

BOSNA I HERCEGOVINA
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
BROJ: 96 P 157793 23 P
BRČKO, 23.12.2024.godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Osnovni sud BRČKO distrikta Bosne i Hercegovine, sudija Ljiljana Zobenica, u pravnoj stvari tužilaca P.S., sina Đ. iz B., ul. ... i P.D., sin S. iz B., ul. ..., oba zastupana od strane punomoćnika iz ZAK „Milićević Darko & Fazlić Mirza“ iz Brčkog, protiv tuženog Brčko distrikta BiH, koga po zakonu zastupa Pravobranilaštvo Brčko distrikta BiH, radi isplate, v.sp. 35.746,54 KM, nakon održane glavne, javne i usmene rasprave, donio je dana 23.12.2024.godine, sljedeću

P R E S U D U

Obavezuje se tuženi, Brčko distrikt BiH, da tužiocima P.S. i P.D., kao solidarnim povjeriocima, na ime naknade za izvršenu (nepotpunu) faktičku eksproprijaciju nekretnine označene kao k.č. broj 2162/2, ukupne površine 457 m², i to u dijelu dvorište površine 379 m² i gradilište površine 78 m² upisana u zk.ul.br. 3897 i zk.ul.br. 3898, k.o. B. 3, isplati iznos od 35.746,54 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 06.09.2023.godine, kao dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, kao i da tužiocima nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od od 7.246,80 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

O b r a z l o ž e n j e

Tužilac P.S. je dana 06.09.2023.godine podnio tužbu protiv Brčko distrikta BiH radi naknade štete, v.sp. 18.180,60 KM. U tužbi je naveo da je nosilac prava građenja na zemljištu označenom kao k.č.br. 2162/2 PG pod nazivom „Kućište“ ukupne površine 457 m² u naravi dvorište površine 379 m² i gradilište površine 78m² upisano u zk.ul.br. 3898 k.o. B. 3. Odjeljenje za urbanizam, imovinsko pravne poslove i privredni razvoj Vlade Brčko distrikta BiH, rješavajući po zahtjevu P.S., donijelo je dana 26.02.2003.godine Rješenje, broj: 06-364-1921/02 kojim je P.S. izdalo urbanističku saglasnost za izgradnju individualnog stambenog objekta na zemljištu označenom kao k.č. 1391/29 (883/12) k.o. B. 2 stambeno naselje G. zajedno sa grafičkim izvodom i urbanističko tehničkim uslovima. Nakon toga, isto odjeljenje je donijelo dana 29.08.2003.godine Odobrenje za građenje, broj: 06-361-018013/03 kojim dozvoljava tužiocu izgradnju individualnog stambenog objekta spratnosti prizemlje plus jedan sprat na zemljištu označenom kao k.č.br. 1391 k.o. B. 2 kome po zemljišnoknjižnom stanju odgovara parcela broj 883/12 upisana u zk.ul. br. 10208 k.o. B., pod uslovom da se pridržava svih uslova utvrđenih u navedenoj urbanističkoj saglasnosti i projekta stambenog objekta urađenog od

strane "Astra plan" Brčko, koje je tužilac takođe uredno pribavio i platio, kao i uslova priloženih uz odobrenje. Zapisnikom o iskolčavanju od 08.07.2004.godine, napravljen je prvi korak ka građenju individualnog stambenog objekta, odnosno prenošenje i označavanje projektovanih dimenzija na teren, a koji je ovjeren i potpisan od strane službenih lica Odjeljenja ja javni registar Vlade Brčko distrikta BiH. Tužilac je u toku 2021.godine nastavio ranije započetu gradnju objekta, za koju je prethodno ishodovao građevinsku dozvolu, te pronašao i potencijalnog kupca građevinskog objekta, koji mu je tada saopštio da gradnja predmetnog objekta nije dozvoljena, o čemu je kupac dobio usmenu informaciju u Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH. Po dobijanju informacije, tužilac se obratio Odjeljenju za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH, koje je svojim aktom, broj: 06-0311SJ-002/22 od 12.10.2022.godine tj. izvodom regulacionog plana dijela stambenog naselja G. i D. u Brčko distriktu BiH-namjena površina, potvrdilo da predmetna parcela označena kao k.č.br. 2208/1 k.o. B. 3, koja predstavlja neizgrađeno zemljište, bez obezbjeđenog trajnog pristupa i ulazi u zonu individualnog stanovanja najvećim dijelom ulazi u zaštitnu zonu nadzemnog dalekovoda, zbog čega gradnja planiranog individualnog stambenog objekta nije moguća bez izmiještanja, odnosno uklanjanja nadzemnog visokonaponskog voda. Takođe, Odjeljenje za Komunalne poslove Vlade Brčko distrikta BiH je svojim aktom, broj: 08-1420MV-005/23 od 16.05.2023.godine, odgovorilo na tužiochev zahtjev za informaciju u čijem je vlasništvu sporni dalekovod, u kojem su ga obavijestili da je Brčko distrikt BiH vlasnik elektroenergetske infrastrukture na prostoru Brčko distrikta BiH, uključujući i predmetni 35 kV dalekovod, broj: 04/IV-48/73 izgrađen 12.08.1960.godine na osnovu upotrebne dozvole, broj: 04/I-136-2 od 10.12.1960.godine. Imajući u vidu, da je tužilac od organa distrikta ishodovao urbaništičke uslove i odobrenje za građenje stambenog objekta na zemljištu čiji je sopstvenik prava građenja, a da je nakon započetih radova na izgradnji istog obaviješten o tome da gradnja nije moguća, odnosno da tužilac nije u mogućnosti da predmetno zemljište koristi kao građevinsko, već isključivo kao poljoprivredno, to je i tržišna vrijednost zemljišta umanjena, zbog čega tužiocu pripada pravo na naknadu razlike tržišne vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta (u koje je njegova parcela faktički pretvorena važećim prostornim planom). Predložio je da sud usvoji tužbeni zahtjev, te da mu na ime naknade razlike tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č.br. 1391 k.o. B. 2 kome po zemljišnoknjižnom stanju odgovora parcela broj 2162/2 upisana u zk.ul.br. 3897 k.o. B. 3, isplati iznos od 8.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate. Takođe je tražio da sud obaveže tuženog da mu na ime naknade štete po osnovu izvršenih ulaganja u zemljište označeno kao k.č.br.2162/2, upisana u zk.ul.br. 3897 k.o. B. 3, isplati iznos od 10.180,60 KM i to na ime dosadašnjih ulaganja i preduzetih građevinskih radova na zemljištu iznos od 7.000,00 KM i na ime plaćene naknade za izradu projekta i ishodovanje građevinske dozvole iznos od 3.180,60 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate.

Tužilac P.D. je dana 03.07.2024.godine podnio tužbu protiv tuženog Brčko distrikta BiH, radi naknade štete. Navedena tužba sadrži identične činjenične navode, kao i tužba koju je podnio tužilac P.S.. Tužilac je naveo da

mu je njegov otac P.S., Ugovorom o poklonu od 23.10.2007.godine, poklonio građevinsku parcelu označenu kao k.č.br. 2162/2 k.o. B. 3. Naveo je da je on krajem 2021.godine nastavio ranije započetu gradnju objekta za koji je njegov otac P.S. ishodovao građevinsku dozvolu, pronašao i potencijalnog kupca građevinskog objekta i zemljišta, koji mu je tada saopštio da gradnja predmetnog objekta nije dozvoljena. Tužilac je predložio da sud usvoji tužbeni zahtjev i obaveže tuženog da mu na ime naknade za izvršenu nepotpunu faktičku eksproprijaciju nekretnine označene kao k.č.br. 2162/2 zvana „Dvorište“ površine 379 m² i gradilište 1 površine 78 m² upisana u zk.ul. 3897 i 3898 k.o. B. 3, isplati iznos od 10.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana podnošenja tužbe do konačne isplate.

Podneskom od 14.02.2024.godine, tužilac P.S. je uredio tužbeni zahtjev, tako da istim traži da mu Brčko distrikt BiH na ime naknade za izvršenu nepotpunu faktičku eksproprijaciju nekretnine označene kao k.č.br. 2162/2 „Dvorište“ površine 379 m² i gradilište 1 površine 78 m², upisana u zk.ul.br. 3897 i 3898 k.o. B. 3, isplati iznos od 10.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do konačne isplate.

Rješenjem ovog suda broj: 96 o P 157793 23 P, radi zajedničkog raspravljanja, izvršeno je spajanje parnice broj: 96 o P 157793 23 P i parnice broj: 96 o P 164660 24 P, te određeno da će se ubuduće postupak voditi pod jedinstvenim poslovnim brojem: 96 o P 157793 23 P.

U odgovoru na tužbu tužioca P.S., tuženi je izjavio da u cjelosti osporava i osnov i visinu postavljenog tužbenog zahtjeva. Tuženi je istakao prigovor zastare potraživanja, kako u dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na naknadu razlike tržišne vrijednosti zemljišta, tako i u pogledu zahtjeva za naknadu štete po osnovu izvršenih ulaganja zemljišta. S obzirom da se iz same tužbe, odnosno dokaza uz tužbu (nije dostavljen Zapisnik o iskolčavanju od 08.07.2004.godine, niti akt Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove od 12.10.2022.godine), ne može utvrditi kada je tužilac započeo sa izvođenjem radova na izgradnji objekta, jasno je da tužilac nije ispoštovao tačku 7. odobrenja za građenje od 29.08.2003.godine, odnosno da je odobrenje za građenje prestalo da važi. Tuženi nadalje ukazuje i da je rješenje – urbanistička saglasnost od 26.02.2003.godine izdata na osnovu urbanističkog plana grada Brčko, a da je Skupština Brčko distrikta BiH, svojom Odlukom, broj: 01-02-396/15 od 12.01.2015.godine, za lokaciju koja je predmet ovog tužbenog zahtjeva usvojila regulacioni plan "G. i D.", a na osnovu čega je nadležno odjeljenje tužiocu i dostavilo akt-izvod iz regulacionog plana dijela stambenog naselja "G. i D."-namjena površina od 12.10.2022.godine, kojim je aktom tužilac obaviješten da gradnja na navedenoj lokaciji nije moguća. Neosnovano su proizvoljne tvrdnje tužioca o nekakvoj promjeni namjene zemljišta tužioca iz građevinskog u poljoprivredno, odnosno o nemogućnosti korištenja predmetnog zemljišta kao građevinskog, nego samo kao poljoprivredno, te na tom osnovu i potraživanje naknade. Odredbom člana 21. stav 2. Zakona o prostornom planiranju i građenju Brčko distrikta BiH, propisuje se da se prostornim planom između ostalog utvrđuje osnovna namjena prostora, da li je neki lokalitet građevinsko ili poljoprivredno zemljište, zona rada i industrije ili šumsko zemljište se utvrđuje prostornim planom, koji u formi zakona donosi skupština Brčko

distrikta BiH. Stoga, s obzirom da se namjena prostora određuju zakonom, irelevantna je konstatacija tužioca o načinu korištenja istog, odnosno namjena prostora ne zavisi od načina korištenja neke nekretnine od strane njenog titulara, nego isključivo i jedino zavisi od toga kako je to uređeno prostornim planom Brčko distrikta BiH. Predloženo je da su tužbeni zahtjev tužioca odbije i istog obaveže da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka.

Identičan odgovor na tužbu je i u predmetu po tužbi tužioca P.D., protiv tuženog Brčko distrikta BiH.

U toku postupka provedeni su dokazi, čitanjem: zk. izvoda za zk. uložak broj 3897 k.o. B. 3, zk. izvoda za zk. uložak broj 3898 k.o. B. 3, izvještaja Odjeljenja za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj, broj 295/2003 od 30.07.2003.godine, telekomunikacione saglasnosti za P.S., broj: 1716/06 od 19.08.2003.godine, rješenja Odjeljenja za urbanizam imovinsko pravne poslove i privredni razvoj Vlade Brčko distrikta BiH, broj: 06-364-1921/02 od 26.02.2003.godine, elektro saglasnosti na lokaciju i projekat Odjeljenja za komunalne poslove-elektrodistribucije, broj 303/2003 od 04.08.2003.godine, saglasnost, broj 1539/03 od 01.08.2003.godine Odjeljenja za komunalne poslove-vodovod i kanalizacija za P.S., grafičkog izvoda iz urbanističkog plana grada Brčko, stambeno naselje G. od 26.02.2003.godine, odobrenja za građenje Odjeljenja za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj, broj: 06-361-018013/03 od 29.08.2003.godine, rješenje zemljišnoknjižnog ureda Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, broj: 096-0-DN-07-002983 od 17.01.2008.godine, zapisnika o iskolčavanju od 08.07.2004.godine, priznanice Astra plan d.o.o. Brčko na iznos od 3.180,60 KM od 10.09.2003.godine, Ugovora o poklonu od 23.10.2007.godine zaključen između poklonodavca P.S., sin Đ. i poklonoprimaca P.R., sina S. i P.D., sina S., akta Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj: 22-001970/22 od 12.10.2022.godine, grafičkog izvoda od 04.10.2022.godine, te odgovora na zahtjev, broj 22-002618/22 od 16.05.2023.godine, uviđajem na licu mjesta, vještačenom od strane vještaka poljoprivredne struke Dervišević Jasmine i čitanjem nalaza i mišljenja ovog vještaka od 21.11.2024.godine, vještačenjem od strane vještaka geodetske struke Adžikić Mirze i čitanjem nalaza i mišljenja ovog vještaka od 27.11.2024.godine, vještačenjem od strane vještaka građevinske struke Petrić Miroslava i čitanjem nalaza i mišljenja ovog vještaka od 05.12.2024.godine, te saslušanjem tužioca P.D. u svojstvu parnične stranke.

Na osnovu ocjene provedenih dokaza pojedinačno kao i u njihovoj međusobnoj vezi na osnovu odredbe člana 8. ZPP-a, odlučeno je kao u izreci ove presude iz slijedećih razloga:

I Zk.izvoda za zk ul. br. 3897 k.o. B. 3, proizilazi da su nekretnine označene kao parcela 2159/1 „Okućnica“ dvorište površine 378 m², pomoćna zgrada 2 površine 49 m², stambena zgrada 1 površine 68 m², parcela 2159/2 „Okućnica“ ostalo neplodno zemljište površine 18 m² i parcela broj 2162/2 „G.“ dvorište površine 379 m², gradilište 1 površine 78 m², su vlasništvo Brčko distrikta BiH, a iz zk.izvoda za zk.uložak broj 3898 k.o. B. 3, utvrđeno je da je na navedenim nekretninama upisano pravo građenja 1/1 u korist tužioca P.D.. U zk.ul.br. 3898 k.o. B. 3 na predmetnim nekretninama u C teretnom listu je

na osnovu Ugovora o poklonu Ov. 6150/07 od 26.10.2007.godine, uknjiženo pravo doživotnog uživanja u korist tužioca P.S..

Iz dopisa ODP „Projekt“ Odjeljenju za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj, broj: 295/2003 od 30.07.2003.godine, proizilazi da je izvršena tehnička kontrola tehničke dokumentacije investitora P.S. i projektanta p.p. „Astra plan“ Brčko za izgradnju stambenog objekta (prizemlje i sprat), te da je tehnička dokumentacija u skladu sa važećim zakonom o uređenju prostora.

Tužilac P.S. je takođe dostavio dokaz da mu je dana 19.08.2003.godine data telekomunikaciona saglasnost od strane Telekomunikacija Republike Srpske, radna jedinica Regionalni Telekom Brčko.

Rješenjem Odjeljenja za urbanizam, imovinsko pravne poslove i privredni razvoj, broj: 06-364-1921/02 od 26.02.2003.godine, tužiocu P.S. je izdata urbanistička saglasnost za izgradnju individualnog stambenog objekta na zemljištu označeno kao k.č. br. 1391/29 (883/12) k.o. B. 2, stambeno naselje G.. U istom je navedeno da urbanistička saglasnost prestaje da važi ako se u roku od godinu dana ne zatraži odobrenje za građenje.

Iz Odobrenja za građenje odjeljenja za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj, broj: 06-361-018013/03 od 29.08.2003.godine, dozvoljeno je tužiocu P.S. izgradnja individualnog stambenog objekta spratnosti prizemlje+jedan sprat na zemljištu označenom kao k.č. 1391 k.o. B. 2 kome po zemljišnoknjižnom stanju odgovara parcela broj 883/12 upisana u zk.ul.br. 10208 k.o. B., pod uslovom da se u svemu pridržava uslova utvrđenih u urbanističkoj saglasnosti, broj: 06-364-121/02 od 26.02.2003.godine, projekta stambenog projekta urađenog od strane d.o.o. Astra plan Brčko, kao i uslova iz priloženih saglasnosti. Navedeno je (tačka VII) da odobrenje prestaje da važi ako se sa građenjem ne započne u roku od jedne godine od dana pravosnažnosti odobrenja.

Iz Zapisnika o iskolčavanju Odjeljenja za javni registar, proizilazi da je 08.07.2004.godine po zahtjevu P.S. izvršeno iskolčavanje individualnog stambenog objekta na parceli broj 1391/29 (883/12), k.o. B., a u skladu sa uslovima datim u urbanističkoj saglasnosti broj: 06-364-1921/02 i odobrenju za građenje broj: 06-361-018013/03.

Ugovorom o poklonu koji je zaključen 23.10.2007.godine, tužilac P.S., kao poklonodavac, je tužiocu P.D. i P.R. poklonio nekretnine i to, P.D. zemljišne parcele: k.č.br. 2159 „Okućnica“ stambena zgrada površine od 68 m², k.č.br. 2159 „Okućnica“ pomoćna zgrada površine 49 m², k.č.br. 2159 „Okućnica“ dvorište površine 395 m², k.č.br. 2162/1 „Kućiste“ njiva 5. klase površine 73 m², k.č. 2162/2 „Kućiste“ dvorište površine 379 m², k.č. br. 2162/2 „G.“ gradilište površine 78 m² i 1/2 zemljišne parcele broj 2162/4 „G.“ njiva 5. klase površine 473 m², kao i pravo građenja na predmetnim parcelama, sve upisane u p.l.broj 1862 k.o. B. 3. Na navedenim nekretninama poklonodavac zadržava pravo doživotnog uživanja.

Iz Akta Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj: 22-001970/22 od 12.10.2022.godine, proizilazi da je odgovoreno na zahtjev tužioca P.S. za dostavljanje izvoda iz regulacionog plana dijela stambenog naselja "G. i D." u Brčko distriktu BiH, te je između ostalog navedeno da se predmetna urbanistička parcela nalazi unutar zaštitne zone dalekovoda, te da je gradnja planiranog individualnog stambenog objekta moguća tek nakon izmještanja, odnosno uklanjanja navedenog nadzemnog visokonaponskog voda.

Na osnovu zahtjeva broj: 303/2003 od 04.08.2003.godine, tužiocu P.S. je izdata dana 04.08.2003.godine elektrosaglasnost na lokaciju i projekat za izgradnju individualnog stambenog objekta u okviru urbanističko tehničkih uslova datih u urbanističkoj saglasnosti broj: 06-364-1921/02 od 26.02.2003.godine i projekta broj 19-2605/03 d.o.o. Astra plan Brčko.

Iz priznanice od 10.09.2003.godine proizilazi da je tužilac P.S. uplatio iznos od 3.180,60 KM na račun d.o.o. "Astra Plan" za izradu projekta, kao i ishodovanje dozvole.

Vještak geodetske struke Adžikić Mirza je imao zadatak, da nakon uviđaja na licu mjesta i uvida u svu raspoloživu dokumentaciju u spisu, zemljišne i katastarske knjige, izvrši identifikaciju parcele koja predmet tužbenog zahtjeva, te na skici predstavi dio parcele u površini na kojoj je eventualno moguće graditi. Vještak je izvršio identifikaciju predmetne nekretnine i utvrdio da je predmetna nekretnina u registru zemljišta i na digitalnom katastarskom planu označena kao k.p.br. 2162/2 „G.“ u dijelu dvorište površine 379 m² i u dijelu gradilište broj 1 površine 78 m², upisana u zk.ul.br. 3897 registra zemljišta za k.o. B. 3, gdje je u „B“ listu kao vlasnik zemljišta evidentiran Brčko distrikt BiH sa dijelom 1/1, odnosno ista je upisana u zk.ul.br. 3898 registra zemljišta za k.o. B. 3, gdje je u „B“ listu kao nosilac prava građenja na zemljištu uknjižen P.D., sin S. sa dijelom od 1/1. Ustanovio je da predmetnoj parceli prema položaju i obliku, prema ranijem važećem premjeru koji je važio do donošenja rješenja Vijeća za izlaganje, odgovora k.p. br. 1391/29 „G.“ njiva 5. klase površine 463m² upisana u p.l.br. 1757 k.o. B. 2, u kome je kao posjednik bio evidentiran P.Đ.S. sa dijelom 1/1. Uvidom u stare gruntovne planove, vještak je identifikacijom ustanovio da predmetna k.p.br. 2162/2 k.o. B. 3 (1391/29 k.o. B. 2), prema položaju i obliku odgovora k.č.br. 883/12 „Oranica G.“ površine 463 m² upisana u zk.ul.br. 10208 k.o. B., gdje je u „B“ listu pravo svojine na nekretninama uknjiženo u korist P.S. sina Đ. sa dijelom 1/1. Vještak je 26.11.2024.godine izvršio geodetsko snimanje postojećih objekata na predmetnoj katastarskoj parceli tj. postojećeg temelja, kao i nadzemne trase elektrovođa, te stubove dalekovoda. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, te uvažavajući stručno mišljenje vještaka građevinske struke, vještak je ustanovio da se predmetna nekretnina nalazi u obuhvatu regulacionog plana "G. i D." Brčko distrikta BiH. Prema tom planu, a u crtežu „Plan elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture“, vidljivo je da zaštitni pojas dalekovoda, koji se mjeri od projekcije na zemljištu centralne ose dalekovoda sa udaljenostima od po 15 metara sa lijeve i 15 metara sa desne strane, čini ukupnu širinu od 30 metara. Kada se navedeni parametri primjene na predmetnu nekretninu, vještak je ustanovio da jedini

dio koji ne zahvata zaštitni pojas dalekovoda iznosi 26 m² i nalazi se u sjevernom dijelu k.p.br. 2162/2 k.o. B. 3. Takođe je uvidom u odredbe Odluke o provođenju prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017 godina, Odluke o usvajanju prostornog plana Brčko distrikta BiH 2007-2017. godine ("Službeni glasnik Brčko distrikta BiH", broj 17/07), član 41- ZAŠTITNI POJASEVI DALEKOVODA, ustanovio da za određivanje zaštitnih pojaseva dalekovoda vrijedi sljedeće: zaštitni pojas mjeri se počevši od projekcije na zemljištu centralne ose dalekovoda sa sljedećim udaljenostima sa svake strane – dalekovod od 10 kV do 110 Kv - 7,5 metara, kada se navedeni parametri primjene na predmetnu nekretninu, jedini dio koji ne zahvata zaštitni pojas dalekovoda iznosi 173 m² i nalazi se u sjevernom dijelu k.p.br. 2162/2 k.o. B. 3. Sud je u cjelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke, nalazeći da je isti stručan i objektivan.

Vještak poljoprivredne struke Dervišević Jasmina je imala zadatak, da utvrdi, tržišnu vrijednost predmetne nekretnine označene kao k.č.br. 2162/2 k.o. B. 3. Vještak je u svom nalazu navela da se predmetno zemljište nalazi u naselju G. u blizini glavne saobraćajnice, da je na istom izgrađen temelj u površini od 78 m², te da za obradu preostaje 379 m². Navedena parcela ne može služiti za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju s obzirom na njenu površinu i izgrađeni temelj. Ista može služiti u smislu obrade samo kao bašta koja se može uglavnom ručno obrađivati. Ukupna površina koja je predmet procjene je 379 m², pa je vještak utvrdila prosječnu cijenu zemljišta po m² u iznosu od 7,00 KM, ukupna procijenjena vrijednost zemljišta bez dijela zemljišta na kojem je temelj je 2.653,00KM, a vrijednost sa zemljištem na kojem je temelj je 3.199,00 KM. Sud je u cjelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka poljoprivredne struke, nalazeći da je isti stručan i objektivan.

Vještak građevinske struke Petrić Miroslav imao je zadatak, da utvrdi, tržišnu vrijednost predmetne nekretnine označene kao k.p.br. 2162/2 k.o. B. 3, pod pretpostavkom da se radi o građevinskom zemljištu, kao i da se izjasni da li je na istoj dozvoljeno građenje i da li postoji mogućnost da se na dijelu parcele formira urbanistička parcela na kojoj bi bilo dozvoljeno građenje i u kojoj površini. Vještak je naveo u svom mišljenju da je ukupna vrijednost navedene nekretnine površine 457 m², kao građevinskog zemljišta, 38.945,54 KM. Naveo je da je kao cijenu 1 m² uzimao iznos od 85,22 KM (prosječna cijena dobijena korištenjem metode uporednih cijena). Radi se o zemljištu koje je označeno kao građevinsko zemljište, na ravničarskom terenu, do kojeg je izgrađena kompletna infrastruktura, na udaljenosti od 2,5 km je centar grada, obrazovne i zdravstvene ustanove, dječije obdanište, zgrada suda, javna preduzeća i ustanove, autobuska i željeznička stanica, gradsko šetalište, gradski trg i gradski park, hoteli, banke, vjerski objekti, na udaljenosti od oko 100 metara je apoteka, pekara, zanatske radnje, na udaljenosti od oko 500 metara je market mješovite robe, gradsko autobusko stajalište, crkva, zgrada MZ, restorani, kafići, benzinske pumpe, poljoprivredne apoteke, na udaljenosti od oko 1000m je osnovna škola, dječije obdanište, stadion, privatni fakultet, tržni centar i dr, što je sve uticalo da se kao prosječna tržišna vrijednost uzme iznos od 85,22 KM. Predmetna parcela predstavlja građevinsko zemljište na kojoj postoji ili uz koju postoji kompletna infrastruktura (elektro mreža, javna rasvjeta, kanalizacija, vodovod, PTT). Vještak je koristio podatke iz sudskih predmeta broj: 96 o V 157778 23 V i 96

o V 164252 24 V, gdje se radilo takođe o nekretninama u stambenom naselju Grčica, gdje je vještak takođe sačinio nalaze i mišljenja i uporednim metodama došao do tržišne vrijednosti parcele u iznosu od 99,30 KM i 77,32 KM po m². Vještak se koristio procjenom metodom uporednih cijena, kojima se uzimaju u obzir lokacija zemljišta, površina, postignuta prodajna cijena, uslovi finansiranja, uslovi prodaje, izgrađenost na parceli, pristup, mikrolokacija, komunalni priključci, namjena i sl. Po važećem regulacionom planu dijela stambenog naselja "G. i D.", na predmetnoj parceli nije dozvoljeno građenje dok se dalekovod ne izmjesti ili ne ukloni. Vještak je takođe naveo da na dijelu predmetne parcele nije moguće formirati urbanističku parcelu na kojoj bi bilo dozvoljeno građenje, jer važeći regulacioni plan dijela stambenog naselja "G. i D." nije predvidio tu mogućnost. Na glavnoj raspravi vještak je naveo da prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nije cijenio vrijednost izgrađenog temelja, nego je procijenio samo građevinsko zemljište. Takođe je na upit zakonskog zastupnika tuženog naveo da se iskolčavanje može smatrati kao aktivnost za započinjanje gradnje. Sud je u cjelosti prihvatio nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke, nalazeći da je isti stručan i objektivan.

U iskazu koji je dao pred sudom, tužilac P.D. je naveo da je predmetne nekretnine stekao od oca, ovdje tužioca P.S., Ugovorom o poklonu iz 2007.godine. Poznato mu je da je otac dobio odobrenje za građenje 2003.godine, te da je napravljen temelj u roku od jedne godine, kako je to i predviđeno odobrenjem za građenje (započeti građevinski radovi). Pribavljena je elektroenergetska saglasnost, spojena vodovodna i kanalizaciona mreža i pribavljena telekomunikaciona saglasnost. Tužilac je imao namjeru da proda plac, odnosno pronašao je kupca 2022.godine, ali je kupac odustao od kupovine, jer mu je rečeno da se tu ne može ništa graditi. Tužilac se obraćao Odjeljenju za urbanizam i dobio je odgovor da na toj nekretnini nije dozvoljena gradnja zbog postojećeg dalekovoda.

Nije osnovan ni prigovor zastare istaknut od strane tuženog, budući da ove vrste potraživanja kada zahtjev za novčanu naknadu zbog izvršene faktičke eksproprijacije ne zastarijeva – pravno shvatanje usvojeno na Panelu za ujednačavanje sudske prakse iz građanske oblasti na kojem su učestvovali predstavnici Suda Bosne i Hercegovine, Vrhovnog suda Federacije BiH, Vrhovnog suda Republike Srpske i Apelacionog suda Brčko distrikta BiH, održanom u Sarajevu dana 30.01.2014. godine.

Odredbom člana 21. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 8/2003 i 40/2004), propisano je da svako fizičko i pravno lice ima pravo na mirno uživanje svog vlasništva koje se ne može oduzeti ili ograničiti osim u javnom interesu u skladu sa Ustavom BiH, Statutom Brčko distrikta BiH i pod uslovima propisanim zakonom, a u slučaju ograničavanja ili oduzimanja vlasništva, vlasnik ima pravo na naknadu u skladu sa propisima o eksproprijaciji, ne manju od tržišne vrijednosti oduzete stvari u momentu plaćanja naknade.

Za faktički ekspropisane nekretnine nosiocima prava na predmetnom zemljištu pripada naknada koju plaća faktički korisnik eksproprijacije, u

smislu odredbe člana 10. stav 3. Zakona o eksproprijaciji („Sl. list SR BiH“, broj: 12/87, 38/89, "Sl. List SFRJ, broj 45/91) i člana 8. i 23. Zakona o eksproprijaciji nekretnina Brčko distrikta BiH („Sl. glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 26/04, 19/07, 2/08, 10/10 i 15/11, 18/18 i 30/20).

Tokom ovog postupka, utvrđeno je da je na nekretnini označenoj kao parcela broj 2162/2 koja je upisana u zk.ul.br. 3897 k.o. B. 3, kao nosilac prava građenja upisan tužilac P.D., a na istim nekretninama je tužilac P.S. u „C“ teretnom listu upisan sa pravom doživotnom uživanja na tim nekretninama. Iz materijalne dokumentacije dostavljene uz tužbu, te nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Petrić Miroslava i vještaka geodetske struke Adžikić Mirze, utvrđeno je, da se na predmetnom zemljištu ne mogu graditi objekti zbog postojećeg dalekovoda, da je veći dio predmetnog zemljišta u zaštitnom pojasu, te da preostali dio koji nije u zaštitnom pojasu, a koji je površine 176 m² ne može predstavljati zasebnu urbanističku parcelu. Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, utvrđeno je da je vrijednost parcele broj 2162/2 koja je površine 457 m², 38.945,54 KM. Vrijednost zemljišta koje se ne može koristiti kao građevinsko, nego samo kao poljoprivredno iznosi 3.199,00 KM. Za faktički ekspropisane nekretnine nosiocima prava na predmetnom zemljištu pripada naknada koju plaća faktički korisnik eksproprijacije, u smislu odredbe člana 10. stav 3. Zakona o eksproprijaciji SRBiH i članova 8. i 23. Zakona o eksproprijaciji nekretnina Brčko distrikta BiH. Ta naknada se u konkretnom slučaju ogleda u razlici između tržišne vrijednosti navedenog zemljišta kao građevinske parcele, a koja se kao takva ne može koristiti, jer se na istoj ne može izvoditi bilo kakva gradnja, i vrijednosti navedenog zemljišta kao poljoprivrednog (koje prema nalazu vještaka poljoprivredne struke može samo da se koristi kao bašta). Razlika između tržišnih vrijednosti navedenog zemljišta kao građevinskog i kao poljoprivrednog iznosi 35.746,54 KM, koju je tuženi dužan da isplati tužiocima kao solidarnim povjeriocima.

Neosnovan je prigovor aktivne legitimacije za tužioca P.S. iz razloga što je isti na predmetnim nekretninama upisan sa pravom doživotnog uživanja, te je isti tokom 2003.godine na svoje ime pribavljao odobrenje za građenje, te ostale saglasnosti vezano za predmetno zemljište.

Na dosuđeni iznos naknade tužiocima pripadaju zakonske zatezne kamate počev od 06.09.2023.godine, kao dana podnošenja tužbe, pa do konačne isplate, na osnovu odredbe člana 277. Zakona o obligacionim odnosima.

Odluka suda o troškovima parničnog postupka zasniva se na odredi člana 120. stav 1. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta BiH. Tuženi je dužan tužiocima naknaditi troškove parničnog postupka koji čine: troškovi takse na tužbu u iznosu od 200,00 KM, troškovi za sastav tužbe za P.S. u iznosu od 842,40 KM i za sastav tužbe za P.D. iznos od 421,20 KM, zastupanja na odloženim pripremnim ročištima od 14.02.2024.godine, 27.03.2024.godine, 26.07.2024.godine u iznosima od po 421,20 KM (50% nagrade), zastupanje na održanom pripremnom ročištu 09.10.2024.godine u iznosu od 842,40 KM, zastupanje tužilaca na ročištu na licu mjesta održanom 29.10.2024.godine iznos od 1.010,88 KM (20% za zastupanje drugog tužioca), zastupanje na glavnoj raspravi održanoj 20.12.2024.godine u iznosu od

1.010,88 KM, zastupanje na nastavku glavne rasprave od 23.12.2024.godine u iznosu do 505,44 KM, troškovi vještačenja u ukupnom iznosu od 850,00 KM, te taksa na presudu u iznosu od 300,00 KM, odnosno ukupan iznos od 7.246,80 KM (prema Zakonu o sudskim taksama Brčko distrikta BiH, "Sl.glasnik BD BiH", broj 5/01 i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad advokata FBiH, "Sl. novine FBiH", broj 22/04).

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 30 dana od dana prijema iste Apelacionom sudu BRČKO distrikta BiH, putem ovog suda.

S U D I J A

Ljiljana Zobenica