BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 06 0 U 021542 25 U
Novi Travnik, 14.9.2026. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Lazarela Porić, predsjednica vijeća, Aida Pezer-Alić i Vesna Vujica, članice vijeća, uz sudjelovanje zapisničara Gabrijel Matošević, u upravnom sporu tužitelja JP Elektroprivreda HZ HB d.d. Mostar, protiv tužene Općina Vitez, Načelnik općine, radi poništenja rješenja broj: UP II-01-1-19-4-32/2025 od 12.11.2025. godine, u predmetu utvrđivanja naknade za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta dana 14.9.2026. godine, donio je slijedeću:

PRESUDU

Tužba se odbija kao neutemeljena.

Obrazloženje

Osporenim rješenjem tužene odbijena je kao neosnovana žalba tužitelja izjavljena protiv rješenja Službe graditeljstva/urbanizma, prostornog uređenja, geodetskih, katastarskih i imovinsko-pravnih poslova br. 03-19-8-120/25 od 25.8.2025. godine, kojim je tužitelju utvrđena obaveza da za izgradnju DV 10(20) kV odcjep za TS Bionergi sa 10(20) kV priključkom za TS AM 2000 na građevinskoj parceli označenoj kao KP 935/2, 936 i 944/1 palti naknadu za pogodnosti građenja, u postupku izdavanja Rješenja o odobrenju građenja na račun tužene iznos od 2.881,22 KM u roku od 8 dana.

Blagovremeno podnesenom tužbom tužitelj je pokrenuo upravni spor. Tužbu podnosi iz svih razloga predviđenih u članu 12. Zakona o upravnim sporovima, te traži povrat uplaćenog iznosa po navedenom aktu u skladu sa čl. 13. istog zakona. U tužbi prigovara da donošenju prvostepenog rješenja nije prethodio dokazni postupak na temelju kojeg bi se utvrdile činjenice i okolnosti značajne za utvrđivanje potpunog i tačnog činjeničnog stanja. U tužbi se navodi da je Služba za imovinskopravne poslove, katastar i urbanizam Općine Vitez donijela Rješenje broj: UP I 06-19-4-675/25-2 od 05.09.2025. godine, kojim se investitor JP „Elektroprivreda HZ HB” d.d. Mostar, Poslovnica Elektro Vitez obvezuje platiti rentu u iznosu od 2.881,22 KM za izgradnju ranije navedenog elektroenergetskog objekta. Na navedeno rješenje je obveznik plaćanja rente blagovremeno izjavio žalbu broj: III-2-1453/25 od 16.09.2025. godine, koja žalba je usvojena, te izdano Rješenje Načelnika Općine Vitez broj: UP-II-01-1-19-4-980/2025 od 09.10.2025. godine. Navedenim rješenjem je naloženo Službi za imovinskopravne poslove, katastar i urbanizam Općine Vitez donošenje novog rješenja na temelju utvrđenih relevantnih činjenica. Naloženo drugostepenim rješenjem je propušteno i u novodonesenom rješenju, na koje je ponovno izjavljena žalbu. Ožalbeno rješenje je u potpunosti identično prethodno poništenom rješenju.

Jedina razlika u poništenom i novodonesenom rješenju je u tome, što su donositelji otklonili očiglednu pogrešku u preambuli rješenja, na način da je izostavljeno navođenje Odluke općinskog vijeća o utvrđivanju visine naknade za dodijeljeno gradsko i ostalo građevno zemljište na korištenje, koja odluka i ne može biti osnova za donošenje ovakvog rješenja, te je ispravljen navod o Službenom glasniku Općine Vitez u kojem je objavljena Odluke općinskog vijeća o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta. Na izjavljenu žalbu u ponovljenom postupku, drugostepeno tijelo Općina Vitez, Općinski načelnik donio je Rješenje broj: UP II-01-1-19-4-32/25 od 12.11.2025. godine, kojim rješenjem se žalba odbija kao neosnovana. Prednja odluka nije u saglasnosti sa Ustavom F BiH koja se ogleda u tome što je istom pravna osnova za njegovo donošenje Zakon o građevinskom zemljištu i Odluka o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta (Službeni glasnik Općine Vitez broj: 9/25), koja se i sama temelji na Zakonu o građevinskom zemljištu („Službene novine FBiH" broj: 25/03 i 16/04-kako navodi sporna Odluka, unatoč tome što je navedeni zakon pretrpio izmjene i dopune koje su objavljene u Službenim novinama FBiH, broj: 67/2005 i 94/2018). U posljednje navedenoj izmjeni Zakona o građevinskom zemljištu, u kojoj je zapravo objavljena Presuda Ustavnog suda F BiH, stoji: član 63. stav 1. u dijelu koji glasi: naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta", član 63. stav 2. u dijelu koji glasi: "i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta", član 63. stav 3. u dijelu koji glasi: ' | i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (rente)", čl. 73., 74. i 75. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 67/05) nisu u skladu sa Ustavom Federacije Bosne i Hercegovine- Presuda Ustavnog suda F BiH, U-64/17 od 23.10.2018. godine. Kako Ustavni sud u naprijed navedenoj odluci navodi: sporna je naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta koju Zakon označava kao rentu. Naime, od donošenja osporenog Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine došlo je do promjene pravnog režima na nekretninama, odnosno do transformacije vlasničko-pravnih odnosa u Federaciji Bosne i Hercegovine i pretvorbe društvenog vlasništva (prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja) u privatno vlasništvo, tj. u pravo vlasništva, te je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno da će se propisi o građevinskom zemljištu usuglasiti sa odredbama ovog zakona. Međutim, Zakon o građevinskom zemljištu nije pretrpio izmjene u smislu usklađivanja istog sa Zakonom o stvarnim pravima. Nadalje, analizirajući osporene odredbe Zakona u smislu člana 1 . Protokola broj 1. Europske konvencije, Ustavni sud Federacije BiH je zaključio, da se radi o jednom od oblika ograničavanja prava vlasništva, odnosno samim tim i miješanja države u pravo na imovinu, koje se ogleda u nadziranju, odnosno kontroli korištenja imovine propisivanjem naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (rente) kako na gradskom građevinskom zemljištu u privatnom vlasništvu, tako i na gradskom građevinskom zemljištu u državnom vlasništvu. Zakonodavac je propisao naknadu za korištenje gradskog građevinskog zemljišta, koju označava kao rentu, te ostavio pravo jedinicama lokalne samouprave da istu određuju i utvrđuju osnove i mjerila za naplaćivanje naknade, što su iste i učinile donošenjem odluka o građevinskom zemljištu kao provedbenim aktima predmetnog zakona.

Jedinice lokalne samouprave su na različit način definirale pojam ”rente” kao i kriterije i visinu naknade, čime je, uspostavljen sa ustavnog aspekta prava na jednakost pred zakonom, različit tretman fizičkih i pravnih osoba, obzirom na mjesto izgradnje objekta. Mišljenje Ustavnog suda F BiH je da zakonodavac ni u jednom trenutku nije dokazao postojanje opravdanog i legitimnog cilja za propisivanje sporne naknade. Ustavni sud Federacije je stajališta da propisivanje sporne naknade, nije opravdano i nije u javnom interesu, pogotovo imajući u vidu činjenicu da fizičke i pravne osobe prilikom dodjele gradskog građevinskog zemljišta plaćaju naknadu za dodjelu gradskog građevinskog zemljišta, nakon toga plaćaju naknade jedinicama lokalne samouprave prilikom izdavanja urbanističke suglasnosti, građevinske dozvole i uporabne dozvole, te plaćaju različite vrste komunalnih naknada. Posebice nije pravedno da se ovakva naknada naplaćuje za izgradnju objekta elektroenergetske infrastrukture jer njihova izgradnja i sačinjava pogodnost gradskog građevinskog zemljišta. Ustavni sud Federacije je utvrdio da je u pojedinim jedinicama lokalne samouprave došlo do različitog tumačenja ove naknade/rente, tako da su pojedine općine istu propisivale i naplaćivale na različite načine, što bi u konačnici moglo dovesti do nejednakog tretmana građana Federacije Bosne i Hercegovine pred zakonom. Ustavni sud Federacije je zauzeo stajalište da osporene odredbe Zakona generiraju povredu ustavom zagarantiranog prava na imovinu. Ustav Federacije Bosne i Hercegovine u članku 12. stavak 1. b) propisuje: Odluke Ustavnog suda konačne su i obvezujuće, naročito ako sud utvrdi da neki zakon ili pak prijedlog zakona ili drugi propis Federacije, nekog od kantona ili općina nije u skladu s ovim Ustavom, takav zakon ili drugi propis neće se primjenjivati i ne stupa na snagu, ukoliko se ne izmijeni na način koji odredi Sud ili pak dok Sud ne odredi neke prijelazne mjere, koje ne mogu biti na snazi duže od šest mjeseci. Zakon o postupku pred Ustavnim sudom Federacije Bosne i Hercegovine člankom 40. stavak 1. i 2. propisuje: Usvojeni ili predloženi zakon ili drugi propis tijela federalne, kantonalne ili općinske vlasti za koji Ustavni sud utvrdi da nije sukladan Ustavu neće se primjenjivati od dana objavljivanja presude Ustavnog suda u Službenim novinama Federacije BiH, odnosno predloženi zakon ili drugi propis neće stupiti na snagu. Zakon ili drugi propis iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se odnosno stupiti na snagu od dana određenog u tom propisu ukoliko se izmijeni na način na koji propiše Ustavni sud. Unatoč ovakvom odlučivanju Ustavnog suda F BiH, Općinsko vijeće Općine Vitez je donijelo Odluku o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta nakon donošenja prvostupanjskog rješenja u prvom postupku (prije ponavljanja postupka) dana 08.10.2025. na hitnoj sjednici, koja Odluka je, navedeno u samoj Odluci, stupila na snagu dana 02.10.2025. godine, danom objave u Službenom glasniku, koji je objavljen 6 dana prije donošenja Odluke Vijeća. Sve navedeno je kako bi se donijela odluka u ponovljenom postupku povodom sporne rente. U predmetnoj i spornoj Odluci se mijenja jedino to da se ne poziva na neustavni član 63. Zakona o građevinskom zemljištu, te se iz naslova Odluke briše riječ renta, dok sadržaj odluke ostaje Zbog navedenog ni sama Odluka o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta Općine Vitez, nije u skladu s Ustavom F BiH, te ne može biti primjenjiva za obračun i naplatu neustavnog instituta - rente. U smislu ostalih razloga za podnošenje ove

tužbe, opreza radi ćemo iste istaknuti. Nepotpuno i netočno je utvrđeno činjenično stanje, kao i nepravilno primijenjeno materijalno pravo. Naprijed navedeno se ogleda u obračunu naknade za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta-rente, na način da isti nije učinjen kako to propisuje članak 8. naprijed osporene Odluke o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta Općine Vitez. Naime, navedeni članak 8. glasi: „Za izgradnju odnosno rekonstrukciju objekata komunalne, prometne, vodoprivredne, energetske, telekomunikacijske i druge infrastrukture na ime građevne dozvole će se obračunavati 3% od predračunske vrijednosti radova". Razlika u tekstu navedenog članka, u odnosu na raniju Odluku iz 2024. godine je u riječi „renta", koja se izbacuje iz teksta Odluke, a ostali sadržaj ostaje isti, čime je i smisao isti. No, u konkretnom slučaju, u Rješenju protiv kojega izjavljujemo ovu tužbu je do obračuna rente došlo temeljem Glavnog projekta broj: DPC-lll-014/25 od travnja 2024. godine. U kojem projektu specifikacija radova iznosi 25.335,81 KM, te bi 3% od ovog (propisanog) iznosa, značilo da bi izračun naknade trebao biti u iznosu 760,07 KM. Međutim, tuženi u svom obračunu očito uzima kao osnovicu cjelokupni iznos koji uključuje i materijal, kako bi došao do traženog iznosa naknade od 2.881,22 KM. Računajući naknadu na ovaj način, uzimajući ukupnu vrijednost koja uključuje specifikaciju materijala, što je u suprotnosti sa pravnom osnovom na koju se donositelj osporenog akta poziva. Ovakvim obračunom je dakle pogrešno primijenjeno materijalno pravo, ali i nepotpuno i netočno utvrđeno činjeničnog stanje, koje u konačnici dovelo i do bitnih povreda odredaba postupka i temeljnih načela propisanih Zakonom o upravnom postupku.

Tužitelj smatra da je rješenje od 14.10.2025.godine kojim je obvezan da plati rentu – naknadu za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta, na iznos od 2.881,22 KM nije u saglasnosti sa Ustavom F BiH iz razloga što je isto pravna osnova Odluke o osnovama i mjerilima za određivanje visine rente koja je donesena temeljem članka 65-68. Zakona o građevinskom zemljištu koji zakon je pretrpio izmjene i dopune u smislu da član 63. stav 1., stav 2. i stav 3. u dijelu „i naknade za korištenje gradskog građevinskog zemljišta" nisu u skladu sa Ustavom Federacije BiH. Dalje se u tužbi ukazuje da je od donošenja Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH došlo do promjene pravnog režima na nekretninama, odnosno do transformacije vlasničkopravnih odnosa u Federaciji BiH, pretvorbe društvenog vlasništva (prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja) u privatno vlasništvo. Tužitelj smatra da obvezivanje na plaćanje rente je oblik ograničavanja prava vlasništva, a samim tim miješanje države u pravo imovine. U drugom dijelu tužbe tužitelj prigovara i obračunu naknade za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta – renta jer isti nije učinjen kako to propisuje član 8. osporene o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta Općine Vitez koji glasi: „Za izgradnju odnosno rekonstrukciju objekata komunalne, prometne, vodoprivredne, energetske, telekomunikacijske i druge infrastrukture na ime građevne dozvole će se obračunavati 3% od predračunske vrijednosti. U konačnom predlažu da se tužba uvaži i osporeni akt poništi, te da se naloži povrat uplaćenog iznosa na ime naknade za prirodne pogodosti građevinskog zemljišta.

Tužena je podnijela odgovor na tužbu. U pismenom podnesku broj U-2/25 od 28.12.2025. godine tužena je ostala kod razloga iz osporenog rješenja. Tužena smatra da je činjenično stanje pravilno utvrđeno i da je drugostepeni organ cijenio sve navode žalbe i to u cijelosti i obrazložio, te da nije bilo povrede kako materijalnog prava, tako ni pravila upravnog postupka. Predlaže da se tužba odbije kao neosnovana.

Sud je zakonitost osporenog upravnog akta preispitao u granicama navoda iz tužbe shodno odredbi člana 34. stav 1. Zakona o upravnim sporovima, pa je nakon ovakvog preispitivanja istog odlučio kao u izreci, pri čemu se naročito rukovodio slijedećim razlozima:

Tužbeni i žalbeni navodi su identični. Po nalaženju ovog suda u postupku koji je prethodio donošenju osporenog rješenja činjenično stanje je potpuno i pravilno utvrđeno, te su na isto organi uprave pravilno primijenili materijalno pravo. Naime, iz stanja spisa proizilazi da je rješenjem Rješenjem Službe za imovinsko pravne poslove, katastar i urbanizam, broj br.UP-I-06-19-4-675/25-3 od 14.10.2025.godine tužitelj obavezna da za izgradnju DV 10(20) kV odcjep za TS Bionergi sa 10(20) kV priključkom za TS AM 2000 na građevinskoj parceli označenoj kao KP 935/2, 936 i 944/1 plati naknadu za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta (rentu) u ìznosu od u iznosu od 2.881,22 KM. Tužitelj je na ovo rješenje uložio žalbu sa istovjetnim navodima kao i u tužbi, koja žalba je rješenjem Općinskog načelnika odbijena u potpunosti kao neosnovana. Nezadovoljan takvim rješenjem tužitelj je pokrenuo upravni spor.

Osnovni žalbeni, a i tužbeni prigovor jeste da se Odluka o osnovama i mjerilima za određivanje visine rente temelji na članu 63. Zakona o građevinskom zemljištu, a koji je presudom Ustavnog suda F BiH broj 64/17 od 23.10.2018. godine proglašen neustavnim, odnosno stav 1., 2. i 3. člana 63. Zakona je proglašen neustavnim u dijelu „i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta“. Tužbom se također ukazuje na niz promjena koje su slijedile u pravnom režimu nekretnina u smislu da zakonodavac nije dokazao postojanje opravdanog i legitimnog cilja za propisivanje sporne naknade.

Iz stanja upravnog spisa proizlazi da je tužitelj podnio zahtjev za izdavanje odobrenja za izgradnju DV 10(20) kV odcjep za TS Bionergi sa 10(20) kV priključkom za TS AM 2000. Članom 63. Zakona o građevinskom zemljištu[1] propisane su naknade od člana 62. do člana 75., s tim da treba razlikovati naknadu za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište na korištenje koja je propisana članom od 64. do 68., naknadu za preuzeto gradsko građevinsko zemljište koja je propisana članom 69. i naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta koja je propisana članom 70. do 72. Kako to proizlazi iz Odluke Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj 67/05 od 23.10.2018. godine istom je utvrđeno da odredbe člana 63. stav 1. u dijelu koji glasi „ i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta“, člana 63.

[1] „Sl. novine Federacije BiH“ broj 67/05

stav 2. u dijelu koji glasi „ i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta“ , člana 63. stav 3. u dijelu koji glasi „ i naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta (rente)“, kao i član 73., 74. i 75. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine. Iz prednjeg se može zaključiti da je samo naknada za korištenje gradskog građevinskog zemljišta proglašena neustavnom, dok je naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište i naknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta i dalje ostala propisana članom 63. Zakona o građevinskom zemljištu. Naime, naknada za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta (renta) u iznosu 2.881,22 KM je naknada koja se odnosi na uređenje zemljišta i kao takva je utemeljena na Zakonu o gradnji i to članu 37. stav 9., a iznos rente je usklađen sa članom 8. Odluke o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta Općine Vitez broj:01-3-19-12-3465/2025 od 8.10.2025. godine.

Slijedom navedenog i ne mogu se prihvatiti tužbeni navodi koji ukazuju na Odluku Ustavnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj U-64/17 od 23.10.2018. godine, kojom je samo djelomično član 63. Zakona o građevinskom zemljištu proglašen neustavnim, i to u dijelu koji se ne odnosi na predmet konkretnog upravnog postupka, jer se u konkretnom radi o naknadi u postupku izdavanja odobrenja za gradnju koja je opravdana i na zakonu utemeljena.

Ne stoje ni tužbeni navodi da nije pravilno utvrđeno činjenično stanje, zbog čega je pogrešno primijenjeno materijalno pravo, jer u obračun naknade za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta nije uzeta specifikacija radova nego ukupna vrijednost koja uključuje specifikaciju materijala, što je po stavu tužitelja u suprotnosti sa pravnom osnovom na koju se donositelj osporenog akta poziva.

Člankom 8. Odluke o utvrđivanju osnovice za izračunavanje visine naknade prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta Općine Vitez broj:01-3-19-12-3465/2025 od 8.10.2025. godine je propisano da za izgradnju odnosno rekonstrukciju objekta komunalne, saobraćajne, vodoprivredne, energetske, telekomunikacijske i druge infrastrukture na ime građevinske dozvole obračunava se 3% od predračunske vrijednosti radova. Kako je u glavnom projektu na stranici 44 izrađena specifikacija radova u sveukupnom iznosu od 96.040,73 KM, onda se obračunati iznos 3 % od prednjeg iznosa u visini od 2.881,22 KM pokazuje kao pravilno obračunat. Ne mogu se prihvatiti tužbeni navodi da se prednja odredba odluke odnosi samo na radove, a da ne obuhvata i utrošeni materijal, jer sve navedeno predstavlja obavljene radove, radovi bez utrošenog materijala se ne mogu izvesti, i na taj ukupni iznos se obračunava naknada za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta.

Prema tome, prvostepeni organ je pravilno primijenio materijalno pravo kada je tužitelju kao investitoru radova na izgradnji DV 10(20) kV odcjep za TS Bionergi sa 10(20) kV priključkom za TS AM 2000 na građevinskoj parceli označenoj kao KP 935/2, 936 i 944/1 na osnovu pravilno utvrđenog činjeničnog stanja (3 % od specifikacija radova u sveukupnom iznosu od 96.040,73 KM, iznos od 2.881,22 KM), pobijanim rješenjem utvrdio naknadu

za prirodne pogodnosti građevinskog zemljišta primjenom i obvezao tužitelja na plaćanje iznosa od 2.881,22 KM, a tuženi kao drugostepeni organ pravilno je postupio kada je odbio žalbu tužitelja izjavljenu na prvostepeno rješenje.

Također treba istaći da je tuženi u obrazloženju svog rješenja dao jasne i valjane razloge po svim činjeničnim i pravnim pitanjima koji su od odlučnog značaja za pravilno rješenje predmetne upravne stvari, pa suprotni navodi i prigovori iz tužbe nisu doveli u sumnju pravilnost i zakonitost osporenog rješenja, te se isti kao takvi nisu mogli prihvatiti.

Kako osporenim aktom nije povrijeđen zakon na štetu tužitelja, to je sud na temelju čl. 36. st. 1. i 2. Zakona o upravnim sporovima tužbu tužitelja odbio kao neutemeljenu.

POUKA:
Protiv ove presude žalba nije dozvoljena.

Zapisničar:
Gabrijel Matošević

Predsjednica vijeća

Lazarela Porić