

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
Broj: 39 0 V 068515 23 Gž
Zenica, 06.04.2023. godine

Kantonalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sudija: Adnan Baručija, kao predsjednik vijeća, Ranka Baškarad i Nusret Halilović, kao članovi vijeća, u vanparničnom predmetu predlagatelja JP „Autoceste“ F BiH doo Mostar, koga zastupa punomoćnik M. H. dipl. pravnik zaposlenik predlagatelja, protiv protivnika predlagatelja H. B. (sin H.) iz T., ..., kojeg zastupa punomoćnik Arif Mularifović, advokat iz Tešnja, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući o žalbi protivnika predlagatelja, izjavljenoj protiv rješenja Općinskog suda u Tešnju, broj: 39 0 V 068515 22 V od 28.02.2023. godine, u sjednici vijeća, održanoj dana 06.04.2023. godine, donio je:

RJEŠENJE

Žalba se odbija i rješenje prvostepenog suda potvrđuje.

Obrazloženje

Rješenjem prvostepenog suda stavom prvim izreke određena je novčana naknada protivniku predlagatelja, ranijem vlasniku B. H. sin H. iz K., za nekretnine eksproprisane rješenjem Službe za katastar, urbanizam i imovinsko - pravne poslove općine Tešanj broj: 06-27-3-4137-15/21 od 08.07.2022. godine i to nekretnine označene kao k.č. broj 6105/4 zv. „Luka“, kuća i zgrada površine 72 m² i dvorište 500 m² i njiva 4 klase 8 m², k.č. broj 6105/8 zv. „Luka“, njiva 4 klase površine 495 m² upisana u ZK ul. broj 3301 za K.O. SP T. koje su prema podacima katastra zemljišta označene kao k.č. broj 338 zv. „Luka“, kuća i zgrada površine 72 m², dvorište površine 500 m² i oranica njiva 4 klase površine 8 m² i k.č. broj 339/2 zv. „Luka“, oranica/njiva 4 klase površine 495 m², obe upisane u PL broj 93 za K.O. K. na B. H. sin H. iz K. sa dijelom 1/1 i to: na ime naknade za zemljište broj k.č. 338 u površini od 8 m², iznos od 342,40 KM, na ime naknade za zemljište broj k.č. 338 (kuća i zgrada) površine 72 m², iznos od 3.715,20 KM, na ime naknade za zemljište broj k.č. 338 (dvorište) površine 500 m², iznos od 25.800,00 KM, na ime naknade za zemljište broj k.č. 339/2 u površini od 495 m², iznos od 21.186,00 KM, na ime naknade za zemljište broj k.č. 339/1 u površini od 161 m², iznos od 6.890,80 KM, na ime naknade za vrijednost voćnih i hortikulturnih vrsta iznos od 5.892,00 KM, na ime naknade za vrijednost voćarskih kultura iznos od 1.719,52 KM, na ime naknade za vrijednost građevinskih elemenata na k.č.338 i k.č.339/2 iznos od 35.000,00 KM, na ime naknade za vrijednost stambenog objekta iznos od 188.784,00 KM, na ime naknade za troškove preseljenja iznos od 500,00 KM, tj. protivniku predlagača dosuđuje se ukupna naknada za eksproprisane imovinu u iznosu od 289.829,92 KM.

Stavom drugim izreke obavezan je predlagatelj JP „Autoceste“ F BiH doo Mostar kao korisnik eksproprijacije da ukupnu novčanu naknadu za eksproprisane nekretnine u ukupnom iznosu od 289.829,92 KM isplati protivniku predlagača B. H. sin H. iz K. u roku od 30 dana, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 28.02.2023. godine, pa do isplate.

Stavom trećim izreke obavezan je predlagatelj da protivniku predlagatelja naknadi troškove postupka u iznosu 2.160,00 KM, u roku od trideset dana.

Blagovremeno izjavljenom žalbom protivnik predlagatelja pobija prvostepeno rješenje zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se žalba uvaži, pobijano rješenje ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Pošto je ispitaio pobijano rješenje u dijelu u kojem se pobija žalbom i po službenoj dužnosti u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj: 2/98 i 39/04, 73/05 i 11/21), ovaj sud je zaključio slijedeće:

Žalba nije osnovana.

Iz sadržaja spisa proizlazi da je prvostepeni sud utvrdio, da među vanparničnim strankama nije sporno da je rješenjem Službe za katastar, urbanizam i imovinsko - pravne poslove općine Tešanj, broj: 06-27-3-4137-15/21 od 08.07.2022. godine koje je postalo pravomoćno dana 07.08.2022. godine nekretnine поближе opisane u izreci ovog rješenja su potpuno eksproprisane radi izgradnje dionice autoceste Medakovo - Ozimice na koridoru Vc, a u korist Federacije Bosne i Hercegovine, te da je dopisom Službe za katastar, urbanizam i imovinsko - pravne poslove općine Tešanj, broj: 06-27-3-4137-26/21 od 28.09.2022. godine predmet dostavljen sudu radi odlučivanja o naknadi buduću, da stranke nisu postigle sporazum pred nadležnim organom uprave.

U postupku pred prvostepenim sudom radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina provedeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke Rahman Đenanu iz Vogošće i vještaku građevinske struke Alibegović Muhidinu iz Gračanice, te su provedeni dokazi čitanjem isprava i to: rješenje Općine Tešanj Služba za katastar, urbanizam i imovinsko - pravne poslove broj: 06-27-3-4137-15/21 od 08.07.2022. godine, procjena tržišne vrijednosti nekretnina vještaka iz oblasti poljoprivredne struke Merdić Fadila od 28.01.2022. godine, procjene tržišne vrijednosti nekretnina vještaka arhitektonske struke vještaka Halilović Jasmina od 17.12.2021. godine, ponudu naknade od 29.07.2022. godine.

Vještak iz oblasti poljoprivrede struke Rahman Đenan je u nalazu i mišljenju od 24.10.2022. godine vrijednost zemljišta označenog k.č. 338., k.č. 339/2, k.č. 339/1 sa pripadajućim kulturama procijenio uzimajući prosječnu vrijednost u iznosu od 42,80 KM/m², koju vrijednost smatra realnom i pravičnom za sve tri parcele, tako da ukupna naknada za navedeno poljoprivredno zemljište u procjeni vještaka iznosi 28.419,20 KM. Vještak je procijenio i vrijednost voćarskih kultura na iznos od 1.186,64 KM na parceli 338, a vrijednost hortikulturnih vrsta na istoj parceli na iznos od 5.892,00 KM, vrijednost voćarskih kultura na parceli 339/2 vještak procijenio na ukupan iznos od 532,88 KM, tako da je ukupan iznos naknade za zemljište, voćarske kulture i hortikulturne vrste ukupno po procjeni vještaka iznosi 36.030,72 KM.

Vještak građevinske struke Alibegović Muhidin iz Gračanice vještačio vrijednost stambenog objekta i građevinskih elemenata, kao i troškove preseljenja i utvrdio da je tržišna vrijednost stambenog objekta u iznosu od 186.000,00 KM, vrijednost građevinskih elemenata u iznosu od 35.000,00 KM i troškove preseljenja u iznosu od 500,00 KM, pri čemu je vještak obrazložio metodologiju rada, korištene usporedive podatke o prometu koji se mogu provjeriti i koji upućuju na raspone cijena po sporazumima postignutim u upravnom dijelu postupka, kao i u slobodnom prometu i da se tržišna vrijednost stambenog prostora u postignutim sporazumima kretala od 800,00 do 1.200,00 KM, te je procjena vještaka o tržišnoj vrijednosti stambenog objekta blizu najviših postignutih cijena, vještak uzeo u obzir, da se radi o objektu starije gradnje (objekat izgrađen 1974. i dograđen 1998. godine), koristio sve parametre, uzeo u obzir položaj (lokalitet objekta) i cijene susjednih objekata.

Na osnovu tako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je pravilno primijenio materijalno pravo odredbe članova 46., 53. stav 1., 63. i 64. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine Federacije BiH“, broj: 70/2007, 36/2010, 25/2012, 8/2015 - odluka US i 34/2016), kada je obavezao predlagatelja da protupredlagatelju na ime naknade za ekspropisane nekretnine isplati iznos od 289.829,92 KM zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 28.02.2023. godine, kao dana donošenja prvostepenog rješenja o naknadi preuzete nekretnine pa do isplate, te da mu naknadi troškove spora.

Nije osnovan žalbeni prigovor da visina naknade nije pravilno utvrđena i da ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja o naknadi. Protupredlagatelj navodi, da je vještak građevinske struke za utvrđivanje procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koristio uporednu metodu, te procjenu vrijednosti nekretnina na području mjesnih zajednica Tešanj i Logobare, koje se nalaze daleko od mjesta predmetnih parcela u K., te daleko od trase autoceste, pa samim tim ove nekretnine na bilo koji način nisu mogle biti pogodne za komparaciju procjene vrijednosti sa nekretninama protivnika predlagatelja, da je vještak prilikom izrade svog nalaza i mišljenja u obzir uzeo samo dvije parcele sa web-stranice OLX, zatim je očito koristio raniji nalaz vještaka Halilovića, te nakon toga dao gotovo identičan nalaz i mišljenje, zbog čega protivnik predlagatelja sumnja ne samo u njegovu stručnost, već i objektivnost.

U konkretnom predmetu vještak je prilikom, procjene tržišne vrijednosti obrazložio metodologiju rada, korištene usporedive podatke o prometu koji se mogu provjeriti i koji upućuju na raspone cijena po sporazumima postignutim u upravnom dijelu postupka kao i u slobodnom prometu i da se tržišna vrijednost stambenog prostora u postignutim sporazumima kretala od 800,00 do 1.200,00 KM za koje cijene je sud vezan u smislu člana 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji, te je procjena vještaka o tržišnoj vrijednosti stambenog objekta blizu najviših postignutih cijena, vještak uzeo u obzir, da se radi o objektu starije gradnje (objekat izgrađen 1974. i dograđen 1998. godine), koristio sve parametre, uzeo u obzir položaj (lokalitet objekta) i cijene susjednih objekata, tako da su neosnovani prigovori protivnika predlagatelja o stručnosti vještaka i da vještak nije uzeo sve kriterije i pravilno koristio metodologiju.

Odredbom člana 46. stav 2. Zakona o eksproprijaciji regulisano je da se tržišna vrijednost nekretnine izražava u cijeni na području gdje se vrši eksproprijacija, a koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja. Iako ova odredba ne propisuje na osnovu kojih elemenata će se utvrditi

tržišna vrijednost eksproprisanih nekretnina, sudska praksa je zauzela stanovište da je tržišna vrijednost nekretnina, prometna vrijednost nekretnina. Podaci o prometnoj vrijednosti nekretnina treba da budu pribavljeni od agencija koje se bave prometom nekretnina, te nadležnih organa uprave. Nadalje, relevantni su i podaci o naknadama postignutim u postupku sporazumijevanja pred nadležnim općinskim organom kako to i nalaže odredba člana 64. stav 2. navedenog zakona. Ovi pribavljeni podaci su samo jedan od dokaza koji služe za utvrđivanje tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina na osnovu kojeg će se odrediti naknada za te nekretnine, o kojim dokazima se moraju izjasniti sudionici postupka, kako to nalaže odredba člana 149. Zakona o vanparničnom postupku.

Kako je tržišna vrijednost stambenog objekta iznos naknade po povoljnijoj procjeni vještaka građevinske struke Halilović Jasmina iz Maglaja u upravnom dijelu postupka za stambeni objekat u iznosu od 188.784,00 KM, pri čemu je prvostepeni sud imajući u vidu odredbu člana 64. Zakona o eksproprijaciji kojom je propisano da je kod utvrđivanja naknade za eksproprisanu nekretninu sud dužan uzeti u obzir visinu naknade utvrđenu prilikom sporazumnog utvrđivanja naknade pred općinskom službom za upravu, ako je većina stranaka zaključila takav sporazum na određenom području u postupku eksproprijacije za izgradnju istog ili drugog objekta, te imajući u vidu činjenicu da je pred organom uprave u većini slučajeva došlo do sporazumnog utvrđivanja naknade pred općinskom službom za upravu, a u svrhu izgradnje auto ceste na koridoru Vc, dionica Putnikovo brdo - Medakovo (podatak javno objavljen), to je sud primjenjujući ovu odredbu protivniku predlagatelja i dosudio iznos naknade po povoljnijoj procjeni vještaka građevinske struke Halilović Jasmina iz Maglaja u upravnom dijelu postupka za stambeni objekat u iznosu od 188.784,00 KM, zbog čega je neprihvatljiv prigovor protivnika predlagatelja o povredi materijalnog prava, koji se odnosi na navedene odredbe Zakona o eksproprijaciji.

Prvostepeni sud stoga nije pogriješio kada je na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje, jer je prvostepeni sud sve relevantne činjenice, kako one iz odredbi i člana 53. i 63. Zakona o eksproprijaciji, tako i one iz odredbe člana 64. stav 2. navedenog Zakona utvrdio, a uzimajući u obzir i visinu naknade utvrđenu u drugim sličnim predmetima i kada je visinu tržišne cijene za predmetne parcele odredio kao u izreci pobijanog rješenja, temeljem ocjene nalaza vještaka poljoprivredne struke i građevinske struke i svih ostalih izvedenih dokaza, to su bez uticaja na zakonitost i pravilnost pobijanog rješenja navodi žalbe, da je predlagatelj za daleko manji i stariji stambeni objekt, sa veoma malim dvorištem sa susjedom H. A. zaključio sporazum na iznos od cca 150.000,00 KM, a sa susjedom B. S. sporazum na iznos od cca 180.000,00 KM. Ovo iz razloga, što svaka nekretnina čini zasebnu cjelinu, te da svaka kao takva ima određene elemente koji mogu biti od uticaja na procjenu tržišne vrijednosti. Ako bi sud bio vezan tim sporazumima u svim slučajevima bila bi isključena mogućnost individualizacije naknade u visini tržišne vrijednosti nekretnine, kao najpouzdanijeg i ekonomski najopravdanijeg mjerila vrijednosti.

Cijeneći sve navedeno ovaj sud smatra da je pred prvostepenim sudom postupak određivanja naknade za eksproprisanu nekretninu u svemu proveden u skladu sa odredbom člana 146. do 150. i člana 152. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku, jer su u skladu sa odredbama člana 149. istog zakona održana ročišta na kojima je omogućeno sudionicima da se izjasne po obliku i obimu, visini naknade, izjasne na nalaz i mišljenje vještaka, te je nakon utvrđenih bitnih činjenica prvostepeni sud donio pobijano rješenje kojim je odredio oblik i obim odnosno visinu naknade, o čemu je dao pravilne i potpune razloge (str. 4 - 7), koje razloge

u cijelosti prihvata ovaj sud, te pravilno primjeno materijalno pravo kada je donio odluku kao u izreci, zbog čega su prigovori da na strani protivnika predlagatelja očito postoji i povreda prava na pravičan postupak, a posebno prava na imovinu, koja je zagaranirana Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda, neosnovani.

Ostali žalbeni navodi protupredlagatelja koji se tiču visine naknade na sličnim nekretninama, kao i ukazivanje na trenutne cijene radova građevinskih objekata, cijene građevinskih materijala i cijene nekretnina, zatim da je vrijednost stana u izgradnji na području Tešnja trenutno cca 3.000,00 KM/m², te da to konkretno znači da predmetna procjena očito ne odgovara stvarnoj i tržišnoj vrijednosti nepokretnosti, a pogotovo ponudama JP AUTOCESTE d.o.o. Mostar, nisu od uticaja na pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja.

Prema tome, žalbeni razlozi iz kojih protupredlagatelj pobija rješenje prvostepenog suda, nisu ostvareni, pa budući da nisu ostvareni ni razlozi na koje drugostepeni sud saglasno odredbi iz člana 221. Zakona o parničnom postupku, u vezi s odredbom člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, pazi po službenoj dužnosti, valjalo je žalbu kao neosnovanu odbiti i rješenje prvostepenog suda potvrditi.

Na temelju svega iznesenog, odlučeno je kao u izreci, primjenom odredbe iz člana 235. tačka 2. Zakona o parničnom postupku, u vezi s odredbom iz član 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku.

Predsjednik vijeća

Adnan Baručija