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o potpunoj eksproprijaciji, da ona podrazumjeva iseljenje iz stambenog objekta dva domaćinstva - protivnika predlagača Petra Radića, sa porodicom i Olge Radić, koja se nalazi u poodmakloj životnoj dobi, da je supruga Petra Radića (prema priloženoj medicinskoj dokumentaciji) ozbiljno bolesna, da eksproprijacijom on gubi i poslovni prostor-frizerski salon, korištenjem kojeg je obezbjeđivao materijalnu egzistenciju – nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su, primjenom citirane odredbe člana 55. ZE, ovim protivnicima predlagača utvrđenu naknadu uvećali za 10%.*

*Međutim,* ***ostali protivnici predlagača nisu dokazali*** *da na njihovoj strani postoje okolnosti koje bi opravdale uvećanje visine utvrđene naknade primjenom citirane zakonske odredbe. Oni nisu živjeli u stambenom objektu koji je eksproprisan ili ga na neki drugi način faktički iskorištavali, niti su bilo čime dokazali (nisu čak ni tvrdili) da su njihove lične i porodične prilike takve da je predmetna eksproprijacija od bitnog značaja za njihovu egzistenciju, odnosno da će predmetnom ekspoprijacijom doći do bitnog smanjenja materijalnog izvora egzistencije ili da će se znatno povećati neophodni rashodi, a postojeći prihodi nisu dovoljni da pokriju te rashode bez bitnog pogoršanja uslova materijalne egzistencije. Zato oni nemaju pravo na ovo uvećanje. „*

*(Rješenje Vrhovnog suda u Banjaluci broj 71 0 V 020579 17 Rev od 04.10.2017. godine).*

**II.**“*Žalba predlagača Mile Šumana iz Hrvaćana se odbija, rješenje Osnovnog suda* *u Prnjavoru broj: 78 0 V 005920 09 V od 28. septembra 2010. godine, p o t v r đ u j e.”*

Obrazloženje ove odluke (odnosi se na korektiv , legitimaciju stranaka i na izgubljenu korist ) :

*“ Odredbom člana 54. Zakona o eksproprijaciji propisano je ako vlasnik nepokretnosti koja se ekspropriše ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nepokretnost ili ako korisnik eksproprijacije ne može da obezbijedi takvu nepokretnost, određuje se pravična naknada u novcu, koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma, te da je tržišna vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja.  Po članu 60 Zakona naknada za eksproprisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu tako, da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta. Prema odredbi člana 55 istog zakona lične i porodične prilike ranijeg vlasnika eksproprisane nepokretnosti uzeće se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela i cijelog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost, ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kad se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju seliti iz područja gdje su prebivali ili boravili.*

*Iz navedenih zakonskih odredbi proizlazi da tržišna vrijednosti eksproprisanih nekretnina nije jedini i isključivi kriterij za određivanje visine pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti. U slučaju da tako ordeđena naknada ne obezbjeđuje ranijem vlasniku isti ekonomski položaj i uslove života kakve je imao prije eksproprijacije, prema uslovima određenim odredbama člana 55 Zakona o eksproprijaciji, uzimaju se u obzir i lične i porodične prilike ranijeg vlasnika, pri čemu te prilike mogu predstavljati korektiv uvećanja visine naknade, samo ako su od bitnog značaja za materijalnu egzistenciju ranijeg vlasnika. Odredbom člana 62 Zakona o eksproprijaciji određeno je da raniji vlasnik ima pravo i na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorišćavanja eksproprisanih nepokretnosti za vrijeme od dana predaje te nepokretnosti korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nepokretnosti date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu, odnosno deponovanje novčane naknade.*

*U žalbi predlagač navodi da* ***prvostepeni sud nije pravilno označio stranke u postupku****, jer je kao predlagač trebao biti označen korisnik eksproprijacije. Ovaj navod je osnovan jer je postupak pokrenut po službenoj dužnosti, a ne po prijedlogu ranijeg vlasnika, tako da je pravilno za predlagača označiti korisnika eksproprijacije po čijem zahtjevu su eksproprisane predmetne nekretnine, a ranijeg vlasnika kao protivnika predlagača.* ***Međutim, ovaj nedostatak osporenog rješenja nije uticao na prava podnosioca žalbe koja ostvaruje u ovom postupku, te******samim tim ni na pravilnost osporenog rješenja.***

*Predlagač ističe da su u konkretnom slučaju bili ispunjeni uslovi da sud utvrdi uvećanu naknadu po članu 55 Zakona o eksproprijaciji. Smatra da mu sud nije dosudio potpunu naknadu koja mu po Zakonu pripada, a koja obuhvata stvarnu štetu, izmaklu korist i nematerijalnu štetu i da bi samo takva naknada bila pravična. Ističe da vještak poljoprivredne struke nije posebno iskazao pojedine elemente tržišne vrijednosti zemljišta kako bi bilo vidljivo koji elementi su uticali na visinu cijene zemljišta. Navodi da je imao plan da u budućnosti zasadi vinograd koji je osujećen, te da bi pravična naknada za nekretnine trebala obuhvatiti i izgubljenu zaradu koju je trebao da ima u budućnosti, da je sud trebao cijeniti lične i porodične prilike podnosioca žalbe, jer iako nije registrovan kao poljoprivrednik, isti nema drugog zanimanja ni imovine osim poljorivrednog zemljišta od kojeg obezbjeđuje sredstva za život, te da dosuđena naknada neće dovesti do uspostavljanja ekonomskog stanja koje je imao prije eksproprijacije.*

*U konkretnom slučaju nema osnova da se dosudi naknada u većem iznosu, jer za uvećanje naknade nisu ispunjeni uslovi propisani zakonom. Na osnovu provedenih dokaza prvostepeni sud je pravilno utvrdio da se radi o poljoprivrednom zemljištu u naravi livadi pod travom, bez usjeva i rastinja, da je vještak poljoprivredne struke Mihajlo Marković prilikom izrade nalaza i davanja mišljenja o tržišnoj cijeni predmetnih nekretnina imao u vidu položaj i udaljenost nekretnina od magistralnog puta, konfiguraciju parcela da čine jedan kompleks, da su nepravilnog oblika, da su na nagnutom terenu okružene šumskom vegetacijom, pretežno na južnoj ekspoziciji i dobro osunčane,* ***te je pravilno utvrdio da eksproprijacijom nije prekinuta poslovna aktivnost ranijeg vlasnika jer iste prije eksproprijacije nije obrađivao, da ne mora sa članovima porodice iseliti, te da ekonomski položaj i uslovi života kakve je imao prije eksproprijacije nisu promijenjeni.***

*Pored navedenog, pod izgubljenom koristi koju bi raniji vlasnik ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisane nepokretnosti podrazumijeva se faktička korist koju je vlasnik imao od nepokretnosti, a ne korist koju je nepokretnost mogla dati da je korištena na odgovarajući način. Ako je raniji vlasnik koristio predmetno zemljište kao livadu pod travom, onda se ima utvrditi kakvu je korist vlasnik imao dotadašnjim načinom iskorištavanja i koliki je iznos izgubljene koristi, koju je vlasnik mogao ostvarivati u vremenu od predaje u posjed eksproprisanih nepokretnosti korisniku eksproprijacije do isteka zakonskih rokova za isplatu odnosno deponovanje novčane naknade. Dakle, izgubljena korist predstavlja prihod koji je raniji vlasnik na osnovu dotadašnjeg načina iskorištavanja mogao u određenom periodu ostvariti sa eksproprisane nepokretnosti, a ne buduću korist koju bi mogao ostvariti podizanjem vinograda kako pogrešno smatra podnosilac žalbe.*

*Iz stanja prvostepenog spisa proizlazi da je predlagač na ročištu održanom dana 24. maja 2010. godine predložio da se tržišna cijena uveća za 25% saglasno članu 55 Zakona o eksproprijaciji, dok je u završnom izlaganju tražio naknadu za predmetno eksproprisano zemljište od 14,00 KM po 1 m2. S obzirom na istaknuti prijedlog predlagača, prvostepeni sud je dao valjano obrazložene razloge, a prethodno je na osnovu dokaza u spisu utvrdio da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uslovi za primjenu naprijed navedene zakonske odredbe. Prvostepeni sud smatra da je istaknuti prijedlog predlagača neosnovan, pa je obrazložio lične i porodične prilika ranijeg vlasnika i naveo da je dosuđena tržišna vrijednost za eksproprisane nekretnine dovoljna da se ekonomske prilike predlagača dovedu u isti položaj kao prije eksproprijacije. Proizlazi da je činjenično stanje u prvostepenom postupku potpuno i pravilno utvrđeno, čemu žalba bez osnova prigovara.*

*Kako je pobijano rješenje zasnovano na potpuno i pravilno utvrđenom činjeničnom stanju i s obzirom da predlagač u žalbi samo paušalno osporava visinu naknade po ovom osnovu, te činjenicu da je visina naknade utvrđena po tržišnim cijenama saglasno članu 60 Zakona o eksproprijaciji, na osnovu člana 235 tačka 2 Zakona o parničnom postupku, u vezi sa članom 2 stav 2 Zakona o vanparničnom postupku, odlučeno je kao u izreci.”*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci posl. broj: 78 0 V 005920 11 Gž od 22.03.2011.godine)*

**III**. *„ Pravilno je odbijen zahtjev protivnika predlagača za povećanje određene nadoknade u iznosu od 20% na ime ličnih prilika protivnika predlagača, jer je nesporno da je ranije zaključenim sudskim poravnanjem u predmetu 71 0 V 076841 10 V od 30.09.2010. godine, za nepokretnosti ekspropisane rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Laktaši broj 2.26-473-18-49/09 od 08.06.2009. godine protivniku predlagača isplaćen iznos od 188.259,80 KM, nakon usaglašavanja stranaka, te je pored nadoknade od po 18,00 KM/m2 isplaćen i korektiv u visini od 15%, jer je ocjenjeno da je ranijem vlasniku poljoprivreda bila osnovni i jedini izvor prihoda.*

*Takođe, sudskim poravnanjem zaključenim u predmetu Osnovnog suda u Banjaluci broj V-1034/07 dana 19.11.2007. godine, protivniku predlagača je za nekretnine koje su eksproprisane rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, Područna jedinica Laktaši broj 26-473-77-44/05 od 10.10.2005. godine, isplaćeno 1.250.000,00 KM.*

*Iz tih razloga i po ocjeni ovog suda, nisu ispunjeni uslovi za primjenu člana 55. ZE, jer je određena naknada u ovom postupku dovela protivnika predlagača u isti ekonomski položaj u kome je bio prije eksproprijacije, adekvatnim dosuđenjem naknade u novčanom iznosu za poljoprivredno zemljište.*

*Korektivni faktor iz člana 55. ZE ne može se primjeniti u svakom slučaju kod određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, već samo ako se utvrdi da lične i porodične prilike ranijeg vlasnika, s obzirom na eksproprijaciju, imaju bitan značaj za egzistenciju vlasnika eksproprisanih nekretnina.*

*(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske broj : 71 0 V 076889 17 Rev od 05.09.2017. godine)*

* 1. **Izgubljena korist**

Raniji vlasnik ima pravo i na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorišćavanja eksproprisane nepokretnosti za vrijeme od dana predaje te nepokretnsoti u posjed korisniku eksproprijacije do dana prijema u posjed nepokretnosti date u zamjenu ili do isteka rokova određenih za isplatu, odnosno deponovanje novčane naknade ( član 62. ZE).

Pod izgubljenom koristi koju bi raniji vlasnik ostvario dotadašnjim (tj. do dana kada mu je prestao posjed) načinom iskorišćavanja eksproprisane nepokretnosti, podrazumijeva se faktička korist koju je vlasnik imao od nekretnina, a ne korist koju je nepokretnost (npr. zemljište obzirom na njegove proizvodne mogućnosti) mogla dati da je korištena na određeni način. Ako je raniji vlasnik koristio zemljište kao oranicu, za pšenicu, kukuruz i dr. onda se ima utvrditi kakvu je korist vlasnik imao dotadašnjim načinom iskorišćavanja i koliki je iznos izgubljene koristi koju je vlasnik mogao ostvariti u vremenu od predaje u posjed eksproprisanih nekretnina korisniku eksproprijacije do isteka zakonskih rokova za isplatu odnosno deponovanje novčane naknade.

Redovno iskorištavanje zemljišta u pogledu koristi koje ono može dati se utvrđuje putem dokaznog sredstva -vještačenja po vještaku poljoprivredne struke koji će ustanoviti jednogodišnji čisti prihod od eksproprisanog poljoprivrednog zemljišta, vodeći računa o njegovoj površini, kulturi, klasi, načinu iskorištavanja zemljišta, cijenama poljoprivrednih proizvoda uz odbitak troškova proizvodnje.

Iz sudske prakse :

**I.** „*Izgubljena korist koju bi vlasnik ostvario u određenom periodu dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisane nepokretnosti je faktičko pitanje pa tu činjenicu treba utvrditi u postupku određivanja prava na naknade pred organom uprave.*

*Prema tome, korisnik eksproprijacije u postupku sporazumnog određivanja naknade pred organom uprave u datoj ponudi ukupne naknade uključuje i iznos naknade za izgubljenu korist. Ovo iz razloga, jer se pred organom uprave utvrđuje pravo vlasnika eksproprisane nepokretnosti i visina naknade, a ako stranke pred organom uprave ne postignu sporazum o naknadi, sud određuje visinu naknade u vanparničnom postupku.*

*Međutim, u zapisniku sa rasprave od 28.09.1977. godine vođene u upravnom postupku za sporazumno određivanje naknade za ekspropisane nekretnine predlagača, konstatovano je da se na eksproprisanom zemljištu nalazi drvna masa, voćna stabla, uskladišten građevinski materijal i jedna štala i da je sve procjenjeno po vještacima: Cvetković Slobodanu, inženjeru šumarstva, Filipović Nihadu inženjeru poljoprivrede i Janča Miroslavu inžinjeru građevinarstva, te građevinskom tehničaru Softić Ešrefu. Iz zapisnika ne proizlazi da je u štali zatečen stočni fond odnosno šest krava. Predlagaču je eksproprisano poljoprivredno zemljište u relativno maloj površini od 821 m2 za koje je određena naknada u visni od 3.248,00 KM i za štalu u visini od 4.967,05 KM.*

*Iz utvrđenog proizlazi da pred organom uprave nije utvrđeno pravo predlagača na naknadu izgubljene koristi pa se o tom pravu ne može odlučivati pred sudom u vanparničnom postupku. Prvostepeni sud je odlučujući o pravu predlagača na naknadu izgubljene koristi tokom vanparničnog postupka utvrdio da je predlagač bio zaposlen i radio u Njemačkoj pa pored navedenog nije očekivano da se mogao baviti poljoprivredom i stočarstvom odnosno uzgojem krava, a izjavio je da je prestao sa uzgojem krava kada je eksproprisana njegova nepokretnost zajedno sa štalom.*

***Postojanje i visinu izgubljene koristi ne utvrđuje sud po službenoj dužnosti već to mora dokazati raniji vlasnik eksproprisane nepokretnosti, a slijedom navedenog predlagač nije dokazao ove okolosti.***

*Naime, pod izgubljenom koristi koju bi raniji vlasnik ostvario dotadašnjim načinom iskorištavanja eksproprisane nepokretnosti podrazumijeva se faktička korist koju je vlasnik imao od nepokretnosti, a ne korist koju je nepokretnost mogla dati da je korištena na odgovarajući način. Dakle, izgubljena korist predstavlja prihod koji je raniji vlasnik na osnovu dotadašnjeg načina iskorištavanja mogao u određenom periodu ostvariti sa eksproprisane nepokretnosti, a ne buduću korist koju bi mogao ostvariti od uzgoja krava kako pogrešno smatra predlagač. Osim toga, predlagač je izjavio da je prestao sa uzgojem krava kada je štala eksproprisana (1977. godine).*

*Polazeći od odredbe člana 160 stav 1 Zakona o vanparničnom postupku da sud po službenoj dužnosti* ***pribavlja samo dokaze o vrijednosti nekretnine a ne i dokaze kojim se utvrđuje postojanje i visina izgubljene koristi, pa kako predlagač izvedenim dokazima nije dokazao postojanje izgubljene koristi*** *odnosno nije dokazao pravo koje se utvrđuje u upravnom postupku eksproprijacije, to je njegova žalba u kojoj ističe pravo na izgubljenu korist, s obzirom na utvrđeno, odbijena.*

*Predlagač je u vanparničnom postupku pred prvostepenim sudom u predmetu broj R-344/83 na zapisnik suda od 30.10.1986. godine tražio zakonsku zateznu kamatu na određenu naknadu za eksproprisane nekretnine rješenjem od 10.3.1977. godine i od 19.08.1977. godine i to od ulaska u posjed protupredlagača.*

*U ovoj pravnoj stvari, vanparnični postupak nije pokrenut prijedlogom već po službenoj dužnosti, dostavljanjem spisa predmeta na nadležni postupak. Zbog toga, ako se u upravnom postupku ne postigne sporazum o visini naknade uz uslov da je rješenje postalo pravosnažno (član 68 Zakona o eksproprijaciji), kao u konkretnom slučaju, slijedi da je korisnik eksproprijacije u docnji, obzirom da je nepokretnost pravosnažno eksproprisana (02.04.1977. godine), a ranijem vlasniku nije isplaćena pravična naknada pa predlagaču pripada i zatezna kamata na iznos dosuđene naknade.*

*Kako je u toku postupka postavljen zahtjev za isplatu zakonske zatezne kamate a prvostepeni sud propustio da odluči o zakonskoj zateznoj kamati kod činjenice da vanparnični postupak dugo traje, na šta predlagač osnovano ukazuje u žalbi, to po ocjeni ovog suda predlagač ima pravo na zakonsku zateznu kamatu na određenu naknadu (za poljoprivreno zemljište, pomoćni objekat-štalu, voćna stabla i drvne sortimente), od dana donošenja prvostepenog rješenja, kada je određena naknada i visina naknade, dok u preostalom dijelu njegov zahtjev za isplatu zakonske zatezne kamate nije osnovan.*

*Naknada za eksproprisanu nepokretnost nije naknada štete pa ni kamata određena u vanparničnom postupku nema taj karakter. Otuda, pošto je riječ o vanparničnom a ne parničnom postupku,* ***da bi sud dosudio zakonsku zateznu kamatu na iznos dosuđene naknade, eksproprijant nije dužan izričito zahtijevati njenu isplatu*** *Dovoljno je da korisnik eksproprijacije padne u docnju, to jest da sud dosudi izvjesni iznos naknade, čime je korisnik eksproprijacije dužan platiti i zakonsku zateznu kamatu (član 277 stav 1 ZOO), od dana donošenja prvostepenog rješenja, od 29.05.2012. godine, kada je određena visina naknade, pa je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.“*

*(rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 002233 12 Gž od 14.03.2013. godine)*

***II.*** *Član 31. stav 1. i 3., član 70.*[*Zakona o eksproprijaciji*](https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/Zakon_o_eksproprijaciji_FBiH.pdf) *FBIH: “NAKNADA ZA IZGUBLJENU KORIST RANIJEM VLASNIKU EKSPROPRISANE NEKRETNINE PRIPADA SAMO ZA PERIOD U KOME JE KORISNIK EKSPROPRIJACIJE BIO U POSJEDU NEKRETNINE PRIJE PRAVOSNAŽNOG RJEŠENJA O EKSPROPRIJACIJI.“*

*(Presuda Vrhovnog suda FBiH broj: 070–0–Rev–06–001199 od 11.10.2007. godine)*

**4.****SPOREDNA POTRAŽIVANJA**

**4.1. Zakonska zatezna kamata**

Visina stope i način obračuna zatezne kamate u Republici Srpskoj uređena je Zakonom o zateznoj kamati RS ( „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 61/18) kojim je u članu 3. propisano da dužnik koji zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze duguje, pored glavnice, i zateznu kamatu na iznos duga do dana isplate po kamatnoj stopi utvrđenoj ovim zakonom, te da stopa zatezne kamate iznosi 0,03% dnevno.

Shodno odredbama člana 4. obračun zatezne kamate vrši se tako da se stopa od 0,03% množi brojem dana zakašnjenja i tako utvrđena stopa množi se sa iznosom glavnog duga. Članom 6. istog zakona je propisano da iznos obračunate zatezne kamate ne može biti veći od glavnog duga .

U vanparničnom postupku radi određivanja pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti , sud je po službenoj dužnosti u obavezi da odluči o isplati sporednog potraživanja na ime zakonske zakonske zatezne kamate, pri čemu se primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989 i "Službeni glasnik Republike Srpske ", br. 17/1993, 3/1996, 37/2001 - dr. zakon, 39/2003 i 74/2004) i to :

* član 277. kojim je propisano da dužnik koji zadocni sa ispunjenjem novčane obaveze duguje, pored glavnice, i zateznu kamatu po stopi utvrđenoj zakonom.
* član 278 . kojim je propisano da povjerilac ima pravo na zateznu kamatu bez obzira na to da li je pretrpio kakvu štetu zbog dužnikove docnje.
* član 324. kojim je pripisano da dužnik dolazi u docnju kada ne ispuni obavezu u roku određenom za ispunjenje, a ako rok za ispunjenje nije određen, dužnik dolazi u docnju kada ga povjerilac pozove da ispuni obavezu, usmeno ili pismeno, vansudskom opomenom ili započinjanjem nekog postupka čija je svrha da se postigne ispunjenje obaveze.

Naknada za eksproprisane nekretnine za slučaj da korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik nekretnina nisu zaključili sporazum o naknadi, prema odredbi člana 61. ZE određuje se i utvrđuje u sudskom postupku prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke o naknadi, a pitanje je da li se to odnosi na sporedno potraživanje na ime zatezne kamate .

Sudska praksa je stanovišta da je donošenjem rješenja suda naknada za eksproprisane nepokretnosti dobila svoj novčani izraz i da od tada teče zakonska zatezna kamata, jer su tada nastupili svi uslovi za posljedicu dužnikove docnje, a ovo stanovište je zauzeto u brojnim sudskim odlukama, s pozivom u obrazloženju na odredbe koje su naprijed precizirane .

Iz sudske prakse :

**I.** *„ …naknada za eksproprisanu nepokretnost nije naknada štete, pa ni kamata određena u vanparničnom postupku nema taj karakter. Otuda , pošto je riječ o vanparničnom a ne parničnom postupku , da bi sud dosudio zakonsku zateznu kamatu na iznos dosuđene naknade , eksproprijant nije dužan izričito zahtijevati njenu isplatu . Dovoljno je da korisnik eksproprijacije padne u docnju tj . da sud dosudi izvijesni izos naknade ,čime je korisnik eksproprijacije dužan platiti i zakonsku zateznu kamatu ( član 277 . stav 1. ZOO ) .*

*Slijedi da je u vanparničnom postupku određivanja pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti,* ***vanparnični sud ovlašten dosuditi i zakonsku zateznu kamatu na iznos dosuđene naknade i kada to eksproprijant izričito ne zahtijeva*** *. Takvim postupanjem vanparnični sud ne čini povredu odredbe člana 2. stav 1. ZPP ) „*

*(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske broj : 118-0-Rev-09-000 209 od 08.04.2010.godine)*

**II**. *“Naknada za eksproprisanu nepokretnost nije naknada štete pa ni kamata određena u vanparničnom postupku nema taj karakter. Otuda, pošto je riječ o vanparničnom a ne parničnom postupku,* ***da bi sud dosudio zakonsku zateznu kamatu na iznos dosuđene naknade, eksproprijant nije dužan izričito zahtijevati njenu isplatu*** *Dovoljno je da korisnik eksproprijacije padne u docnju, to jest da sud dosudi izvjesni iznos naknade, čime je korisnik eksproprijacije dužan platiti i zakonsku zateznu kamatu (član 277 stav 1 ZOO), od dana donošenja prvostepenog rješenja, od 29.05.2012. godine, kada je određena visina naknade, pa je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.“*

*(rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 002233 12 Gž od 14.03.2013. godine)*

**III***. „PRILIKOM DOSUĐIVANJA KAMATE ZA EKSPROPRISANU NEKRETNINU SUD ODLUČUJE PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI, A NE SAMO PO ZAHTJEVU STRANKE. SUD JE DUŽAN DA ODLUČI O KAMATI BEZ OBZIRA DA LI JE ZAHTJEV ZA KAMATU POSTAVLJEN ILI NIJE.“*

*(Rješenje Vrhovnog suda F BIH broj 56 0 V 029801 12 Rev od 25.09.2012. godine).*

**IV*.*** „ *Prvostepeni sud je odredio početak i tok zakonske zatezne kamate na iznos naknade od dana donošenja prvostepene odluke, u smislu odredbe člana 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO),* ***jer obaveza isplate naknade protivnika predlagača dospijeva tek kada naknada bude određena u skladu sa odredbom člana 163. stav 1. ZVP, tj. dok ne bude određena i po visini.***

*Prvostepeno rješenje ne sadrži odluku o troškovima postupka, iako je sud u obrazloženju odluke naveo da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. Međutim, kako nema žalbe predlagača i protivnika predlagača na odluku o troškovima postupka to je ovaj sud zaključio da nedostatak odluke o troškovima postupka nije imao uticaja na pravilnost i zakonitost odluke prvostepenog suda.„*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 025555 19 Gž od 15.01.2020. godine)*

**V. *„Pravilna je odluka suda i u dijelu kojim je predlagaču na utvrđeni iznos naknade dosuđena i zakonska zatezna kamata od dana donošenja prvostepene odluke, kada je vrijednost nekretnina utvrđena i određena temeljem odredbe člana 277. stav 1. i člana 278. stav 1. ZOO u vezi sa članom 61. stav 1. ZVP“***

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028581 19 Gž od dana 25.12.2019. godine)*

**VI.** *„ Odluka prvostepenog suda je pravilna i kada je u pitanju rok od kada teče zakonska zatezna kamata.****Naime, u ovom postupku visina naknade za eksproprisane nekretnine je utvrđena sa danom donošenja odluke i tada je potraživanje dospjelo jer se zna visina naknade, zbog čega je i zakonska zatezna kamata pravilno dosuđena počev od dana donošenja prvostepene odluke.***

*Odredbom člana 277. Zakona o obligacionim odnosima (''Službeni list SFRJ'', broj 29/78, 39/85 i 57/89 i ''Službeni glasnik Republike Srpske'' broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04, u daljem tekstu: ZOO), je regulisano da dužnik koji zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze duguje i zateznu kamatu, a članom 324. ZOO je propisano da dužnik dolazi u docnju kada ne ispuni obavezu u roku određenom za ispunjenje.*

*Obaveza isplate naknade koju je korisnik eksproprijacije dužan izvršiti prema licu koje eksproprijacijom gubi pravo vlasništva****, dospijeva tek kada naknada bude određena u skladu sa članom 148 ZVP, tako da raniji vlasnik ne može pozivati korisnika eksproprijacije, ovdje protivnika predlagača, da tu obavezu ispuni, odnosno korisnik eksproprijacije ne može biti u docnji sa ispunjenjem sve dok njegova novčana obaveza ne dospije. U konkretnom slučaju prvostepeni sud je donio rješenje o naknadi, dana 15.06.2019. godine, a protivnik predlagača nije ni mogao biti u docnji prije navedenog datuma, jer naknada za eksproprisane nekretnine nije bila određena po visini, odnosno novčana obaveza protivnika predlagača nije bila dospjela. Izraženi pravni stav ovog suda je potvrđen i odlukom Ustavnog suda BiH broj AP-1132/09 od 30.10.2012. g.***

*Prema odredbi člana 161 ZE, u vanparničnom postupku troškove postupka snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika. U ovom postupku je predlagaču dosuđena naknada, koja mu nije bila ponuđena i u upravnom postupku, tako da mu je prvostepeni sud pravilno dosudio, na ime troškova vanparničnog postupka, ukupan iznos od 720,00 KM, držeći, da su ti troškovi bili neophodni u vođenju predmetnog vanparničnog postupka.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028856 19 Gž od 10.03.2020. godine)*

**VII.** Iz sudske prakse Ustavnog suda BiH :

*„Odbija se kao neosnovana apelacija Pilipa Gluvakovića podnesena protiv Rješenja Apelacionog suda Distrikta Brčko Bosne i Hercegovine broj 097-0-Gž-08-000329 od 29. januara 2009. godine i Rješenja Osnovnog suda u Distriktu Brčko Bosne i Hercegovine broj 096-0-V-07-0000066 od 15. aprila 2008. godine.“*

Obrazloženje i zaključak tog suda :

*„U okolnostima konkretnog slučaja potrebno je utvrditi da li apelantov zahtjev da mu se zatezna kamata prizna i obračuna od «dana ulaska predlagatelja u posjed ekspropriranog zemljišta, tj. od 23. jula 2004. godine, pa do presuđenja», predstavlja zahtjev u odnosu na koji je apelant imao «legitimno očekivanje koje je zasnovano na zakonu».*

*Ustavni sud podsjeća da, shodno članu 148. ZVP, sud nakon što utvrdi bitne činjenice donosi rješenje kojim određuje oblik i obim, odnosno visinu naknade za ekspropriranu nekretninu. Dalje, Ustavni sud napominje da je članom 277. ZOO regulirano da dužnik koji zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze duguje i zateznu kamatu a članom 324. ZOO je propisano da dužnik dolazi u docnju kada ne ispuni obavezu u roku određenom za ispunjenje.*

*U obrazloženju osporene drugostepene odluke sud je naveo da obaveza isplate naknade, koju je korisnik eksproprijacije dužan izvršiti prema licu koje eksproprijacijom gubi pravo vlasništva, dospijeva tek kada naknada bude određena u skladu sa članom 148. ZVP, tako da raniji vlasnik - apelant ne može pozivati korisnika eksproprijacije - predlagatelja kao dužnika da tu obavezu ispuni, odnosno korisnik eksproprijacije ne može biti u docnji sa ispunjenjem sve dok njegova novčana obaveza ne dospije, tj. ne bude određena i po visini, što je u konkretnom slučaju određeno prvostepenim rješenjem od 15. aprila 2008.godine. Taj sud je, također, obrazložio da okolnost gubitka posjeda - državine na predmetnoj nekretnini nije bitna za odluku o zateznoj kamati, kao što nije bitno ni to da li je korisnik eksproprijacije zauzeo i koristio predmetnu nekretninu i prije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji.*

*Dakle, u konkretnom slučaju je nesporno da je naknada za eksproprirane nekretnine, sa kojom se apelant saglasio, određena prvostepenim rješenjem od 15. aprila 2008. godine pa predlagatelj nije ni mogao biti u docnji prije navedenog datuma, jer naknada za eksproprirane nekretnine nije bila određena po visini, odnosno novčana obaveza predlagatelja nije bila dospjela.*

*Ustavni sud napominje da zatezna kamata predstavlja sporedno potraživanje zbog zakašnjenja sa ispunjenjem glavne obaveze - isplate novčane naknade u smislu čl. 277. i 324. ZOO. Apelant kroz svrhu zatezne kamate ne može (kao raniji vlasnik) zahtijevati ostvarenje drugih prava koja eventualno mogu biti zasnovana na činjenici gubitka posjeda na predmetnoj nekretnini prije pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, odnosno prije isplate naknade.*

*Ustavni sud, također, podsjeća da je slično činjenično i pravno pitanje već razmatrao u odlukama o dopustivosti broj AP 2534/07 od 8. septembra 2009. godine i AP 3191/07 od 17. decembra 2009. godine U navedenim predmetima apelantima je za eksproprirane nekretnine dodijeljena naknada u novčanom iznosu, te je utvrđeno da im pripada zakonska zatezna kamata počev od dana donošenja prvostepenog rješenja, i to pod uvjetima i po kamatnoj stopi predviđenim članom 277. ZOO. Ustavni sud je u navedenim odlukama zaključio «da donošenjem osporenih odluka nije došlo do miješanja u imovinu apelanata, budući da je apelantima za utvrđeni novčani iznos naknade za eksproprirane nekretnine dodijeljena kamata u skladu sa relevantnim zakonom.*

*Iz navedenog proizlazi da je očigledno da u okolnostima konkretnog slučaja, a prema relevantnim odredbama ZOO, nije postojala mogućnost da se apelantu na dosuđeni iznos naknade za eksproprirane nekretnine dosude kamate, kako zahtijeva apelant, od 23. jula 2004 godine, kao dana kada je korisnik eksproprijacije ušao u posjed ekspropriranih nekretnina. Stoga, Ustavni sud zaključuje da apelantov zahtjev za isplatu zakonskih zateznih kamata od 23. jula 2004. godine kao dana (kako to tvrdi apelant) kada je korisnik eksproprijacije ušao u posjed predmetnih nekretnina nije predstavljao «legitimno očekivanje» zasnovano na zakonu, pa apelantu nije povrijeđeno pravo na imovinu iz člana II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i člana 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju.*

*Zaključak: Ustavni sud zaključuje da ne postoji povreda prava na imovinu iz člana II/3.k) Ustava Bosne i Hercegovine i člana 1. Protokola broj 1 uz Evropsku konvenciju kada apelantov zahtjev, istaknut u postupku pred redovnim sudovima, ne predstavlja «legitimno očekivanje» zasnovano na zakonu.“*

*(Odluka o dopustivosti i meritumu broj AP-1132/09 od 30.10.2012. godine)*

**VIII .** *„ Žalbom predlagača osnovano se navodi da zakonska zatezna kamata na dosuđeni iznos naknade za eksproprisane nepokretnosti teče od dana pravnosnažnosti rješenja o eksproprijaciji. Ovo stoga što je sa tim danom predlagač stvarno razvlašćen od nepokretnosti pa se ima uzeti da mu je sa tim danom prestalo i pravo svojine, za šta treba biti obeštećen, a korisnik eksproprijacije je od dana pravnosnažnosti rješenja o eksproprijaciji pao u docnju. Takav zaključak proizlazi i iz rješenja Vrhovnog suda Republike Srpske, broj 118-0-Rev-09-001 209 od 08.04.2010. godine, u kojem je (str. 3. rješenja) ukazano na sljedeće:*

*Otuda, ako se u upravnom postupku ne postigne sporazum o visini te naknade, uz prethodni uslov da je rješenje o eksproprijaciji postalo pravosnažno, slijedi da je korisnik eksproprijacije u docnji obzirom da je nepokretnost pravosnažno eksproprisana, a ranijem vlasniku nije isplaćena pravična naknada ili nije u potpunosti obeštećen, pa eksproprijantu pripada i zatezna kamata na iznos dosuđene naknade.“*

*Uzimajući, dakle, u obzir i upravo citirano, iz svega prethodno navedenog slijedi da je predlagač danom pravnosnažnosti rješenja o eksproprijaciji stvarno razvlašćen od predmetnih nepokretnosti, pa se ima uzeti da mu je sa tim danom prestalo pravo svojine na nepokretnostima, čime je sa tim danom došlo do umanjenja te njegove materijalne imovine, a time i materijalne štete, za šta treba biti obeštećen, a korisnik eksproprijacije je sa tim danom u docnji kako proizlazi i iz navedenog rješenja Vrhovnog suda Republike Srpske. Stoga mu shodno članu 186. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04) od dana pravnosnažnosti rješenja o eksproprijaciji pripada pravo na zakonsku zateznu kamatu na dosuđeni iznos naknade za eksproprisane nepokretnosti.*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 029541 19 Gž od 20.01.2020. godine)*

**IX.***„ Pravilno je prvostepeni sud na dosuđeni iznos naknade za eksproprisane nepokretnosti dosudio zakonsku zateznu kamatu od dana donošenja pobijanog rješenja shodno odredbi člana 277. stav 1. i člana 278. stav 1. ZOO. Ovo iz razloga, jer je naknada za eksproprisane nepokretnosti predlagača utvrđena danom donošenja pobijanog rješenja (članom 61. ZE), pa je protivnik predlagača donošenjem pobijanog rješenja pozvan da ispuni svoju obavezu prema predlagaču, što znači da su danom donošenja pobijanog rješenja ostvareni uslovi za dužničku docnju (član 324. ZOO)“.*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028992 19 Gž od 11.02.2020. godine)*

**X.** *„ Žalbom predlagač bez osnova ukazuje da je pravilno bilo dosuditi zakonsku zateznu kamatu počev od pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, umjesto od dana donošenja prvostepenog rješenja, kako je to pravilno odlučio sud u pobijanoj odluci.*

*Odredbom člana 277. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima je propisano da dužnik koji zadocni sa ispunjenjem novčane obaveze duguje, pored glavnice i zateznu kamatu po stopi utvrđenoj zakonom. Obaveza predlagača je nastala donošenjem prvostepenog rješenja 07.04.2019. godine, a ne od 09.04.2018. godine, kada je rješenje o ekproprijaciji postalo pravosnažno, iz kojeg razloga je pravilno prvostepeni sud primijenio materijalno pravo u odnosu na odluku o zateznoj kamati.*

*Žalba predlagača neosnovano pobija odluku o troškovima postupka.*

*Odredbom člana 161. Zakona o vanparničnom postupku je propisano da troškove postupka određivanja naknade za eksproprisane nekretnine snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika.*

*Prvostepena odluka u dijelu odluke o troškovima postupka je pravilna i sud je pravilno, primjenom Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata i to tarifnog broja 3. Tarife, uz obrazloženje da se navedena odredba, u slučaju uspjeha u postupku, primjenjuje prilikom odmjeravanja troškova vanparničnog postupka u neprocjenjivim predmetima kakav je slučaj i u predmetnom postupku.“*

*(Rješenje Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 V 028872 19 Gž od 12.11.2019. godine)*

**4.2. Troškovi postupka**

Shodno odredbama člana 161. Zakona o vanparničnom postupku RS („Službeni glasnik Republike Srpske“ br.36/09 i 91/16) troškove postupka određivanja naknade za ekspropisane nepokretnosti snosi korisnik eksproprijacije.

I odredbama člana 32. ZE je propisano da troškove postupka eksproprijacije snosi korisnik eksproprijacije, izuzev troškova postupka nastalih povodom žalbe vlasnika nepokretnosti, ako je žalba odbijena. U vanparničnim postupcima , primjenjuju se odredbe ZPP u dijelu koji se tiče troškova postupka , pa se tako ukazuje na značaj slijedećih odredaba :

* odredbama člana 383. ZPP propisano je da troškove sačinjavaju izdaci učinjeni u toku ili povodom postupka, te da isti obuhvataju i nagradu za rad advokata i drugih lica kojima zakon priznaje pravo na nagradu.
* zakon priznaje pravo na nagradu i strankama koje zastupa Pravobranilaštvo i Centar za pružanje besplatne pravne pomoći, a sve u skladu sa Tarifom o naknadama i nagradama za rad advokata u Republici Srpskoj ( član 395. ZPP ) .
* u parničnom postupku , kada stranka predloži izvođenje dokaza, dužna je da po nalogu suda unaprijed položi iznos potreban za podmirenje troškova koji će nastati povodom izvođenja dokaza ( član 385) . Istim članom je propisano da  će sud , kad izvođenje dokaza predlože obje stranke, odrediti da iznos potreban za podmirenje troškove polože obje stranke na jednake dijelove, ali i da će sud odustati od izvođenja dokaza ako iznos potreban za podmirenje troškova ne bude položen u roku koji sud odredi.

Izuzetno, ako sud po službenoj dužnosti odredi izvođenje dokaza radi utvrđivanja činjenica u vezi sa primjenom člana 3. stav 2. ZPP ( ako sud treba da utvrdi da li je raspolaganje stranaka u suprotnosti sa prinudnim propisima) , a stranke ne polože određeni iznos, predujam troškova za izvođenje dokaza isplatiće se iz sredstava suda.

* odredbama člana 386 . ZPP je propisano da  je stranka koja u cjelini izgubi parnicu dužna da protivnoj stranci naknadi troškove postupka , a ako stranka djelimično uspije u parnici, sud može s obzirom na postignuti uspjeh, odrediti da svaka stranka podmiruje svoje troškove ili da jedna stranka naknadi drugoj srazmjeran dio troškova. Pored toga , sud može odlučiti da jedna stranka naknadi sve troškove koje je druga stranka imala, ako protivna stranka nije uspjela samo u srazmjerno neznatnom dijelu svog zahtijeva, a zbog tog dijela nisu nastali posebni troškovi.
* Pri odlučivanju koji će se troškovi nadoknaditi stranci sud će uzeti u obzir samo one troškove koji su bili potrebni radi vođenja parnice. O tome koji su troškovi bili potrebni, kao i o visini troškova, odlučuje sud ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.
* Stranka je dužna da nezavisno od ishoda parnice naknadi protivnoj stranci troškove koje je prouzrokovala svojom krivicom ili slučajem koji se njoj dogodio (član 388 ZPP ) , a ako nije bilo povoda za podnošenje tužbe, zbog toga što je tuženi već priznao svoju obavezu i bio je spreman ispuniti, ili zbog drugih razloga, tužilac će naknaditi tuženom parnične troškove (član 389.ZPP) .
* O naknadi troškova odlučuje sud na određeni zahtjev stranke bez raspravljanja. O zahtjevu za naknadu troškova sud će odlučiti u presudi ili rješenju kojim se završava postupak pored tim sudom. Stranka je dužna da u zahtjevu oprijedeljeno navede troškove za koje traži naknadu.
* Zahtjev za naknadu troškova stranka je dužna da stavi najkasnije do završetka raspravljanja koje prethodi odlučivanju o troškovima, a ako se radi o donošenju odluke bez prethodnog raspravljanja, stranka je dužna da zahtjev za naknadu troškova stavi u prijedlogu o kome sud treba da odluči.

U smislu člana 300. i 301. ZPP , koje se također analogno primjenjuju u vanparničnom postupku , pravo stranke je da radnje može preduzimati lično ili putem izabranog punomoćnika, a ukoliko je izabrani punomoćnik iz reda advokata , Pravobranilaštva ili Centra za pružanje besplatne pravne pomoći , troškovi vanparničnog postupka se također određuju u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata donesene od Skupštine Advokatske komore RS (u daljnjem tekstu : AT RS) na sjednici od 12.03.2005.godine ( „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05) i **to primjenom Tarifnog broja 3. AT.**

Tarifni broj 3. AT se primjenjuje u postupcima određivanja pravične naknade za eksproprisane nepokretnosti u slučaju uspjeha stranke u postupku , budući da se takvi predmeti smatraju u **neprocjenjivim odnosno neimenovanim .**

U situaciji kada su troškovi vanparničnog postupka izazvani isključivo postupcima one stranke koja nije prihvatila naknadu u visini koja mu je određena odlukom suda, a koja mu je nuđena od suprotne strane, u smislu navedenih zakonskih, pravilno je odlučiti da svaka stranka snosi svoje troškove.

Pored prava na nagradu za zastupanje po punomoćnicima koji pravo na nagradu i naknadu imaju shodno odredbama AT , prava iz AT su , između ostalih , a najčešće slijedeća :

Tar.br.9. AT – nagrada za vrijeme : *„ Za svaki započeti sat odsustva iz kancelarije zbog učestvovanja u istrazi, radnjidokazivanja, pregovaranja, prisustva na ročištu, pretresu ili raspravi po 30. bodova.“*

Tar.br.10. AT – odbrana ili zastupanje više stranaka : „ Kad advokat u istom postupku brani ili zastupa više klijenata, pripada mu pravo na povišenje nagrade iz odgovarajućeg tarifnog broja za drugog klijenta u visini od 50% i za svakog sljedećeg još za 25%, s tim da iznos povišene nagrade ne moţe biti veći od 100% od nagrade po odgovarajućem Tar. broju. U postupku naplate i odlučivanja o naknadi troškova zastupanja iznos nagrade po stavu 1. ovog Tarifnog broja dijeli se na jednake dijelove prema broju klijenata.

Tar.br.12. AT –paušalna nagrada : „ Advokatu pripada paušalna nagrada u iznosu od 25% od iznosa nagrade određene ovom Tarifom za radnju u postupku za koju su sporedne radnje obavljene za sve sporedne radnje obavljene u svim postupcima (prikupljanje informacija, preglede spisa, predaja podnesaka sudu i pošti i sl. radnje.), za koje radnje mu pripada posebna nagrada prema ovoj Tarifi. „

Čl. 6., tarifnog broja 12 : „U postupku naplati i priznavanju nagrade za rad advokata prema ovoj Tarifi, kao i u postupku odlučivanja suda ili drugog organa o troškovima postupka na teret protivne strane, nagrada predviđena ovom Tarifom uvećava se za iznos poreza na promet usluga.“

Čl. 9., tarifnog broja 12: „ Advokat ima pravo na naknadu troškova prevoza u visini cijene putničke karte prevoznog sredstva po izboru advokata. Naknada iz prethodnog stava pripada advokatu u visini cijene prevoza za putovanje koje će najkraće trajati i najkraćim putem. Ukoliko je putovanje izvršeno noću advokatu pripada pravo na naknadu troškova korišćenja kola za spavanje, odnosno kabine na brodu. Za upotrebu vlastitog automobila advokatu pripada naknada u visini od 30% cijene BM- 95/98 za svaki pređeni kilometar puta.“

Iz sudske prakse :

**I.** *„ Kako je naknada utvrđena prema okolnostima u vrijeme donošenja prvostepene odluke, to je pravilno sud predlagaču na utvrđene iznose naknade štete dosudio zakonsku zateznu kamatu od donošenja prvostepenog rješenja do isplate temeljem odredbe člana 277. Stav 1. i člana 278. stav 1. ZOO u vezi sa članom 61. stav 1. ZE.*

*Protivnik predlagača je osporio i odluku o troškovima vanparničnog postupka sa tvrdnjom da obračun troškova nije izvršen u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rada advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05).*

*U vanparničnom postupku određivanja naknade koji se provodi po službenoj dužnosti* ***nema vrijednosti predmeta spora koja je potrebna za primjenu tarifnog broja 2, već se primjenjuje tarifni broj 3 kojim je propisana naknada za ostale postupke u neprocjenjivim predmetima u svim drugim neimenovanim postupcima u vrijednosti od 150 bodova****. Navedeno znači da je pogrešnom primjenom tarifnog broja 2 stav 1. prvostepeni sud u skladu sa zahtjevom predlagača dosudio troškove vanparničnog postupka kao i troškove koji nisu bili potrebni za vođenje ovog postupka u smislu člana 387. ZPP u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP.*

*Troškovi koji su bili potrebni za vođenje postupka su troškovi sastava podneska od 09.03. 2018. godine u iznosu od 438,75 KM (150 bodova x 2,00 KM + 25% paušal + 17% PDV), pristup na ročišta koja su održana 23.04.2018., 25.05.2018. i 19.10.2018. godine u iznosu od po 508,95 KM (150 bodova x 2,00 KM + 25% paušal, odsustvo iz kancelarije 1 čas 30 bodova x 2 i 17% PDV), ukupno 1.526,85 KM i pristup na ročište koje je odgođeno 50% naknade u iznosu od 254,47 KM , sveukupno 2.220,00 KM.*

*Zahtjev za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa ovaj sud cijeni neosnovanim, jer se ne radi o troškovima koji su bili potrebni za vođenje vanparničnog postupka i zahtjev predlagača nije postavljen u skladu sa tarifnim brojem 3 Tarife. Naime predlagaču ne pripadaju troškovi za sastav podneska od 26.02.2018. godine jer se isti ne nalazi u spisu i ne zna se na šta se odnosi i na ime nagrade za vrijeme na ime odsustva iz kancelarije pripada po 1 čas a ne po 3, kako je to tražio predlagač, jer se iz zapisnika sačinjenih na ročištu ne može utvrditi koliko su trajala ročišta, pa ovaj sud zaključuje da su trajala do 1 časa. Shodno tome je zahtjev preko dosuđenog iznosa odbijen.*

*Iz naprijed navedenih razloga žalba protivnika predlagača je odbijena i rješenje prvostepenog suda u dijelu odluke o glavnoj stvari potvrđeno, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. ZPP u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP, dok je odluka o troškovima postupka preinačena, temeljem odredbe člana 235. tačka 3. ZPP u vezi sa članom 2. stav 2. ZVP.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj: 78 0 V 011412 19 Gž od 18.06.2019. godine )*

**II.**„ *U pogledu navoda žalbe predlagača kojom spori odluku o dosuđenoj zakonskoj zateznoj kamati, ovaj sud stoji na stanovištu da predlagaču pripada pravo na zakonsku zateznu kamatu od dana pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji u sudskom postupku, jer je toga dana utvrđena visina naknade, a ne kako to žalba predlagača pogrešno tvrdi da se zakonska zatezna kamata dosuđuje od dana pravosnažnosti rješenja donesenog u upravnom postupku.*

***Pogrešno žalba predlagača ukazuje da se troškovi postupka računaju prema uspjehu predlagača u postupku, odnosno prema utvrđenoj vrijednosti naknade****. Ovo iz razloga što se troškovi obračunavaju prema vrijednosti boda koju ima u* ***vidu tarifni broj 3. AT, u neimenovanim postupcima (150 bodova),*** *jer se postupak za određivanje naknade za eksproprisane nepokretnosti vodi po službenoj dužnosti, pa nema zakonskog osnova da se predlagaču troškovi računaju prema uspjehu u sporu. Pogrešni su i navodi žalbe protivnika predlagača da svaka strana snosi svoje troškove, jer troškove postupka, određivanje naknade za eksproprisane nekretnine prema članu 161. ZVP, snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika. „*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 029011 19 Gž od 21.02.2020. godine)*

**III** . *„Prema tarifnom broju 12. AT, advokatu pripada paušalna nagrada u iznosu od 25% od iznosa nagrade određene ovom tarifom za radnju u postupku za koju su sporedne radnje obavljene, za sve sporedne radnje obavljene u svim postupcima (prikupljanje informacija, pregleda spisa, predaja podneska sudu i pošti i slične radnje), za koje radnje mu pripada posebna nagrada prema ovoj tarifi.*

*Prvostepeni sud je pogrešno odbio zahtjev predlagača za naknadu troškova paušala u visini od 25% na iznose dosuđene naknade za preduzete radnje zastupanja na ročištima. Ovo iz razloga što pravilna primjena tarifnog broja 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 68/05 - u daljem tekstu: AT), nalaže da se za radnje preduzete u vanparničnom postupku utvrđivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti odredi nagrada u visini od 150 bodova, kako je to pravilno utvrdio prvostepeni sud, ali je pogrešno zaključio da se paušalna nagrada za preduzete radnje mora dokazati, jer je paušalna nagrada priznata AT i ne mora se dokazivati u vidu posebnih radnji koje su preduzete na zakazanim ročištima.*

*Stoga je ovaj sud odluku prvostepenog suda u pogledu visine dosuđenih troškova preinačio i predlagaču dosudio na ime troškova vanparničnog postupka iznos od 870,00 KM, umjesto iznosa od 720,00 KM, jer je predlagaču dosudio paušal od 25% na zastupanje na održanim ročištima (600,00 KM x 25% = 150,00 KM), tako da je na iznos od 720,00 KM dodat iznos od 150,00 KM, što ukupno čini 870,00 KM. Stoga je odluku o troškovima postupka valjalo preinačiti na temelju odredbe člana 235. stav 1. tačka 3. ZPP, u vezi sa odredbom člana 2. stav 2. ZVP.*

*Predlagač nema pravo na troškove sastava žalbe, jer po ocjeni ovog suda njegov uspjeh u žalbenom postupku nije imao uticaja na visinu dosuđene naknade.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 029126 19 Gž od dana 21.02.2020. godine)*

**IV.***„Prvostepeni sud je sudio kao u izreci primjenom člana 54, 60 i 61 stav 1 Zakona o eksproprijaciji Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15), vezano za član 157 Zakona o vanparničnom postupku, uz obrazloženje da je predlagaču rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko–pravne poslove, Područna jedinica Prnjavor od 03.01.2018. godine, potpuno eksproprisana nekretnina pobliže opisana u izreci prvostepenog rješenja, da je prihvaćen nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke Ljubiše Rudonjića koji je, primjenjujući uporednu metodu i cijeneći sve karakteristike zemljišta, površinu parcele, pristup, kvalitet zemljišta, nagib terena i mogućnost korištenja, ne zanemarujući ni procjenu Poreske uprave (cijena poljoprivrednog zemljišta na teritoriji opštine Prnjavor je 1,05 KM), došao do zaključka o visini tržišne cijene od 12,00 KM/m2, a za što je dao jasno i detaljno obrazloženje saglasno materijalnoj dokumentaciji, da na nalaz i mišljenje stranke nisu imale* ***suštinskih primjedbi, da nije bilo razloga da se usvoji prijedlog predlagača za određivanje novog poljoprivrednog vještačenja, jer je to suprotno članu 155 Zakona o parničnom postupku, a s obzirom na to da predlagač nije vještaku iznio konkretne primjedbe na njegov nalaz i mišljenje***

*Pravilna je i* ***odluka o troškovima postupka*** *donesena primjenom člana 161 Zakona o vanparničnom postupku i Tarifi**o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 68/05), prema tarifnom broju 3 koji se odnosi na neimenovane postupke, odnosno na ostale postupke u neprocjenjivim predmetima.*

***Suprotno tvrdnji žalbe, a shodno i članu 32 Zakona o eksproprijaciji na koji se poziva žalba, prvostepeni sud je i obavezao korisnika eksproprijacije da isplati vlasniku nepokretnosti troškove eksproprijacije. Međutim, ti se troškovi ne obračunavaju prema vrijednosti spora, kako to pogrešno ukazuje žalba, već prema Tarifnom broju 3 Tarife kako je to pravilno obračunao prvostepeni sud. Saglasno navedenoj zakonskoj odredbi, a vezano za član 397 stav 1 Zakona o parničnom postupku, odbijen zahtjev za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.125,00 KM, jer je predlagaču odbijena žalba.***

*Nije bilo razloga da se ne prihvati mišljenje vještaka da se cijene poljoprivrednog zemljišta koje se postižu na terenu bitno razlikuju od onih koje se navode i u procjenama Poreske uprave, pa i iz 2018. godine na koje upućuje žalba protivnika predlagača. Ovo iz razloga što na konačnu cijenu utiču mnogobrojni faktori kao sto su: površina parcele, pristup, kvalitet zemljišta, nagib terena, mogućnosti korištenja i drugo.* ***Procjena koju vrši Poreska uprava zanemaruje sve ove kriterijume, iz kojeg razloga ta cijena prvenstveno služi kao osnov za obračun poreza na nepokretnosti, jer se iste i donose na osnovu Zakona o porezu na nepokretnost (,,Službeni glasnik Republike Srpske”, broj 91/15), ali ne mogu i odrediti tržišnu vrijednost pojedinačne nekretnine, osim što mogu biti polazna osnova za takvu procjenu tržišne vrijednosti određene nekretnine.***

***Tačno je da je protivnik predlagača ponudio predlagaču isplatu naknade koja je viša od procjene Poreske uprave, ali to što je ponuđeni iznos viši, ne znači da to*** *predstavlja i pravičnu naknadu. I prema ocjeni ovog suda, protivnik predlagača nije u dovoljnoj mjeri cijenio parametre koji se tiču predmetne parcele, a kako to pravilno zaključuje prvostepeni sud cijeneći sve izvedene dokaze i dajući o njima valjano obrazloženje saglasno članu 8 i 191 stav 4 Zakona o parničnom.*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028868 19 Gž od 18.03.2020. godine)*

**V .** *„Prvostepeni sud je odredio početak i tok zakonske zatezne kamate na iznos naknade od dana donošenja prvostepene odluke, u smislu odredbe člana 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), jer obaveza isplate naknade protivnika predlagača dospijeva tek kada naknada bude određena u skladu sa odredbom člana 163. stav 1. ZVP, tj. dok ne bude određena i po visini.*

***Prvostepeno rješenje ne sadrži odluku o troškovima postupka, iako je sud u obrazloženju odluke naveo da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. Međutim, kako nema žalbe*** *predlagača i protivnika predlagača na odluku o troškovima postupka to je ovaj sud zaključio da nedostatak odluke o troškovima postupka nije imao uticaja na pravilnost i zakonitost odluke prvostepenog suda.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci : 78 0 V 025555 19 Gž od 15.01.2020. godine)*

**VI*.*** *„Imajući u vidu da je protivniku predlagača dosuđena naknada za eksproprisane nekretnine u visini one koju mu je nudio predlagač, odluka o troškovima ovog vanparničnog postupka da svaka stranka snosi svoje troškove postupka zasnovana je na odredbama člana 27. st 2. i 3. i člana 161 ZVP.“*

*( Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske broj :71 0 V 076889 17 Rev od 05.09.2017.godine )*

**VII .***„Pravilno je utvrđeno u pobijanom rješenju da* ***je protivnik predlagača iznose dosuđenih naknada za eksproprisane nepokretnosti predlagačima nudio u upravnom postupku eksproprijacije tih nepokretnosti, koje one tada nisu prihvatile, zbog čega je i vođen ovaj vanparnični postupak.***

*Imajući u vidu navedene činjenice, pravilno je odlučio prvostepeni* ***sud da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. O****vo stoga što iz tih činjenica proizlazi da troškovi predlagača u ovom vanparničnom postupku nisu izazvani radnjama korisnika eksproprijacije, usljed čega je pobijana odluka prvostepenog suda u skladu sa članom 161. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 36/09 i 91/16).*

*Iz navedenih razloga žalbu predlagača Samardžić Dragane je valjalo odbiti kao neosnovanu i u odluci o troškovima postupka (stav 2. izrke) potvrditi rješenje prvostepenog suda, saglasno članu 235. tačka 2) Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13), u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Banja Luci broj : 78 0 V 028887 19 Gž od 11.07.2019. godine)*

**VIII.** „ *Prije svega, sudovi su u pogledu namjene zemljišta koje je predmet eksproprijacije vezani za rješenje o eksproprijaciji, a u konkretnom slučaju je pravosnažnim rješenjem sporna parcela kč.br. 1512/2 označena kao njiva IV klase. Protupredlagač je ovo rješenje mogao pobijati žalbom, ukoliko je smatrao da nije pravilno utvrđena kultura (namjena) eksproprisane nepokretnosti, što nije uradio.*

*U vrijeme donošenja prvostepene sudske odluke o visini naknade za eksproprisanu nepokretnost u primjeni je bio Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 93/06 do 5/12), koji je stupio na snagu 04.10.2006. godine (član 83. tog zakona). U članu 3. st. 2. ovog zakona je propisano da se poljoprivrednim zemljištem smatra i zemljište koje je planskim aktima predlagateljice, opštine ili grada određena druga namjena, sve dok se za to zemljište u postupku privođenja planiranoj namjeni ne plati naknada za promjenu namjene.*

*Pravilnim tumačenjem navedene zakonske odredbe se izvodi zaključak da poljoprivredno zemljište ne postaje građevinsko zemljište samim donošenjem planskog akta opštine, koji je deklaratorne naravi, već tek kad se privede namjeni predviđenoj tim aktom. Momentom plaćanja jednokratne naknade za pretvaranje odnosno momentom dobijanja odobrenja za gradnju, koje je opet vezano za prethodno plaćanje naknade, taj akt dobija konstitutivni karakter.*

*U konkretnom slučaju nije sporno da nije plaćena naknada za pretvaranje poljoprivrednog zemljišta u građevinsko zemljište, a osim toga, planski akt (urbanistički plan Opštine Gradiška), prema kojem je predmetno zemljište dobilo status saobraćajnog zemljišta, je donesen nakon pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji.*

*Iz toga slijedi da je eksproprisana parcela u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji imala karakter poljoprivrednog zemljišta, iz kog razloga se ima uzeti da protupredlagaču pripada naknada u visini koju je u svom nalazu i mišljenju utvrdio vještak poljopriveredne struke Milan Stojičić (7 KM/m2). Stoga se odluke nižestepenih sudova nisu mogle zasnovati na nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke.*

*Osnovan je i stav revizije predlagateljice da protupredlagač nema pravo na naknadu troškova postupka. Naime, odredbom člana 27. st. 2. i 3. ZVP je propisano da u vanparničnim stvarima, koje se odnose na imovinska prava, učesnici snose troškove na jednake dijelove, te da sud može odlučiti da sve troškove snosi onaj učesnik koji je svojim ponašanjem isključivo dao povoda za pokretanje postupka odnosno onaj učesnik u čijem se interesu postupak vodi, dok je odredbom člana 161. ZVP propisano da troškove postupka određivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika.*

*Imajući u vidu da su troškovi ovog vanparničnog postupka izazvani isključivo postupcima protupredlagača, koji nije prihvatio naknadu u visini koja mu je određena odlukom ovog suda, a koju mu je nudila predlagateljica, u smislu navedenih zakonskih odredbi je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove.“*

*(Rješenja Vrhovnog suda Republike Srpske broj 72 0 V 004357 14 Rev od 16.12.2014. godine.)*

**IX**.„ *Žalba predlagača se odbija, rješenje Osnovnog suda u Prijedoru broj 77 0 V 001304 16 V 2 od 14.02.2017.godine, potvrđuje.*

*Iz stanja spisa prvostepenog suda proizilazi da su učesnici u ovom postupku na ročištu održanom 04.07.2016.godine postigli poravnanje o visini naknade za eksproprisane nepokretnosti, te se na istom ročištu sporazumjeli da odluku o troškovima nastalim u postupku određivanja naknade donese sud; da je predlagač prema troškovniku od 16.05.2016.godine potraživao troškove postupka u iznosu od 19.738,70 KM uz zahtjev za naknadu troškova zastupanja po punomoćniku i na ročištu održanom 04.07.2016.godine, nakon čega je prvostepeni sud donio pobijano rješenje pozivom na odredbu člana 16. ZVP, uz primjenu tarifnog broja 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata, smatrajući da odlučivanje o troškovima postupka nastalim pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko - pravne poslove ne spada u sudsku nadležnost.*

*Ovakav zaključak prvostepenog suda žalbom pobija predlagač, u bitnome u žalbi navodeći da prvostepeni sud prilikom odlučivanja o troškovima postupka nije mogao primjeniti tarifni broj 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata, već tarifni broj 2. s obzirom da se radi o procjenjenoj vrijednosti spora, te da je prvostepeni sud morao odlučiti i o troškovima postupka nastalim pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko – pravne poslove jer je taj postupak, s obzirom da stranke nisu postigle sporazum u pogledu naknade, prethodio donošenju odluke prvostepenog suda.*

*Odluka prvostepenog suda je pravilna i zakonita i žalbenim razlozima nije dovedena u sumnju.*

***Pravilno je prvostepeni sud visinu pripadajućih troškova utvrdio primjenom tarifnog broja 3. Tarife o nagradma i naknadi troškova za rad advokata ( „Službeni glasnik RS“ broj 68/05) budući da se navedena odredba primjenjuje prilikom odmjeravanja troškova vanparničnog postupka u neprocjenjivim predmetima kakav je slučaj i predmetni spis.***

***Kao pravilan, ovaj sud prihvata i zaključak prvostepenog suda da u sudsku nadležnost ne spada odlučivanje o troškovima postupka nastalim pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko – pravne poslove****.*

*Naime, pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko – pravne poslove se vodi postupak eksproprijacije, dok se pred sudom vodi postupak određivanja naknade za eksproprisane nekretnine.*

*U postupku eksproprijacije primjenjuje se Zakon o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 13/02, 87/07 i 50/10), a saglasno odredbi člana 103. stav 3. ovog Zakona o naknadi troškova pravnog zastupanja vlasnika u postupku eksproprijacije treba da odluči organ pred kojim se vodi postupak eksproprijacije pod uslovom da je takvo zastupanje bilo nužno i opravdano, što takođe cijeni organ pred kojim se vodi postupak eksproprijacije.*

*Radi svega naveedenog, nalazeći da ne postoje razlozi zbog kojih se prvostepeno rješenje pobija, a ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, to je žalbu predlagača valjalo odbiti kao neosnovanu i prvostepeno rješenje potvrditi primjenom odredbe člana 235. tačka 2. ZPP-a.“*

*( Rješenje Okružnog suda u Prijedoru br : 77 0 V 001304 17 Gž 2 od 22.05.2018.godine)*

**X.** *„ Protivnik predlagača (Grad Prijedor koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske)*,*je imao mogućnost predložiti novo vještačenje ili dopunu već izvršenog vještačenja što je u konačnici i učinio na ročištu održanom 29.03.2007.godine, ali je svojim pasivnim ponašanjem u smislu da nije dostavio dokumentaciju na koju se pozivao u cilju izrade dopunskog nalaza i da nije u skladu sa rješenjem suda uplatio predujam za izradu dopunskog nalaza, doveo do toga da dopunsko vještačenje nije ni provedeno. Nadalje, protivnik predlagača je, a što proizilazi iz sadržine dopisa broj 02-053-117/15 od 29.11.2015.godine, vještaku Dari Obradović uskratio podatke o kupoprodajnim ugovorima za koje je ovaj vještak imao saznanja da su zaključeni, niti ih je dostavio sudu iako mu je to naloženo rješenjem suda od 05.06.2017.godine.*

*Zbog svega navedenog, ovaj sud nalazi da je vještak Dara Obradović pravilno utvrdila tržišnu vrijednost eksrporpisanih nepokretnosti čija visina nije dovedena u pitanje žalbenim razlozima protivnika predlagača.*

*Kako se žalbenim navodima protivnika predlagača ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, to je žalbu protivnika predlagača, shodno odredbi člana 235. tačka 2. ZPP-a, valjalo odbiti i prvostepeno rješenje potvrditi.*

*Pravilno je prvostepeni sud primjenom odredbe člana 277. ZOO-a na određeni iznos naknade za eksproprisane nepokretnosti zakonsku zateznu kamatu dosudio od momenta donošenja pobijanog rješenja. Naime, prema odredbi člana 61. ZE visina naknade za eksproprisane neporetnosti se određuje prema cijenama u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja, te je sljedom toga novčana obaveza protivnika predlagača dospjela od trenutka donošenja prvostepenog rješenja. Kako je novčana obaveza protivnika predlagača dospjela u trenutku donošenja prvostepenog rješenja, kada je, shodno citiranoj zakonskoj odredbi, utvrđena visina naknade, to je predlagaču pravilno dosuđena zakonsa zatezna kamata od dana donošenja rješenja jer je danom donošenja rješenja naknada za eksproprisane nepokretnosti dobila svoj novčani izraz i od tada teče zakonska zatezna kamata jer se smatra da su tada nastupili svi uslovi za posljedicu dužnikove docnje u smislu odredbe člana 397. ZOO-a kojom je propisano da kad obaveza ima za predmet svotu novca, dužnik je dužan isplatiti onaj broj novčanih jedinica na koji obaveza glasi izuzev kad zakon određuje šta drugo.*

*Pravilno je prvostepeni sud* ***visinu pripadajućih troškova odredio primjenom tarifnog broja 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata****, budući da se navedena odredba primjenjuje prilikom odmjeravanja troškova vanparničnog postupka* ***u neprocjenjivim predmetima kakav je slučaj i u predmetnom spisu.***

*( Rješenje Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 V 018854 18 Gž 2 od 31.05.2018.godine)*

**XI.** *„Nasupropt navedenom, osnovano revizija predlagača ukazuje da pobijano rješenje nije pravilno u dijelu koji se odnosi na troškove postupka. Drugostepeni sud je preinačio prvostepeno rješenje uvažavanjem žalbe protivnika predlagača u ovom dijelu, cijeneći da je sjedište kancelarije punomoćnika predlagača izvan sjedišta suda, pa je dosuđene troškove postupka umanjio za iznos putnih troškova punomoćnika predlagača na relaciji od Prijedora do Prnjavora od 819,00 KM, nastale u prethodnom postupku prije ukidanja prvostepenog rješenja i za putne troškove punomoćnika od Banjaluke do Prnjavora, nastale poslije, u iznosu od 282,00 KM, što ukupno iznosi 1.101,00 KM. To je obrazloženo stanovištem toga suda da se putni troškovi advokata čije je sjedište izvan područja suda pred kojim se vodi postupak priznaju samo do visine troškova koje bi stranka imala da ju je zastupao advokat čije je sjedište u mjestu suda, a samo izuzetno, ovi troškovi se mogu dosuditi ukoliko su isti, imajući u vidu sve okolnosti slučaja, bili opravdani sa stanovišta odredbe člana 387. stav 1. ZPP. Nalazeći da predlagač nije dokazao postojanje opravdanih okolnosti da angažuje punomoćnika iz drugog mjesta, da bi se u smislu člana 387. stav 1. ZPP putni troškovi njegovog punomoćnika radi dolaska na ročišta u sud u Prnjavor iz Prijedora i Banjaluke, smatrali troškovima koji su bili potrebni za vođenje predmetnog postupka, iznos troškova postupka od 10.940,75 KM snižen je na iznos od 9.840,70 KM.*

*Odredbama člana 300. i 301. ZPP propisano je pravo stranke da radnje može preduzimati lično ili putem punomoćnika, a da punomoćnik može biti advokat, advokatsko društvo…Ako je propisana tarifa za nagrade advokata ili za druge troškove, ovi troškovi odmjeriće se prema toj tarifi (član 387. stav 2. ZPP). Prema članu 8. i 9. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“ broj 68/05, u daljem tekstu: Tarifa) advokat ima pravo na naknadu troškova za prevoz, dnevnice i za odsustvovanje iz kancelarije. Tarifa određuje naknadu za rad i troškove pružanja pravne pomoći advokata (član 48. Zakona o advokaturi Republike Srpske-„Službeni glasnik RS“ broj 30/07 i 59/08).*

*Imajući u vidu navedene zakonske odredbe koje propisuju pravo advokata na nagradu i naknade propisane Tarifom, predlagaču pripada pravo i na naknadu ovih troškova, čija visina iskazana u troškovniku nije osoporena.*

*(Rješenje Vrhovnog suda RS br : 78 0 V 005335 15 Rev od 14.02.2017. godine )*

1. **ODLUKA SUDA O PRAVIČNOJ NAKNADI**

Nakon provedenog dokaznog postupka pristupa se izradi sudske odluke pri čemu je sud u obavezi primijeniti odredbe člana 2. stav 2. ZVP kojim je propisano da se u vanparničnom postupku shodno primjenjuju odredbe ZPP , što podrazumijeva primjenu člana 8 . u vezi sa članom 191. tog zakona .

Koje će činjenice uzeti kao dokazne odlučuje sud na osnovu slobodne ocjene dokaz, a dužan je da savjesno i brižljivo ocijeni svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, pri čemu je u obavezi da sačini rješenje koje mora imati sve obavezne elemente : uvod, izreku, obrazloženje i pouku o pravu na izjavljivanje pravnog lijeka protiv rješenja.

U obrazloženju sud će izložiti sve zahtjeve stranaka istaknute tokom postupka, činjenice koje su stranke iznijele i dokaze koje su izvele,  koje je od tih činjenica sud utvrđivao, zašto i kako ih je utvrdio, a ako ih je utvrdio dokazivanjem, koji su dokazi izvedeni i kako ih je ocijenio, precizirat će koje je odredbe materijalnog prava primijenio odlučujući o zahtjevima stranaka, a izjasniće se ako je to potrebno i o stavovima stranaka o pravnoj osnovi spora, te o njihovim prijedlozima i prigovorima o kojima nije dao svoje razloge u procesnim odlukama koje je već donio tokom postupka.

Kod ocjene dokaza prvostepeni sud je dužan poći od rješenja o eksproprijaciji za konkretne nepokretnosti za koje određuje naknadu i stanja spisa organa uprave iz postupka o sporazumnom određivanju naknade za te nepokretnosti pred nadležnim organom uprave. Nadalje je dužan ocijeniti pismene isprave ( ugovore i sporazume te druge dokaze) koji se odnose na vrijednost nepokretnosti iz katastarske opštine u kojoj se nalazi zemljište za koje se utvrđuje naknada. Ako se na osnovu tih dokaza ne može izvesti pouzdan zaključak o visini naknade za nepokretnosti onda se imaju uzeti podaci iz najbliže ili najbližih katastarskh opština, odnosno podaci sa područja opštine u kojoj se nepokretnosti nalaze, a sve ove dokaze sud je u obavezi dovesti u međusobnu vezu i obrazložiti njihov pojedinačni i ukupni značaj za ishod postupka .

Pored rješenja kojim se određuje visina pravične naknade , sud će rješenjem odlučiti i o sporenim potraživanjima - troškovima postupka , pri čemu će cijeniti opredjeljene zahtjeve stranaka , te obrazložiti razloge donošenja i tog rješenja , a o zateznoj kamati je dužan odlučiti i bez zahtjeva stranke .

Protiv prvostepenog rješenja o naknadi i rješenja o troškovima postupka učesnici u postupku imaju pravo žalbe u roku od osam dana, računajući od dana uručenja prvostepenog rješenja. O žalbi na prvostepeno rješenje nadležni sud će, u skladu sa odredbama ovog zakona, odlučiti u roku od 45 dana.

Ukoliko , pak , učesnici tokom sudskog postupka zaključe sporazum o obliku i obimu, odnosno visini naknade, sud će svoje rješenje zasnovati na njihovom sporazumu, ukoliko nađe da sporazum nije u suprotnosti sa prinudnim propisima.

Ukazuje se na činjenicu da je shodno odredbama člana 76. ZE određeno da će se svi postupci po prijedlozima za eksproprijaciju koji nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona , završiti po odredbama ovog zakona, odnosno u postupcima u kojima nije donesena odluka biće donesena primjenom odredaba ovog zakona .

Zaključno, ukazuje se na obavezu hitnog postupanja sudova u postupcima ove vrste , na nezastarivost prava na potraživanje naknade za eksproprisane nepokretnosti, te na dopuštenost revizije pod uslovima propisanim odredbama Zakona o parničnom postupku .

...

1. **FAKTIČKA EKSPROPRIJACIJA**

Faktička eksproprijacija nije termin koji se može pronaći u nekom zakonskom tekstu. Riječ je o pojavi koja se neretko javlja u urbanistički nerazvijenim naseljima i koja pogađa imovinske interese građana, i to u situacijama kada organ vlasti odluči u javnom intersu da određenu nekretninu privede javnoj namjeni , bez donošenja rješenja o eksproprijaciji , a u sklopu različitih okolnosti.

Proizilazi da su efekti tzv. faktičke eksproprijacije, u pogledu oduzimanja ili ograničenja prava vlasništva isti kao i da je izvršena eksproprijacija u skladu sa zakonom, iako nije došlo do formalnog lišavanja svojine, ali vlasnik je onemogućen da svoje imanje koristi, da ga proda, pokloni, ostavi u nasljeđe, založi i sl..

U slučaju zakonske eksproprijacije vlasniku se isplaćuje pravična naknada koja ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti, stoga se postavlja pitanje pravne zaštite vlasnika čija je nepokrtnost faktički eksproprisana. Vlasnik koji je onemogućen da na svojoj nepokretnosti vrši sadržaj prava svojine može potražiti sudsku zaštitu pred nadležnim sudom jer povrat i uspostava prijašnjeg stanja nisu mogući zbog privođenja nekretnine namjeni.

Prvo se postavlja pitanje koga treba da tuži takav vlasnik tj. ko je **pasivno legitimisan** u parnici koju će pokrenuti vlasnik nepokretnosti koja je faktički eksproprisana i **da li njegova prava zastarijevaju** .

Kao tuženog (pasivno legitimisanog) raniji vlasnik će označiti korisnika eksproprisanih (oduzetih) nekretnina, koji su taksativno nabrojani u članu 6. stav 1. ZE i članu 7. Zakona o eksproprijaciji prethodne Socijalističke Republike BiH . Prema Zakonu o eksproprijaciji prethodne Socijalističke Republike BiH (''Službeni list SR BiH'', broj 19/77-38/89) koji je bio na snazi i u Republici Srpskoj sve do 10.04.1996. godine kada je stupio na snagu Zakon o eksproprijaciji (''Službeni glasnik Republike Srpske'', broj 8/96), u članu 7. bilo je propisano da se eksproprijacija može vršiti za potrebe društveno-plitičke zajednice, mjesne zajednice, organizacije udruženog rada, samoupravne interesne zajednice, društveno političke organizacije, zakonom određene društvene organizacije i druge samoupravne organizacije i zajednice(korisnik eksproprijacije.

U članu 6. stav 2. ZE propisano je da će korisnik eksproprijacije (to znači, Republika Srpska i jedinice lokalne samouprave) prenositi investitorima eksproprisane nepokretnosti radi izvođenja radova za izgradnju objekata za koje je utvrđen opšti interes, s tim što će se ugovorom regulisati međusobna prava i obaveze ugovornih strana koje nastaju eksproprijacijom nepokretnosti i izgradnjom objekata.

Bez obzira na odredbu člana 6. stav 2. ZE koji se primjenjuje u Republici Srpskoj pasivno legitimisan bi bio samo korisnik eksproprijacije, a ne investitor (nekad je korisnik eksproprijacije i sam investitor).

To proizilazi i iz odredaba člana 25. ZE koji propisuje da se uz prijedlog za eksproprijaciju mora podnijeti dokaz da je korisnik eksproprijacije prethodno sa vlasnikom nepokretnosti pokušao sporazumno da riješi pitanje sticanja prava vlasništva na određenoj nepokretnosti, kao i dokaz da su obezbijeđena potrebna sredstva i položena kod banke u visini približno potrebnoj za davanje naknade za nepokretnosti predložene za eksproprijaciju i troškove postupka eksproprijacije, odnosno dokaz o obezbijeđenoj drugoj odgovarajućoj nepokretnosti.

Takođe, to proizilazi i iz odredbe člana 33. stav 1. Zakona o eksproprijaciji kojom je propisano da korisnik eksproprijacije stiče pravo na posjed eksproprisane nepokretnosti danom pravosnažnosti rješenja o eksproprijaciji, ukoliko je do tada ranijem vlasniku isplatio naknadu za eksproprisanu nepokretnost, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nepokretnost, a u protivnom danom isplate naknade, odnosno predajom u posjed druge odgovarajuće nepokretnosti, ukoliko se raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije drugačije ne sporazumiju.

Za pravilnu odluku o zahtjevu na isplatu naknade zbog tzv. „faktičke eksproprijacije“ je, neophodno utvrditi status predmetnog zemljišta u vrijeme izvođenja radova na predmetnim nekretninama, da li je u vrijeme izvođenja radova tužitelj bio vlasnik spornog zemljišta, u smislu odredbe člana 7. stav 3. Zakona o parničnom postupku. Nadalje, da li je ranijem vlasniku isplaćena naknada u slučaju da je došlo do prelaska zemljišta u društvenu svojinu, odnosno kakva prava ima tužitelj u odnosu na sporno zemljište imao u vrijeme preuzimanja zemljišta.

Kada je u pitanju zastarijevanje prava na isplatu naknade usaglašeno pravno shvatanje usvojeno na Panelu za ujednačavanje sudske prakse iz građanske oblasti na kojem su učestvovali predstavnici Suda Bosne i Hercegovine, Vrhovnog suda Federacije BiH, Vrhovnog suda Republike Srpske i Apelacionog suda Brčko Distrikta BiH, održanom u Sarajevu 30.01.2014. godine u prostorijama Visokog sudskog i tužilačkog vijeća Bosne i Hrecegovine je da : ***„Zahtjev za novčanu naknadu zbog izvršene faktičke eksproprijacije ne zastarijeva“.***

*Obrazloženje usaglašenog pravnog shvatanja :*

„*Postoje slučajevi izgradnje objekata od javnog interesa ili izvođenja drugih radova od javnog interesa, koji imaju za posljedicu potpuno ili djelimično oduzimanje prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretninama, iako ne postoji odluka o oduzimanju, odnosno odluka o utvrđivanju javnog interesa i rješenje o eksproprijaciji. Takve slučajeve pravna teorija i sudska praksa podvodi pod pojam faktičkog deposjediranja odnosno tzv. faktičke eksproprijacije, kojeg od pojma formalne eksproprijacije razlikuje, dakle, odsustvo nekog od bitnih elemenata zakonom utvrđenog postupka eksproprijacije. Na taj način se, svakako, od strane nadležnih organa ugrožavaju i vrijeđaju subjektivna prava vlasnika nekretnina.*

*S tim u vezi, u sudskoj praksi se kao sporno postavilo pitanje kroz koje institute građanskog materijalnog prava se ima otkloniti navedena povreda subjektivnih prava fizičkih ili pravnih lica. Drugačije rečeno, postavlja se pitanje da li spor o određivanju naknade zbog faktičkog deposjediranja i potpunog ili djelimičnog gubitka prava vlasništva uslijed izgradnje objekta od javnog interesa treba razriješiti primjenom pravila o naknadi štete, primjenom pravila o građenju na tuđem zemljištu ili, pak, predmetnu naknadu utvrditi u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji. Od odgovora na to pitanje zavisi i rješenje pitanja koje se tiče zastarijelosti zahtjeva za predmetnu naknadu.*

*Sudska praksa sudova bivše SFRJ je bila gotovo jedinstvena da se sporno pravno pitanje ima rješavati kroz institut naknade štete (članovi 154., 155. 185. i 189. ZOO), tako da se i pitanje zastare zahtjeva za isplatu navedene naknade ima razmatrati sa stanovišta odredbi člana 376. ZOO. Ovakav pravni stav, nakon disolucije zajedničke države, do nedavno su slijedili i sudovi u Bosni i Hercegovini, izražavajući mišljenje da zahtjev za predmetnu naknadu zastarijeva u trogodišnjem subjektivnom odnosno petogodišnjem objektivnom roku iz člana 376. ZOO.*

*Jedan dio sudova u Bosni i Hercegovini je prilikom razriješenja spornog pravnog pitanja krenuo drugim pravcem, zauzimajući pravni stav da izgradnja javnog puta bez donošenja odluke o izuzimanju iz posjeda nekretnine fizičkog lica predstavlja faktičko deposjediranje koje je osnov za ostvarivanje prava na naknadu u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji i da pravo na ovu naknadu ne zastarijeva.*

*U sudskoj praksi zabilježene su odluke u kojima se izražava pravni stav da se sporno pravno pitanje ima riješiti primjenom odredbi Zakona o vlasničko-pravnim odnosima koje regulišu sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.*

*Imajući u vidu navedenu neujednačenu sudsku praksu, predmetno pravno pitanje je razmatrano na Panelu iz građanske oblasti koji je održan u Sarajevu 30.01.2014. godine, kojom prilikom je* ***jednoglasno zauzet pravni stav da faktička eksproprijacija predstavlja osnov za ostvarivanje prava na naknadu u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji i da pravo  na ovu naknadu ne zastarijeva.*** *Razlozi za usvajanje navedenog pravnog stava mogu se rezimirati na slijedeći način:*

*„Potpuno ili djelimično oduzimanje prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretninama radi izgradnje objekata od javnog interesa mora biti zasnovano na zakonito sprovedenom postupku eksproprijacije, tako da faktičko deposjediranje, bez provođenja postupka eksproprijacije, ne može opravdati javni interes. U slučajevima kada javna vlast vrši ili dozvoljava izgradnju objekta od javnog interesa na zemljištu koje nije formalno eksproprisano ugrožavaju se i povrijeđuju subjektivna prava fizičkih i pravnih lica na nekretninama. Pravo vlasništva je jedno od osnovnih Ustavom BiH zaštićenih vrijednosti. Zaštita tog prava konkretizovana je i u članu 3. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, kojim je propisano da svako fizičko ili pravno lice ima pravo na mirno uživanje svog vlasništva i da se nikome ne može oduzeti vlasništvo osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim principima međunarodnog prava. Članom 6. istog zakona propisano je da se pravo vlasništva može oduzeti samo u javnom interesu, sukladno s ustavom na način i pod uvjetima određenim zakonom te da vlasnik ima pravo na punu naknadu za ograničeno ili oduzeto pravo vlasništva. Pravo na mirno uživanje imovine, kao i zabranu njenog oduzimanja, izuzev u javnom interesu i u skladu sa zakonom i načelima međunarodnog prava, garantuje i Protokol broj 1 uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima, pa se za ostvarivanje zaštite toga prava ne primjenjuju pravila o zastarjelosti potraživanja iz ZOO. Spor u kojem je izgradnjom javnog puta ili drugog objekta od javnog interesa faktički deposjedirana nekretnina vlasnika ne može se riješavati primjenom odredbi Zakona o vlasničko-pravnim odnosima koje regulišu sticanje prava vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Ovo stoga što se, u pravilu, radi o građenju objekta koji je postao javno dobro u opštoj upotrebi, zbog čega savjesnom vlasniku zemljišta ne bi bilo moguće utvrđivati prava koja predviđaju odredbe koje regulištu sticanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu. Pravo svojine je dakle, najpotpunija vlast na stvari, a obaveza je svih da se uzdržavaju od povrede prava vlasništva drugih lica.*

*U slučaju faktičke eksproprijacije fizička ili pravna lica su lišena prava vlasništva, pa je osnov tužbenog zahtjeva u stvari zahtjev za povrat svojine. Budući da povrat i uspostava prijašnjeg stanja nije moguća zbog privođenja namjeni ranije nekretnine, to tužiteljima pripada pravo da traže naknadu za oduzete nekretnine. Imajući u vidu da pravo zahtijevati povrat svojine ne zastarijeva, (član 43. stav 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima) to ni zahtjev za traženu naknadu ranijih vlasnika ne zastarijeva.  
Stvarni motiv, cilj i svrha faktičkog deposjediranja je ostvarivanje javnog interesa, odnosno izgradnja objekata ili izvođenje drugih radova od javnog interesa, tako da i naknada ranijim vlasnicima treba da bude određena u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji.*

*Stoga se i na pitanje zastarijelosti imaju primijeniti odredbe navedenog zakona.   
S tim u vezi ukazuje se i na pravni stav Vrhovnog suda Bosne i Hercegovine, sentenca broj 48, objavljenog u Biltenu navedenog suda broj 1989/2, koji glasi: „Zahtjev za određivanje naknade za podruštvljeno građevinsko zemljište, kao i zahtjev za određivanje pravične naknade za eksproprisane nekretnine, ne zastarijeva. Zastarijeva samo zahtijev za isplatu naknade određene poravnanjem ili odlukom suda“.*

Iz sudske prakse :

**I*. „****Žalba tuženog se odbija, presuda Osnovnog suda u Prnjavoru, broj: 78 0 P 005764 15 P 2 od 23.06.2015.godine, potvrđuje.*

*Tačni su navodi žalbe da se prvostepeni sud u obrazloženju pobijane presude pogrešno pozvao na odredbe ZOO, a ne na odredbe o ZE, iako je našao da se radi o faktičkoj eksproprijaciji. Međutim, pogrešna primjena materijalnog prava nije od uticaja na pravilnost pobijane presude kod činjenice da se pravilnom primjenom materijalnog prava trebalo jednako odlučiti o tužbenom zahtjevu tužioca.*

*Suprotno stavu žalbe tuženog, postupak određivanja naknade za oduzeto zemljište nije se mogao voditi u smislu člana 70 ZE, jer je u pitanju faktička eksproprijacija (nema rješenja o eksproprijaciji), pa se zbog toga u parničnom postupku, trebala odrediti naknada tužiocu za navedeno zemljište i to u skladu sa odredbama ZE.*

*Bez obzira što tužilac nije upisan kao vlasnik oduzetog zemljišta, on je posjednik istog (PL 231 k.o. Drenova, nalaz i mišljenje vještaka), pa je aktivno legitimisan u ovoj pravnoj stvari, jer neusklađenost zemljišno knjižnog stanja sa stanjem posjeda nije smetnja da tužilac traži naknadu za svoju imovinu. S tim u vezi, ne mogu se prihvatiti navodi žalbe da tužilac nije aktivno legitimisan. Dalje, u smislu odredbe člana 11 stav 1 Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 3/04,51/04,73/08,106/09 i 5/10) tuženi je pasivno legitimisan, pa je i ovaj prigovor neosnovan. „*

*(Presuda Okružnog suda u Banja Luci br : 78 0 P 005764 15 Gž 3 od 14.10.2015. godine)*

**II.** „*Žalba tužene se uvažava, presuda Osnovnog suda u Kotor Varoši broj: 73 0 P 024426 16 P od 02.10.2017. godine, od 02.10.2017. godine, u pobijanom dosuđujućem dijelu preinačava, tako što se odbija zahtjev tužilaca da tužena na ime naknade za zemljište zazuzeto izgradnjom puta Čelinac - Prnjavor označeno kao k.č. br. 1752/3 zv. “Obala“ njiva 4. klase površine 1.334 m2 upisanoj u Posjedovni list broj: 120 k.o. Branešci Donji kao sudržavina tužilaca u dijelovima sa po 1/2 (novi premjer), a što odgovara dijelu k.č. br. 855/2 zv. “Miljevina“ oranica površine 6.700 m2 upisanoj u zk. ul. br. 51 K.O. SP Branešci kao susvojina tužilaca u dijelovima sa po 1/180 i drugih lica (stari premjer), isplati tužiocima Milanu Đajiću i Jeleni Đajić 5,00 KM za 1 m2 zauzetog zemljišta odnosno ukupno 6.670,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama počev od 02.10.2017. godine pa do isplate, kao i zahtjev da im naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 4.947,00 KM (stav 1 izreke). Obavezuju se tužioci da tuženoj na ime troškova postupka naknade iznos od 1.700,00 KM, pod prijetnjom izvršenja.“*

*obrazloženje : „U žalbi navodi da tužena nije pasivno legitimisana u ovoj parnici, jer tužioci nisu pružili materijalne dokaze da je tužena bila korisnik eksproprijacije ili investitor izgradnje predmetne saobraćajnice preko zemljišta tužioca, da je i Ustavni sud BiH, kao i Vrhovni sud RS u odlukama po istom činjeničnom i pravnom osnovu, a radi izgradnje regionalnog puta Čelinac Prnjavor (konkretna saobraćajnica), zaključio da je pasivno legitimisana strana za eventualnu isplatu novčane naknade Javni putevi Republike Srpske, da su u zemljišno knjižnom ulošku broj 51 k.o. SP Branešci u kojem se nalazi i konkretna parcela upisana i druga lica koji su nužni suparničari, da tužioci nisu isključivi vlasnici predmetnog zemljišta da je sud bio u obavezi tužbeni zahtjev odbiti, sve do eventualnog razvrgnuća suvlasničke zajednice, odnosno do utvrđivanja vlasništva na nepokretnostima navedenim u tom zemljišno knjižnom ulošku, da bi se onemogućilo da ostali suvlasnici po identičnom pravnom osnovu zatraže od tužene isplatu naknade, kao što su to tražili tužioci, čime bi tužena bila dovedena u nepovoljan položaj, jer bi naknadu morala da isplati više puta po istom osnovu, a što potvrđuje činjenicu da je predmetni tužbeni zahtjev neosnovan bez prethodno jasno utvrđenog vlasništva nad zemljištem koje je predmet tužbenog zahtjeva.*

*U odgovoru na žalbu tužilac se poziva na predmet Okružnog suda Banja Luka broj 73 0 P 14061 15 GŽ( po tužbi Zore Subić) u kojem je odlučeno o pasivnoj legitimaciji tužene za naknadu štete za konkretni predmetni put u kojem je prihvaćena legitimacija tužene. Uvidom kroz CMS sistem ovaj sud je utvrdio da je označena odluke ukunula prvostepenu presudu i predmet vratila na ponovni postupak pa ovaj sud veže izreka odluke a ne obrazloženje, kako to pogrešno navodi tužioci u odgovoru na žalbu.*

*Po ocjeni ovog sud svaki sudski predmet je činjenično i pravno samostalan i dokazi koji su ponuđeni u jednom ili drugom predmetu ne moraju biti identični i isti ne vezuju sud ukoliko nisu predloženi kao dokaz i izvedeni u dokaznom postupka.*

*Dajući odgovor na žalbene navode ovaj sud utvrđuje da nije sporno da je Odlukom Vrhovnog suda RS broj 73 0 P 024426 17 Spp 2 od 03.05.2017. godine, odbačen zahtjev Osnovnog suda u Kotor Varoši za rješavanje spornog pravnog pitanja koje glasi“ da li je Opština Čelinac pasivno legitimisana u predmetima u kojima se traži naknada za zauzeto zemljište prilikom izgradnje regionalnog puta Čelinac – Prnjavor“.*

*U konkretnom slučaju nije sporno da je predmetna parcela označena kao u izreci prvostepene presude u posjedu tužilaca sa dijelom 1/2, da ovo zemljište nikada nije eksproprisano i da je to zemljište oduzeto prilikom gradnje regionalnog puta Prnjavor – Čelinac, da tužiocima nije isplaćena nikakva naknada za zemljište.*

*Odredbom člana 3. stav 1. Zakona o javnim putevima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 3/04, 51/04, 73/08 i 106/09 – u daljem tekstu: ZJP), propisano je da su javni putevi dobra u opštoj upotrebi i u svojini Republike Srpske, te da je upravljanje održavanje, građenje i zaštita puteva djelatnost od posebnog interesa za Republiku Srpsku.*

*Odredbom člana 6. stav 1. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 112/06, 37/07, 66/08 i 110/08 - u daljem tekstu: ZE), propisano je da se eksproprijacija može vršiti za potrebe Republike Srpske i jedinice lokalne samouprave, ako zakonom nije drugačije određeno (korisnik eksproprijacije), a stavom 2. iste odredbe je određeno da će korisnik eksproprisane nepokretnosti prenositi investitorima radi izvođenja radova za izgradnju objekata za koje je utvrđen opšti interes, s tim što će se ugovorom regulisati međusobna prava i obaveze ugovornih strana koje nastaju eksproprijacijom nepokretnosti i izgradnjom objekata.*

*Odredbom člana 207. ZOO propisana je solidarna odgovornost naručioca i izvođača radova na nepokretnostima trećem licu za štetu koja mu nastane u vezi sa izvođenjem tih radova.*

*U konkretnom slučaju iz spisa proizilazi da se radi o regionalnom putu koji je javni put jer povezuje regionalne centre Republike Srpske međusobno preko kojih se ostvaruje najracionalnija povezanost jedinica lokalne samouprave sa magistralnim putevima i odgovarajućom mrežom puteva u Federaciji BiH i susjednim državama.*

*Ovaj sud cijeni da kod okolnosti da zemljište nije eksproprisano a put izgrađen dijelom preko nekretnina tužioca, da su javni putevi dobra u opštoj upotrebi i u svojini Republike Srpske, da je upravljanje, građenje, održavanje i zaštita mreže magistralnih i regionalnih puteva povjereno Javnom preduzeću „Autoputevi Republike Srpske“ u smislu odredbe člana 13 ZJP, da opština kao jedinica lokalne samouprave nije odgovorna jer nije dokazano od strane tužilaca da je tužena naručilac niti izvođač gradnje konkretnog puta. Stoga je ovaj sud stao na stanoviše da Opština Čelinac nije pasivno legitimisana u ovoj parnici, jer njena odgovornost za ovakav vid naknade ne proizlazi iz odredbe člana 13 ZJP, člana 6. stav 2 ZE, a ni iz odredbe člana 207.ZOO.*

*Primjenom pravila o teretu dokazivanja ovaj sud cijeni da tužioci nisu dokazali u smislu odredbe člana 7 stav 1. ZPP u vezi sa odredbom člana 123 i 126 istog zakona, da im je tužena dužna naknaditi traženi iznos naknade za izuzeto zemljište.“*

*( Presuda Okružnog suda u Banja Luci br* ***:*** *73 0 P 024426 17 Gž od 09.11.2018. godine)*

**...**