

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
KANTONALNI SUD U SARAJEVU

Broj: 65 0 V 534599 24 Gž
Sarajevo, 13.5.2025.

Kantonalni sud u Sarajevu u vijeću sastavljenom od sudija Amele Duraković, predsjednika vijeća, Emine Tahirović i Dženane Hadžiomerađić, članova vijeća, u pravnoj stvari predlagatelja R. M. iz H., T., koga zastupa punomoćnik Admir Spahić, advokat u Sarajevu protiv protivnice predlagatelja H. M. iz H., T., koju zastupa punomoćnik Kadrija Kolić, advokat iz Ilidže, radi osnivanja služnosti nužnog prolaza, v.sp. 500 KM, odlučujući o žalbi predlagatelja izjavljenoj protiv rješenja Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 V 534599 16 V od 22.8.2024., nakon održane rasprave pred drugostepenim sudom, u sjednici vijeća koja je održana 13.5.2025., donio je

R J E Š E N J E

Žalba se uvažava, prvostepeno rješenje preinačava i rješava:

Osniva se služnost nužnog prolaza preko poslužne nekretnine opisane kao k.č.br. .. upisane u z.k.ul.br. ...k.o. H. u korist povlasne nekretnine opisane kao k.č.br. .. upisane u z.k.ul.br. ... k.o. H. i to kao služnost kolnika sa jugoistočne strane parcele u širini od 6,00 m i dužini od 3,40 m, koliko je nužno da bi se motornim vozilom pristupilo garaži predlagatelja izgrađenoj na nekretnini označenoj kao k.č.br. ...

Nalaže se zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu da u „C“, teretnom listu poslužne nekretnine upiše osnivanje služnosti nužnog prolaza u korist povlasne nekretnine kao služnosti puta sa pravom kolnika.

Osnivanje nužnog prolaza uslovljava se plaćanjem protivnici predlagatelja novčane naknade za osnivanje nužnog prolaza u iznosu od 398 KM, u roku od 15 dana.

Svaka strana snosi svoje troškove postupka.

Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem, prvim stavom izreke odbijen je prijedlog za osnivanje služnosti nužnog prolaza preko poslužne nekretnine opisane kao k.č.br. .. upisane u z.k.ul.br. .. k.o. H., u korist povlasne nekretnine opisane kao k.č.br. .. upisane u z.k.ul.br. .. k.o. H. i to kao služnost kolnika sa jugoistočne strane parcele u širini od 6,00 m i dužini od 3,40 m, koliko je nužno da bi se pristupilo motornim vozilom garaži predlagatelja izgrađenoj na nekretnini označenoj kao k.č.br. ..., kao i naloži zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Sarajevu da u „C“ teretnom listu poslužne nekretnine upiše osnivanje nužnog prolaza u korist povlasne nekretnine kao služnosti puta sa pravom kolnika, uz obavezu predlagatelja da protivnici predlagatelja plati novčanu naknadu za zasnivanje nužnog prolaza u iznosu od 398 KM, u roku od 15 dana

Drugim stavom izreke, predlagatelj je obavezan protivnici predlagatelja nadoknaditi troškove postupka u iznosu od 1.825,20 KM, u roku od 15 dana.

Trećim stavom izreke, predlagatelj je obavezan platiti i sudsku taksu na prijedlog u iznosu od 60 KM i taksu na odluku u iznosu od 100 KM, u roku od osam dana od dana prijema rješenja.

Protiv navedenog rješenja, predlagatelj je blagovremeno, po punomoćniku izjavio žalbu zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da ovaj sud u cijelosti ukine prvostepeno rješenje i vrati na ponovno suđenje ili preinači i odbije tužbeni zahtjev.

U odgovoru na žalbu, protivnik predlagatelja po punomoćniku predlaže da se žalba odbije kao neosnovana i prvostepeno rješenje potvrdi, uz naknadu troškova pa i za sastav odgovora na žalbu.

Nakon što je ispitao pobijano rješenje u granicama propisanim odredbom iz člana 221. u vezi sa članom 236. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15, dalje ZPP), a na osnovu ovlaštenja iz člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/98, 39/04, 73/05 i 11/2021, dalje ZVP), ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga;

Prvostepeni sud je na osnovu izvedenih dokaza utvrdio da je:

- predlagatelj vlasnik i posjednik nekretnine (po kulturi voćnjak, površine 411 m²) koja se nalazi u H. označene kao k.č.br. ... upisana u z.k.ul.br. .. k.o. H.,
- protivnica predlagatelja vlasnik i posjednik nekretnine (po kulturi nekategorisani put, površine 241 m²) označene kao k.č.br. .. upisana u z.k.ul.br. ... k.o. H., na osnovu ugovora o kupoprodaji od 25.9.2014.,
- navedene nekretnine, k.č.br. .. i k.č.br. ... su susjedne parcele,
- aneksom ugovora o kupoprodaji od 30.7.2004. zaključenog između D. U. i M. Č., kao prodavaca i R. M., kao kupca izmijenjen član 2. osnovnog ugovora o kupoprodaji (koji je zaključen 21.12.2000.), tako što su prodavci prodali kupcu i pravo služnosti puta preko k.č.br. ..., a u korist k.č.br. ...,
- uviđajem na licu mjesta konstatovano da je predlagatelj na k.č.br. .. sagradio porodični objekat kojem se prilazi stepenicama sa saobraćajnice i prolazi pored garaže, koja je, također položena uz saobraćajnicu,
- geodetskim vještačenjem utvrđeno kako je garaža sagrađena na dijelu k.č.br. ..., gabaritnih dimenzija 4,45m + 1,30m + 7,25m + 5m + 8,60m, koja nije evidentirana u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, kao i da se pristup garaži sa lokalne saobraćajnice jedino može ostvariti sa južne strane garaže i to preko dijela k.č.br. ..., prosječne širine od 6 m i prosječne dužine 3,40 m, dok se sa sjeverne strane pristup garaži može ostvariti samo pješačkim prilazom,
- arhitektonsko-građevinskim vještačenjem utvrđeno da ukupna tržišna vrijednost poslužne nekretnine (k.č.br. ..) iznosi 9.399 KM (39 KM/1m²), a s obzirom na površinu potrebnu za osnivanje kolskog prolaza od 20,40 m², umanjene vrijednosti predmetne nekretnine za površinu kolskog prilaza iznosi 795,60 KM i to ukoliko površinu bude koristio samo predlagatelj (20,40 m² x 39 KM), a u slučaju da prilaz koriste obje strane procijenjena tržišna vrijednost se umanjuje za 50% i iznosi 398 KM,
- saslušanjem predlagatelja utvrđeno da je tokom 2000. godine kupio parcelu na kojoj je sagradio kuću, a zatim, zajedno sa bratom protivnice predlagatelja tokom 2004. za 1.000 KM kupio i pristupni put, dobio građevinsku dozvolu za izgradnju garaže prema kojoj se u garažu ne može ući sa glavnog puta - saobraćajnice, nego sa pomoćnog puta koji je sad u vlasništvu protivnice predlagatelja, budući da je prilaz sa glavne saobraćajnice nepregledan, pa je, u međuvremenu

porodični objekat upisao u zemljišne knjige, ali ne i garažu s obzirom da se, u međuvremenu protivnica predlagatelja upisala sa pravom vlasništva na bočnom, nekategorisanom putu i osporava pristup garaži preko svoje parcele,

- saslušanjem protivnice predlagatelja utvrđeno da je zemljište sa kućom dobila na poklon od majke, a zatim svojim sredstvima od 12.000 KM bagerom napravila put do kuće, dok je tokom 2014. od prodavaca U. i Č. kupila nekretninu - nekategorisani put kojim ona prilazi svojoj kući, pa kako predlagatelj na pristupnom putu ostavlja drva i parkira auta to joj onemogućava prilaz kući, te se protivi osnivanju nužnog prolaza.

Odlučujući o prijedlogu u smislu člana 205. Zakona stvarnim pravima, prvostepeni sud izvodi zaključak kako se u konkretnom slučaju ne može primijeniti navedena odredba, jer je predlagatelj bez odobrenja nadležnog upravnog organa, sagradio predmetnu garažu i njenim položajem je fizički odvojio od saobraćajnice, čime je sam sebi blokirao prilaz, jer je garaža gabaritnim dimenzijama veća od standardne.

Odlučujući o žalbi tuženog, ovaj sud je na osnovu člana 217. stav 2. ZPP-u, zakazao i održao raspravu 14.4.2025. i 13.5.2025., ponovno izvedeći neposredno izvedene dokaze pred prvostepenim sudom, ali i otklanjajući povredu odredaba člana 8. i 191. stav 4. ZPP-u na koje je žalbom predlagatelja ukazano, kao i radi pravilnog utvrđivanja činjeničnog stanja. Nakon okončane rasprave, cijeneći navode žalbe, kao i rezultate raspravljanja pred vijećem ovog suda, odlučeno je kao u izreci iz razloga kako slijedi;

Ponovnim saslušanjem u svojstvu stranke, predlagatelj je u cijelosti ostao kod iskaza koji je dao pred prvostepenim sudom i dodao da je upis porodičnog stambenog objekta u evidencije katastra i zemljišne knjige proveo tokom 2016., dok je garažu propustio uplaniti i upisati onda kad je put bio zajednički. Sad je iz Općine upućen da sudski riješi problem sa putem, a odmah nakon toga obećano mu je izdavanje upotrebne dozvole. Kazao je da nije znao kako Aneks ugovora o kupoprodaji nekretnine – služnosti mora upisati u zemljišne knjige. Odgovorio je i da 24.12.2003. dobio urbanističku saglasnost za izgradnju porodično-stambenog objekta, a građevinsku dozvolu 7.12.2004. Prije izdavanja odobrenja, ovlaštena službena lica su sastavila zapisnik o uviđaju 10.12.2003., te urbanističko-tehničke uslove locirajući objekat za koje je izdato odobrenje za izgradnju, a koji je zapisnik on potpisao, pri čemu je u tim urbanističko-tehničkim uslovima navedeno da će se kolski prilaz osigurati prema skici lokacije/sa postojećeg pristupa. Sve do 2014. radi ulaska u, do tada, drvenu garažu prilazio je preko k.č.br. ...

Protivnica predlagatelja je izjavila da je i predlagatelj, otprilike u isto vrijeme kad i ona napravio kuću, dok je garažu počeo praviti oko pola godine nakon što je ona od U. kupila put, pri čemu je od useljenja u kuću 2003. ili 2004. i sve do 2014. u kuću ulazio direktno sa puta, jer garaže nije bilo. U svoju kuću je uselila tokom 2005., a nakon što je platila bager 12.000 KM da prokopa put. Do kupovine nekretnine preko koje se zahtjeva osnivanje nužnog prolaza, k.č.br. .. ona je imala služnost puta. Predlagatelj nije imao ovlaštenje za korištenje puta, a niti ga je koristio, pri čemu joj ništa nije poznato u vezi sa sklapanjem aneksa ugovora od 30.7.2004. Od glavnog puta (k.č.br. ..) do njene kuće ima 30 metara uspona, pa zbog toga što predlagatelj parkira dva auta, drva, pijesak na putu i koristi ga kao svoje dvorište, razlog je zbog kojega se protivi osnivanju nužnog prolaza.

Također je na raspravi pred ovim sudom od 14.4.2025. od vještaka geodete zatraženo izjašnjenje o dužini između tromede parcela .., ... i .. do početka crtkane crvene linije – prijedloga površine potrebne za osnivanje nužnog prolaza, kao što je i punomoćnik protivnice predlagatelja zatražio izjašnjenje vještaka o dužini preostalog dijela parcele predlagatelja, ... sa sjeverne strane

do početka garaže koja je na skici ucrtana. Dopunskim nalazom od 25.4.2025. vještak se izjasnio da dužina od kraja sjeverne strane garaže predlagatelja do tromede parcela .., .. i .. iznosi 4.05 m, kao što dužina od tromede parcela .., .. i ... i granice gdje se završava prijedlog pristupnog puta preko parcele protivnice predlagatelja iznosi 5,37 m.

Na nastavak rasprave pred ovim sudom pristupila je i vještak arhitektonsko-građevinske struke, u cijelosti ostala kod svog nalaza i mišljenja od 30.4.2024., pa potvrdila da je jedini mogući kolski prilaz garaži sa jugoistočne strane parcele (prema prijedlogu – skici vještaka geodete) kao i da ovaj prilaz predstavlja najmanje opterećenje za poslužnu nekretninu. Ostala je, također kod mišljenja koje se odnosi na procijenjenu tržišnu vrijednost zemljišta od 39 KM/1m², a koja vrijednost nije promijenjena u odnosu na april 2024. godine kad je mišljenje podnijela. Kazala je i da je korist od otvaranja nužnog prolaza veća od štete na poslužnoj nekretnini, jer šteta nastaje habanjem koje se otklanja tekućim održavanjem, dok je osiguranjem nužnog prolaza do garaže povećana vrijednost kuće, odnosno nekretnine u cijelosti. U slučaju osnivanja nužnog prolaza, zbog veličine automobila, radijusa prilikom skretanja sa javnog puta i prilaska objema parcelama (i garaži predlagatelja i objektu protivnice), nekretninu označenu kao k.č.br. .. koristile bi obje stranke, odnosno i predlagatelj i protivnica predlagatelja.

Nalazeći osnovanim žalbeni razlog povrede odredaba člana 8. i s tim u vezi 191. stav 4. ZPP-u zbog činjenice da je prvostepeni sud pobijanim rješenjem propustio ocijeniti isprave koje se odnose na postupak pribavljanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za izgradnju porodičnog objekta i predmetne garaže (zadnji pasus pete stranice pobijanog rješenja), a koje su isprave sačinjene po nadležnom organu Općine H. tokom 2003. i 2004., vijeće ovog suda je, u sjednici vijeća, ocjenom navedenih isprava utvrdilo

- da su 13.10.2000. službene osobe Općine H., povodom zahtjeva predlagatelja za izdavanje urbanističke saglasnosti, sačinili zapisnik o uviđaju i skicu lica mjesta prema kojoj se ucrtanom porodičnom objektu kolski prilazi bočno, a ne direktno sa ulice,
- da je nadležni organ Općine H. 10.12.2003., prilikom izrade urbanističko-tehničke dokumentacije u svrhu izgradnje porodičnog objekta predlagatelja, naredio poštivanje urbanističko tehničkih uslova u pogledu prilaza objektu prema ucrtanim uslovima i lokaciji objekta pri čemu, u pogledu uslova uređenja zemljišta, kolski prilaz mora biti sagrađen prema skici lokacije,
- da je prema zapisniku o uviđaju iste Službe od 10.11.2003. na dan uviđaja (povodom zahtjeva za izdavanje urbanističke saglasnosti predlagatelju) sagrađeno prizemlje dimenzija 8x10 m,
- da je rješenjem od 24.12.2003. predlagatelju izdata urbanistička saglasnost za izgradnju porodično-stambenog objekta, a predlagatelj obavezan izvesti radove prema urbanističko-tehničkim uslovima i skici lokacije,
- da je rješenjem od 7.12.2004. predlagatelju odobrena izgradnja porodično-stambenog objekta,
- prema glavnom projektu pomoćnog objekta-garaže iz novembra 2004. njegov arhitektonsko-građevinski dio sadrži, između ostalog tehnički opis, osnovu garaže, osnovu prizemlja i fasadu, pa je, prema tehničkom opisu garaža projektovana tako da je dijelom ukopana u teren sa prilazom prema lokaciji objekta, karakter objekta stalni i sastavni dio je stambenog objekta prema projektovanoj površini od 30,45 m², natkriven AB pločom tako da se natkriveni dio koristi kao terasa, projekat sadrži predmjer i predračun građevinskih i zanatskih radova na garaži pri čemu se, kako se iz tlocrta projekta vidi, dio podruma koristi kao ostava, a dio kao garaža sa projektovanim ulazom sa bočne strane, a ne direktno sa saobraćajnice.

Uz saglasnost punomoćnika parničnih stranaka, saglasno odredbama člana 114. stav 2. ZPP-u, pročitani su iskazi koje su stranke dale pred prvostepenim sudom, kao i izjašnjenja vještaka geodete Amira Mujana i vještaka građevinsko-arhitektonske struke Maje Ferović.

Žalba predlagatelja je osnovana.

Najprije, prvostepeni sud je propuštanjem ocjene urbanističko-tehničke dokumentacije predlagatelja i, s tim u vezi aneksa ugovora o kupoprodaji od 30.7.2004., zanemario da je predlagatelju izdavanjem urbanističke saglasnosti, a zatim i izdavanjem odobrenja za izgradnju porodično-stambenog objekta čiji je sastavni dio garaža, odobrena izgradnja objekta prema skici lica mjesta sačinjenoj zapisnikom o uviđaju od 13.10.2000., a koja predviđa bočni kolski prilaz objektu-garaži, a ne direktno sa Ulice T.. Ta skica odgovara sadržaju glavnog projekta pomoćnog objekta - garaže iz novembra 2004. prema kojem je ulazak u garažu (kao sastavnog dijela stambenog objekta i čiji se natkriveni dio – AB ploča koristi kao terasa) projektovan sa bočne, desne (jugoistočne) strane objekta. Takva skica i ograničenja koja, u pogledu kolskog prilaza garaži određuje nadležni upravni organ kao javna vlast, razlog su zbog kojega je predlagatelj 30.7.2004. kao kupac, sa prodavcima D. U. i M. Č. zaključio aneks glavnom ugovoru o kupoprodaji (od 21.12.2000.), kojim je izmijenjen član II - predmet prodaje, pa je ugovoreno da prodavci prodaju i, između ostalog „...pravo služnosti puta preko parcele .. u korist parcele ...“. Budući da su potpisi na navedenom aneksu ugovora od 30.7.2004. ovjereni, ovaj sud nema razloga sumnjati da je takav ugovor zaključen, kao i da je za njegovo sklapanje postojao opravdan i zakonit interes predlagatelja, jer je projekat izgradnje porodično-stambenog objekta i garaže koja je njegov sastavni dio, bio uslovljen osiguranjem prilaza preko parcele ...

Činjenica je da predlagatelj ugovoreno pravo služnosti nije upisao u zemljišne knjige u skladu sa članom 58. tada važećeg Zakona o vlasničko-pravnim odnosima, pa je protivnica predlagatelja kod takvog stanja, prvo sklapanjem ugovora o kupoprodaji od 25.9.2014., a zatim i upisom u zemljišnim knjigama u z.k.ul...k.o. H. stekla pravo vlasništva na poslužnoj nekretnini – k.č.br.... No, ni ta činjenica, po ocjeni ovoga suda ne može utjecati na postojanje nesumnjivo zakonitog pravnog i ekonomskog interesa za osnivanje nužnog prolaza do garaže koji je postojao i onda kad je predlagatelj započeo sa izgradnjom porodičnog stambenog objekta (čiji je sastavni dio i garaža) i za koji je, konačno ishodio i upotrebnu dozvolu. To je razlog zbog kojega se ne može prihvatiti stav prvostepenog suda da je predlagatelj bespravno sagradio garažu nestandardno velikih gabarita čime je sam sebi blokirao izlaz na Ulicu T., jer je garaža sastavni dio zakonito sagrađenog porodično stambenog objekta, projektovana sa ulazom sa jugoistočne strane, zbog čega je predlagatelj naknadno u julu 2004. osigurao pravo služnosti kolskog prilaza, na koji je način dokazao zakonit interes.

Odredbom člana 205. Zakona o stvarnim pravima F BiH („Službene novine Federacije BiH“ broj: 66/13 i 100/13, dalje ZSP) propisano je:

„(1) Nužni prolaz preko neke nekretnine kao poslužne osnovat će svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putem i ako je korist od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

(2) Nužni prolaz ne može sud osnovati preko nekretnina ako bi takvo osnivanje bilo protivno javnom interesu, kroz zgrade, kroz ograđena kućna dvorišta, kroz ograđena uzgajališta divljači, a kroz ograđene vrtove i vinograde može osnovati nužni prolaz samo ako za to postoji naročito opravdan razlog.

(3) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se on osniva u korist određene nekretnine kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nekretnine i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno, no nikad ne može osnovati nužni prolaz u korist određene osobe, niti općega dobra. (4) Sud će svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u općem interesu provodi izvlaštenje, te će osnivanje nužnog prolaza uvjetovati potpunom isplatom te naknade, ako su se stranke u pogledu naknade nisu drukčije sporazumjele.“

Dakle, cilj osnivanja nužnog prolaza kao stvarne služnosti je stvaranje odgovarajuće putne veze nekretnine sa javnim putem preko poslužne nekretnine u slučaju kad povlasna nekretnina nema nikakve ili nema odgovarajuće-prikladne putne veze sa javnim putem i ako je korist od otvaranja nužnog prolaza za upravljanje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obavezu vlasnika povlasne nekretnine u čiju se korist osniva nužni prolaz, da plati naknadu vlasniku poslužne nekretnine u smislu stava 4. prethodno citirane odredbe člana 205. ZSP.

U pogledu prvog uvjeta iz člana 205. ZSP – da li do povlasne nekretnine nema ili nema prikladne putne veze sa javnim putem, ovaj sud obrazlaže da u konkretnom slučaju, garaža predlagatelja nema direktan kolski pristup javnom putu – Ulici T.. Istina je da je vještak geodetske struke, na upit punomoćnika protivnika predlagatelja izjavio da garaža ne graniči sa javnim putem (druga stranica zapisnika od 9.1.2019.), kao što je vještak građevinske struke izjavila da je garaža pozicionirana uz pristupni, javni put koji prolazi kroz naselje (druga stranica zapisnika sa rasprave pred ovim sudom od 13.5.2025.). U ovom dijelu, sud je prihvatio i nalaz i skicu i izjašnjenje vještaka geodete budući da se radi o pitanju iz njegove uže oblasti vještačenja. Iz same skice vještaka, što i njegova izjava potvrđuje, proizilazi da garaža ne graniči sa javnim putem, Ulicom T.. U svakom slučaju, prema položaju garaže (koji odgovara projektovanom stanju) u odnosu na lokalnu ulicu, kao jedini prikladan i pregledan (a time i dozvoljen) ulaz/izlaz, odnosno prilaz moguće je osigurati sa jugoistočne strane objekta, dok je sa sjeverne strane moguć samo pješački prilaz, budući da su na sjevernoj strani objekta sagrađene betonske stepenice i betonski zid koji onemogućavaju kolski prilaz garaži. Dakle, prikladan prilaz garaži se može osigurati prelazom preko nekretnine protivnice predlagatelja, k.č.br... k.o. H. u prosječnoj širini od 6,00m i prosječnoj dužini od 3,40m. Kako iz nalaza vještaka geodete proizilazi (druga strana u opisu lica mjesta), kao i izjašnjenja vještaka arhitektonsko-građevinske struke sa rasprave pred drugostepenim sudom (druga stranica zapisnika od 13.5.2025.) navedeni jugoistočni je jedini mogući kolski prilaz garaži predlagatelja, a istovremeno i najmanje opterećenje za poslužnu parcelu.

Drugi uvjet za osnivanje nužnog prolaza je da je korist od otvaranja nužnog prolaza za upravljanje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini. O ovome se pitanju izjasnila vještak arhitektonsko-građevinske struke obrazlažući da korištenjem poslužne nekretnine šteta nastaje habanjem puta koja se šteta otklanja tekućim održavanjem, dok je osiguranjem nužnog prolaza do garaže povećana vrijednost kuće, odnosno nekretnine u cijelosti.

Ovo obrazloženje kao logično i ovaj sud prihvata, smatrajući da obzirno i u granicama dozvoljene služnosti kolskog prolaza, korištenje poslužne nekretnine od strane predlagatelja ne može biti štetno u mjeri koja bi dovela u pitanje korist od otvaranja nužnog prolaza za cijelu nekretninu predlagatelja, jer je porodična kuća bez garaže u današnjim uvjetima nezamisliva.

Prema tome, nalazeći kako povlasna nekretnina nema prikladnu putnu vezu sa javnim putem, te da je korist od otvaranja nužnog prolaza kao služnost kolnika, veća od štete na poslužnoj nekretnini, to su ispunjeni uvjeti iz člana 205. stav 1. ZSP.

I konačno, u skladu sa odredbom iz četvrtog stava člana 205. ZSP potrebno je odrediti obavezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva prolaz – predlagatelja da protivnici predlagatelja kao vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će trpjeti i biti oštećena i u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja je, kao takva veća od one na koju bi protivnica predlagatelja imala pravo da se u općem interesu provodi izvlaštenje. Ovo plaćanje i to u potpunosti je, također uvjet za osnivanje nužnog prolaza.

Cijeneći, naime dopunski nalaz i mišljenje vještaka geodete dužina od tromede parcela .., .. i .. i granice gdje se završava prijedlog pristupnog puta iznosi svega 5,37 m, kao i izjašnjenje vještaka arhitektonsko-građevinske struke da zbog veličine automobila i/ili drugih vozila, radijusa prilikom skretanja sa javnog puta i činjenice da se radi o jedinom i zajedničkom kolskom prilazu objema parcelama (i garaži predlagatelja i objektu protivnice), poslužnu nekretninu označenu kao k.č.br. .. koristile bi obje stranke, odnosno i predlagatelj i protivnica predlagatelja, pa je predlagatelj obavezan na ime ovog svojevrsnog ograničenja vlasničkog prava što služnost kolnika svakako jeste, isplatiti protivnici predlagatelja iznos od 398 KM, kako je vještačenjem i utvrđeno. Ovaj sud nalazi kako je tržišna cijena nekretnine – pristupnog puta valjana utvrđena – komparacijom sa aktivnim tržištem nekretnina sa platforme www.olx.ba, dok se cijene građevinskog zemljišta utvrđene odlukama Općinskog vijeća H. ne bi mogle koristiti u konkretnom, jer se ne radi o tržišnim cijenama.

Na osnovu svega naprijed iznesenog, žalbu tuženog je valjalo uvažiti i prvostepeno rješenje preinačiti primjenom člana 235. tačka 3. ZPP-u.

Postupajući na osnovu člana 397. stav 2. ZPP-u, vijeće ovoga suda nalazi kako u vanparničnim stvarima koje se odnose na imovinska prava sudionika, sudionici snose troškove na jednake dijelove, u skladu sa odredbama člana 28. stav 2. i 3. Zakona o vanparničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/98, 39/04, 73/05 i 11/21), pa je odlučeno kao u drugom stavu izreke ovog rješenja.

Predsjednik vijeća
Amela Duraković