

BOSNA I HERCEGOVINA  
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA  
BOSNE I HERCEGOVINE  
Broj: 96 0 V 150119 23 V 2  
Brčko, 01.11.2023.godine

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, po sudiji XX, u vanparničnom predmetu predlagača Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, kojeg zastupa zakonski zastupnik XX, zamjenik Pravobranioca Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagača XX, sina Radomira, iz Brčkog, ul. Meše Selimovića br.14, kojeg zastupa punomoćnik XX, advokat iz Brčkog, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, nakon ročišta, održanog 01.11.2023. godine, donio

### R J E Š E N J E

OBAVEZUJE SE predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, da protivniku predlagača XX, sina Radomira, iz Brčkog, na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine i stabla voćaka isplati ukupan iznos od 49.275,30 KM (slovima: četrdesetdevet hiljada dvijestotinesedamdesetpet zarez trideset konvertibilnih maraka), od čega:

- na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine, označene kao k.č. br. 1077/18, „Greda“, nekategorisani put, površine 1.500 m<sup>2</sup> i k.č.br.1077/26, „Greda“, njiva 5. klase, površine 1 m<sup>2</sup>, obje upisane u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, kao vlasništvo XX, sina Radomira, sa dijelom 1/1, iznos od 47.805,30 KM,
- na ime pravične novčane naknade za 22 (slovima: dvadeset i dva) stabla oraha, zasađena na nekretninama označenim kao k.č. br. 1077/18, površine 1.500 m<sup>2</sup>, upisanim u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, kao vlasništvo XX, sina Radomira, sa dijelom 1/1, iznos od 1.252,00 KM;
- na ime pravične novčane naknade za 2 (slovima: dva) stabla kruške, zasađena na nekretninama označenim kao k.č. br. 1077/18, površine 1.500 m<sup>2</sup>, upisanim u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, kao vlasništvo XX, sina Radomira sa dijelom 1/1, iznos od 218,00 KM,

a sve zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, počev od 01.11.2023.godine, kao dana donošenja odluke, pa do konačne isplate, te da protivniku predlagača nadoknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 3.050,00 KM, sve u roku od 8 dana po pravosnažnosti rješenja, pod prijeljnom prinudnog izvršenja.

### Obrazloženje

Predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove je ovom sudu, 30.08.2022.godine, podnio prijedlog protiv protivnika predlagača XX, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine. U prijedlogu je naveo da je Djelimičnim Rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj predmeta: UP-I-30-000027/22, broj akta: 06-1147EZ-029/22, od

05.07.2022.godine, koje je postalo pravosnažno 03.08.2022.godine, potpuno eksproprisane nekretnine, odnosno zemljište, označene kao k.č. br. 1077/18, površine 1.500 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1077/26, površine 1 m<sup>2</sup>, upisane u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, kao vlasništvo protivnika predlagača XX, sa pravom služnosti puta za prolaz lica i vozila na parceli k.č.br. 1077/18 k.o. Brezik u korist vlasnika parcela označenih kao k.č.br: 1077/10, 1077/11, 1077/17, 1077/12, 1077/13, 1077/14, 1077/15, 1077/21, 1077/19, 1077/23 i 1077/20 sve k.o. Brezik a u svrhu izgradnje pristupne ulice u stambenom naselju Brezik. Kako u postupku eksproprijacije nije postignut sporazum o naknadi sa ranijim vlasnikom predmetne nekretnine, predložio je da sud, u vanparničnom postupku, utvrdi visinu novčane naknade za eksproprisane nekretnine. Naknadu troškova vanparničnog postupka nije tražio.

U odgovoru na navode iz prijedloga, punomoćnik protivnika predlagača je naveo da su tačni navodi o potpunoj eksproprijaciji nekretnina protivnika predlagača, kao i o tome da nije postignut sporazum o novčanoj naknadi za eksproprisane nekretnine. Obzirom da protivnik predlagača ne prihvata procjenu koja je urađena od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, jer smatra da se ne radi o odgovarajućem iznosu stoga predlaže da se visina naknade za eksproprisane nekretnine protivnika predlagača utvrdi vještačenjem od strane vještaka građevinske struke i vještaka poljoprivredne struke, imajući u vidu da se na zemljištu koje je predmet eksproprijacije nalaze stabla oraha i kruške. Naknadu troškova vanparničnog postupka je tražio.

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 96 0 V 150119 22 V, od 27.12.2022.godine, obavezan je predlagač da protivniku predlagača, na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine i stabla voćaka, isplati ukupan iznos od 49.553,30 KM, od čega na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine označene kao k.č.br. 1077/18 iznos od 42.450,00 KM, na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine označene kao k.č.br. 1077/26 iznos od 28,30 KM, na ime pravične novčane naknade za preduzete građevinske radove na navedenim nekrteninama iznos od 5.327,00 KM, na ime pravične novčane naknade za 22 stabla oraha iznos od 1.188,00 KM i na ime pravične novčane naknade za dva stabla kruške iznos od 560,00 KM, te da protivniku predlagača nadoknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 2.000,00 KM. Na ovo Rješenje blagovremeno se žalio predlagač, te je nakon razmatranja te žalbe, Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, svojim rješenjem, broj: 96 0 V 150119 23 Gž, od 01.08.2023.godine, žalbu predlagača uvažio, Rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 96 0 V 150119 22 V, od 27.12.2022.godine, ukinuo i predmet vratio istom sudu na ponovni postupak, uz odgovarajuće upute.

U ponovnom postupku, zakonski zastupnik predlagača je naveo da ostaje kod navoda iz prijedloga i kod prijedloga da se protivniku predlagača za potpuno eksproprisane nekretnine i stabla voćaka isplati iznos koji je utvrđen od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine. Naknadu troškova vanparničnog postupka nije tražio.

U ponovnom postupku, punomoćnik protivnika predlagača je naveo da ostaje svih ranijih navoda u odgovoru na prijedlog, te traži da se tržišna vrijednost nekretnina i stabla voćaka utvrdi ne na osnovu procjene Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, nego na osnovu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke i vještaka poljoprivredne struke. Naknadu troškova vanparničnog postupka je tražio.

Tokom dokaznog postupka, izvedeni su slijedeći dokazi: vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke XX, vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka

poljoprivredne struke XX, saslušanje stalnih sudskih vještaka XX i XX, preslušavanje tonskog zapisa ročišta na kome su saslušani protivnik predlagača XX i svjedok XX i čitanje dokumentacije priložene u spis i to: Djelimičnog Rješenja Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000027/12, broj akta: 06-1147EZ-029/22, od 05.07.2022. godine, Zapisnika Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj predmeta: UP-I-30-000027/12, broj akta: 06-0069BT-042/22, od 24.08.2022.godine, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za potpuno eksproprisanu nekretninu, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj:14.1-04.3-755/22, od 05.08.2022.godine, sa naslovom: „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik-1342/22, od 01.08.2022.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije izlaskom na teren, na tri stranice, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj:14.1-04.3-755/22, od 11.08.2022.godine, sa naslovom: „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, Nalog broj 1343/22, od 01.06.2022.godine. od 05.08.2022.godine, na dvije stranice, Računa broj: 216, od 30.12.2020. godine, Računa broj: 07/18, od 13.11.2018.godine, Računa broj: 08/18, od 30.12.2018.godine, Računa broj: 229, od 30.04.2021.godine, Računa broj: 230, od 30.04.2021.godine, Računa broj: 215, od 30.12.2020. godine, Ugovora o kupoprodaji nekretnine, OPU-2074/20, od 15.12.2020.godine, Ugovora o kupoprodaji nekretnine, broj: OPU-2003/20, od 07.12.2020.godine, Ugovora o kupoprodaji nekretnine, broj:OPU-2002/20, od 07.12.2020.godine, Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke XX, od 24.10.2022.godine, Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke XX, od 19.10.2022.godine, Dopunskog nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke XX, od 23.10.2023.godine i Dopunskog nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke XX, od 16.10.2023.godine.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih izvedenih dokaza, pojedinačno i u međusobnoj vezi, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja iz sljedećih razloga:

Članom 142. Zakona o vanparničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 5/01 i 36/17), propisano je da Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine određuje visinu naknade za eksproprisanu nekretninu, ukoliko korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik pred nadležnim organom uprave nisu postigli sporazum o naknadi za eksproprisanu nekretninu. Članom 21. stav (2) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/01, 8/03, 40/04 i 19/07), propisano je da vlasnik nekretnine, u slučaju oduzimanja ili ograničavanja vlasništva ima pravo na naknadu u skladu sa propisima o eksproprijaciji, ali ne manju od tržišne vrijednosti oduzete stvari, pa i oduzete nekretnine, u trenutku plaćanja novčane naknade. Prema članu 33. Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, brojevi: 18/18 i 30/20), propisano je da se naknada za eksproprisanu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše u vrijeme zaključenja sporazuma o naknadi. Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja, a utvrđuje se od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Tržišna vrijednost predstavlja ekvivalent vrijednosti nekretnine u situaciji kada se nekretnina otuđuje, odnosno prodaje ili kupuje kao odraz slobode volje prodavca i kupca i predstavlja jednakost njihovih zajedničkih interesa. U postupku eksproprijacije vlasnik

nekretnine je pozvan da proda ili se odrekne, odnosno ustupi svoju nekretninu u korist javnog interesa i taj ekvivalent vrijednosti nekretnine će biti različit u svakom pojedinačnom slučaju. Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Tržišna vrijednost ekspropisane nekretnine ne bi smjela biti manja od tržišne vrijednosti u trenutku plaćanja nadoknade. Pitanje visine tržišne vrijednosti nekretnine je faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti, što je u navedenim zapisnicima i nalazu i mišljenju razjašnjeno i gdje su sagledani svi relevantni faktori koji utiču na visinu cijene.

U ovom konkretnom slučaju, utvrđeno je da su protivniku predlagača XX, sina Radomira, kao posjedniku i vlasniku nekretnina označenih kao k.č. br. 1077/18, površine 1.500 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1077/26, površine 1 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, Djelimičnim Rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegoine, broj predmeta: UP-I-30-000027/22, broj akta: 06-1147EZ-029/22, od 05.07.2022.godine, koje je postalo pravosnažno sa 03.08.2022.godine, izuzete navedene nekretnine (potpuna eksproprijacija) u korist Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kao korisnika eksproprijacije, u svrhu izgradnje pristupne ulice u stambenom naselju Brezik u Brčkom, ali da sporazum o novčanoj naknadi za izuzete nekretnine pred nadležnim organom uprave nije postignut, niti je došlo do sporazuma o tome. Javni interes za eksproprijaciju navedene nekretnine protivnika predlagača, a u svrhu izgradnje pristupne ulice i oborinske kanalizacije u stambenom naselju Brezik, utvrđen je Odlukom Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 01-02-404/22, od 09.02.2022.godine, o utvrđivanju javnog interesa.

U konkretnom postupku postoji spor oko utvrđivanja građanskih prava i obaveza, te je sud posebno cijenio da se eksproprijacijom oduzima pravo vlasništva koje uživa posebnu zaštitu kao jedno od temeljnih ljudskih prava i sloboda i stoga u ovom slučaju sud ima obavezu da utvrdi vrijednost ekspropisane nekretnine, te shodno tome da odredi visinu naknade koju korisnik eksproprijacije treba da isplati bivšem vlasniku.

Predlagač je tokom cijelog postupka pred ovim sudom predlagao da se protivniku predlagača naknada za ekspropisane nekretninu odredi u novcu a prema procjeni Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, dok je protivnik predlagača tokom cijelog postupka prihvatao da se naknada odredi u novcu, ali prema procjeni vještaka građevinske i poljoprivredne struke.

Na osnovu uvida u Dopis Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj:14.1-04.3-755/22, od 05.08.2022.godine, sa naslovom: „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik-1342/22, od 01.08.2022.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije izlaskom na teren, na tri stranice, sud je utvrdio da je Komisija za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina (u daljem tekstu: Komisija) u sastavu: XX, dipl.ing.građ. i XX, dipl.ing.građ, u skladu sa Pravilnikom o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj: 27/12, 05/13 i 10/13), izvršila procjenu tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č br. 1077/18 „Greda“, nekategorisani put, površine 1.500 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1077/26, „Greda“, njiva 5. klase, površine 1 m<sup>2</sup>, upisanih u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, vlasništvo XX. Uvidom u Prostorni plan Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Komisija je utvrdila da se obje parcele nalaze u kompleksu građevinskog zemljišta namijenjenog za stanovanje GN do 240 st/ha. Pri procjeni Komisija je koristila slijedeće parametre: linearizovana vrijednost za zonu (Tabela

1), linearizovana vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), linearizovana vrijednost za upotrebu zemljišta (Tabela 3), atraktivnost i namjena zemljišta prema Prostornom planu (Tabela 1 – dopune) i utvrdila tržišnu vrijednost k.č br. 1077/18, površine 1500 m<sup>2</sup> u iznosu od 15.795,84 KM, a k.č.br. 1077/26, površine 1 m<sup>2</sup> u iznosu od 10,53 KM, ili ukupno za obje nekretnine tržišnu vrijednost u iznosu od 15.806,37 KM.

A na osnovu uvida u Dopis Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj:14.1-04.3-755/22, od 11.08.2022.godine, sa naslovom: „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, Nalog broj 1343/22, od 01.06.2022.godine. od 05.08.2022.godine, na dvije stranice, sud je utvrdio da je Komisija za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina (u daljem tekstu: Komisija) u sastavu: XX, dipl.ing. poljoprivrede i XX, mr.sc, u skladu sa Pravilnikom o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj: 27/12, 05/13 i 10/13 i 48/18), izvršila procjenu tržišne vrijednosti za voćna stabla na nekretnini označenoj kao k.č br. 1077/18, površine 1.500 m<sup>2</sup>, upisane u z.k. ul. br. 445 k.o. Brezik, vlasništvo XX, te utvrdila da se na toj nekretnini nalaze dvadesetdvije (22) sadnice kalemljenog oraha različitog sortimenta, starosti dvije (2) godine i dva (2) stabla kruške u plodonošenju, te da je zasad sa primijenjenom potrebnom agrotehnikom, redovnom njegovom, prihranom i pomotehnikom, a da je odabrani sadni materijal, korišten prilikom sadnje, preporučen za ovo područje uzgoja voća. Komisija je ukupni iznos naknade za voćna stabla na navedenoj nekretnini utvrdila zbrajanjem iznosa naknade za voćna stabla koja se nalaze u stadijumu davanja plodova i iznosa naknade za voćna stabla koja nisu počela davati plodove i utvrdila da je naknada za voćna stabla u plodonošenju u iznosu od 168,00 KM, a naknada za voćna stabla koja nisu počela davati plodove u iznosu od 748,00 KM, ili ukupno 916,00 KM.

Sud nije prihvatio procjenu Direkcije za finansije da se za ekspropisano zemljište ranijem vlasniku XX isplati iznos od 16.722,37 KM, od čega iznos od 15.806,37 KM na ime tržišne vrijednosti k.č br. 1077/18, površine 1500 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1077/26, površine 1 m<sup>2</sup>, a iznos od 916,00 KM na ime tržišne vrijednosti voćnih stabala, jer po ocjeni Suda na osnovu parametara koje koristi Komisija, a to su vrijednost za zonu (tabela 1), vrijednost za pristup zemljištu (tabela 2) i vrijednost za upotrebu (tabela 3 – gdje je uvijek obračunski koeficijent 1 bez obzira da li se radi o urbanom zemljištu u gradu, selu, naselju ili je to ostalo komercijalno ili industrijsko zemljište), ne može se utvrditi tržišna vrijednost ekspropisanog zemljišta, a u procjeni Komisije nisu uzeti uz obzir kvalitet parcele, tj. klasa, kultura, bonitet, a nisu obuhvaćeni ni komparativni parametri, tj. da li je bilo prometovanja u ovoj k.o. i po kojim tržišnim cijenama.

Zbog toga je sud, jer je za ocjenu tretmana ekspropisanog zemljišta, kao prethodnog pitanja za određivanje naknade, odlučna činjenica kakav je karakter ekspropisano zemljište imalo u vrijeme eksproprijacije, odnosno da je odlukom organa ekspropisano kao građevinsko zemljište, odredio vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke XX, kao i od strane stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke XX.

Vještak građevinske struke XX je u svom Nalazu i mišljenju od 24.10.2022.godine, kao i u svojoj Dopuni nalaza i mišljenja od 23.10.2023.godine, kao i u usmenom obrazloženju svog Nalaza i mišljenja i njegove dopune, datom na ročištima održanim 27.12.2022.godine i 01.11.2023.godine, naveo da je utvrdio da se radi o zemljištu koje predstavlja građevinsko zemljište na kojem je izgrađen infrastrukturni objekat pristupni put u urbanom području naselja „Brezik“ u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, zemljište se nalazi

u urbanom području tog naselja i nalazi se na oko 100m sa južne strane obilaznice oko Brčkog, oko 500 m od pravoslavne crkve u Breziku, na oko 700 m od mjesne zajednice Brezik, na oko 1.700 m od osnovne škole u Breziku i na oko 500 m od sportskog igrališta u naselju Brezik, dok je oko 6,7 km udaljen od centra Brčkog. Eksproprijacija je izvršena kao javni interes Brčko distrikta Bosne i Hercegovine za izgradnju pristupnog lokalnog puta u naselju Brezik, koji će se koristiti kao pristup novoformiranim parcelama na kojima su već započete i izgrađene stambene i porodične kuće. Predmetno zemljište je relativno ravno, na njemu je izgrađena saobraćajnica-pristupni put, koji je spojen na lokalni put u naselju Brezik i preko njega se može vršiti putnički i teretni saobraćaj. Sa južne strane puta postavljene su betonske bandere sa ugrađenim uličnim osvjetljenjem i postavljenim elektrokontrolnim ormarima na njima, za izgrađene objekte i objekte u izgradnji. Zemljište ima pogodan položaj za stanovanje i poslovanje sa pratećim sadržajima, nalazi se sa južne strane obilaznice oko grada Brčkog i čini dio koridora Bijeljina-Brčko-Lončari i predstavlja lokalnu ulicu u naselju Brezik. Oko predmetnog puta, s obje strane, su formirane građevinske parcele na kojima postoje već izgrađeni stambeni porodični objekti i objekti u izgradnji. Namjena predmetnog zemljišta je građevinsko zemljište u naselju Brezik, namijenjeno je za infrastrukturni objekat-pristupni lokalni put u naselju, a prema prostornom planu predmetno zemljište nalazi se u obuhvatu zone građevinskog zemljišta i planirano je za izgradnju infrastrukturnog objekta-pristupnog lokalnog puta u naselju Brezik. Imajući u vidu stanje na tržištu nekretnina te sagledavajući sve relevantne elemente koji utiču na visinu vrijednosti: površina i vrsta zemljišta, lokacija, položajna pogodnost, oblik, mogućnost prilaza, kvalitet zemljišta, namjena, stepen izgrađenosti okoline, mogućnost gradnje objekata, privredne elemente, buduća mogućnost i predviđanja namjene zemljišta, stanje na tržištu nekretnina, kao i faktor upoređenje sa susjednim zemljištem sličnih karakteristika, a koje je bilo predmet prometa na tržištu nekretnina, kao i planiranu funkciju ovog zemljišta, vještak smatra da procijenjena tržišna vrijednost navedenog zemljišta, označenog kao k.č. br 1077/18, u površini od 1.500 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1077/26, u površini od 1 m<sup>2</sup>, svi upisani u zk.ul.br. 445 k.o. Brezik, sa upisanim vlasništvom u ime XX, sa dijelom 1/1, iznosi 47.805,30 KM. Vještak je u ponovnom postupku još jednom, 10.10.2023.godine, izašao na lice mjesta te još jednom utvrdio da predmetno zemljište predstavlja građevinsko zemljište u urbanom području naselja Brezik-na kome nema izgrađenih objekata, na kome je formiran lokalni put, nasut i uvaljan drobljenim kamenim agregatom, koji služi za prilaz novoformiranim građevniskim parcelama sa obje strane puta, na kojima je započeta izgradnja više stambenih objekata za individualno stanovanje, te da se eksproprijacija ovog zemljišta vrši u svhu izrade pristupnog puta u Brčko distriktu BiH. Vještaj je utvrdio da zemljište, koje je predmet procjene, na sebi posjeduje nasip od drobljenog kamena, kameni agregat je trajno spojen sa zemljištem, na površini i ispod površine, a nakon skinutog humusa, pripreme podloge nasipanje i valjanje kamenog agregata. Po vještaku, ti radovi na zemljištu uticali su na visinu tržišne vrijednosti nekretnine koja je eksproprijisana i uticali su na povećanje njene vrijednosti i takvi troškovi imaju biti sastavni dio tržišne vrijednosti nekretnine. Stoga smatra da u tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta kako je vještak zatekao na licu mjesta ulazi i trajno spojen na površini i ispod nje i zatečeni kameni agregat. Zbog svih tih razloga vještak smatra da je tržišna vrijednost eksproprijisane nekretnine u ukupnom iznos od 47.805,30 KM, od čega se iznos od 42.478,30 KM, odnosi na vrijednost samog zemljišta, dok se iznos od 5.327,00 KM, odnosi na vrijednost radova koji su preduzeti na tom zemljištu i trajno su uključeni u samo zemljište. Na taj način je vještak ukupnu tržišnu vrijednost samog zemljišta, eksproprijisanog od protivnika predlagača, utvrdio u ukupnom iznosu od 47.805,30 KM.

Obzirom da je u toku postupka određivanja novčane naknade za eksproprijisane nekretnine protivnika predlagača pred organom uprave navedeno da se na eksproprijisanom

zemljištu nalaze i stabla voća, to je, u ovom vanparničnom postupku, sud prihvatio prijedlog protivnika predlagača i odredio i vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke. Stalni sudski vještak poljoprivredne struke XX je uviđajem na licu mjesta, 01.10.2022.godine, utvrdio da se na licu mjesta nalaze 2 (slovima: dva) stabla kruške starosti 10 (slovima: deset) godina, u fazi plodonošenja i završavaju vegetacionu fazu (opadanje listova) i 22 (slovima: dvadesetdva) stabla oraha, različitog sortimenta (kalemljeni) koji su zasađeni sa obje strane puta u jedan red u blizini puta na međusobnom rastojanju od oko 4 m, starosti stabla 2 (slovima: dvije) godine, završavaju vegetacionu fazu (opadanje listova) i nisu u fazi plodonošenja.

Kako stabla voća ulaze u sastav imovinskih prava protivnika predlagača, to se njihovim oduzimanjem njegova imovina umanjuje i spriječeno je njeno povećanje. A kako protivnik predlagača, u skladu sa odredbom člana 189. stav (1) Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 – u daljem tekstu: ZOO), ima pravo na naknadu štete, tada se obim i visina štete prouzrokovana oduzimanjem, od protivnika predlagača, stabala voća na eksproprisanom zemljištu ima raspraviti i naknada odrediti u novčanom iznosu potrebnom da se njegova materijalna situacija dovede u takvo stanje koje je pokazatelj da oduzimanja nije ni bilo.

Cijeneći da je odgovorno lice dužno uspostaviti stanje koje je bilo prije nego što je šteta nastala (član 185. ZOO) i uzimajući u obzir okolnosti koje su nastupile poslije prouzrokovanja štete, sud je u obavezi dosuditi naknadu u iznosu koji je potreban da se materijalna situacija protivnika predlagača kao oštećenog dovede u ono stanje u kome bi se nalazila da nije bilo štetne radnje (odredba člana 190. ZOO), to protivniku predlagača za navedena stabla voća, odnosno 2 stabla kruške i 22 stabla oraha, pripada naknada u vidu novčanog ekvivalenta za izvlaštenu drvenu masu stabala voća i izgubljena dobit na ime plodova koje bi ta stabla voća davali u budućnosti, ali ne do kraja vijeka eksploatacije tih stabala voća, nego onoliko godina koliko je potrebno za podizanje tih vrsta stabala voća i njihov razvoj do stadija davanja plodova, pod uslovom da se radi o stablima voća koji su u razdoblju oduzimanja bili u stadiju plodonošenja, kakva je situacija u konkretnom slučaju samo za stabla kruške. Ovo iz razloga što se u tom slučaju, kada nova stabla voća otpočnu sa razdobljem plodonošenja, prema redovnom toku stvari, očekuje da oštećeni do kraja razdoblja eksploatacije novih stabala voća svakako ostvaruje korist u vidu plodova koje bude davala ta stabla voća u razdoblju dalje eksploatacije, za razliku od situacije kada stabla voća nisu počela davati plodove, u kom slučaju se naknada utvrđuje prema visini troškova potrebnih za nabavku, sađenje i uzgoj takvih stabala voća.

Vještak poljoprivredne struke je, kada su u pitanju dva (2) stabla kruške, naveo da je ukupno zasađeno dva stabla kruške, starosti desetak godine (u stadijumu plodonošenja). Kruška počinje da rađa u zavisnosti od podloge, najčešće u trećoj godini a pun rod nastupa oko sedme godine kada prevlađuju prihodi nad rashodima. Utvrđena bruto tržišna vrijednost-naknada iznosi: jedno stablo kruške x 20 kg rod x 2,0 KM /kg ploda= 40,00 KM po stablu x 2 stabla= 80,00 KM po godini vegetacije, a za tri rodne godine iznosi 240,00 KM. No da bi se došlo do realne tržišne vrijednosti, obračunava se ulaganje u agrotehničke mjere (obrada zemljišta, prihrana mineralnim đubrivima, hemijska zaštita, troškovi fizičkog rada-orezivanje i slično), koji iznose 30 % od ostvarene vrijednosti proizvodnje, u iznosu od 72,00 KM, tako da kada se taj iznos oduzme od iznosa od 240,00 KM, dobija se tržišna vrijednost (visina naknade) za dva stabla kruške u iznosu od 168,00 KM. Obzirom da novčani ekvivalent za izvlaštenu drvenu masu voćnih zasada iznosi 50,00 KM, to ukupna tržišna vrijednost (visina naknade) dva stabla kruške u stadijumu davanja ploda je 218,00 KM. Ovaj iznos, po ocjeni

suda, je realan, objektivan i sačinjen u skladu sa pravilima i vještinama struke i stavom sudske prakse.

Kako je vještak poljoprivredne struke utvrdio da su 22 (slovima: dvadesetidva) stabla oraha, različitog sortimenta (kalemljeni), te da orah ima najdužu vegetaciju (vijek življenja) od svih voćnih vrsta i kreće se i do 50 godina, kalemljeni orah plodonosi (daje plod) od svoje četvrte godine starosti, a ova stabla oraha su starosti stabla 2 (slovima: dvije) godine, nisu u fazi plodonošenja, te da ukupna ulaganja u prvoj godini za podizanje zasada oraha iznosi 1.124,00 KM (nabavka sadnica, pedološko ispitivanje zemljišta, predosnovna i osnovna priprema zemljišta-oranje, tanjiranje, freziranje, organsko đubrivo, kopanje rupa, postavljanje potpornih stubova, mineralno đubrivo) a da ukupno ulaganje u drugoj godini za ove zasade oraha iznosi 128,00 KM (međuredna kultivacija, orezivanje, hemijska zaštita, prihrana mineralnim đubrivom), tako da ukupno ulaganje za podizanje zasada oraha starosti dvije godine koji nisu u fazi plodonošenja iznosi 1.252,00 KM (prva godina 1.124,00 KM + druga godina 128,00 KM). Ovaj iznos, po ocjeni suda, je realan, objektivan i sačinjen u skladu sa pravilima i vještinama struke i stavom sudske prakse.

Kako je na taj način utvrđeno da protivniku predlagača, za eksproprisane nekretnine nije isplaćena odgovarajuća novčana nadoknada, to je sud, na osnovu izvedenih dokaza, a prije svega na osnovu Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka iz oblasti građevinarstva XX, dipl.ing. građevinarstva i njegove dopune, kao i Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke XX i njegove dopune koje je sud prihvatio kao objektivne, potpune, stručne i urađene u skladu sa pravilima i vještinama struke, utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta koje je predmet eksproprijacije.

Uzimajući u obzir sve ove elemente sud smatra da su vještak iz oblasti građevinarstva i vještak iz oblasti poljoprivredne struke, sačinili realnu, objektivnu i potpunu procjenu vrijednosti nekretnina koje su predmet eksproprijacije. Navedeni iznos sud smatra primjerenim i objektivno utvrđenim iznosom novčane naknade, jer su u svojoj procjeni i vještak građevinske struke i vještak poljoprivredne struke koristili metodologiju koja se duže vrijeme primjenjuje i koja je sveobuhvatnija u odnosu na metodologiju koja se koristi u procjeni od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine. Sa druge strane, tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnina koje predstavljaju građevinsko zemljište, zajedno sa stablima voća, utvrđenu od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, od 05.08.2022.godine i 11.08.2022.godine (10,53 KM za 1 m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 15.806,37 KM za zemljište, odnosno 916,00 KM za stabla voća) sud nije prihvatio, smatrajući da ti iznosi ne predstavljaju realnu tržišnu vrijednost koju utvrđuje ponuda i potražnja na tržištu, već da to predstavlja kataloški i komisijski utvrđenu vrijednost nekretnine, koja je bitna isključivo za postupanje Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, prilikom odmjeravanja poreza na promet nekretnina i dodatne imovine, Stoga je sud i zaključio da procijenjena tržišna vrijednost navedenih nekretnina, utvrđena od strane stalnih sudskih vještaka građevinske i poljoprivredne struke, predstavlja tu pravičnu novčanu naknadu za navedene nekretnine.

Zbog svih navedenih razloga, a imajući u vidu da je sud dužan odrediti pravičnu naknadu za izuzete nekretnine prema postignutim cijenama u slobodnom prometu zemljištem, na istom području na kojem se nalaze nekretnine koje su predmet ovog spora, te uzeti u obzir sve okolnosti koje utiču na visinu tržišne cijene, sud je, na osnovu člana 142. Zakona o vanparničnom postupku, a u vezi sa članom 33. i članom 40. stav (2) Zakona o eksproprijaciji



i odlučio kao u izreci ovog rješenja, smatrajući da iznos od 49.275,30 KM predstavlja pravičnu novčanu naknadu za izvršenu eksproprijaciju nekretnina.

Kako se radi o dospjeloj, a neisplaćenoj novčanoj obavezi predlagača prema protivniku predlagača, to je sud, na osnovu člana 148. stav (1) Zakona o vanparničnom postupku i člana 3. stav (1) Zakona o visini stope zatezne kamate („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj.27/02 i 25/08), pored iznosa pravične novčane naknade, protivniku predlagača dosudio i zakonsku zateznu kamatu na dosuđeni iznos pravične novčane naknade, počev od 01.11.2023.godine, kao dana donošenja odluke, pa do konače isplate.

Odluka o naknadi troškova vanparničnog postupka donesena je na osnovu člana 26. stav (3) Zakona o vanparničnom postupku i odnosi se na naknadu troškova: pristupa punomoćnika protivnika predlagača na tri ročište (21.09.2022.godine , 27.12.2022.godine i 01.11.2023) u iznosu od 2.100,00 KM, vještačenja od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke u iznosu od 300,00 KM i vještačenja od strane stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke u iznosu od 650,00 KM, odnosno ukupno 3.050,00 KM, pa je sud i obavezao predlagača da protivniku predlagača naknadi troškove vanparničnog postupka u tom iznosu.

S U D I J A

XX

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Apelacionom sudu Brčko distrikta BiH, u roku od 8 dana, računajući od dana dostavljanja, a posredstvom ovog suda.