

BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT BOSNE I HERCEGOVINE
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
BROJ: 96 o V 157212 23 V
Brčko, dana 08.07.2024. godine

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, po sudiji Kavazović Zlatanu, u pravnoj stvari predlagača Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, koga zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagača M.D., sin Ž., iz Brčkog, Ulica ..., zastupan po punomoćniku Simić Mirku, advokatu iz Brčkog, radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, nakon održane javne glavne rasprave, zaključene dana 08.07.2024.godine, u prisustvu zastupnika predlagača, protivnika predlagača i njegovog punomoćnika, donio je sljedeće:

R J E Š E N J E

I

Odbija se zahtjev protivnika predlagača M.D. kojim je tražio da mu se za eksproprisanu nekretninu broj 1242/3, površine 57 m², sada upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1, odredi naknada davanjem prava građenja na nekretnini broj 1055/2, površine 53 m², upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1 (vlasnik Brčko distrikt Bosne i Hercegovine sa dijelom od 1/1).

Određuje se protivniku predlagača M.D. naknada u novcu za eksproprisanu nekretninu označenu kao parcela broj 1242/3, površine 57 m², sada upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1, u iznosu od 8.745,00 KM, te naknada za voćna stabla sa te nekretnine u iznosu od 260,00 KM, odnosno ukupno iznos od 9.005,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 08.07.2024. godine, pa do konačne isplate.

II

Obavezuje se predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine da protivniku predlagača M.D. isplati naknadu iz stava prvog (I) izreke, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

III

Obavezuje se predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine da protivniku predlagača M.D. naknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 960,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

Obrazloženje

Predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine (dalje predlagač) je ovom sudu 02.08.2023. godine podnio prijedlog protiv protivnika predlagača M.D. (dalje protivnik predlagača), radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine.

U prijedlogu i u toku postupka je naveo da je rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj UP-I-30-000019/22, broj akta 06-1147EZ-043/22 od 16.01.2023. godine, eksproprisana nekretnina broj 1242/3, površine 57 m², k.o. B. 1, sa pravom građenja na zemljištu upisanim u korist protivnika predlagača, a u svrhu izgradnje kraka ulice ... u stambenog naselju S.V., te da je 28.07.2023. godine održana usmena rasprava radi sporazumanog određivanja naknade za eksproprisanu nekretninu na kojoj nije postignut sporazum, pa je predložio da sud, u smislu odredbe člana 40 Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (prečišćeni tekst

objavljen u „Službenom glasniku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 18/18, sa izmjenom broj 30/20- dalje Zakon o eksproprijaciji) i odredbe člana 143 Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Brčko distrikt Bosne i Hercegovine“, broj 05/01 i 36/17), nakon provedenog postupka protivniku predlagača odredi naknadu u iznosu od 6.963,92 KM utvrđenu aktima Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine (dalje Direkcija za finansije), broj 14.01-04.3-799/22 od 20.07.2022. godine i 05.08.2022. godine, smatrajući da su oni dali konkretnu procjenu.

U pogledu zahtjeva protivnika predlagača da mu se, kao naknadu za ekspropriisanu nekretninu, dodijeli druga nekretnina i to parcela broj 1055/2, k.o. B. 1, predlagač je predložio da se taj zahtjev u potpunosti odbije i to prvo iz razloga što ta nekretnina predstavlja susjedno zemljište parceli koja je bila predmetom eksproprijacije, a zatim i iz razloga što ta nekretnina, po procjeni Direkcije za finansije, ima veću tržišnu vrijednost od ekspropriisane nekretnine; da, osim toga, protivnik predlagača nikada nije dao jasan i konkretan razlog zašto baš tu nekretninu traži da mu se da u zamjenu; da se prema odredbi člana 33 Zakonu o eksproprijaciji naknada primarno određuje u novcu i to u visini tržišne vrijednosti, te eventualnom davanjem druge, odgovarajuće nekretnine, s tim da se po predlagaču termin odgovarajuća nekretnina treba odnositi kako na svrhu za koju je protivnik predlagača koristio ekspropriisanu nekretninu i za koju bi eventualno koristio buduću nekretninu, tako i na blizinu lokacije; da je u ranijem, drugom postupku eksproprijacije, u kojem je predmet eksproprijacije bila parcela broj 1242/2, protivnik dobio naknadu u vidu druge nekretnine, ali da je to bila susjedna nekretnina i približne površine; da, pored toga, parcela koju potražuje protivnik predlagača ima drugu namjenu u odnosu na njegovu parcelu koja je ekspropriisana, odnosno na toj parceli planirana je mješovita stambena izgradnja; da iz zapisnika komisije koja je izlazila na lice mjesta radi utvrđivanja broja i vrijednosti voćnih stabala proizilazi da su voćke koje su zatečene na licu mjesta zapuštene i ne obrađuju se, iz čega se može dalje zaključiti da je nejasan zahtjev i ustrajavanje protivnika predlagača za drugom parcelom, konkretno parcelom broj 1055/2; da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju je dao vještak građevinske struke previsoko određena; da vještak, kako je sam to izjavio, uopšte nije uzeo u obzir procjenu Direkcije za finansije, niti je uzeo u obzir zaključene sporazume pred nadležnim odjeljenjem, a nije pribavio, tj. nije došao ni do zaključenih ugovora, već se isključivo vodio ponudama sa interneta i za to je predložio i primjere, koji nisu ni susjedne parcele, niti se nalaze u tom dijelu grada, a ni površinom ne odgovaraju nekretnini koju traži protivnik predlagača; te, da se vještak izjasnio da parcela koju traži protivnik predlagača ne može predstavljati samostalnu cjelinu, odnosno jednu urbanističku parcelu i da je zbog toga i rađeno kompletiranje, koje nije okončano iz nemogućnosti nepostojanja planova.

U toku postupka protivnik predlagača nije sporio eksproprijaciju njegove nekretnine, ali je ukazao da je u tom postupku osnovno pravilo da se za nekretninu daje nekretnina: da u ovom slučaju postoji nijansa razlike u cijeni po nalazu vještaka Katić Ivana, te je on (protivnik predlagača) spreman izvršiti uplatu te razlike cijene; da njegovu poziciju otežava činjenica da se cijelo vrijeme vodi više postupaka eksproprijacije oko njegovih parcela, a sve radi dokompletiranja nećijih drugih i drugačijih parcela; da je i u ranijem postupku tražio nekretninu, kao i u ovom, jer nema želju za bilo kakvom naplatom; da pred organom uprave nisu uspjeli dogovoriti zamjenu, jer nije bilo želje da se čuje ono što želi i pokušava da kaže, zbog čega je predmet i završio na sudu; da je na okolnosti dodjele druge nekretnine provedeno vještačenje po vještaku Katić Ivanu, koji je u tom dijelu bio jasan i precizan, kako u pogledu lokacije obje parcele, tako i u pogledu svih ostalih okolnosti; da je Kancelarija za upravljenje javnom imovinom na neki način pokušala izvršiti opstrukciju ovog postupka, jer onog trenutka kada je sud obavijestio Kancelariju i tražio određenu informacije, ista je pokrenula postupak dokompletiranja i to baš isti taj dan, zbog čega je i bio zastoj u ovom postupku; da, ako sud ne bude stajališta da mu se dodjeli druga parcela, onda ukazuje da nije tačno da je vještak uzeo nekakve proizvoljne parametre prilikom obračuna tržišne cijene ovih nekretnina; da je, prije svega, Direkcija za finansije radila po određenom pravilniku, gdje se ulazni parametri nisu mijenjali 20 godina i to je opšte poznata činjenica, dok su se na tržištu značajno promijenile cijene svih nekretnina, od poljoprivrednog do građevinskog zemljišta, kao i zemljišta u gradu, zatim cijene stanova, kuća; da postoji zatvorenost institucija Brčko distrikta, jer vještak, a ni on, ne mogu doći niti do jednog sporazuma koji je postignut u upravnom postupku ili do ugovora, budući da te podatke ne daje Poreska uprava; da zbog toga vještak mora na osnovu dostupnih

faktora i pokazatelja sačiniti nalaz i mišljenje u vezi sa određivanjem tržišne vrijednosti eksproprisane nekretnine.

Tokom postupka provedeni su dokazi čitanjem procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta broj 14.1-04.3-744/22 od 05.08.2022. godine za parcelu 1242/3, zajedno sa zapisnikom Komisije o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije i izlasku na teren od 01.08.2022.godine; procjene vrijednosti odnosno naknada za voćna stabla broj 14.1-04.3-799/22 od 20.07.2022. godine sa zapisnikom od 18.07.2022. godine; naloga broj 1341/22 od 18.07.2022. godine; zapisnika o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprisanu nekretninu, broj predmeta UP-I-30-000019/22 od 28.07.2023. godine; rješenja kojim se usvaja prijedlog Brčko distrikta kao korisnika eksproprijacije da se u svrhu izgradnje kraka ulice ... u stambenom naselju S.V. potpuno ekspropriše nekretnina, broj predmeta UP-I-30-7019/22 od 16.01.2023.godine; prijedloga za potpunu eksproprijaciju predmetnih nekretnina Pravobranilaštva Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj E-2/22 od 12.01.2022. godine; odluke o utvrđivanju javnog interesa, broj 01-02-7271/21 od 22.12.2021.godine; procjene Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 14.1-04.3-1761/23-AV od 29.11.2023.godine; izvoda iz izmjene i dopuna urbanističkog plana grada Brčko, broj predmeta 30-000256/23 od 06.03.2024. godine; zemljišnoknjižni izvod broj 1 k.o. Brčko 1 vezano za parcelu 1055/2; nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Katić Ivana od 17.01.2024. godine; te je saslušan navedeni vještak i svjedok S.S..

Na osnovu provedenih dokaza, te ocjene istih kako pojedinačno, tako i u njihovoj međusobnoj vezi, u smislu odredbe člana 8 Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 28/18 i 6/21- dalje Zakon o parničnom postupku), u vezi sa odredbom člana 2 stav 2 Zakona o vanparničnom postupku, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja iz sljedećih razloga:

Predmet ovog vanparničnog postupka je zahtjev protivnika predlagača da mu se za eksproprisanu nekretninu broj 1242/3, površine 57 m², k.o. B. 1, odredi naknada davanjem prava građenja na nekretnini broj 1055/2, površine 53 m², upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1 (vlasnik Brčko distrikt Bosne i Hercegovine sa dijelom od 1/1), a ukoliko se na taj način ne odredi naknada, da se onda odredi u novčanoj protivvrijednosti i to u skladu sa nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke Katić Ivana, dok predlagač insistira da se odbije zahtjev za naknadu davanjem zamjenske nekretnine i da se protivniku predlagača odredi novčani ekvivalent, shodno procjeni Direkcije za finansije.

Među strankama je nesporno

da su predmetne nekretnine prostorno planskom dokumentacijom definisane kao građevinsko zemljište i da su eksproprisane od protivnika predlagača na osnovu rješenja Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta UP-I-30-000019/22, broj akta 06-1147EZ-043/22 od 16.01.2023. godine;

da je navedenom rješenju prethodila prvo Odluka o utvrđivanju javnog interesa Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 01-02-7271/21 od 22.12.2021. godine, kojom je utvrđeno da je izgradnja dijela ceste u MZ K. (u zaseoku V.) od javnog interesa za Brčko distrikt, a zatim i prijedlog za potpunu eksproprijaciju nekretnina Pravobranilaštva Brčko distrikta, broj E-2/22 od 12.01.2022. godine;

te, da je Direkcija za finansije tržišnu vrijednost eksproprisanih nekretnina procijenila na iznos od 6.963,92 KM i to iznos od 6.703,92 KM za tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta (zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije Komisije za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina, broj 1340/22 od 01.08.2022.godine) i iznos od 260,00 KM kao naknadu za voćna stabla (zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije Komisije za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina, broj 1341/22 od 18.07.2022.godine).

Sporno je prvo da li protivniku predlagača pripada pravo da mu se odredi naknada davanjem prava građenja na nekretnini broj 1055/2, površine 53 m², upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1, imajući u vidu karakteristike kako eksproprisane nekretnine, tako i nekretnine koju traži u

zamjenu, a zatim, ukoliko mu ne pripada zamjenska nekretnina, da li mu pripada naknada u novčanoj protivvrijednosti na način kako je to procijenila Direkcija za finansije ili u vrijednosti koju je dobio vještak građevinske struke Katić Ivan u svom nalazu i mišljenju.

Odredbom člana 142 Zakona o vanparničnom postupku propisano je da Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine određuje visinu naknade za eksproprijisanu nekretninu kad korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik pred nadležnim organom uprave nisu postigli sporazum o naknadi za eksproprijisanu nekretninu, dok je odredbom člana 21 stav 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 11/01, 8/03, 40/04, 19/07, 26/21 i 44/22) propisano 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 momentu plaćanja novčane naknade.

Nadalje, odredbom člana 33 stav 1 Zakona o eksproprijaciji propisano je da se naknada za eksproprijisanu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine ili davanjem druge odgovarajuće nekretnine u vrijednosti ne većoj od tržišne vrijednosti eksproprijisane nekretnine u vrijeme zaključenja sporazuma o naknadi. To znači da je uslov za davanje druge nekretnine u zamjenu za eksproprijisanu nekretninu, kao alternativnu mogućnost, da je nekretnina koja se daje u zamjenu odgovarajuća i da ista nije veće vrijednosti od eksproprijisane nekretnine. Tržišna vrijednost predstavlja ekvivalent vrijednosti nekretnine u situaciji kada se nekretnina otuđuje, odnosno prodaje ili kupuje kao odraz slobodne 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, zbog čega je ekvivalent vrijednosti nekretnine različit u svakom pojedinačnom slučaju.

Prilikom odlučivanja o zahtjevu za dodjelu zamjenske nekretnine potrebno je imati u vidu sve okolnosti koje su od značaja kako za uporedbu nekretnine koja se ekspropriše, tako i nekretnine koja se traži u zamjenu, obzirom da Zakon o eksproprijaciji nije definisao pojam „odgovarajuće nekretnine“, što će reći da je faktičko pitanje da li se određena nekretnina koju protivnik predlagača traži u zamjenu može smatrati odgovarajućom nekretninom, i u tom pravcu je potrebno provesti odgovarajuće dokaze kako bi se utvrdila ta činjenica.

Komisija za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina (dalje Komisija) u sastavu Biljana Savić i Bošković Miladin, oboje dipl. inž.građ., je uvidom u grafički izvod iz Prostornog plana Brčko distrikta, broj UP-I-220-001873/20 od 22.01.2021. godine, utvrdila da se predmetna parcela broj 1242/3 nalazi u okviru zone građevinskog zemljišta namijenjenog za stanovanje GN od 240 st/ha. Komisija je koristeći parametre za procjenu propisane Pravilnikom o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nepokretnosti („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 27/12, 5/13, 10/13 i 47/18- dalje Pravilnik o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nepokretnosti), a to su linearizovana vrijednost za zonu gdje se zemljište nalazi (Tabela 1), linearizovana vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), linearizovana vrijednost za upotrebu zemljišta (Tabela 3) i namjena zemljišta prema Prostornom planu (Tabela 1 – dopuna) izvršila procjenu eksproprijisanog zemljišta i utvrdila tržišnu vrijednost za k.p.broj 1242/3 k.o. B. 1 u iznosu od 6.703,92 KM (zapisnik Komisije o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije nekretnina izlaskom na teren, broj 1340/22 od 01.08.2022. godine).

U toku postupka provedeno je vještačenje po vještaku građevinske struke Katić Ivan, koji je imao zadatak da sačini nalaz i mišljenje na okolnosti utvrđivanja tržišne vrijednosti parcela broj 1242/3 i broj 1055/2, obje upisane u zk.ul. broj 1 k.o. B. 1, uz obavezu da prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti tih parcela uzme u obzir procjenu Direkcije za finansije, eventualno sporazume o isplati naknade u upravnom postupku kod nadležnog odjeljenja, te druge kriterijume (ugovore i sl.), kao i da za parcelu 1055/2 da podatak da li je još uvijek u vlasništvu Distrikta i koja je njena namjena. Vještak je, obrazlagajući svoj nalaz i mišljenje od 17.01.2024. godine, naveo da je taksativno pregledao kompletan spis, napravio uviđaj na licu mjesta i jedne i druge lokacije i na osnovu toga izvršio procjenu za obje parcele; da je prvo identifikovao jednu, a zatim i drugu parcelu, te utvrdio da obje predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište, s tim

što je parcela broj 1242/3 ekspropisana za gradnju puta i njena namjena je definisana za izgradnju saobraćajnice u naselju S.V., dok je za parcelu broj 1055/2 imao na uvid grafički izvod iz prostornog plana Brčko distrikta koji je predložen i izdat od strane Odjeljenja za prostorno planiranje i prema onome što piše na tom izvodu predmetno zemljište nalazi se u okviru zone stanovanja do 240 stanovnika po hektaru, mješovita stambena izgradnja i kompatibilne djelatnosti u prostornoj cjelini stambenog naselja S.V.; da je procjenu tržišne vrijednosti parcela uradio onako kako to uvijek radi, odnosno na osnovu uporedne metode, uzimajući primjere sa oglasa agencije za promet nekretnina koje nalazi na internetu; da je, s tim u vezi, teško naći oglase koji su približno identični tim parcelama, ali da se na temelju komparativne matrice, koja se primjenjuje pri procjeni i vještačenju, dolazi do približno realne cijene koja odgovara predmetnoj parceli; da je na osnovu toga (komparativne matrice) usvojio jediničnu cijenu za parcelu broj 1242/3 u iznosu od 161,00 KM po m², a za parcelu broj 1055/2, 165,00 KM, jer su njihove lokacije, tj. lokacijske povoljnosti približno slične, budući da se nalaze u stambenom naselju S.V. i takve su veličine da ne mogu samostalno da predstavljaju urbanističku parcelu, nego se moraju pripojiti nekim drugim parcelama; da, imajući u vidu navedeno, procijenjena tržišna vrijednost parcele broj 1242/3 iznosi 9.177,00 KM, dok parcele broj 1055/2 iznosi 8.745,00 KM.

Odgovarajući na pitanja stranaka, vještak je istakao da se vremenom mijenjaju cijene u Brčkom i čitavoj Bosni i Hercegovini, ali da su jedino znatno povećane cijene stanova, dok su cijene kuća ostale praktično iste, ili su čak i smanjene; da u pogledu cijena zemljišta sve zavisi od lokacije i veličine parcele i potrebe koju kupac ima; da je on naveo kakva je mikrolokacija i jedne i druge parcele, odnosno da je vrlo slična; da se kod izuzete nekretnine put prosjeca, zato što je prilaz stambenim zgradama koje su već izgrađene, a vjerovatno je i da će, pošto tu ima slobodnih lokacija, biti izgrađeno još zgrada; da je prije eksproprijacije ta parcela bila neizgrađeno građevinsko zemljište, ali sa vrlo malom površinom, tako da ne može egzistirati kao samostalna urbanističko-građevinska parcela i mora se prilikom izgradnje objekata pripojiti drugoj parceli, kako bi se formirala urbanistička parcela za zgradu; da obje parcele ne mogu egzistirati samostalno i to im umanjuje vrijednost, odnosno to im je glavni nedostatak, a što se tiče lokacije, ona je skoro ista; te, da na terenu postoji put koji nije izgrađen, a da parcela koja je izuzeta nije put, nego slobodna površina namijenjena za put;

U pogledu parcele koja se traži u zamjenu vještak je istakao da na njoj nije konkretno ništa planirano, nego samo mješovita gradnja, tako da se tu može graditi zgrada, porodična kuća; da on za svojih 25 godina vještačenja nije uspio da pronađe ni jedan jedini ugovor, jer od Direkcije za finansije dobije ugovore koji mu ništa ne pomažu; da nije uzeo u obzir procjenu Direkcije za finansije, jer je vidio da nema razloga a to, budući da od navedenog organa dobije cijenu parcela za tu godinu koje su praktično iste za sve lokacije (I., S.V. ...); da je zato na strani 16 naveo kakva je metodologija Direkcije za finansije, gdje se ne uzima mikrolokacija, sve je gradsko zemljište, od table Grbavica do table u Gredicama; da je svaka lokacija drugačija, pa i u istoj ulici (ako je parcela okrenuta prema glavnoj ulici lokacija je bolja, a ako je okrenuta prema dvorištu njena mikrolokacija je čak 30 do 50% lošija); da je imao jedan slučaj u G. gdje je prema softveru Direkcije procijenjeno zemljište na 1,80 KM, iako je to najbolja lokacija u G., građevinska, i njena cijena je 30, 40 KM; da je on uzeo uporednu metodu, koja je prema međunarodnim standardima za procjenu vrijednosti zemljišta nekretnina najrealnija, dok se druga metoda (rezidualna) ne može ovdje primijeniti, jer ne bi dala rezultate, budući da se radi za parcele koje su urbanističko građevinske, samostalne i njihova vrijednost ide do 300, 400 KM; da je kod uporedne metode imao u vidu sve okolnosti za svaku parcelu, te je za svaku i umanjio cijenu za 10% u odnosu na cijenu iz oglasa; te, da za sporazume o isplati u upravnom postupku ne zna gdje bi tražio, ni od koga bi dobio.

Svjedok S.S. je naveo da je 13.12.2023. godine Kancelariji za upravljanje javnom imovinom podnesen zahtjev za parcelu broj 1055/2, odnosno za dokompletiranje jedne druge parcele; da je ovdje ranije već vođen postupak raspolaganja, ali se nije mogla formirati parcela i iz tih razloga se odustalo od daljih aktivnosti; da je sad stranka (misli da se radi o gospodinu M.) koja ima susjednu parcelu, ponovo podnijela zahtjev za dokompletiranje i postupak je u toku; da stranka mora biti vlasnik susjedne parcele koja se dokompletira; da odredba člana 19 Zakona o javnoj imovini u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 26/21 i 36/22- dalje Zakon o javnoj imovini) kaže kada se može zaključiti direktni sporazum sa fizičkim ili pravnim licem u slučaju zamjene; da je akt od 13.12. pisao

referent O.J., a da je on, kao njegov šef to odobrio; da parcelom mogu raspolagati kada je situacija jasna; da oni u svom radu ne primjenjuju upravni postupak, već se isti primjenjuje samo ako vide da će biti u pitanju spor i da stranka insistira da se donesu odluku; da, ako postoji potreba, izlazi se i na teren, te se sačinjavaju zapisnici, s tim da ne može reći koliko postupak približno traje.

A, kao što je već rečeno, faktičko je pitanje da li se određena nekretnina koju protivnik predlagača traži u zamjenu može smatrati odgovarajućom nekretninom, pri čemu se pod odgovarajućom nekretninom smatra kuća, zgrada ili stan u istom mjestu ili zemljište u istoj katastarskoj opštini na udaljenosti pogodnoj za korištenje, tako da se ranijem vlasniku obezbjeđe isti uslovi korištenja kakve je imao na nekretnini koja mu je ekspropisana, tj. sa istom ili približno istom namjenom.

Iako se i parcela broj 1242/3 k.o. Brčko 1, koja je ekspropisana od protivnika predlagača, i parcela broj 1055/2 k.o. B. 1, koju protivnik predlagača traži u zamjenu, nalaze na području naselja S.V. u B. i predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište, te ne mogu, zbog svoje manje površine, a koja je i približno jednaka (ekspropisana parcela ima površinu od 57 m², a parcela koja se traži u zamjenu 53 m²), egzistirati kao samostalne urbanističko-građevinske parcele, po ocijeni ovog suda, nekretnina koje se traži u zamjenu, tj. parcela broj 1055/2 ne zadovoljava zakonski uslov „odgovarajuće nekretnine“.

Ovo stoga što je parcela broj 1242/3 ekspropisana od protivnika predlagača u svrhu izradnje kraka ulice ... u stambenom naselju S.V., dakle, navedena parcela će predstavljati dio ulice, a na istoj je protivnik predlagača prije toga (eksproprijacije) imao tri voćna stabla i to dva šljive i jedno stablo kruške, sa procijenjenom starosti voćki na 10 godina (zapisnik Komisije od 18.07.2022. godine), dok se, s druge strane, parcela broj 1055/2 nalazi u okviru zone stanovanja do 240 stanovnika po hektaru, mješovita stambena izgradnja i kompatibilne djelatnosti u prostornoj cjelini stambenog naselja S.V.. Iz navedenog jasno proizilazi da se protivniku predlagača, u situaciji da mu je u zamjenu data tražena parcela, ne bi obezbjedili isti uslovi korištenja kakve je imao na nekretnini koja mu je ekspropisana, odnosno sa istom ili približno istom namjenom, upravo imajući u vidu za koju namjenu je protivnik predlagača koristio izuzetu parcelu, za koju namjenu je to izuzimanje i urađeno, te za koju namjenu se može koristiti parcela koju protivnik predlagača traži u zamjenu (u pogledu te parcele je i podnesen zahtjev za dokompletiranje i to od strane vlasnika susjedne parcele i taj postupak je u toku, a kako to proizilazi iz dopisa Kancelarije za upravljanje javnom imovinom od 13.12.2023. godine, te iskaza S.S., šefa Sektora raspolaganja u navedenoj Kancelariji) Činjenica da je vještak građevinske struke tržišnu vrijednost izuzete nekretnine procijenio na manji iznos u odnosu na tržišnu vrijednost zamjenske nekretnine, nikako ne znači da zbog toga ta zamjenska nekretnina predstavlja i „odgovarajuću nekretninu“.

Kod takvog stanja stvari, ovaj sud zaključuje da je nepokretnost odgovarajuća ne samo ako je manje ili približne vrijednosti sa ekspropisanim nepokretnošću, već što ista mora, naročito po svojim svojstvima, veličini i upotrebnoj vrijednosti, koristiti ranijem vlasniku u sličnoj mjeri u kojoj mu je koristila nepokretnost koja mu je ekspropisana, a što u ovom predmetu ne bi bio slučaj, obzirom na sve prednje navedeno.

S druge strane, u pogledu određivanja protivniku predlagača M.D. naknade u novcu za ekspropisanu nekretninu sud je u cijelosti prihvatio u tom dijelu nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Katić Ivana kao stručan i objektivan, te na osnovu istog utvrdio da tržišna cijena ekspropisanog zemljišta označenog kao k.p.broj 1242/3, površine 57 m², sada upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1, iznosi 8.745,00 KM, jer je vještak, prilikom sačinjavanja nalaza i mišljenja korištenjem uporedne metode, uzeo u obzir sve karakteristike ekspropisanog zemljišta, kao i karakteristike zemljišta koje je uzeo za uporednu metodu, te pri tome imao u vidu i sve korektivne faktore (lokaciju, površinu zemljišta, dodatne karakteristike, umanjenje cijene iz oglasa) i na osnovu svega navedeno došao do izračuna tržišne vrijednosti predmetne ekspropisane nekretnine.

To dalje znači da sud nije mogao prihvatiti prijedlog zakonskog zastupnika predlagača, a koji se zasniva na procjeni tržišne vrijednosti ekspropisanog zemljišta utvrđene od strane Komisije u iznosu od 117,61 KM/m², što ukupno iznosi 6.703,92 KM. Ovo stoga što je tako

utvrđena tržišna cijena manja od tržišne vrijednosti izuzete nekretnine, obzirom da zapisnik Komisije ne obuhvata sve parametre koji su bitni za utvrđivanje tržišne vrijednosti eksproprianog zemljišta, nego samo vrednuju zonu (tabela 1), gdje se zemljište nalazi (k.o. B. 1), pristup zemljištu (tabela 2) i vrijednost za upotrebu (tabela 3 i u njoj je koeficijent 1, bez obzira da li se zemljište nalazi u centru B., kao što je ovdje slučaj, ili na periferiji grada). Sama Komisija je pri procjeni vezana Pravilnikom o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina i Metodologijom za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 5/13), dok ne uzima u obzir kvalitet zemljišta, opremljenost zemljišta infrastrukturom, kao ni ostale parametre.

Vještak je jasno objasnio zašto je u konkretnom slučaju koristio komperativnu metodu i koje sve korektivne faktore je uzeo u obzir, s tim da je posebno naglasio da je svaku ponudu iz oglasa koju je uzeo za upoređivanje umanjio za 10%, jer se prodaje rijetko kad realizuju po cijenama koje su navedene u ponudama, dok je u pogledu ugovora naveo da u svom dugogodišnjem radu niti jedan ugovor iz Poreske uprave mu nije pomogao u sačinjavanju nalaza i mišljenja. Sud smatra da je dužnost Komisije, kao organa Distrikta, bila da prilikom procjene tržišne vrijednosti eksproprianane nekretnine pribavi ugovore iz Poreske uprave, kao i sporazume koji su zaključeni u upravnom postupku, a ne da se teret toga prebaci isključivo na vještaka u sudskom postupku, s tim da ti sporazumi i ugovori, koja su druga lica zaključila, po ocijeni ovog suda, ne mogu biti indikator tržišne vrijednosti neke druge, eksproprianane nekretnine povodom koje se vodi sudski spor.

Za sud nije sporan ni iznos od 8.745,00 KM, koji je vještak građevinske struke dobio kao tržišnu vrijednost za parcelu broj 1055/2 k.o. B. 1, a koja parcela je tražena u zamjenu, jer je vještak i za procijenu tržišne vrijednosti te parcele koristio istu, od suda prihvaćenu metodologiju kao i za parcelu broj 1242/3, ali kako nisu ispunjeni uslovi da se protivniku predlagača za izuzetu parcelu odredi naknada davanjem zamjenske parcele, onda se ovaj sud neće detaljnije baviti pitanjem tržišne vrijednosti parcele broj 1055/2 dobijene od strane vještaka.. kao ni aktom Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 14.1-04.3-1761/23-AV od 29.11.2023.godine (procjena tržišne vrijednosti iz fiskalnog registra parcele broj 1055/2).

Pozivanje protivnika predlagača na postupak koji se vodio u predmetu broj 96 o V 087588 15 V, a radi određivanja naknade za susjednu parcelu koja mu je eksproprianana (k.p.broj 1242/2 k.o. B. 1), te na činjenicu da mu je u tom postupku i data zamjenska parcela (k.p.broj 1239/1 k.o. B. 1), ne može uticati na ishod ovog postupka, obzirom da je svaki predmet specifičan, odnosno u svakom se, prilikom odlučivanja o zahtjevu za dodjelu zamjenske nekretnine, moraju imati u vidu sve okolnosti koje su od značaja za donošenje takve odluke, jer je faktičko pitanje da li se određena nekretnina koju protivnik predlagača traži u zamjenu može smatrati odgovarajućom nekretninom.

U pogledu naknade za voćna stabla koja su se nalazila na parceli broj 1242/3 k.o. B. 1, sud je prihvatio procjenu Komisije u iznosu od 260,00 KM, obzirom da protivnik predlagača nije provodio dokaze kojima bi se suprotstavio iznosu utvrđenom od strane Komisije (naprotiv u toku postupka je pristao na taj iznos), a koja je prilikom procjene imala u vidu broj stabala koja su se nalazila na parceli, prosječnu količinu roda za pojedinu vrstu, prihod po 1 kg voća za pojedinu vrstu i broj godina potreban za uzgoj voćke do stadija plodonošenja.

Imajući u vidu navedeno, valjalo je na osnovu odredbe člana 142 Zakona o vanparničnom postupku, u vezi sa odredbama člana 33 i člana 40 stav 1 Zakona o eksproprijaciji odlučiti kao u stavu prvom (I) i drugom (II) izreke ovog rješenja, odnosno odbiti zahtjev protivnika predlagača da mu se za ekspropriananu nekretninu broj 1242/3, površine 57 m², sada upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1, odredi naknada davanjem prava građenja na nekretnini broj 1055/2, površine 53 m², upisana u zk.ul.broj 1, k.o. B. 1 (vlasnik Brčko distrikt Bosne i Hercegovine sa dijelom od 1/1), a odrediti mu naknadu u novcu za tu ekspropriananu nekretninu i to u iznosu od 8.745,00 KM, te naknadu za voćna stabla sa te nekretnine u iznosu od 260,00 KM, odnosno ukupno iznos od 9.005,00 KM, a kako se radi o dospjeloj, a neisplaćenoj novčanoj obavezi predlagača prema protivniku predlagača, na osnovu odredbe člana 148 stav 1 Zakona o vanparničnom postupku, u

vezi sa odredbom člana 277 stav 1 Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89), pored iznosa novčane naknade za eksproprijisane nekretnine, protivniku predlagača dosuđena je i zakonska zatezna kamata na taj iznos počev od 08.07.2024. godine, kao dana donošenja ovog rješenja (kada je utvrđeno koji iznos pripada protivniku predlagača), pa do konačne isplate.

Odluka o naknadi troškova vanparničnog postupka donesena je na osnovu odredbe člana 146, u vezi sa odredbom člana 26 stav 3 Zakona o vanparničnom postupku i člana 2 tarifni broj 2 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 68/05) i odnosi se na nagradu punomoćniku protivnika predlagača za zastupanje na tri održana ročišta i to pripremno dana 19.12.2023. godine i ročište za glavnu raspravu dana 07.02.2024. godine i 08.07.2024. godine u iznosu od po 320,00 KM.

Protivniku predlagača ne pripadaju troškovi vještačenja obzirom da te troškove snosi predlagač, kao korisnik eksproprijacije (zbog toga sud nije ni naložio protivniku predlagača da predujmi troškove vještačenja). Odbijen je zahtjev protivnika predlagača za naknadu troškova na ime nagrade punomoćniku za zastupanje na ročištima 04.10.2023. godine, 04.11.2023. godine i 14.03.2024. godine, obzirom da je pripremno ročište dana 04.10.2023. godine odloženo iz razloga što je protivnik predlagača na tom ročištu uložio nove dokaze i prvi put tražio zamjensku nekretninu (parcelu broj 1342/1 k.o. B. 1), nakon čega je odloženo i naredno ročište 14.11.2023. godine, jer je na tom ročištu protivnik predlagača odustao od zahtjeva za dodjelom parcele broj 1342/1, te je tražio drugu parcelu broj 1055/2 i u vezi s tim dostavio nove dokaze, dok ročište na dan 14.03.2024. godine nije ni održano. Odbijen je i zahtjev protivnika predlagača za naknadu paušala (25%), kod toga da je njegov punomoćnik taj paušal tražio zbog predaje podnesaka sudu, sastava kraćih podnesaka i izgubljenog vremena, a jedini podnesak koji je dostavio u spis je podnesak kojim je tražio da se odgodi pripremno ročište zakazano za dan 14.09.2024. godine, što ne može nikako predstavljati razlog za dosudu paušala. Dokaze koje je imao u ovoj vanparnici, protivnik predlagača je dostavljao direktno na ročištu, dok pitanje izgubljenog vremena ne može biti osnov za dodjelu paušala.

Sa navedenog, odlučeno je kao u stavu trećem (III) izreke rješenja, odnosno obavezan je predlagač da protivniku predlagača naknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 960,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

S U D I J A

Zlatan Kavazović

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Apelacionom sudu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine putem ovog suda u roku od 8 dana, od dana prijema, a podnosi se u dovoljnom broju primjeraka za sud i suprotnu stranu.