

BOSNA I HERCEGOVINA  
APELACIJSKI SUD BRČKO DISTRIKTA  
BOSNE I HERCEGOVINE  
Broj: 96 o V 155589 24 Gž  
Brčko, 14.2.2025. godine

Apelacijski sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudaca Šejle Drpljanin kao predsjednice vijeća, dr. sc. Roberta Jovića i Srđana Nedića kao članova vijeća, u izvanparničnom predmetu predlagatelja Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kojeg zastupa zastupnik po zakonu Pravobraniteljstvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagatelja R.F. iz B., zastupan po opunomoćeniku Ameru Ramiću, odvjetniku iz Brčkog, radi određivanja naknade za izvlaštene (ekspropriirane) nepokretnosti, odlučujući o žalbi protivnika predlagatelja izjavljenoj protiv rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o V 155589 23 V od 18.4.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 14.2.2025. godine donio je sljedeće

## R J E Š E N J E

Žalba protivnika predlagatelja R.F. iz B. se ODBIJA i rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 96 o V 155589 23 V od 18.4.2024. godine godine POTVRĐUJE.

## Obrazloženje

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o V 155589 23 V od 18.4.2024. godine (u daljnjem tekstu: prvostupanjsko rješenje ili ožalbeno/pobijano rješenje) odlučeno je na sljedeći način:

„Odbija se zahtjev protivnika predlagača da se naknada za eksproprianu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine označene kao k.č. 86/2 zv. "Vrelo", njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 1 k.o. I., kao vlasništvo Brčko distrikta BiH, sa dijelom 1/1.

Određuje se protivniku predlagača R.F., naknada u novcu za eksproprianu nekretninu, označenu kao k.č. 86/1, površine 863 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 28 k.o. I., u iznosu od 4.315,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 18.04.2024. godine, pa do konačne isplate.

Obavezuje se predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, da protivniku predlagača R.F. isplati naknadu iz stava drugog (II) izreke, u roku od osam dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja.

Svaka strana snosi svoje troškove postupka“.

Navedeno prvostupanjsko rješenje pravovremenom žalbom pobija u cijelosti protivnik predlagatelja R.F. iz B. (u daljnjem tekstu: protivnik predlagatelja) zbog

„povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava“ sa prijedlogom ovom sudu, kao drugostupanjskom, da „žalbu protivnika predlagача uvaži i ožalbeno rješenje u pogledu određivanja naknade davanjem drugog zemljišta kao i troškova vanparničnog postupka preinači te ovim zahtjevima udovolji ili pak da predmetnu žalbu uvaži, prvostepeno rješenje ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak i odlučivanje a predlagача obaveže da protivniku predlagача nadoknadi troškove vanparničnog postupka“. Protivnik predlagatelja je opredijelio zahtjev za naknadu troškova žalbenog postupka.

Predlagatelj Brčko distrikt Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: predlagatelj) dostavio je odgovor na žalbu kojim u cijelosti pobija istaknute žalbene navode te predlaže „da Apelacijski sud Brčko distrikta BiH odbije žalbu protivnika predlagatelja i potvrdi rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj 96 o V 155589 23 V od 18.4.2024. godine“.

Nakon što je prvostupanjsko rješenje ispitao u smislu odredbe članka 341. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ brojevi 28/18 i 6/21, u daljnjem tekstu: Zakon o parničnom postupku ili ZPP) u svezi sa odredbom članka 2. Zakona o izvanparničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ brojevi 5/01 i 36/17, u daljnjem tekstu: Zakon o izvanparničnom postupku) ovaj sud je odlučio kao u dispozitivu a iz razloga koji slijede.

Predmet odlučivanja u ovom izvanparničnom postupku je određivanje naknade za eksproprijiranu nekretninu protivnika predlagatelja, označena kao k.č. 86/1 površine 863 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. broj 28 k.o. I.

Prema razlozima ožalbenog rješenja, te stanja spisa na temelju provedenih dokaza u prvostupanjskom postupku, utvrđene su odlučne činjenice glede identifikacije i vrijednosti zemljišta, a kako slijedi:

- da je predmetna nekretnina eksproprijirana od R.F., na temelju rješenja Odjela za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj predmeta: UP-I-30-000002/22, broj akta: 06-1147EZ-020/22 od 7.9.2022. godine, da je ovom rješenju prethodila je Odluka o utvrđivanju javnog interesa Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 01-02-6122/21 od 10.11.2021. godine, kojom je utvrđeno da je izgradnja rezervoara za vodu na novoformiranoj parceli označenoj brojem 1 od dijela zemljišta označenog kao k.č. broj 86/1 k.o. I., od javnog interesa za Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, a zatim i prijedlog za potpunu eksproprijaciju nekretnina od strane Pravobraniteljstva Brčko distrikta, broj: E-92/21 od 28.12.2021. godine;

- da je Direkcija za financije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine tržišnu vrijednost eksproprijirane nekretnine k.č. broj 86/1, upisana u zk. ul. broj 28 k.o. I., procijenila na iznos od 4.563,52 KM odnosno kao vrijednost građevinskog zemljišta;

- da je na raspravi za sporazumno određivanje naknade za potpuno eksproprijirane nekretnine, predlagatelj predložio da se ranijem vlasniku predmetne

nekretnine R.F. isplati naknada u novcu u iznosu od 4.563,52 KM, međutim protivnik predlagatelja nije prihvatio ponudu za isplatu novčanog iznosa od 4.563,52 KM kao naknade za ekspropriranu nekretninu, te je kao naknadu za ekspropriranu nekretninu tražio u zamjenu, kao odgovarajuću nekretninu, parcelu 86/2, zv. „Vrelo“, njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 1 k.o. I., kao vlasništvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, sa dijelom 1/1;

- da je Povjerenstvo za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina u sastavu B.S., dipl. ing. građ. i M.Z., dipl. ing. građ. na temelju očevida na licu mjesta i uvida u dostavljenu dokumentaciju, utvrdila da se predmetna parcela nalazi u okviru crpilišta i zaštitnog pojasa bunara, da je Povjerenstvo, 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, 49/12, 5/13, 10/13 i 48/18, u daljnjem tekstu: Pravilnik), a to su linearizirana vrijednost za zonu gdje se zemljište nalazi (Tabela 1), linearizirana vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), linearizirana vrijednost za uporabu zemljišta (Tabela 3), atraktivnost (Ostalo) i namjena zemljišta prema Prostornom planu (Tabela 1 – dopuna) izvršila procjenu ekspropriranog zemljišta i utvrdila tržišnu vrijednost za k.č. broj 86/1 u iznosu od 4.563,52 KM (zapisnik Povjerenstva o procijeni tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije, broj: 1375/22 od 4.11.2022. godine);

- da je provedenim geodetskim vještačenjem po vještaku Hajrudinu Hamidoviću koji je imao zadatak da nakon obavljenog očevida na licu mjesta i izvršenog uvida u svu raspoloživu dokumentaciju u spisu, zemljišne i katastarske knjige, izvrši identifikaciju parcele koja se predlaže od strane protivnika predlagatelja kao naknada za ekspropriranu nekretninu, te povijest kretanja posjeda i vlasništva na ovoj parceli od 1990. godine do danas, kao i da prilikom izrade nalaza uzme u obzir i sporazume zaključene sa Vladom u svezi nekretnina koje su u blizini, u relevantnom dijelu utvrđeno da je predmetna nekretnina označena kao k.č. broj 86/2 „Vrelo“ njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup> upisana u zk. ul. broj 1 k.o. I. - privremeni registar, u kojem je pravo vlasništva uknjiženo u korist Brčko distrikta Bosne i Hercegovine sa 1/1, da je pravni prednik predlagatelja, P.K.P.D. „Posavina“ Brčko predmetnu parcelu stekao temeljem Presude Opštinskog suda u Brčkom (privremeno sjedište Modriča), broj: P-234/98-I od 28.12.1999. godine, da je pravo vlasništva na istoj parceli Brčko distrikt Bosne i Hercegovine stekao temeljem Rješenja Vijeća za izlaganje podataka o nekretninama i utvrđivanje prava na nekretninama broj: 01-029-29.4-1001/23 od 23.8.2023. godine, te da u neposrednoj blizini sporne parcele nije pronašao parcele koje su bile predmet sporazuma sa Vladom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine;

- da je uvidom u akt Odjela za prostorno planiranje i imovinsko - pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine – dostava izvoda iz prostornog plana Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 2007. - 2017. godina, namjena površina, utvrđeno da se predmetno zemljište nalazi u prostornoj cjelini urbanog područja I., i to u okviru poljoprivrednog zemljišta, a u okviru crpilišta i šireg zaštitnog pojasa bunara/izvorišta;

- da je u skladu sa promjenom namjene zemljišta iz građevinskog u poljoprivredno, Direkcija za financije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine tržišnu vrijednost eksproprirane nekretnine k.č. broj 86/1, upisana u zk. ul. broj 28 k.o. I.,

procijenila na iznos od 2.624,55 KM (zapisnik o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije Povjerenstvo za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina, broj 1528/24 od 15.2.2024. godine), odnosno kao vrijednost poljoprivrednog zemljišta;

- da je Povjerenstvo za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina u sastavu D.N., dipl. ing. polj. i N.L., dipl. ing. polj. na temelju očevida na licu mjesta i uvida u dostavljenu dokumentaciju utvrdila da se predmetna parcela nalazi u zoni poljoprivrednog zemljišta, da je Povjerenstvo, koristeći parametre za procjenu propisane Pravilnikom, a to su linearizirana vrijednost za zonu gdje se zemljište nalazi (Tabela 1), linearizirana vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), linearizirana vrijednost za upotrebu zemljišta (Tabela 3), atraktivnost (Ostalo) i namjena zemljišta prema Prostornom planu (Tabela 1 – dopuna) izvršila procjenu eksproprijiranog zemljišta i utvrdila tržišnu vrijednost za k.č. broj 86/1 u iznosu od 2.624,55 KM (zapisnik Povjerenstva o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanja iznosa naknade u postupku potpune eksproprijacije, broj: 1528/24 od 15.2.2024. godine), kao i

- da je provedenim poljoprivrednim vještačenjem po vještaku Petru Stevanoviću, koji je zadatak da izvrši određivanje naknade, odnosno da utvrdi tržišnu vrijednost zemljišta označenog kao k.č. broj 86/1 „Vrelo“ njiva 5. klase površine 863 m<sup>2</sup> k.o. I., te tržišnu vrijednost zemljišta koje protivnik predlagatelja traži u zamjenu, označeno kao k.č. broj 86/2 površine 641 m<sup>2</sup> k.o. I., u relevantnom dijelu utvrđeno da kada je u pitanju parcela 86/2 zv. „Vrelo“ njiva 5. klase površine 641 m<sup>2</sup>, vještak je utvrdio da je u pitanju poljoprivredno zemljište, a u naravi je zemljište kome je izvršena promjena namjene, odnosno nasuto sa čvrstim kamenim materijalom na kome je zasnovan građevinski objekat (rezervoar), da se nalazi se na povoljnoj lokaciji za poljoprivrednu proizvodnju, na kojoj mogu da se postignu optimalni prinosi kako ratarskih tako i voćarskih kultura, da je parcela blago nagnuta, prisojna i nije podložna plavljenju, da kada je u pitanju infrastruktura, pored parcele prolazi makadamski put koji je povoljan za manipuliranje sa poljoprivrednim strojevima, da se parcela 86/1 zv. „Vrelo“ njiva 5. klase površine 863 m<sup>2</sup> također nalazi na povoljnoj lokaciji za poljoprivrednu proizvodnju ratarskih kultura, odnosno nalazi se na prisojnoj strani, blago je nagnuta, nepravilnog oblika, nije podložna plavljenju, da je parcela gdje se mogu postići optimalni prinosi poljoprivrednih kultura, da se pored makrolokacije i mikrolokacije kao parametar za određivanje realne cijene zemljišta, procjena tržišne vrijednosti zemljišta može utvrditi i na temelju saznanja o dosadašnjoj prodaji zemljišta na užem lokalitetu područja južnog dijela Brčko distrikta, da nakon svih procjena i uvida u spise, vještak smatra da je realna tržišna vrijednost navedenih parcela od 5,00 KM po metru kvadratnom za predmetne parcele, odnosno za parcelu 86/1 ukupno 4.315,00 KM (863 m<sup>2</sup> x 5,00 KM) i za parcelu 86/2 ukupno 3.200,00 KM (641 m<sup>2</sup> x 5,00 KM).

Kod takvih činjeničnih utvrđenja, a polazeći od odredbe članka 33. stavak (1) Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine – pročišćeni tekst („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 18/18 i 30/20, u daljnjem tekstu: Zakon o eksproprijaciji), te imajući u vidu da je nekretnina odgovarajuća ne samo ako je manje ili približne vrijednosti sa eksproprijiranom nekretninom, već što ista mora, naročito po svojim svojstvima, veličini i upotrebnoj

vrijednosti, koristiti ranijem vlasniku u sličnoj mjeri u kojoj mu je koristila nekretnina koja mu je eksproprijirana, prvostupanjski sud je zaključio, da se u konkretnom slučaju ne radi o odgovarajućoj nekretnini u smislu odredbe članka 33. stavak (1) Zakona o eksproprijaciji, jer je izvršena promjena namjene, nasuta je sa čvrstim kamenim materijalom, na njoj se nalazi bunar i rezervoar (građevinski objekat) koji trenutno služi za vodoopskrbu većeg dijela G.R., O., Č., te da izgradnjom novog rezervoara na parceli 86/1 koja se eksproprira, stari rezervoar neće biti potreban, ali na parceli 86/2 i dalje će se koristiti bunar, jer je parcela perspektivna zbog vodoopskrbe i u budućnosti je namijenjena za izgradnju novog rezervoara za vodu, slijedom čega je odlučio kao u stavku prvom dispozitiva prvostupanjskog rješenja, odnosno, odbio zahtjev protivnika predlagatelja da se naknada za eksproprijiranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine označene kao k.č. 86/2 zv. „Vrelo“, njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 1 k.o. I., kao vlasništvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, sa dijelom 1/1, dok je polazeći od odredbe članka 21. stavak (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, 19/07, 26/21 i 44/22, u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) u svezi sa člankom 33. stavak (1) Zakona o eksproprijaciji nekretnina i toga da tržišna vrijednost predstavlja novčani ekvivalent vrijednosti nekretnine u situaciji kada se nekretnina prodaje ili kupuje, prihvatajući tržišnu vrijednost koju je utvrdio vještak poljoprivredne struke s obzirom da je on koristio više parametara za određivanje tržišne vrijednosti eksproprijiranih nekretnina (površinu i vrstu zemljišta, lokaciju, položajnu pogodnost, izgrađenost i infrastrukturu), dok se iz procjene koju je izvršilo Povjerenstvo uopće ne može utvrditi na temelju kojih kriterija je ta procjena izvršena, pri tome imajući u vidu i činjenicu da je sud dužan odrediti visinu naknade za izuzete nekretnine u situaciji kada sporazum između korisnika eksproprijacije i ranijeg vlasnika nije postignut pred nadležnim tijelima Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, prvostupanjski sud je na temelju odredbe člana 142. Zakona o izvanparničnom postupku a u svezi sa odredbama članka 33. i članka 40. stavak (1) Zakona o eksproprijaciji odlučio kao u stavcima dva i tri dispozitiva ovog rješenja, odnosno odredio protivniku predlagatelja naknadu u novcu za eksproprijiranu nekretninu, označenu kao k.č.br. 86/1, upisana u zk. ul. broj 28 k.o. I., u iznosu od 4.315,00 KM, s tim da je odluku o zakonskoj zateznoj kamati utemeljio na odredbi članka 277. stavak (1) Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, u daljnjem tekstu: Zakon o obligacionim odnosima ili ZOO) a u svezi sa odredbom članka 148. stavak (1) Zakona o izvanparničnom postupku, dok je o troškovima izvanparničnog postupka prvostupanjski sud odlučio na temelju članka 26. stavci (2) i (3) te članka 146. Zakona o izvanparničnom postupku, cijeneći da su u konkretnom slučaju troškovi izvanparničnog postupka izazvani isključivo postupcima protivnika predlagatelja koji nije prihvatio naknadu u visini koja mu je određena u postupku pred Odjelom za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, nego je zahtijevao davanje druge odgovarajuće nekretnine, pa imajući u vidu da je u postupku pred sudom, utvrđeno da nekretnina koja se traži u zamjenu za eksproprijiranu nekretninu ne predstavlja odgovarajuću nekretninu, kao i to da ja u postupku pred sudom utvrđena tržišna vrijednost eksproprijirane nekretnine koja je približna vrijednosti utvrđenoj od strane Direkcije za financije, slijedom čega je odlučio da svaka strana snosi svoje troškove.

Kada obrazlaže žalbene razloge zbog kojih pobija prvostupanjsko rješenje, protivnik predlagatelj u žalbi, u bitnom navodi da je prvostupanjski sud povrijedio odredbe Zakona o parničnom postupku koje konkretizira u povredi odredbe članka 2. (pristup sudu i primjena materijalnog prava), na način što je propustio da odluči o zahtjevu koji je postavljen podneskom protivnika predlagatelja od 2.4.2024. godine, u dijelu kojem je protivnik predlagatelja (pored toga što je tražio da se naknada ekspropriranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine označene kao k.č. 86/2, zv. „Vrelo“, njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul broj 1 k.o. I.) tražio da se „u korist predlagatelja, na istoj nekretnini temeljem sudske odluke zasnuje pravo služnosti predmetne parcele u svrhu pristupa sistemu vodoopskrbe i radi korištenja istog za potrebe vodoopskrbe naselja na području Brčko distrikta BiH“. Protivnik predlagatelja smatra da je predmetni zahtjev odbijen uz propust prvostupanjskog suda da pravilno primijeni odredbe članka 1 Protokola I uz Europsku konvenciju o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda (u daljnjem tekstu: EKLJP). Naime, protivnik predlagatelja tvrdi da bi predlagatelj putem prava služnosti na parceli označenoj kao k.č. 86/2 zv. „Vrelo“, njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 1 k.o. I. u potpunosti zadovoljio javne potrebe u pogledu pristupa sistemu vodoopskrbe, naglašavajući pri tome da nije bilo prepreka da se odredi naknada u zemljištu koje bi predlagatelj i dalje mogao koristiti, da ekspropirirana parcela 86/1 kao i ranije ekspropirirana parcela 86/2, obje k.o. I., za protivnika predlagatelja imaju afekcionu vrijednost, te da je prvostupanjski sud pogrešno zaključio da nekretnina označena kao k.č. 86/2 ne predstavlja odgovarajuću nekretninu u smislu odredbe članka 33. Zakona o eksproprijaciji. Protivnik predlagatelja se žali i zbog odluke o troškovima postupka, te ističe da je ista rezultat pogrešne primjene odredbe članka 146. Zakona o izvanparničnom postupku a prije svega zbog pogrešnog tumačenja pravnog standarda „neopravdani postupci ranijeg vlasnika“, tvrdeći da je prvostupanjski sud legitiman zahtjev protivnika predlagatelja za određivanje naknade davanjem drugog zemljišta, pogrešno podveo pod „neopravdane postupke ranijeg vlasnika“, te da zakonodavac pod neopravdanim postupcima, podrazumijeva „one postupke koji nemaju opravdanje u pozitivnim pravnim propisima kao što je obijesno parničenje, odlaganje rasprave krivicom protivnika i slično, a što u konkretnom nije bio slučaj, kao i da je u ovom postupku protivnik predlagatelja paralelno izvodio i dokaze za slučaj odbijanja zahtjeva za davanje druge nekretnine i da je ovakvom zahtjevu udovoljeno.

Po ocjeni ovog suda, protivnik predlagatelja žalbom nije doveo u pitanje pravilnost i zakonitost prvostupanjskog rješenja onim žalbenim navodima kojima ukazuje da je prvostupanjski sud povrijedio odredbe Zakona o parničnom postupku koje konkretizira u povredi odredbe članka 2. (pristup sudu i primjena materijalnog prava), na način što je propustio da odluči o zahtjevu koji je postavljen podneskom protivnika predlagatelja od 2.4.2024. godine, u dijelu kojem je protivnik predlagatelja (pored toga što je tražio da se naknada ekspropriranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine označene kao k.č. 86/2, zv. „Vrelo“, njiva 5. klase u površini od 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul broj 1 k.o. I.) tražio da se „u korist predlagatelja, na istoj nekretnini temeljem sudske odluke zasnuje pravo služnosti predmetne parcele u svrhu pristupa sistemu vodosnabdijevanja i radi korištenja istog za potrebe vodosnabdijevanja naselja na području Brčko distrikta BiH“.

Ovo stoga što je odredbom članka 40. Zakona o eksproprijaciji jasno regulirano da u slučaju kada se sporazum o naknadi ne postigne u roku od dva

mjeseca od pravomoćnosti rješenja o eksproprijaciji, visinu pravične naknade određuje mjerodavni sud u sudskom postupku prema pravilima izvanparničnog postupka, u konkretnom slučaju odredbama članaka 142. – 149. Zakona o izvanparničnom postupku, pa kada je to tako onda se u sudskom postupku za određivanje naknade za eksproprirane nepokretnosti isključivo odlučuje o visini pravične naknade za eksproprirane nekretnine a ne i o drugim pravnim pitanjima i zahtjevima koji eventualno mogu biti predmetom upravnih ili drugih sudskih postupaka, zbog čega izostanak odluke prvostupanjskog suda kojom bi se zahtjev protivnika predlagatelja za uspostavom prava služnosti odbacio kao nedopušten u ovoj vrsti sudskog postupka nije u konačnici doveo u pitanje pravilnost i zakonitost predmetnog odlučivanja.

Protivnik predlagatelja smatra da prvostupanjski sud nije ispravno zaključio da nekretnina označena kao k.č. 86/2 ne predstavlja odgovarajuću zamjensku nekretninu prema odredbi članka 33. Zakona o eksproprijaciji, odnosno da nije postojala pravna prepreka da mu se, u svrhu „ublažavanja posljedica višekratnog oduzimanja zemljišta“, naknada za ekspropriranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine označene kao k.č. 86/2 zvana „Vrelo“ njiva 5. klase površine 641 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. br. 1 k.o. I., koju bi predlagatelj mogao nesmetano koristiti uspostavljanjem prava služnosti na istoj. Međutim, ovakve tvrdnje protivnika predlagatelja nemaju svoje utemeljenje na utvrđenim činjenicama u postupku.

Naime, ovaj sud podsjeća da se naknada za eksproprirane nekretnine određuje u sudskom postupku prema pravilima izvanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije i to u slučajevima kada stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije), nisu postigle sporazum o naknadi pred nadležnim tijelima uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprirane nekretnine je jedan od postupaka kojim se uređuju imovinski odnosi, a koji je pobliže propisan odredbama članaka od 142. – 148. Zakona o izvanparničnom postupku. Visina naknade za ekspropriranu nekretninu se određuje po službenoj dužnosti (odredba članka 144. Zakona o izvanparničnom postupku).

Nadalje, odredbom članka 33. stavak (1) Zakona o eksproprijaciji propisano je da se naknada za ekspropriranu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine, dok se može odrediti i davanjem odgovarajuće nekretnine u vrijednosti ne većoj od tržišne vrijednosti eksproprirane nekretnine, što znači da je uvjet za davanje druge nekretnine u zamjenu za ekspropriranu nekretninu, kao alternativnu mogućnost, pored novčane naknade, da je nekretnina koja se daje u zamjenu odgovarajuća i da ista nije veće vrijednosti od eksproprirane nekretnine.

Odgovor na pitanje koja se nekretnina smatra odgovarajućom treba dati sud koji odlučuje o visini novčane naknade za ekspropriranu nekretninu, kada je takav zahtjev postavljen. Sud se pritom rukovodi svim okolnostima koje su važne za usporedbu nekretnine koja se eksproprira i nekretnine koja se traži u zamjenu, budući da Zakon o eksproprijaciji nije definirao pojam „odgovarajuće nekretnine“.

Pored toga, prema ocjeni ovog suda, navedenu odredbu članka 33. Zakona o eksproprijaciji treba tumačiti i u kontekstu primjene Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s obzirom na to da se u postupku eksproprijacije vlasnik lišava prava vlasništva na nekretninama, a to pravo uživa zaštitu zajamčenu člankom II

stavak 3. točka k) Ustava Bosne i Hercegovine i člankom 1. Protokola I uz EKLJP, koja prema članku II stavak 2. Ustava Bosne i Hercegovine ima izravnu primjenu i prioritet nad ostalim zakonima.

Dakle, faktičko je pitanje da li se određena nekretnina koju protivnik predlagatelja traži u zamjenu može smatrati odgovarajućom nekretninom. U slučaju spornosti tog pitanja, sud treba provesti dokaze, prije svega stručni nalaz i mišljenje relevantnih vještaka (agronoma, građevinskih stručnjaka i slično).

U konkretnom pravnom slučaju, po ocjeni ovog suda pod „odgovarajućom nekretninom“ podrazumijeva se nekretnina koja se daje u zamjenu za eksproprijiranu nekretninu koja ima slična temeljna svojstva, poput vrste zemljišta (poljoprivredno, građevinsko), strukture objekata, infrastrukture, lokacije i namjene kao i druge bitne karakteristike relevantne za uporabu nekretnine. Također, nekretnina bi trebala imati približno istu veličinu te uporabnu vrijednost. Drugim riječima, nova nekretnina mora biti korisna ranijem vlasniku na sličan način kao što mu je bila korisna nekretnina koju je izgubio zbog eksproprijacije. To osigurava da vlasnik neće biti značajno oštećen gubitkom svoje imovine, jer će imati novu nekretninu koja mu omogućava slične ili iste uvjete korištenja. Na taj način, vlasnik može nastaviti koristiti novu nekretninu na sličan način kao što je koristio eksproprijiranu, čime se minimiziraju negativni utjecaji eksproprijacije.

Vraćajući se na konkretan predmet, ovaj sud zapaža da je tijekom postupka utvrđeno da je parcela broj 86/1, poznata kao „Vrelo“, njiva 5. klase, površine 863 m<sup>2</sup> (eksproprijirana parcela) smještena na povoljnoj lokaciji za poljoprivrednu proizvodnju ratarskih kultura, da se nalazi na prisojnoj strani, da je blago nagnuta, nepravilnog oblika i nije podložna plavljenju, te da se zbog ovih karakteristika, na ovoj parceli mogu postići optimalni prinosi poljoprivrednih kultura, čime je idealna za poljoprivrednu proizvodnju ratarskih kultura. Sa duge strane, parcela broj 86/2 zvana „Vrelo“ njiva 5. klase površine 641 m<sup>2</sup>, koju je protivnik predlagatelja tražio u zamjenu, u naravi predstavlja zemljište kome je izvršena promjena namjene, odnosno nasuto sa čvrstim kamenim materijalom na kome je zasnovan građevinski objekat (rezervoar), nalazi se na povoljnoj lokaciji za poljoprivrednu proizvodnju, na kojoj mogu da se postignu optimalni prinosi kako ratarskih tako i voćarskih kultura, blago je nagnuta, prisojna i nije podložna plavljenju, te kada je u pitanju infrastruktura, pored parcele prolazi makadamski put koji je povoljan za manipuliranje sa poljoprivrednim strojevima. Realna tržišna vrijednost obje parcela iznosi 5,00 KM po metru kvadratnom, što znači da ukupna vrijednost parcele 86/1, površine 863 m<sup>2</sup>, iznosi 4.315,00 KM, dok ukupna vrijednost parcele 86/2, površine 641 m<sup>2</sup>, iznosi 3.200,00 KM.

Nadalje, tijekom postupka je utvrđeno da parcela 86/2, sadrži rezervoar i bunar, da trenutno, bunar je funkcionalan, a rezervoar, iako u lošem stanju, i dalje služi za snabdijevanje vodom područja G.R., O. i Č., da prema planu, parcela 86/1 će se eksproprijirati kako bi se izgradio novi rezervoar kapaciteta 200 kubika, dodatno proširujući postojeći rezervoar, da je Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine proglasila javni interes za eksproprijaciju parcele 86/1 zbog potrebe proširenja rezervoara, da je JP „Komunalno“ Brčko zaduženo za održavanje bunara, dok je Vlada odgovorna za poboljšanje i izgradnju novog rezervoara, da sve dok novi

rezervoar na parceli 86/1 ne bude izgrađen, stari rezervoar na parceli 86/2 će se koristiti za opskrbu vodom.

Dakle, parcela 86/2 je bila klasificirana kao poljoprivredno zemljište, što znači da je ista bila namijenjena za poljoprivredne aktivnosti, međutim, u međuvremenu je došlo do promjene namjene predmetne parcele, na način što je ista nasuta čvrstim kamenim materijalom, te se na njoj nalazi bunar i rezervoar (građevinski objekt) koji trenutno služi za vodoopskrbu. Ova promjena namjene znači da parcela 86/2 više nije prikladna za poljoprivrednu upotrebu, kao što je to bila ranije.

Nadalje, iako se planira izgradnja novog rezervoara na parceli k.č. 86/1 koja se ekspropirira, bunar na parceli k.č. 86/2 će i dalje biti u uporabi zbog njegove važnosti za vodoopskrbu. Naposljetku, parcela k.č. 86/2 je perspektivna zbog vodoopskrbe i u budućnosti je namijenjena za izgradnju novog rezervoara za vodu, te ova planirana izgradnja dodatno utječe na njenu iskoristivost i vrijednost.

Dakle, iako se obje parcele nalaze u istoj katastarskoj općini, imaju približno istu površinu te istu tržišnu vrijednost po metru kvadratnom, njihova osnovna svojstva su značajno različita. Parcela 86/1 je prilagođena poljoprivrednim aktivnostima (idealna za poljoprivrednu proizvodnju ratarskih kultura), dok je parcela 86/2 namijenjena infrastrukturnim potrebama (ista je nasuta čvrstim kamenim materijalom, te se na njoj nalazi bunar i rezervoar (građevinski objekt) koji trenutno služi za vodoopskrbu. Zbog ovih razloga, parcela k.č. 86/2 nije odgovarajuća zamjena za ekspropiriranu nekretninu, jer njena namjena značajno razlikuju od namjene ekspropirane nekretnine, dakle, njene karakteristike ne odgovaraju onima koje je imala ekspropirana nekretnina. Promjena namjene i specifična uporaba parcele k.č. 86/2 čine je neprikladnom za zamjenu u smislu odredbi Zakona o eksproprijaciji, kao što je to prvostupanjski sud pravilno i zaključio, pa kod takvog stanja stvari (da parcela k.č. 86/2 nije „odgovarajuća nekretnina“) irelevantnim se ukazuje i bilo kakvo raspravljanje u povodu zahtjeva protivnika predlagatelja za uspostavljanje prava služnosti na nekretnini traženoj u zamjenu.

Od utjecaja na pravilnost i zakonitost prvostupanjskog rješenja nisu bili ni navodi protivnika predlagatelja da za njega parcela 86/2 ima posebnu emocionalnu vrijednost (afekcionu vrijednost).

Naime, afekciona vrijednost odnosi se na subjektivnu, emotivnu vrijednost koju neko pridaje određenoj stvari ili nekretnini. Međutim, po mišljenju ovog suda, ta subjektivna emocionalna vrijednost nije dovoljna da bi se ta nekretnina smatrala odgovarajućom zamjenom. U pravnom kontekstu, „odgovarajuća zamjena“ podrazumijeva objektivne kriterije kao što su tržišna vrijednost, uporabna vrijednost i mogućnosti korištenja. Dakle, iako parcela 86/2 ima emocionalnu vrijednost za protivnika, to ne znači nužno da je ona ekvivalentna ili zamjenjiva sa nekretninom o kojoj se radi u sporu prema objektivnim pravnim standardima.

Naposljetku, odbijanje zahtjeva protivnika predlagatelja da se naknada za ekspropiriranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine ne predstavlja povredu konvencijskog prava na mirno uživanje imovine.

Prema članku 1 Protokola I uz EKLJP svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na neometano uživanje svoje imovine. Nitko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom i općim načelima međunarodnog prava. Prethodne odredbe, međutim, ni na koji način ne utječu na pravo države da primjenjuje takve zakone koje smatra potrebnim da bi nadzirala korištenje imovine u skladu s općim interesima ili da bi osigurala naplatu poreza ili drugih doprinosa ili kazni. Dakle, ovaj članak osigurava pravo pojedinaca na mirno uživanje svoje imovine, dok istovremeno omogućava državi da, pod određenim okolnostima i uvjetima, ograniči to pravo u interesu javnog dobra.

U ovom slučaju, nesporno je da je mjerodavno javno-pravno tijelo donijelo o eksproprijaciji nekretnine k.č. 86/1 kako bi se omogućila izgradnja novog rezervoara za vodoopskrbu, a što ukazuje da je eksproprijacija izvršena u javnom interesu radi izgradnje novog rezervoara za vodoopskrbu, što je važno za osiguranje pristupa vodi za lokalno stanovništvo. Nadalje, prvostupanjski sud je odredio pravičnu naknadu za ekspropriranu nekretninu u novcu, u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji (naknada je određena na temelju vrijednosti nekretnine za koju je vještak poljoprivredne struke utvrdio da predstavlja tržišnu vrijednost a koja kao takva nije žalbom dovedena u pitanje). Prvostupanjski sud je također utvrdio da nekretnina koju je protivnik predlagatelj tražio u zamjenu za ekspropriranu nekretninu nije odgovarajuća (sud je utvrdio da nekretnina k.č. 86/2 nije odgovarajuća zamjena zbog promjene njene namjene (nasuta čvrstim kamenim materijalom, bunar i rezervoar) i trenutne uporabe za vodoopskrbu, a prema Zakonu o eksproprijaciji, zamjenska nekretnina mora biti odgovarajuća po svojim svojstvima, veličini i uporabnoj vrijednosti, što u ovom slučaju nije ispunjeno. Dakle, prvostupanjski sud je postupio u skladu sa zakonom i pravnim normama koje reguliraju eksproprijaciju, čime je osigurano da su postupci izvršeni zakonito i pravično, pa kod takvog stanja stvari, ovaj sud je, suprotno tvrdnji protivnika predlagatelja zaključio da eksproprijacija i određivanje naknade u novcu ne predstavljaju povredu konvencijskog prava na mirno uživanje imovine, jer je postupak proveden u skladu sa zakonom i uz poštovanje prava bivšeg vlasnika na pravičnu naknadu.

Situacija nije drugačija ni sa pravilnošću odluke prvostupanjskog suda o troškovima postupka. Ovo iz razloga što je odredbom članka 146. Zakona o izvanparničnom postupku, jasno propisano da troškove postupka određivanja naknade za eksproprirane nekretnine snosi korisnik eksproprijacije (a što je u konkretnom slučaju predlagatelj), osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg vlasnika.

U situaciji kada su troškovi izvanparničnog postupka izazvani isključivo postupcima one stranke koja nije prihvatila naknadu u visini koja mu je određena konačnom odlukom suda, a koja mu je nuđena od suprotne strane, čija visina je čak i niža u odnosu na onu koja je utvrđena u postupku pred nadležnim upravnim tijelom (protivnik predlagatelj u upravnom postupku nije prihvatio ponudu korisnika eksproprijacije da mu na ime naknade za predmetnu nekretninu isplati iznos od 4.563,52 KM, a u ovom izvanparničnom postupku mu je konačno dosuđen manji iznos od ponuđenog tj. iznos od 4.315,00 KM), odnosno, kad protivnik predlagatelja u postupku određivanja naknade za eksproprirane nekretnine pred Odjelom za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove nije bio suglasan sa utvrđivanjem naknade za eksproprirane nekretnine u novcu, nego je zahtijevao davanje druge

odgovarajuće nekretnine, pa cijeneći da je u postupku pred sudom, u konačnom, utvrđena naknada u novcu u visini tržišne vrijednosti ekspropirane nekretnine, proizilazi da su troškovi ovog izvanparničnog postupka nastali neopravdanim i nepotrebnim postupcima protivnika predlagatelja i da je protivnik predlagatelja doprinio nastanku istih. U ovom kontekstu, neopravdani postupci ranijeg vlasnika nekretnine odnose se na neprihvatanje razumne i tržišno određene ponude, inzistiranje na zamjenskoj nekretnini bez opravdanog razloga i nepotrebno produženje postupka, što je rezultiralo dodatnim troškovima.

Slijedom navedenog, a kako iz sadržaja žalbenih navoda ne proizilaze konkretni razlozi kojima protivnik predlagatelja dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost prvostupanjskog rješenja u dijelu kojim se određuje se protivniku predlagatelja visina naknade u novcu za ekspropiriranu nekretninu, te kako nisu utemeljeni žalbeni razlozi i navodi zbog kojih protivnik predlagatelja pobija prvostupanjsko rješenje u dijelu kojim se odbija zahtjev protivnika predlagatelja da se naknada za ekspropiriranu nekretninu odredi davanjem druge nekretnine, te odluke o troškovima postupka i kako prvostupanjsko rješenje nije doneseno ni uz povrede postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je žalbu protivnika predlagatelja kao neutemeljenu odbiti i prvostupanjsko rješenje potvrditi na temelju odredbe članka 357. stavak (1) točka b) ZPP-a u svezi sa odredbom članka 2. Zakona o izvanparničnom postupku.

PREDSJEDNICA VIJEĆA

Šejla Drpljanin