

BOSNA I HERCEGOVINA
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 0 V 157278 23 V
Brčko, 03.10.2023.godine

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, po sudiji Karamehić Selimu, 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 zakonska zastupnica Nedić Marija, zamjenica Pravobranioca Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagača Đ. R., sin M. iz B., P. bb, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, nakon ročišta, održanog 03.10.2023. godine, donio

R J E Š E N J E

I. 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 Đ. R., sinu M., iz B., na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine, označene kao: k.č. br. 795/2, površine 16 m² i k.č. br. 796/4, površine 27 m², upisane u z.k. ul. br. 199 k.o. Palanka, te k.č. br. 797/1, površine 199 m², upisane u zk. ul. br. 764 k.o. Palanka, sa pravom vlasništva Đ. R., sina M., iz B., sa dijelom 1/1, isplati ukupan iznos od 1.843,48 KM, slovima: (hiljaduosamstočettridesettrizarežetrdesetosamkonvertibilnih maraka), od čega se iznos od 123,39 KM odnosi na pravičnu novčanu naknadu za k.č. br. 795/2 k.o. Palanka, površine 16 m², iznos od 185,42 KM se odnosi na pravičnu novčanu naknadu za k.č. br. 796/4 k.o. Palanka, površine 27 m², a iznos od 1.534,67 KM se odnosi na pravičnu novčanu naknadu za k.č. br. 797/1 k.o. Palanka, površine 199 m², sve zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, počev od 03.10.2023.godine, kao dana donošenja odluke, pa do konačne isplate, sve u roku od 8 dana po pravosnažnosti rješenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

II. Svaka stranka snosi svoje troškove vanparničnog postupka.

Obrazloženje

Predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove je ovom sudu, 04.08.2023.godine, podnio prijedlog protiv protivnika predlagača Đ. R., 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-30-000043/21, broj akta: 06-1147EZ-069/22, od 16.01.2023.godine, koje je postalo pravosnažno 11.02.2023.godine, potpuno eksproprisane nekretnine označene kao k.č. broj 795/2 površine 16m², k.č. br.796/4 površine 27m² upisane u zk. ul. br. 199 k.o. Palanka i k.č. br. 797/1 površine 199 m², upisana u zk. ul. br. 764 k.o. Palanka kao vlasništvo Đ. R., sina M., iz B., a radi izgradnje pristupnog puta pored kuće Đ. R.

Kako u postupku eksproprijacije nije postignut sporazum o naknadi sa vlasnikom predmetne nekretnine, predložio je da sud, u vanparničnom postupku, utvrdi visinu novčane naknade za ekspropisane nekretnine. Naknadu troškova vanparničnog postupka nije tražio.

Na ročištu održanom 03.10.2023.godine, protivnik predlagača Đ. R. je naveo da nije saglasan da se za njegove ekspropisane nekretnine isplati novčana naknada u iznosu koji je predložila Direkcija za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, te je osporio eksproprijaciju i visinu predložene cijene, kao i da zbog preniske cijene od 7,00 KM za 1/m² nije postignut sporazum o novčanoj naknadi za ekspropisane nekretnine. Obzirom na sve okolnosti, ne prihvata da mu se za ekspropisane nekretnine odredi naknada u ukupnom iznosu od 1.843,48 KM, sa zakonskom zateznom kamatom. Predložio je da mu se odredi naknada za ekspropisane nekretnine po cijeni od 30,00 KM za 1/m², što bi u konkretnom slučaju ukupno iznosilo 7.500,00 KM, te bi to predstavljalo stvarnu tržišnu cijenu nekretnina, jer je po toj cijeni te iste nekretnine kupio 1988.godine. Naknadu troškova vanparničnog postupka je tražio.

Tokom postupka, izveden je dokaz čitanjem dokumentacije priložene u spisu i to: Djelimičnog Rješenja Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000043/21, broj akta: 06-1147EZ-069/22, od 16.01.2023.godine, Kopije ZK izvoda iz zk. ul. br. 764 k.o. Palanka, kopije zk.ul.br. 199 k.o. Palanka od 30.05.2022.godine, Grafičkog izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 2007-2017. godina, urbano područije Palanka, broj: UP-I-30-000043/21, br. akta: 06-1147EZ-018/21 od 24.11.2021. godine, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-217/23-AV, od 22.03.2023.godine, sa naslovom: „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1424/23, o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije, od 20.03.2023.godine, na četiri stranice, Prijedloga Pravobranilaštva Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: E-45/21, od 21.09.2021.godine, za potpunu eksproprijaciju nekretnina, Odluke Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 01-02-3931/21, od 08.09.2021.godine, o utvrđivanju javnog interesa, Kopije katastarsko plana br. 4 k.o. Palanka, od 11.10.2021.godine, Poziv Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj predmeta: UP-I-30-000043/21, broj akta: 06-1316AR-080/23, od 13.04.2023.godine, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za potpuno ekspropisane nekretninu, z.k. ul. br. 199 k.o. Palanka (k.č. br. 795/2 i 796/4) i z.k. ul. br. 764 k.o. Palanka (k.č. br. 797/1) sa kopijom dostavnice, Službene zabilješke Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj: UP-I-30-000043/21, broj. akta: 06-1316AR-082/23 od 28.04.2023. godine, Poziva Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000043/21, broj akta: 06-1316AR-088/23, od 27.06.2023.godine, o raspravi za sporazumno određivanje oblika i visine naknade za ekspropisane nekretnine sa kopijom dostavnice i Službene zabilješke od 04.07.2023. 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 ekspropisanu 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.

Naknada za eksproprisanu nekretninu određuje se u sudskom postupku prema pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije i to u slučajevima kada stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije), nisu postigle sporazum o naknadi pred nadležnim organima uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisanu nekretninu je jedan od postupaka kojim se uređuju imovinski odnosi, a koji je pobliže propisan odredbama članova od 142. – 148. Zakona o vanparničnom postupku. Visina naknade za eksproprisanu nekretninu se određuje po službenoj dužnosti (odredba člana 144. Zakona o vanparničnom postupku). Odredbom člana 2. stav (1) Zakona o eksproprijaciji propisano da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničavanje stvarnih prava na nekretninama u javnom interesu Distrikta uz naknadu koja ne može biti veća od tržišne vrijednosti nekretnine. Nadalje odredbom člana 33. Zakona o eksproprijaciji, a u vezi sa odredbom člana 21. stav (2) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, odlučna činjenica koju u postupku određivanja naknade za eksproprijaciju nekretnina sud treba utvrditi jeste tržišna vrijednost eksproprisanih nekretnina. Obzirom da u upravnom postupku predlagač i protivnik predlagača nisu postigli sporazum o visini naknade za eksproprisanu nekretninu, a postupajući po prijedlogu, sud se upravo tako i odredio i dokazni postupak usmjerio na utvrđivanje tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina. Prema naprijed citiranim odredbama, bivšem vlasniku sud određuje naknadu koja ne smije biti manja od tržišne vrijednosti eksproprisanu nekretnine u momentu plaćanja naknade, a pitanje tržišne vrijednosti je ključno, kod toga da je tržišna vrijednost nekretnine cijena izražena u novcu koja se za konkretnu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje, odnosno prometne vrijednosti u vrijeme njenog utvrđivanja.

Pri tome, samo nadležni organ uprave je vezan za procjenu tržišne vrijednosti koju je utvrdila Direkcija za finansije, odnosno Komisija (u vrijeme zaključenja sporazuma o naknadi (odredba člana 33. stav (2) Zakona o eksproprijaciji), dok je sud u obavezi da tu odlučnu činjenicu (tržišnu vrijednost eksproprisanu nekretnine i nekretnine koja se daje u zamjenu), cijeni po svojoj slobodnoj ocjeni, a u skladu sa odredbom člana 8. (koje činjenice uzima kao dokazane sud odlučuje na osnovu slobodne ocjene dokaza i savjesno i brižljivo cijeni svaki dokaz posebno i sve dokaze zajedno) i odredbom člana 246.(svaka stranka dužna je dokazati činjenice na kojima zasniva svoj zahtjev, a sud slobodnom ocjenom dokaza utvrđuje činjenice na osnovu kojih donosi odluku) Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 28/18 i 06/21) određujući izvođenje odgovarajućih dokaza.

Zbog značaja prava na mirno uživanje vlasništva, kada je vlasniku oduzeto pravo vlasništva, sud ima obavezu da tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnina cijeni sa aspekta

pravilne primjene odredbi navedenih zakona, vodeći računa da vlasnik ima pravo na naknadu, ali ne manju od tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše, te da razmotri relevantne dokaze kojima se te činjenice imaju utvrditi ili sam odredi njihovo izvođenje. Direkcija za finansije Brčko distrikta BiH, u skladu sa odredbom člana 12. Zakona o porezu na nekretnine u Brčko distriktu BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 27/07, 41/07 i 52/18 – u daljem tekstu Zakon o porezu na nekretnine), vodi fiskalni registar nekretnina sa svim podacima o porezu na nekretnine, uključujući, ali ne ograničavajući se na, adresu nekretnine, adresu poreskog obveznika, osobitosti zemljišta i zgrada i vrijednost nekretnine, pri čemu fiskalni registar predstavlja bazu podataka na papiru ili u elektronskom obliku koju je ustanovio Distrikt s ciljem vođenja poreskih podataka o nepokretnoj imovini, kao što su imena i adrese poreskih obveznika, karakteristike zgrada, vrijednost nekretnine, poreske stope, poreska rješenja, evidencije o plaćanju poreza i svih drugih podataka koji su potrebni ili pogodni za upravljanje oporezivanjem nekretnina u Distriktu (član 2. tačka b) Zakona o porezu na nekretnine).

U ovom konkretnom slučaju, utvrđeno je da su protivniku predlagača Đ. R., kao vlasniku, sa dijelom 1/1, nekretnine označene kao k.č.br. 795/2, površine 16 m² i k.č.br. 796/4, površine 27 m² upisanih u zk. ul. br. 199 k.o. Palanka i k.č.br. 797/1, površine 199 m² upisane u zk.ul.br. 764 k.o. Palanka, Djelimičnim Rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj predmeta: UP-I-30-000043/21, broj akta: 06-1147EZ-069/22, od 16.01.2023.godine, koje je postalo pravosnažno 11.02.2023. godine, izuzete navedene nekretnine (potpuna eksproprijacija) u korist Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kao korisnika eksproprijacije, u svrhu izgradnje pristupnog puta pored kuće Đ.R., 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 pristupnog puta pored kuće Đ. R. u MZ Palanka, utvrđen je Odlukom Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 01-02-3931/21 od 08.09.2021.godine, o utvrđivanju javnog interesa.

Na osnovu provedenih dokaza, a prije svega na osnovu neosporene procjene tržišne vrijednosti nekretnina, koju je Direkcija za finansije, Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, sačinila pod brojem 14.1-04.3-217/23-AV, od 22.03.2023. godine utvrđeno je da je ukupna tržišna vrijednost nekretnina označenih kao k.č.br. 795/2, površine 16 m² i k.č.br. 796/4, površine 27 m² upisane u zk.ul.br 199 k.o. Palanka i k.č.br. 797/1, površine 199 m² upisane u zk.ul.br. 764 k.o. Palanka u iznosu od 1.843,48 KM, od čega se iznos od 123,39 KM odnosi na tržišnu vrijednost k.č.br. 795/2 k.o. Palanka, iznos od 185,42 KM se odnosi na vrijednost za k.č.br. 796/4 k.o. Palanka i iznos od 1.534,67 KM se odnosi na tržišnu vrijednost k.č.br. 797/1 k.o. Palanka. Obzirom da protivnik predlagača ne želi da predloži način i dokaz kako da se utvrdi stvarna vrijednost eksproprijskih nekretnina, kao i da, po ocjeni suda, navedeni ukupni iznos od 1.843,48 KM, koliko iznosi tržišna vrijednost utvrđena od strane Direkcije za finansije, predstavlja pravičnu novčanu naknadu za ukupnu vrijednost nekretnina potpuno eksproprijskih od protivnika predlagača, to je sud i odredio da protivniku predlagač bude isplaćen sav novac.

Sud nije mogao prihvatiti prijedlog protivnika predlagača, a koji se zasniva na procjeni tržišne vrijednosti za eksproprijske nekretnine na osnovu Ugovora o kupoprodaji iz 1988. godine, koji je protivnik predlagača predložio kao prijedlog da se utvrdi stvarna vrijednost nekretnina. Sud je više puta protivniku predlagača ukazivao da predloži drugi način utvrđivanja tržišne vrijednosti, odnosno da predloži vještačenje od strane kvalifikovanog i

stručnog lica, te da se konsultuje sa stručnim licem (advokatom), što je protivnik predlagača izričito odbio, zbog čega je sud, smatrajući da ima dovoljno dokaza i činjenica za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari i donjo doluku bez izvođenja dokaza vještačenjem od strane odgovarajućeg vještaka.

Činjenica je da se visina naknade za eksproprianu nekretninu određuje po službenoj dužnosti (odredba člana 144. Zakona o vanparničnom postupku) i u skladu sa tom odredbom sud je i vodio ovaj postupak. Kako je odredbom člana 2. stav (1) Zakona o eksproprijaciji propisano da je eksproprijacija oduzimanje ili ograničavanje stvarnih prava na nekretninama u javnom interesu distrikta uz naknadu koja ne može biti veća od tržišne vrijednosti nekretnine, a odredbom člana 33. Zakona o eksproprijaciji, u vezi sa odredbom člana 21. stav (2) Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, odlučna činjenica koju u postupku određivanja naknade za eksproprijaciju nekretnina sud treba utvrditi jeste tržišna vrijednost ekspropriisanih nekretnina, slijedom čega bivšem vlasniku ekspropriisanih nekretnina sud određuje naknadu koja ne smije biti manja od tržišne vrijednosti ekspropriisane nekretnine u trenutku plaćanja naknade, pitanje tržišne vrijednosti je ključno, kod toga da je tržišna vrijednost nekretnine cijena izražena u novcu koja se za konkretnu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje, odnosno prometne vrijednosti u vrijeme njenog utvrđivanja.

U ovom konkretnom slučaju sud je u skladu sa navedenim odredbama Zakona o parničnom postupku i Zakona o eksproprijaciji proveo postupak, omogućio strankama u postupku ravnopravan položaj i mogućnost izjašnjenja o navodima suprotne strane, omogućio je predlaganje dokaza za koje svaka od stranaka smatra da su nužni za donošenje odluke u konkretnom slučaju a tokom postupka protivniku predlagača je predlagao da se sam ne zastupa u ovom postupku, nego da zatraži pomoć kvalifikovanog punomoćnika (advokata) i pozivao ga da se izjasni o vještačenju odnosno angažovanju vještaka (da u skladu sa članom 246. stva (1) Zakona o parničnom postupku predloži vještačenje) koji bi obavio vještačenje na okolnosti utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su ekspropriisane od protivnika predlagača. Kako je protivnik predlagača odbio da koristi pomoć kvalifikovanog i stručnog punomoćnika (advokata) i odbio je da predloži izvođenje dokaza vještačenjem po vještaku građevinske ili poljoprivredne struke, koji bi dokazao činjenice na kojima je protivnik predlagača zasnivao svoj zahtjev, to sud nije, smatrajući da ne smije povrijediti odredbe o ravnopravnosti stranaka u postupku i odredbe o nepristrasnosti, na osnovu člana 8. i člana 246. stav (2) Zakona o parničnom postupku, određivao vještačenje, te je na osnovu slobodne ocjene svih ostalih izvedenih dokaza, donio odluku u ovoj pravnoj stvari. Ravnopravnost stranak u ovom postupku je obezbijeđena, obje stranke su imale pravo i mogućnost predlaganja dokaza, , a sud nije ovlašten da bude advokat niti punomoćnik jedne od strana i da, u situaciji kada smatra da ima dovoljno dokaza za donošenje odluke, nalaže izvođenje dokaza kojeg strana u postupku ne prihvata izvesti. Sud smatra da je na taj način svim strankama u postupku omogućen ravnopravan i nesmetan položaja i učešće, omogućen je pristup sudu bez uslovljavanja ili ograničavanja, a to što neka od stranaka ne želi da izvede dokaze koji bi bili u njenu korist, to ne može biti propust suda nego je to pitanje načina vođenja postupka stranke. U ovom konkretnom slučaju protivnik predlagača je učestvovao u postupku eksproprijacije pred organom uprave, nije prihvatio ponuđeni iznos naknade, sporazum u upravnom postupku nije postignut, a nakon što je cjelokupan spis dostavljen sudu, sud je po službenoj dužnosti pokrenuo postupak, pozvao i zakonskog zastupnika predlagača i protivnika predlagača na ročište, uz poziv dostavio cjelokupnu dokumentaciju ovog spisa, te su i zakonski zastupnik predlagača i protivnik predlagača bili blagovremeno i u potpunosti upoznati sa ovim postupkom i potrebom da svoje interese štite odgovarajućim

dokazima. Nezadovoljstvo protivnika predlagača postupkom eksproprijacije, eventualnim ponašanjem predstavnika organa uprave i sadržinom samog rješenja o eksproprijaciji nekretnina čiji je bio vlasnik, ne može, po ocjeni ovog suda biti osnov ili opravdan razlog da se protivnik predlagača drži pasivno u postupku pred sudom, da odbija prijedlog angažovanja kvalifikovanog punomoćnika i da predlaže vještačenje, te da očekuje od suda da bude njegov zastupnik ili punomoćnik. U ovom postupku obaveza suda je da obezbjedi ravnopravno učešće svih stranaka, što je i učinjeno, a način vođenja postupka odnosno strategija stranke u postupku je stvar svake od stranaka i sud ne može i ne smije biti punomoćnik neke od strana, niti je obaveza suda da utvrđuje materijalnu istinu.

Zbog svih navedenih razloga, 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.

Iako je protivnik predlagača postavio, na ročištu održanom 03.10.2023.godine, zahtjev za naknadu troškova postupka u iznosu od 200,00 KM, sud ovom zahtjevu protivnika predlagača nije mogao udovoljiti jer protivnik predlagača, sem paušalnog navoda o visini troškova koje je imao, nije pružio ni jedan pravno valjan, uvjerljiv i objektivian dokaz o troškovima i njihovoj visini koje je imao, pa kako se radi o zahtjevu koji nije opredjeljen i dokazan, to sud protivniku predlagača nije ni mogao dodijeliti naknadu troškova postupka u tom iznosu, te je odredio da svaka stranka snosi svoje troškove ovog vanparničnog postupka.

S U D I J A

SELIM KARAMEHIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

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