

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
OSNOVNI SUD U GRADIŠCI  
Broj: 72 0 V 105981 23 V  
Gradiška, 24.06.2024. godine

OSNOVNI SUD U GRADIŠCI, sudija Predrag Kasagić, rješavajući u vanparničnom postupku predlagača Grad Gradiška zastupana po zastupniku na osnovu zakona Pravobranilaštvo Republike Srpske Banjaluka protiv protivnika predlagača S.D. iz G. zastupan po punomoćnicima ZAK Lazo Radić i Mladen Baštinac advokati iz Banjaluke radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, nakon održanog ročišta dana 22.04.2024. godine na koje su pristupili stručni saradnik zastupnika na osnovu zakona predlagača Dražen Kvaternik i punomoćnik protivnika predlagača Lazo Radić donio je dana 24.06.2024. godine sledeće :

### RJEŠENJE

UTVRĐUJE SE naknada za eksproprisane nekretnine i to :

- k.č. broj 3210/2 zv. „ Banjalučka cesta „ - gradilište u površini od 11 m<sup>2</sup>  
- njiva 3 klase u površini od 959 m<sup>2</sup>
- k.č. broj 3211/10 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 358 m<sup>2</sup>

upisane u list nepokretnosti broj 585 k.o. Gradiška 1 ( kao i svi zasadi na predmetnim katastarskim parcelama i u cjelosti pomoćni objekat u ruševnom stanju dijelom izgrađen na :

- k.č. broj 3210/2 u površini od 11 m<sup>2</sup> a dijelom na
- k.č. broj 3210/1 u površini od 34 m<sup>2</sup> )

posjednik D. S. sin J. iz Gradiške sa 1/1 dijela a stvarno i faktičko pravo vlasništva D. S. sin J. iz Gradiške sa 1/1 dijela na :

- k.č. broj 3210/3 zv. „ Banjalučka cesta „ . dvorište u površini od 140 m<sup>2</sup>
- k.č. broj 3210/4 zv. „ Banjalučka cesta „ – dvorište u površini od 69 m<sup>2</sup>
- k.č. broj 3211/11 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 114 m<sup>2</sup>
- k.č. broj 3211/13 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 575 m<sup>2</sup>

upisane u list nepokretnosti broj 585 k.o. Gradiška 1 posjednik D. S. sin J. iz Gradiške sa 1/1 dijela a stvarno i faktičko vlasništvo D. S. sin J. sa 1/1 dijela, u iznosu od 74.260 KM koji obuhvata naknadu za poljoprivredno zemljište ukupne površine 2003 m<sup>2</sup> od 30 KM po m<sup>2</sup> za k.č. broj 3210/2 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 959 m<sup>2</sup>, k.č. broj 3211/10 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 358 m<sup>2</sup>, k.č. broj 3211/11 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 114 m<sup>2</sup> i k.č. broj 3.211/13 zv. „ Banjalučka cesta „ – njiva 3 klase u površini od 572 m<sup>2</sup> u ukupnom iznosu od 60.090,00 KM, naknadu za voćna stabla i ukrasna bilja u iznosu od 1.470,00 KM kao i naknadu za građevinsko zemljište označeno sa k.č. broj 3210/2 zv. „ Gradilište „ u površini od 11 m<sup>2</sup>, k.č. broj 3210/1 zv. „ Gradilište „ u površini od 34 m<sup>2</sup>, k.č. broj 3210/3 dvorište u površini od 140 m<sup>2</sup> i k.č. broj 3210/4 dvorište u površini od 69 m<sup>2</sup> u iznosu od 12.700,00 KM koji iznos je korisnik eksproprijacije Grad Gradiška dužan da isplati bivšem vlasniku nekretnina D. S. sin J. iz Gradiške uz zakonsku

zateznu kamatu počev od dana presuđenja, pa do isplate, a sve u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

ODBIJA SE zahtjev protivnika predlagača za uvećanje dosuđene naknade za eksproprisane nekretnine za 10 % po osnovu člana 55 Zakona o eksproprijaciji.

Korisnik eksproprijacije Grad Gradiška je dužan bivšem vlasniku D. S. da nadoknadi troškove postupka u iznosu od 3.699,54 KM u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

### Obrazloženje

Rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka PJ G. broj 21.18/473-25-20 od 21.12.2022. godine eksproprisane su nekretnine bliže opisane u stavu I dispozitiva rješenja.

Pred nadležnim organom uprave vođen je postupak radi određivanja nadoknade i nije došlo do sporazuma o visini nadoknade, pa je kompletan spis dostavljen ovom sudu radi određivanja visine nadoknade za eksproprisane nekretnine.

U toku postupka sud je proveo dokaze uvidom u kompletan spis Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka PJ Gradiška broj 21.18/473-473-1/23, u dokaze predlagača i to : Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-51/20 od 13.10.2020. godine; Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-56/20 od 13.10.2020. godine; Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-55/20 od 14.10.2020. godine; Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-65/20 od 09.02.2020. godine; Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-67/20 od 09.02.2021. godine; Zapisnik sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ GRADIŠKA broj 21.18/473-2/23 od 02.02.2023. godine, Ugovor broj OPU-667/20 od 11.08.2020. godine; Ugovor broj OPU-158/20 od 01.07.2020. godine; Ugovor broj OPU-298/20 od 19.06.2020. godine; Ugovor broj OPU-164/20 od 01.07.2020. godine; Ugovor broj OPU-407/20 od 10.06.2020. godine; Ugovor broj OPU-488/21 od 13.05.2021. godine; Ugovor broj OPU-302/22 od 13.06.2022. godine; Rješenje Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 086286 20 V od 30.08.2021. godine; Rješenje Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 092257 21 V od 28.01.2022. godine; Podaci Poreske uprave, uviđajem na licu mjesta, , čitanjem nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke Dragana Mandića iz Banjaluke i saslušanje vještaka i dokaze protivnika predlagača čitanjem zapisnika o sporazumu određivanja naknade broj 21.18/473-13/21 od 21.6.2021.godine, zapisnika Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 086284 20 V od 03.3.2021.godine zapisnika o sporazumu određivanja naknade broj 21.18/473-10/21 od 25.5..2021.godine ,zapisnika Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 088294 21 V od 24.03.2021, zapisnika o sporazumu određivanja naknade broj 21.18/473-11/21 od 10.5..2021.godine te vještačenje po vještacima poljoprivredne i građevinsko arhitektonske struke, čitanjem nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića iz Banjaluke i saslušanjem vještaka, čitanjem nalaza vještaka građevinsko arhitektonske struke Zdenka Dragičevića iz Gradiške i saslušanjem vještaka pa je nakon svestrane ocjene provedenih dokaza odlučio kao u dispozitivu iz sledećih razloga.

Pred Republičkom upravom za geodetske i imovinsko pravne poslove Banjaluka PJ Gradiška vođen je postupak radi sporazumnog određivanja naknade za eksproprisane nekretnine D. S. bliže opisane u dispozitivu rješenja u smislu člana 70 Zakona o eksproprijaciji broj 21.18/473-473-1/23.

Iz navedenog spisa organa uprave proizilazi da je odlukom Vlade RS broj 04/1-012-2-3597/10 od 26.12.2019. godine utvrđeno da je od opšteg interesa izgradnja vezne saobraćajnice carinski terminal – magistralni put M – 16 ( Brestovčina - magistralni put M – 14.1 ( Čatrnja - dionica I ) carinski terminal – Brestovčina te je pravosnažnim rješenjem RUGIP PJ Gradiška 21.18/473-25/20 od 01.12.2022. godine usvojen prijedlog predlagača broj JP 1-3/20 od 18.02.2020. godine pa se u korist predlagača a u svrhu izgradnje vezne saobraćajnice carinski terminal – magistralni put M – 16 ( Brestovčina - magistralni put M – 14.1 ( Čatrnja - dionica I ) carinski terminal – Brestovčina potpuno eksproprišu nekretnine protivnika predlagača opisane u stavu I dispozitiva rješenja.

Iz zapisnika o usmenoj raspravi za sporazumno utvrđivanje naknade za eksproprisane nekretnine broj 21.18/473 – 1/23 od 31.01.2023. godine proizilazi da je predlagač kao korisnik eksproprijacije ponudio protivniku predlagača zaključenje sporazuma o naknadi za eksproprisane nekretnine u ukupnom iznosu od 19.215,10 KM koji iznos obuhvata naknadu za poljoprivredno zemljište ukupne površine 2.212 m<sup>2</sup> po 8,0 KM / m<sup>2</sup> ( iznos od 17.696,00 KM za poljoprivredno zemljište ) kao i naknadu za građevinsko zemljište površine 11 m<sup>2</sup> prema procjeni vještaka građevinske struke Ljube Jokića u iznosu od 550 KM te naknadu za voćne zasade prema procjeni vještaka poljoprivredne struke Radovana Kneževića u iznosu od 969,10 KM.

Protivnik predlagača podneskom od 09.02.2023. godine obavjestio je organ uprave da nije saglasan sa ponuđenom naknadom za eksproprisane nekretnine.

Stranke su izvele materijalne dokaze za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta u vidu kupoprodajnih ugovora, zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi organa uprave, rješenja Osnovnog suda u Gradišci i podataka Poreske uprave.

Iz ugovora OPU broj 302/22 od 13.06.2022. godine proizilazi da su k.č. broj 53/6 – njiva 4 klase površine 435 m<sup>2</sup> i k.č. broj 53/11 njiva 4 klase u površini od 132 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 3397/4 k.o. Gradiška 1 prometovane po cijeni od 1.300,00 KM odnosno 2,29 KM/m<sup>2</sup>, ugovora OPU broj 488/21 od 13.05.2021. godine prema kojem je k.č. broj 177/1 njiva 3 klase površine 777 m<sup>2</sup> upisana u LN broj 3607/1 k.o. Gradiška 1 prometovane po cijeni od 4.000,00 KM odnosno 5,14 KM/m<sup>2</sup>, ugovora OPU broj 407/20 od 10.06.2020. godine parcele k.č. broj 1567/44 zv. „ Trkalište „ – njiva 4 klase i k.č. broj 1567/54 – njiva 4 klase u ukupnoj površini od 871 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 3393/3 k.o. Gradiška 1 prometovane su po cijeni od 4.400,00 KM odnosno 5,05 KM/m<sup>2</sup>, ugovora OPU broj 164/20 od 01.07.2020. godine k.č. broj 180/9 zv. „ Ježevica „ – livada 2 klase površine 669 m<sup>2</sup> upisana u LN 1368/0 k.o. Gradiška 1 prometovano je po cijeni od 2.000,00 KM odnosno 3,00 KM /m<sup>2</sup>, ugovora OPU 298/20 od 19.06.2020. godine k.č. broj 343/1 zv. „ Kovanluk“ – njiva 3 klase 7850 m<sup>2</sup> upisane u p.l. broj 58/3 k.o. Liskovac prometovana je po cijeni od 7.000,00 KM odnosno 0.89 KM /m<sup>2</sup>, ugovora OPU broj 158/20 od 01.07.2020. godine parcele k.č. broj 321/1 zv. „ Đerahovica „ – njiva 4 klase površine 5.160 m<sup>2</sup> i njiva površine 4487 upisane u p.l. broj 110/1 k.o. Liskovac prometovane su po cijeni od 10.000,00 KM odnosno 1,04 KM /m<sup>2</sup> i prema ugovoru OPU broj 667/20 od 11.08.2020. godine k.č. broj 143/25 zv. „ kod preduzeća „ – njiva 4 klase 509 m<sup>2</sup>

upisana u LN broj 31/16 k.o. Brestovčina prometovana je po cijeni od 4000 KM odnosno 7,76 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-2/23 od 02.02.2023. godine proizilazi da je za parcele u površini od 8.049 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 2240 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Rakić Branka sa 1/1 dijela isplaćen iznos za poljoprivredno zemljište od 64.392,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PG Gradiška broj 21.18/473-67/20 od 09.02.2021. godine proizilazi da je za k.č. broj 2625/5 zv. „Čaire „ – pašnjak 2 klase površine 730 m<sup>2</sup> , 2625/10 zv. „ Čaire „ – pašnjak 2 klase površine 102 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/3 zv. „ polje „ – njiva 4 klase u površini od 686 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/4 zv. „ Polje „ - njiva 4 klase površine 10 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/6 zv. „ Polje „ – njiva 4 klase 125 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/7 zv. „ Polej „ – njiva 4 klase u površini od 125 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/7 zv. „ Polje „ – njiva 4 klase upovršini od 215 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2626/8 zv. „ polje „ – njiva 4 klase u površini od 61 m<sup>2</sup> i k.č. broj 2661/14 zv. „ put „ – pašnjak II 1 klase površine 42 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 1366 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Kozomora Milana sa 1/1 dijela isplaćen iznos od 15.768,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18-473-65/20 od 09.02.2020. godine proizilazi da je nekretnine označene sa k.č. broj 2627/13 zv. „ Čaire „ - njiva 3 klase u površini od 309 m<sup>2</sup> i k.č. broj 2627/17 zv. „ Čarie „ – njiva 3 klase u površini od 649 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 1364 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Kozomora Milje rođene Bralić sa 1/1 dijela isplaćeno 7.674,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-55/20 od 14.10.2020. godine proizilazi da je za k.č. broj 2769/ zv. „ Čaire „ – njiva 4 klase u površini od 376 m<sup>2</sup> upisana u LN broj 1748 k.o. Gradiška 1 vlasništvo EKO TRADE DOO Gradiška sa 1/1 dijela isplaćen iznos od 3008 KM odnosno 8 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-56/20 od 14.10.2020. godine proizilazi da je za k.č. broj 3219/2 zv. „ Banjalučka cesta „ – dvorište u površini od 15 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 1688 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Melnik Milke r Mikić sa 1/1 isplaćen iznos od 120,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-51/20 od 14.10.2020. godine od 13.10.2020. godine proizilazi da su za nekretnine označene sa k.č. broj 218/2 livada 4 klase u površini od 997 m<sup>2</sup> i k.č. broj 219/5 njiva 3 klase u površini od 20 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 27 k.o. Brestovčina vlasništvo Škrbić Stevke i Kolarević Drage sa po ½ dijela isplaćen iznos od 8.136 KM odnosno 8 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-13/21 od 21.06.2021. godine proizilazi da je za k.č. broj 2661/11 zv. „ Bara „ – dvorište u površini od 22 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 2309 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Rudić Vanje sa 1/1 dijela isplaćen ukupan iznos od 4070 KM odnosno 35,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-10/21 od 25.05.2021. godine proizilazi da je za k.č. broj 2662/7 zv „ Dvorište „ u površini od 7 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 2467 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Stanić Dragana sa 1/1 dijela isplaćen iznos od 245,00 KM odnosno 35,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-11/21 od 10.05.2021. godine proizilazi da je za nekretnine označene sa k.č. broj 3217/2 zv. „, Dvorište „, u površini od 166 m<sup>2</sup>, k.č. broj 3218/2 zv. „, Voćnjak „, u površini od 102 m<sup>2</sup>, voćnjak 3 klase u površini od 644 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 716 m<sup>2</sup> upisane u LN broj 1228 k.o. Gradiška 1 vlasništvo Knežević Aleksandra i Marinković Aleksandre sa po ½ dijela isplaćen ukupan iznos od 76.760,00 KM odnosno 47,15 KM/m<sup>2</sup> dok je zemljište ekspoprisano u ovom predmetu koje se u katastarskom operatu vodi kao poljoprivredno zemljište ( k.č. broj 3218/2 zv. „, Banjalučka cesta „, – voćnjak 3 klase i k.č. broj 3128/3 zv. „, Banjalučka cesta „, voćnjak 3 klase procjenjeno na visinu tržišne vrijednosti od 30 KM/m<sup>2</sup> na koji iznos je isplaćena naknada za poljoprivredno zemljište u tom sporazumu.

Iz rješenja Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 V 086286 20 V od 30.08.2021. godine proizilazi da je za nekretnine označene sa k.č. broj 2775/33 njiva 4 klase u površini od 488 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2776/1 njiva 4 klase u površini od 397 m<sup>2</sup>, k.č. broj 2776/10 njiva 4 klase u površini od 168 m<sup>2</sup> i k.č. broj 2775/39 njiva 4 klase u površini od 213 m<sup>2</sup> upisana u LN broj 2241 k.o. Gradiška određena naknada za ekspropisano zemljište od ranijeg vlasnika Rakić Stojana u iznosu od 10.128,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>, iz rješenja Osnovnog suda Gradiška broj 72 0 V092257 21 V od 28.01.2022. godine proizilazi da je za k.č. broj 2661/9 zv. „, Bara „, – dvorište u površini od 13 m<sup>2</sup> upisana u LN broj 1661 k.o. Gradiška 1 po osnovu sudskog poravnanja određena naknada za ekspropisano zemljište od ranijih vlasnika Ćatić Đorđa i Marofka Jadranke iznos od 104,00 KM odnosno 8,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika o sudskom poravnanju u predmetu Osnovnog suda Gradiška broj 72 0 V 08 6284 20 V od 03.03.2021. godine proizilazi da je za k.č. broj 2661/12 zv. „, Bara „, – pašnjak II klase površine 22 m<sup>2</sup> upisana LN broj 2325 k.o. Gradiška 1 određena naknada za ekspropisano zemljište od ranijih vlasnika S.N. i S.M. u iznosu od 924,00 KM odnosno 42 KM/m<sup>2</sup>.

Iz zapisnika o sudskom poravnanju u predmetu broj 72 0 V 085294 21 V od 24.03.2021. godine proizilazi da je za k.č. broj 2661/13 zv. „, Bara „, – pašnjak 2 klase površine 13 m<sup>2</sup> upisana u LN broj 1288 k.o. Gradiška 1 za ekspropisano zemljište od ranijeg vlasnika Kotur Drage određena naknada u iznosu do 455,00 KM odnosno 35,00 KM/m<sup>2</sup>.

Iz podataka Poreske uprave RS po cijeni 1/m<sup>2</sup> zemljišta – tabelarni pregled tržišnih vrijednosti nepokretnosti po zonama za gradove i opštine u Republici Srpskoj za k.o. Gradiška 1 iz 2020 godine, 2021 godine i 2022 godine proizilazi da su tržišne cijene poljoprivrednog zemljišta koje propisuje Poreska uprava za k.o. Gradiška 1 u 2020 godini, 2021 i 2022 godini u kojoj se nalazi predmetno zemljište protivnika predlagača iznosila je 6,08 KM/m<sup>2</sup>.

Uviđaj na licu mjesta izvršen je dana 19.05.2023. godine u prisustvu vještaka građevinsko arhitektonске struke Zdenka Dragičevića i vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića.

Vještak poljoprivredne struke Mihajlo Marković u nalazu i mišljenju navodi da je postupajući prema zadatku vještačenja vršio uvid u materijalne dokaze koji se nalaze u spisima predmeta i to kupoprodajne ugovore za k.o. Gradiška 1 i k.o. Brestovčina, zapisnike sa postignutim sporazumom o naknadi RUGIPP PJ Gradiška, rješenja Osnovnog suda u Gradišci, podataka Poreske uprave RS o cijeni 1 m<sup>2</sup> zemljišta te karakteristike predmetnih nekretnina ( fizičko geografske karakteristike ).

Vještak poljoprivredne struke navodi da je analizom 7 kupoprodajnih ugovora za k.o. Gradiška 1 i k.o. Brestovčina iz 2020 godine, 2021 godine i 2022 godine OPU broj 302/22, OPU broj 488/21, OPU broj 407/20, OPU broj 164/20, OPU broj 298/20, OPU broj 158/20 i OPU broj

667/20 utvrdio da po navedenim kupoprodajnim ugovorima prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosi 3,61 KM/m<sup>2</sup> uz napomenu da je mišljenja da navedeni kupoprodajni ugovori ne predstavljaju realnu sliku o sadašnjoj tržišnoj vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

Vještak konstatuje da je na analizom gore navedenih 9 sporazuma o naknadi zaključenih pred organom uprave za k.o. Gradiška 1 i k.o. Brestovčina iz 2020 godine, 2021 godine i 2023 godine i to sporazuma broj 21.18/473-2/23 od 02.02.2023. godine, sporazuma broj 21.18/473-10/21 od 25.05.2021. godine, sporazuma broj 21.18/473-13/21 od 21.06.2021. godine, sporazuma broj 21.18/473-11/21 od 10.05.2021. godine, sporazuma broj 21.18/473-67/20 od 09.02.2021. godine, sporazuma broj 21.18/473-65/20 od 09.02.2021. godine, sporazuma broj 21.18/473-55/20 od 14.10.2020. godine, sporazuma broj 21.18/473-56/20 od 13.10.2020. godine, sporazuma broj 21.18/473-51/20 od 13.10.2020. godine utvrdio da prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta po navedenim sporazuma iznosi 18,35 KM/m<sup>2</sup> uz napomenu da je prema utvrđenom stanju prilikom uviđaja na licu mjesta kao i na osnovu uvida u dokumentaciju u spisu najbliže predmetno i najsličnije po položaju kako u odnosu na okolne saobraćajnice tako i na postojeće objekte koji se eksproprišu zemljište je označeno kao poljoprivredno ( k.č. broj 3218/2 zv. „Banjalučka cesta „ – voćnjak 3 klase i k.č. broj 3218/3 zv. „Banjalučka cesta „, voćnjak 3 klase koje je procjenjeno u visini tržišne vrijednosti od 30 KM/m<sup>2</sup> na koji iznos je i isplaćena naknada o sporazumu broj 21.18-473-11/21 od 10.05.2021. godine.

Vještak konstatuje da je analizom rješenja i zapisnika o sudskom poravnanju na k.o. Gradiška 1 za 2021 i 2022 godinu iz predmeta Osnovnog suda Gradiška broj 72 0 V 086284 20 V i 72 0 V 08 88294 21 V, 72 0 V 0992257 21 V, 72 0 V 086286 20 V, prosječan iznos naknade bio u iznosu od 23,25 KM/m<sup>2</sup>.

U pogledu naprijed navedenih podataka Poreske uprave vještak napominje da su cijene zemljišta koje propisuje Poreska uprava propisane sa namjenom obračunavanja visine poreza ( kao početna osnovica za obračun poreza ) te da te cijene treba imati u vidu, uzimati u razmatranje pri sastavljanju nalaza i mišljenja ali da ne mogu biti presudne za procjenu realne tržišne vrijednosti zemljišta odnosno da ih treba korigovati prema drugim elementima kroz materijane dokaze pri samoj procjeni a što potvrđuje i cijene zemljište iz sporazuma zaključenih pred RUGIPP PJ Gradiška i sporazuma o sudskim odlukama u užem području u kojem se nalazi i predmetno zemljište navedenih u gornjem tekstu nalaza koje su višestruko više u odnosu na cijene Poreske uprave naročiot u užem području u kojem se nalazi predmetno ekspropisano zemljište.

Vještak konstatuje, da sa druge strane Poreska uprava, za cijelu k.o. propisuje iste cijene, 1 m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta na uzimajući u obzir položaj, dostupnost infrastrukturi, komunalnu i drugu opremljenost, blizinu saobraćajnice te atraktivnost za druge namjene ( sem za poljoprivrednu proizvodnju ), pa čak nemaju ni razlike između cijene zemljišta po različitim kulturama i klasama uz napomenu da je za sve kulture i klase poljoprivrednog zemljišta u jednoj k.o. propisana ista cijena zemljišta odnosno drugim riječima sve kulture i klase zemljišta u jednoj k.o. su od strane Poreske uprave procjenjene na iste iznose tržišne vrijednosti što nije niti realno niti logično te da ni predlagač ne priznaje cijene Poreske uprave jer se ponuda predlagača razlikuje od cijena Poreske uprave.

Vještak napominje da veoma važan elemenat pri procjeni tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju i sve karakteristike predmetnih nekretnina odnosno njegove fizičko geografske

karakteristike u vidu položaja, nadmorske visine, ekspozicije, nagiba, izvričite hemijske osobine samog zemljišta ( plodnost zemljišta ) kultura i klasa, pogodnost za poljoprivrednu proizvodnju i druge namjene, udaljenost od saobraćajnica od urbanih centara-potrošačkih centara na osnovu kojih činjenica vještak poljoprivredne struke donosi konačan zaključak o dosadašnjoj proizvoljnoj i upotrebnoj vrijednosti poljoprivrednog zemljišta koje je predmet procjene a što predstavlja bitne elemente za primjenu korektivnog faktora u smislu uvećanja ili umanjenja tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta dobijene na osnovu drugih raspoloživih relevantnih dokaza za procjenu a sve sa ciljem što realnije procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

Vještak konstatuje da je prilikom uviđaja na licu mjesta prikupio činjenice i podatke o svim karakteristikama predmetnih nekretnina u vidu položaja zemljišta, obezbjeđenosti saobraćajnom i drugom infrastrukturom, reljefom te da je iste fotografisao.

Vještak navodi da se predmetne parcele nalaze u naseljenom mjestu Brestovčina k.o. Gradiška 1 na ravnom reljefskom terenu na svega oko 50 m udaljenosti od magistralne saobraćajnice Banjaluka Gradiška ( M14.1 ) uz lokalne asfaltne ulice Dese Popović i Prve protivoklopne artiljerijske brigade i koje su obezbjeđene saobraćajnom, elektro i drugom infrastrukturom na udaljenosti od svega 3,1,- 3,3 kilometra od urbanog centra Grada Gradiška što je prikazano na slikama 1 i 2 nalaza.

Vještak napominje da predmetne parcele označene kao k.č. broj 3210/2, 3211/10, 3211/11 i 3211/13 iako se vode u katastarskom operatu kao poljoprivredno zemljište su nastale geodetskim cijepanjem parcela na kojima su građevinski objekti i dvorište ( k.č. broj 3210/2, 3210/3, 3210/4, koje su predmet procjene vještaka građevinske struke te da su predmetne parcele dio parcele sa građevinskim objektima i dvorištima ili se naslanjaju na njih što je vidljivo na fotografijama sa uviđaja na licu mjesta i ortofotosnimcima tj predstavljaju dio jedinstvenog dvorišnog kompleksa uz stambeni i pomoćni objekat na kojem se isti nalazi te kao takve predstavljaju potencijalno građevinsko zemljište i samim tim i tržišna vrijednost im je znatno veća u odnosu na čisto poljoprivredno zemljište koje je daleko od građevinskih objekata i dvorišta.

Vještak pojašnjava da je vrlo slična situacija a u konkretnom slučaju i u predmetu eksproprijacije broj 21.18/473-11/21 u procjeni poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u neposrednoj blizini predmetnog zemljišta i graniči sa predmetnim zemljište protivnika predlagača tako što ih dijeli samo uska asfaltna saobraćajnica kroz selo što je vidljivo na ortofotosnimcima iznad i na kopiji katastarskog plana i u listu nepokretnosti broj 1228/0 od 15.10.2020. godine u prilogu ovog nalaza u kojem predmetu je poljoprivredno zemljište koje se nalazilo uz građevinske objekta i dvorište procjenjeno na 30 KM /m<sup>2</sup> dok je građevinsko zemljište procjenjeno na 50 KM /m<sup>2</sup> i za koje zemljište je predlagač prihvatio cijenu poljoprivrednog zemljišta na visinu procjene od 30 KM/m<sup>2</sup> a što proizilazi iz ponude predlagača broj 02/1-473-20/20 od 15.02.2021. godine, u prilogu ovog nalaza, na osnovu čega je i zaključen sporazum pred RUGIPP PJ Gradiška broj 21.18/473-11/21 od 10.05.2021. godine u predmetu Grad Gradiška – Knežević i Marinković a na koji izos naknada za ekspropisano poljoprivredno zemljište za istu svrhu kao i predmetno na visinu iznosa od 30,00 KM/m<sup>2</sup> je dao saglasnost i zastupnik na osnovu zakona predlagača

Vještak Mihajlo Marković izvodi zaključak da je ekspropisano zemljište za koje je određena naknada po sporazumu broj 21.18/473-11/21 od 10.05.2021. godine fizički najbliže ekspropisanom zemljištu protivnika predlagača jer ih dijeli samo uska asfaltna saobraćajnica te je njemu i najbližije po položaju kako u odnosu na okolne saobraćajnice tako i na njemu postojeće objekte odnosno poljoprivredno zemljište označeno kao k.č. broj 3218/2 zv. „ B anjalučka cesta „ – voćnjak 3 klase i k.č. broj 3218/3 zv. „ Banjalučka cesta „ – voćnjak 3 klase koje je procijenjeno na tržišnu vrijednost od 30 KM/m<sup>2</sup> na koji iznos je isplaćena naknada za istu svrhu ekspropisanog poljoprivrednog zemljišta te je uzeo u obzir i fizičko geografske karakteristike predmetnog zemljišta.

Vještak na osnovu naprijed navedenih materijalnih dokaza procjenjuje sadašnju tržišnu vrijednost ekspropisanog poljoprivrednog zemljišta protivnika predlagača u iznosu od 30 KM/m<sup>2</sup> za svaku pojedinačnu predmetnu parcelu i to za k.č.broj 3210/2 iznos od 28.770,00 KM, za k.č. broj 3211/10 iznos od 10.740,00 KM, za k.č. broj 3211/11 iznos od 3.420,00 KM i za k.č. broj 3211/13 iznos od 17.160,00 KM tako da ukupno procijenjena naknada za poljoprivredno zemljište površine 2003 m<sup>2</sup> po 30 KM/m<sup>2</sup> iznosi 60.090,00 KM.

Vještak procjenjuje vrijednost voćnih stabala i ukrasnog bilja u ukupnom iznosu od 1.470,00 KM i to za dva stabla jabuke ( starosti 20 godina ) 25 kg/stablox1,00 KM/kgx7 godina u iznosu od 350,00 KM, za jedno stablo oraha ( starosti 30 godina) prinosa 8 kg/tablux5,00 KM/kgx10 godina u iznosu do 400,00 KM, za dva stabla trešnje ( starosti 15 godina ) prinosa 20 kg/stablox1,50 KM/kgx7 godina u iznosu od 420,00 KM i za 4 stabla bora ( 25 KM/stablo/troškovi sadnje i održavanja) x ( 3-faktor dekorativnosti ) u iznosu od 300,00 KM.

Sve ukupno po mišljenju vještaka procijenjena naknada za zemljište i voćna ukrasna stabla iznosi 61.560,00 KM uz napomenu da je sadašnja jedinična tržišna vrijednost predmetnog zemljišta procijenjena na visinu iznosa od 30 KM/m<sup>2</sup> te je voćnih i ukrasnih stabala na iznos od 1.470,00 KM objektivno je realna procijenjena pravilima struke na osnovu podobnih materijalnih dokaza i činjenica.

Protivnik predlagača nije imao primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića dok je zastupnik na osnovu zakona predlagača prigovorio nalazu i mišljenju nalaza vještaka.

Vještak saslušan pred sudom navodi da je prilikom izrade nalaza i mišljenja analizirao i cijenio sve materijalne dokaza koji se nalaze u spisu predmeta i da je svaki dokaz pojedinačno cijenio pažljivo i da je prilikom procjene dao prednost sporazumu iz 2021 godine u kojem je vidljivo i po samom broju parcela da se radi o zemljištu koje graniči sa predmetnim zemljište i za koje je se 2021 godine isplaćena naknada na iznos od 30 KM/m<sup>2</sup>.

Vještak negira tvrdnje predlagača da je selektivno cijenio pojedine dokaze a što proizilazi i na strani 3 njegovog nalaza gdje napominje da u istoj k.o. Gradiška 1 imaju zaključena dva sporazuma na iznos od 35 KM/m<sup>2</sup> a na strani 4 nalaza zaključenih sudskih poravnanja u istoj k.o. Gradiška 1 na iznos od 42 i 35 KM/m<sup>2</sup>.

Zastupnik na osnovu zakona predlagača je predložio novo vještačenje po drugom vještaku poljoprivredne struke.

Sud je odredio za novog vještaka poljoprivredne struke stalnog sudskog vještaka Dragana Mandića iz Banjaluke koji u svom nalazu i mišljenju navodi da je procjenu ekspropisanog poljoprivrednog zemljišta uradio na osnovu činjeničnog stanja utvrđenog na licu mjesta



prilikom uviđaja dana 03.11.2023. godine i na osnovu materijalnih dokaza koji se nalaze u spisu.

Vještak Mandić u nalazu i mišljenju konstatuje da se predmetne parcele nalaze u naseljenom mjestu Brestovčina Gradiška 1 na reljefski ravnom terenu nakon 50 do 150 metara udaljenosti od magistralne saobraćajnice i kružnog toka uz lokalne asfaltne ulice Dese Popović i PAB obezbjeđena sa saobraćajnom i ostalom infrastrukturom koj su udaljene oko 4,2 kilometra od centra grada, trenutno zapuštene i nisu u zoni poljoprivredne proizvodnje te iste nisu održavane i na njima raste korov, vinova loza i drugo šibljje koje nema nikakvu vrijednost uz napomenu da su parcele više u zoni građevinskog i potencijalnog građevinskog zemljišta što im daje veću vrijednost što se bazira na postignutim cijenama za zemljište koje je procjenjivano kao građevinsko.

Vještak navodi da je tržišna vrijednost nekretnia izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja i da je ista visina veoma varijabilna i cijeni se od slučaja do slučaja.

Vještak konstatuje u svom nalazu da je u potpunosti saglasan sa cijenom od 30 KM/m<sup>2</sup> koju je u svom nalazu utvrdio vještak poljoprivredne struke Mihajlo Marković jer je vrlo slična situacija i u predmetu broj /473-11/21 od na koju se poziva vještak Marković, obzirom da je saglasnost za cijenu od 30 KM u tom sporazumu dao i zastupnik na osnovu zakona predlagača te kao najubjedljiviji dokaz u pogledu visine cijene takođe daje prednost navedenom sporazumu.

Vještak konstatuje da su dijelovi neki ili cijeli k.č. broj 3210/2, 3210/1, 3210/3, 3210/4 u neposrednoj blizini predmetnih parcela procjenjivani kao građevinsko zemljište po cijeni od 50 KM/m<sup>2</sup>.

Vještak Mandić saglasno procjeni vještaka Markovića zemljište označeno sa k.č. broj 3210/2, 3211/1, 3211/10 i 3211/13 u ukupnoj površini od 2003 m<sup>2</sup> procjenjuje u iznosu od 60.090,00 KM a voćni zasad sa 1.470,00 KM odnosno ukupno 61.560,00 KM u čemu je saglasan sa procjenom vještaka poljoprivredne struke Mihajlo Markovića.

Protivnik predlagača nije imao primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića dok predlagač podneskom od 22.02.2024. godine isti osporava u cjelosti navodeći da se vještak isključivo drži prethodnog nalaza vještaka Markovića bez kritičkog osvrt na ranije date primjedbe predlagača na isti uz napomenu da se sporazum iz 2021 godine na koji se poziva vještak zaključen između K. A. i M. A. ne može upoređivati sa tim jer se radilo o uređenom imanju na kome se živi i koje je u cjelosti expropisano i vlasnici su iseljeni te da je na istom postojalo više uplanjenih objekata i uređeno dvorište te da je sve vještačio vještak građevinsko arhitektonske struke te da nekretnine koje su predmet ovog spora nisu korištene kao građevinsko zemljište a kao poljoprivredno je niže vrijednost zbog neodržavanja i zarastanja u šipragu a zemljište K.A. i M.A. je predstavljalo uređeno dvorište sa izgrađenim stazama, popločanjima i čitavim nizom izgrađenih objekata uz napomenu da ova dva predmeta nisu uporediva iz čitavog niza nalaza / položaj, uređenost , izgrađeni objekti, iselavanje domaćinstva i dr.

Takođe prigovara procjeni voćnih zasada te smatra da je nalaz vještaka Mandića neobjektivan i paušalan.

Vještak građevinsko arhitektonske struke Zdenko Dragičević u svom nalazu i mišljenju navodi da je procjenu tržišne vrijednosti vršio na osnovu usporedne metode čiji se jedini izvor kupoprodajne cijene sličnih nekretnina na sličnim lokacijama na internet stranicama raspoloživih nekretnina i prodajne cijene preduzetničkih firmi koje se bave izgradnjom za tržište.

Vještak prilikom uviđaja na licu mjesta dana 19.05.2023. godine i uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u spisu konstatuje da je utvrdio da postojeće nekretnine pripadaju obuhvatu regulacionog plana saobraćajnice, obilaznica Čatrnja-Brestovčina –carinski terminal ( službeni glasnik Opštine Gradiška brj06/11 ) gdje je predviđena izgradnja trase saobraćajnice, obilaznice i formiranje saobraćajnih površina uz istu te formiranje građevinskih parcela namijenjenih za izgradnju individualnih stambenih objekata ( k.č. broj3211/1 i 3210/1 ) te da su regulacionim planom sve pobrojane parcele predviđene kao građevinsko zemljište te da se na dijelu parcele k.č. broj 3210/2 u površini od 11 m2 i dijelu parcele k.č. broj 3210/1 u površini od 34 m2 nalazi ruševan objekat.

U pogledu podobnosti za promet nekretnine vještak konstatuje da predmetne nekretnine imaju obezbjeđen direktan kolski pristup sa pristupnih saobraćajnica te da protivnik predlagrača u potpunosti koristi cijeli prostor bez ograničavajućih faktora te da su predmetne nekretnine nezavisne od susjednih nekretnina u pogledu instalacija i svih ostalih faktora korištene nekretnine i koje su slobodno stojeće u prostoru i nezavisne u korištenju te da je na osnovu lokacije i svih ostalih parametara moguće zaključiti da predmetne nekretnine mogu biti tržišno aktuelne u smislu prodaje na otvorenom tržištu.

S obzirom da su predmetne parcele navedenim dijelom kao poljoprivredno zemljište i dijelom kao okućnice, dvorište, gradilište ) to stoga vještak svo zemljište koje je definisano kao dvorište i gradilište ( katastarski prihod 0 ) procjenjuje kao građevinsko zemljište te napominje da se na trenutnom stanju tržišta nekretnina na ovom području nekretnine – zemljišta predviđena za izgradnju objekata kćeru u rasponu od –A20-80 KM/m2 ovisno o lokaciji većoj ili manjoj kvadraturi te postojećoj infrastrukturi te s obzirom da se radi o nekretninama koje imaju u neposrednoj blizini izgrađenu svu osnovnu infrastrukturu ( električna, hidroinstalacije, PTT ) to stoga predmetne nekretnine procjenjuje na prosječnu vrijednost od 50 KM /m2 uz napomenu da postojeći ruševni objekat koji je dijelom na k.č. broj 3210/2 i dijelom na parceli k.č. broj 3210/1 nema upotrebnu niti tržišnu vrijednost te se procjenjuje isključivo i samo kao građevinsko zemljište.

Vještak procjenjuje prosječnu tržišnu vrijednost nekretnina po usporednoj metodi u prosječnoj vrijednosti od 50 KM/m2 i to za k.č. broj 3210/2 zv. „ Gradilište „ površine 11 m2 iznos od 550,00 KM za građevinsko zemljište, za k.č. broj 3210/1 zv. Gradilište „, površine 34 m2 iznos od 1.700,00 KM za građevinsko zemljište, za k.č. broj 3210/3 dvorište u površini od 140 m2 iznos od 7000 KM za građevinsko zemljište i za k.č. broj 3210/4 dvorište u površini od 69 m2 iznos od 3.450,00 KM za građevinsko zemljište odnosno ukupan iznos od 12.700,00 KM.

Saslušan pred sudom vještak građevinsko arhitektonske struke navodi da prilikom procjene vrijednosti nekretnina s obzirom na stanje predmetnog objekta prilikom uviđaja na licu mjesta nije vršio procjenu vrijednosti ruševnog objekta koji praktički ne postoji osim ostatka temelja te kao takav nema tržišnu vrijednost koja bi mogla biti predmet procjene.

Vještak napominje da je sve naprijed navedene parcele procjenio kao građevinsko zemljište jer isti imaju katastarski prihod 0 i stoga iako se katastarski vode kao poljoprivredno zemljište

predstavljaju građevinske parcele iz razloga što su prema prostorno planskoj dokumentaciji sve ove parcele predviđene kao građevinske parcele te da se i dalje iste vode kao poljoprivredno zemljište sve dok se ne naplati naknada za pretvaranje poljoprivrednog u građevinsko zemljište.

Predlagač je prigovorio nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke dok protivnik predlagača nije imao primjedbi.

Sud je odbio zahtjev predlagača za izvođenjem dokaza dopunskim vještačenjem nakon izvršenog vještačenja od strane vještaka poljoprivredne struke Dragana Mandića iz razloga što predloženo vještačenje nema za cilj utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina jer se traga za vještakom koji će izvještati po volji predlagača a ne po kriterijumima.

Sud je prihvatio navedeno mišljenje punomoćnika protivnika predlagača obzirom da je iz iskaza vještaka Mandića koji napominje da efekat zapuštenosti predmetnih nekretnina beznačajno može uticati na korekciju cijene uz napomenu da je uzeo u obzir inflatorna kretanja posljednje dvije godine ali i činjenicu da se slično zemljište prodaje kao građevinsko a građevinsko postaje samo prevođenjem poljoprivrednog u građevinsko zemljište, plaćanjem odgovarajućih naknada tako da se faktički na terenu sa zemljište ništa ne mijenja.

Odredbom člana 54 Zakona o eksproprijaciji ( službeni glasnik RS 112/06, 37/07, 66/08, 110/08, 106/10, 121/10, 2/15, 79/15, u daljem tekstu ZE) 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 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.

U skladu sa navedenom zakonskom odredbom sud je u cjelosti prihvatio procjene vrijednosti ekspropriisanih nekretnina iskazane u nalazima i mišljenjima vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića i Dragana Mandića i vještaka građevinsko arhitektonske struke Zdenka Dragičevića.

Iz nalaza imenovanih vještaka je utvrđeno da se eskpropriisano zemljište protivnika predlagača nalazi u urbanom području i da je u sastavu jedinstvenog dvorišta koje je samo administrativnim putem geodetski cijepano te da u fizičkom smislu ono predstavlja izgrađenu građevinsku cjelinu na kojoj se nalazi stambeni objekat sa 3 pomoćna objekta te da su predmetne nekretnine sa dvije strane omeđene postojećim asfaltnim saobraćajnicama a i sa treće strane se gradi asfaltna saobraćajnica.

Sud je prihvatio procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 60.090,00 KM i zasada voćnih stabala i ukrasnog bilja u iznosu od 1.470,00 KM shodno nalazima i mišljenjima vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića i Dragana Mandića jer je ista sačinjena na osnovu naprijed navedenih materijalnih dokaza u vidu kupoprodajnih ugovora, zapisnika sa postignutim sporazumom o naknadi pred organom uprave, zapisnika o sudskim poravnanjima u predmetima Osnovnog suda u Gradišci te fizičko geografskih karakteristika predmetnih nekretnina.

Sud nije prihvatio prigovor predlagača da su vještaci selektivno cijenili materijalne dokaze tako što su kao bitni faktor prilikom procjene vrijednosti se pozvali na sporazum zaključen

pred organom uprave broj 21.18/473-11/21 od 10.05.2021. godine kojim je određen iznos naknade u iznosu od 30 KM/m<sup>2</sup>.

Sud je kao bitni parametar za procjenu vrijednosti predmetnog poljoprivrednog zemljišta uzeo u obzir navedeni sporazum jer se zemljište iz tog sporazuma graniči sa zemljištem protivnika predlagača i dijeli ih samo uska asfaltna saobraćajnica kroz selo što je vidljivo na kopiji katastarskog plana i ortofotosnimcima.

U navedenom sporazumu predlagač je vlasnicima zemljišta K.A. i M.A. dostavo ponudu broj 02/1-473-20/20 od 15.02.2021. godine na iznos od 30 KM/m<sup>2</sup>.

Stoga se u konkretnom slučaju moraju uzeti u obzir pored ostalih parametara i fizičko geografske karakteristike tj lokacija zemljišta pod naprijed navedenom sporazumu i lokacija predmetnog zemljišta koje se nalazi u neposrednoj blizini.

Prigovori koje je predlagač iznio u pogledu navedenog sporazuma iz 2021 godine da su vještaci selektivno dali prednost navedenom sporazumu je u suprotnosti sa materijalnim dokazima jer iz sporazuma pred organom uprave broj 21.18/473-10/21 od 25.05.2021. godine za istu k.o. Gradiška 1 isplaćena je naknada u iznosu do 35 KM/m<sup>2</sup> te je isplaćena naknada u iznosu do 35 KM/m<sup>2</sup> po sporazumu broj 21.18/473-13/21 od 21.06.2021. godine a prema zapisniku u predmetu Osnovnog suda Gradiška broj 72 0 V 086284 20 V od 03.03.2021. godine zaključeno je sudsko poravnanje na iznos od 42 KM/m<sup>2</sup> a u predmetu broj 72 0 V 088294 21 V o zapisniku od 24.03.2021. godine zaključeno je sudsko poravnanje na iznos od 35 KM/m<sup>2</sup>.

Iz naprijed navedenog proizilazi da se ovim naprijed navedenim materijalnim dokazima postigao sporazum o isplati naknade u većem iznosu nego što je dosuđen u ovom predmetu.

Prigovori izneseni u podnesku predlagača od 22.02.2024. godine stoga nisu od uticaja u ovoj pravnoj stvari.

Stoga protivniku predlagača pripada dosuđena naknada za ekspropisano poljoprivredno zemljište u iznosu od 60.090,00 KM shodno odredbi člana 60 i 61 stav 1 ZE a naknada za voćna stabla i ukrasno bilje u iznosu od 1.470,00 KM shodno odredbi člana 57 ZE u skladu sa nalazom i mišljenjem vještaka poljoprivredne struke Mihajla Markovića i Dragana Mandića.

Ponuđeni iznos naknade od strane predlagača za poljoprivredno zemljište po cijeni od 8 KM/m<sup>2</sup> odnosno u iznosu od 17.696,00 KM te za voćne zasade u iznosu od 969,10 KM predstavlja nejednak tretman predlagača kao korisnika eksproprijacije u odnosu na protivnika predlagača kao posjednika i vlasnik ekspropisanog zemljišta iz razloga što je za istu k.o. Gradiška 1 predlagač ne samo u predmetu postignutog sporazuma o naknadi sa K.A. i M.A. već i u drugim naprijed navedenim sporazumima za istu k.o. Gradiška 1 te uzevši u obzir lokaciju i položaj predmetnog poljoprivrednog zemljišta protivnika predlagača u odnosu na zemljišta koja su obuhvaćena naprijed navedenim sporazumima ne predstavlja pravičnu novčanu naknadu.

Stoga dosuđeni iznos na ime naknade za ekspropisano poljoprivredno zemljišta i naknade za voćna stabla i ukrasna stabla predstavlja pravičnu novčanu naknadu.

Sud je primjenom člana 60 i 61 stav 1 ZE dosudio pravičnu novčanu naknadu za građevinsko zemljište shodno nalazu i mišljenju vještaka građevinsko arhitektonske struke Zdenka Dragičevića koji je u nalazu konstatovao da postojeći ruševni objekat od koga su ostali samo temelji nema upotrebnu niti tržišnu vrijednost te se procjenjuje isključivo i samo kao

građevinsko zemljište te da se prema regulacionom planu saobraćajnice obilaznica Čatrnja – Brestovčina – carinski terminal predviđena izgradnje trase obilaznice i formiranje saobraćajnih površina uz istu te formiranje građevinskih parcela namijenjenih k.č. broj 3210/1 i 3210/2.

Sud je prihvatio usporednu metodu koju je koristio vještak te s obzirom da predmetne nekretnine imaju u neposrednoj lizini izgrađenu svu osnovnu infrastrukturu to stoga i procjena prosječne vrijednosti od 50 KM/m<sup>2</sup> za k.č. broj 3210/2 i 3210/1, 3240/3 i 3210/4 kao građevinskog zemljišta u ukupnom iznosu od 12.700,00 KM predstavlja pravičnu novčanu naknadu.

I pored činjenice da je prilikom donošenja rješenja o eksproprijaciji predmetno zemljište u katastarskom operatu evidentirano kao poljoprivredno zemljište i da za isto nije plaćena naknada za pretvaranje u građevinsko zemljište a uzimajući u obzir postojeći regulacioni plan i nalaz i mišljenja vještaka građevinske i poljoprivredne struke da nekretnine protivnika predlagača predstavljaju potencijalno građevinsko zemljište uzevši u obzir lokaciju zemljišta u urbanom području to stoga sud smatra da se u konkretnom slučaju predmetne nekretnine ne mogu tretirati kao poljoprivredno zemljište već kao građevinsko zemljište kako je to i konstatovano u nalazu i mišljenju vještaka građevinsko arhitektonske struke.

Stoga je primjenom naprijed navedenih zakonskih odredbi a u vezi sa članom 2 i 12 stav 5 ZE i članom 158 i 163 stav 1 Zakona o vanparničnom postupku ( službeni glasnik RS broj 36/09, u daljem tekstu ZVP ) odlučeno kao u dispozitvu.

Sud je odbio zahtjev protivnika predlagača da se dosuđeni iznos naknade uveća za korektivni faktor shodno članu 55 ZE jer protivnik predlagača nije dokazao da je ugrožena njegova materijalna egzistencija niti je dokazao da su njegove lične i porodične prilike od bitne važnosti za njegovu materijalnu egzistenciju pa je stoga odlučeno kao u stavu II dispozitiva rješenja.

Odluka o troškovima vanparničnog postupka donesena je primjenom člana 161 ZVP i člana 32 ZE u vezi sa tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata ( službeni glasnik RS 68/05 u daljem tekstu AT ) prema troškovniku punomoćnika protivnika predlagača kojim zahtjeva za zastupanje na ročištu dana 12.04.2023. godine ( jedan sat ) iznos od 300,00 KM po tar broj 3 AT, za pristup na uviđaj na lice mjesta dana 19.05.2023. godine ( jedan sat ) iznos od 300 KM po tar broj 3 AT, za zastupanje na ročištu dana 10.10.2023. godine ( 2 sata ) iznos do 300,00 KM po tar broj 3 AT, za pristup na uviđaj na licu mjesta dana 03.11.2023. godine ( jedan sat ) iznos od 300 KM po tar br 3 AT, za zastupanje na ročištu dana 06.03.2024. godine ( jedan sat ) iznos od 300,00 KM po tar br 3 AT, za zastupanje na ročištu dana 22.04.2024. ( 2 sata ) iznos od 300,00 KM po tar b3 AT, ukupno 1.800,00 KM sa paušalom 25 % ( na iznos od 1.800,00 KM ) po tar br 12 AT u iznosu od 450,00 KM, odsustvo iz kancelarije 8 sati u iznosu od 480,00 KM po tar br 9 AT, PDV 17 % ( na iznos od 2.730,00 KM ) u iznosu od 464,10 KM, ukupno advokatski troškovi 3.194,10 KM te troškovi prevoza na relaciji Banjaluka – Gradiška – Banjaluka u iznosu od 505,44 KM što ukupno čini iznos od 3.699,54 KM.

Sudija

Predrag Kasagić

**Pouka o pravnom lijeku:**

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba OKRUŽNI SUD U BANJOJ LUCI putem ovog suda u roku od 8 dana od dana prijema istog. Žalba se podnosi putem ovog suda u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke.