

BOSNA I HERCEGOVINA
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 0 V 142151 22 V 2
Brčko, 28.11.2023.godine

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, po sudiji Karamehić Selimu, u vanparničnom predmetu predlagača Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, kojeg zastupa zakonska zastupnica Demirović Velida, zamjenica Pravobranioca Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv protivnika predlagača B.T., sina V., iz B., ..., kojeg zastupa punomoćnik Oparnica Dragan, advokat iz Brčkog, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, nakon ročišta, održanog 28.11.2023. godine, donio

R J E Š E N J E

I. OBAVEZUJE SE predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, da protivniku predlagača B.T., sinu V., iz B., na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine, označene kao: k.č. br. 2333/141, površine 1.600 m² i k.č.br. 2333/143, površine 919 m², upisane u zk.ul.br. 2799, k.o. B. 3, kao vlasništvo B.T., sina V., sa dijelom 1/1 sa uknjiženim pravom trajne služnosti kolskog i pješačkog prilaza preko k.č.br. 2333/141 i k.č. 2333/143, u korist vlasnika nekretnina označenih kao k.č.br.: 2333/48, 2333/51, 2333/52, 2333/55, 2333/56, 2333/59, 2333/60, 2333/63 i 2333/67, k.o. B. 3, dodijeli druge odgovarajuće nekretnine, označene kao k.č.br. 3980/2, površine 818 m² i 4227/5, površine 59 m², upisane u zk.ul.br.1 k.o. B. 1 i isplati iznos od 7.802,47 KM (slovima: sedamhiljadaosamstotinadvijezarezčetridesetisedam-konvertibilnihmaraka), sa zakonskom zateznom kamatom počev od 28.11.2023.godine, pa do konačne isplate, sve u roku od 8 dana po pravosnažnosti rješenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

II. Obavezuje se Registar zemljišta Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine da po pravosnažnosti ovog rješenja u zk.ul.br.1 k.o. B. 1, izvrši upis protivnika predlagača B.T., sina V., na navedenim nekretninama.

III. Obavezuje se predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine da protivniku predlagača B.T., sinu V., iz B., nadoknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 4.978,90 KM sve u roku od 8 dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obrazloženje

Predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, Vlada Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove je ovom sudu, 14.10.2021. godine, podnio prijedlog protiv protivnika predlagača B.T., sina V. iz B., radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine. U prijedlogu je naveo da su Rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-1147EZ-

029/21, od 17.05.2021.godine, koje je postalo pravosnažno 08.07.2021. godine, od protivnika predlagača B.T., sina V., potpuno eksproprisane nekretnine označene kao k.č. br.: 2333/141 i k.č. 2333/143, sa uknjiženim pravom trajne služnosti kolskog i pješačkog prilaza preko k.č.br. 2333/141 i k.č. 2333/143, u korist vlasnika nekretnina označenih kao k.č.br.: 2333/48, 2333/51, 2333/52, 2333/55, 2333/56, 2333/59, 2333/60, 2333/63 i 2333/67, k.o. B. 3, a radi izgradnje dva kraka ulice ... u stambenom naselju „Č.“ u B. Kako u postupku eksproprijacije nije postignut sporazum o naknadi sa ranijim vlasnikom predmetne nekretnine, predložio je da sud, u vanparničnom postupku, utvrdi visinu novčane naknade za eksproprisane nekretnine. Naknadu troškova vanparničnog postupka nije tražio.

U odgovoru na navode iz prijedloga, punomoćnik protivnika predlagača B.T. je naveo da su tačni navodi o potpunoj eksproprijaciji nekretnina protivnika predlagača, kao i o tome da nije postignut sporazum o novčanoj naknadi za eksproprisane nekretnine. Obzirom na sve okolnosti, u ime protivnika predlagača ističe da protivnik predlagača prihvata da mu se na ime naknade za eksproprisane nekretnine odredi naknada davanjem drugih nekretnina, označenih kao k.č.br. 3980/2 površine 818 m² i k.č.br. 4227/5, površine 59 m², sveukupne površine 877m², upisanih u zk. ul. br. 1, vlasništvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, uz isplatu novčane naknade (doplata razlike) do vrijednosti eksproprisanih nekretnina. Troškove vanparničnog postupka je tražio.

Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 96 0 V 142151 21 V, od 23.06.2022.godine, obavezan je predlagač da protivniku predlagača na ime pravične novčane naknade za potpuno eksproprisane nekretnine, vlasništvo protivnika predlagača, isplati ukupan iznos od 163.936,52 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 23.06.2022.godine pa do konačne isplate, te da protivniku predlagača nadoknadi troškove vanparničnog postupka u iznosu od 3.201,12 KM. Na ovo Rješenje žalbu su uložili i predlagač i protivnik predlagača, a nakon razmatranja ovih žalbi, Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine BiH je svojim Rješenjem, broj: 96 0 V 142151 22 Gž, od 15.11.2022.godine, žalbe i predlagača i protivnika predlagača uvažio kao osnovane i Rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine BiH, broj: 96 0 V 142151 21 V, od 23.06.2022.godine, ukinuo i predmet vratio na ponovno suđenje uz odgovarajuće upute.

U ponovnom postupku, zakonska zastupnica predlagača Brčko distrikt Bosne i Hercegovine je navela da ostaje kod podnesenog prijedloga i svih ranije iznesenih navoda. Ostala je kod prijedloga da se protivniku predlagača isplati novčana naknada u visini koju je odredila Direkcija za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i protivila se prijedlogu da se protivniku predlagača na ime naknade za nekretnine eksproprisane od protivnika predlagača dodijele odgovarajuće nekretnine. Kako pokušaj zaključena sudske nagodbe nije uspio, to prepušta da sud, na osnovu izvedenih dokaza i iznesenih stavova, donese odluku u ovoj pravnoj stvari. Naknadu troškova vanparničnog postupka nije tražila.

U ponovnom postupku punomoćnik protivnika predlagača B.T. je naveo da u cijelosti ostaje kod odgovora na prijedlog kojeg je dao u predhodnom postupku, kao i kod svih navoda iznesenih u predhodnom postupku i ponovo u ime protivnika predlagača predlaže da sud protivniku predlagača na ime naknade za nekretnine eksproprisane od protivnika predlagača dodijeli odgovarajuće nekretnine koje je protivnik predlagača u predhodnom postupku označio kao odgovarajuće nekretnine. Kako pokušaj sudske nagodbe u ovoj pravnoj stvari nije uspio, to protivnik predlagača predlaže da sud donese Rješenje kojim bi protivniku predlagača ne samo bila dodjeljena druga odgovarajuća nekretnina nego i isplaćena novčana

naknada u slučaju postojanja razlike u tržišnoj vrijednosti nekretnina. Naknadu troškova vanparničnog postupka je tražio.

Tokom postupka, izvedeni su dokazi: saslušanje svjedoka E.K. i D.K., vještačenje od strane stalnih sudskih vještaka građevinske struke Begović Zijada, dipl.ing.arh. iz Brčkog i Mujanović Rifeta dipl.ing.građ iz Brčkog, saslušanje vještaka Begović Zijada i Mujanović Rifeta i čitanje dokumentacije priložene u spis i to: Dopisa Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko-pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-1147EZ-047/21, od 01.10.2021. godine, Rješenja Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-1147EZ-029/21, od 17.05.2021. godine, Zapisnika Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-0069BT-044/21, od 16.09.2021.godine, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprisane nekretnine, Zapisnika Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-0069BT-046/21, od 30.09.2021.godine, o raspravi za sporazumno određivanje naknade za eksproprisane nekretnine, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-576/21, od 03.08.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1183/21, od 06.05.2021.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u postupku eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretninu označenu kao k.č.br. 2333/141, na dvije stranice, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-576/21, od 03.08.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1183/21, od 06.05.2021.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u postupku eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretninu označenu kao k.č.br. 2333/143, na dvije stranice, Dopisa Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-1037/21, od 07.09.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1204/21, od 02.09.2021.godine, o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretnine označene kao k.č. br. 3980/2 i druge, na tri stranice, Zapisnika Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-0069BT-030/21 od 10.06.2021.godine, Kopije katastarskog plana broj 15, k.o. B. 1-izlaganje, od 17.06.2021.godine, zk.ul.br. 1, k.o. B. 1, od 16.06.2021.godine, zk. ul. br. 2799 k.o. B. 3, od 08.04.2021.godine, Dopisa Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: 08-000017/21, broj akta: 06-1147EZ-002/21, od 14.12.2021.godine, u čijem prilogu je Grafički izvod iz Regulacionog plana stambenog naselja „X“ u B., urbanistički koncept, broj predmeta: 08-000017/21, od 14.12.2021.godine, Dopisa Kancelarije za upravljanje javnom imovinom, broj predmeta: 30-0000263/21, broj akta: 16-1453DP-007/21, od 21.12.2021.godine, Javnog konkursa za zaključivanje ugovora o osnivanju i prodaji prava građenja putem usmenog javnog nadmetanja, broj predmeta: 30-000144/15, broj akta: 16-0335SS-086/16, od 09.03.2016.godine, Odluke Kancelarije za upravljanje javnom imovinom, broj predmeta: 30-000144/15, broj akta: 16-0335SS-083/16, od 09.03.2016. godine, Mišljenja Pravobranilaštva Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: M-80/16, od 03.02.2016.godine na nacrt Odluke o raspisivanju javnog konkursa za zaključenje Ugovora o osnivanju i prodaji prava građenja na nekretninama putem usmenog i javnog nadmetanja i na nacrt Javnog konkursa za zaključenje ugovora o osnivanju i prodaji prava građenja na nekretninama putem usmenog javnog nadmetanja, Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka građevinske struke Begović Zijada,

dipl.ing.arh, od 07.03.2022. godine, Dopisa Kancelarije za upravljanje javnom imovinom, broj predmeta: 30-0000263/21, broj akta: 16-1453DP-004/21, od 03.12.2021.godine, Ugovora o osnivanju i prodaji prava građenja, OPU br. 1034/22, od 13.09.2022.godine, Dopisa Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000004/21, broj akta: 06-1147EZ-051/22, od 14.12.2022.godine, u čijem prilogu je Zapisnik Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: UP-I-30-000047/15, broj akta: 06-0054AS-116/16, od 23.06.2016.godine, Dopisa Pravobranilaštva Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: Pv-15/21, od 28.12.2022.godine, Dopisa Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za javni registar, broj predmeta: KAT.-29-004133/22, broj predmeta: 10-1206MD-002/22, od 29.12.2022.godine, u čijem prilogu je Kopija katastraskog plana broj 15 k.o. B. 1 izlaganje, Od 29.12.2022.godine, Nalaza i mišljenja u predmetu broj: 96 0 V 106903 17 V, Dopisa Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Odjeljenje za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove, broj predmeta: 22-000658/22, broj akta: 06-1147EZ-002/22, od 25.04.2022.godine, u čijem prilogu je Grafički izvod iz Regulacionog plana dijela stambenog naselja „X“- plan parcelacije, Ugovora o prodaji, OPU br. 382/22, od 15.04.2022.godine, Rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 96 O V 106903 17 V, od 29.05.2018.godine, Rješenja Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 96 O V 106903 18 GŽ, od 22.10.2018 V, od 29.05.2018.godine Dopune nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Begović Zijada, od 27.02.2023.godine i Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Mujanović Rifeta, dipl.ing.građ, od 22.06.2023.godine.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih izvedenih dokaza, pojedinačno i u međusobnoj vezi, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja iz sljedećih razloga:

Članom 142. Zakona o vanparničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 5/01 i 36/17), propisano je da Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine određuje visinu naknade za eksproprisanu nekretninu, ukoliko korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik pred nadležnim organom uprave nisu postigli sporazum o naknadi za eksproprisanu nekretninu. Članom 21. stav (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 i 19/07), propisano je da vlasnik nekretnine, u slučaju oduzimanja ili ograničavanja vlasništva ima pravo na naknadu u skladu sa propisima o eksproprijaciji, ali ne manju od tržišne vrijednosti oduzete stvari, pa i oduzete nekretnine, u trenutku plaćanja novčane naknade. Prema članu 33. Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, brojevi: 18/18 i 30/20), propisano je da se naknada za eksproprisanu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se ekspropriše u vrijeme zaključenja sporazuma o naknadi. Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja, a utvrđuje se od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Tržišna vrijednost predstavlja ekvivalent vrijednosti nekretnine u situaciji kada se nekretnina otuđuje, odnosno prodaje ili kupuje kao odraz slobode volje prodavca i kupca i predstavlja jednakost njihovih zajedničkih interesa. U postupku eksproprijacije vlasnik nekretnine je pozvan da proda ili se odrekne, odnosno ustupi svoju nekretninu u korist javnog interesa i taj ekvivalent vrijednosti nekretnine će biti različit u svakom pojedinačnom slučaju. Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njenog utvrđivanja. Tržišna vrijednost

ekspropriisane nekretnine ne bi smjela biti manja od tržišne vrijednosti u trenutku plaćanja nadoknade. Pitanje visine tržišne vrijednosti nekretnine je faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti, što je u navedenim zapisnicima i nalazu i mišljenju razjašnjeno i gdje su sagledani svi relevantni faktori koji utiču na visinu cijene.

U ovom konkretnom slučaju, utvrđeno je da su protivniku predlagača B.T., sinu V., kao vlasniku nekretnina označenih kao k.č.br. 2333/141, površine 1.600 m², i k.č. br. 2333/143 površine 919 m², upisanih u zk. ul. br. 2779 k.o. B. 3, kao vlasništvo protivnika predlagača B.T., sina V., sa dijelom 1/1, Rješenjem Odjeljenja za prostorno planiranje i imovinsko pravne poslove Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj predmeta: UP-I-30-00004/21, broj akta: 06-1147EZ-029/21, od 17.05.2021.godine, koje je postalo pravosnažno 08.07.2021.godine, izuzete navedene nekretnine (potpuna eksproprijacija) u korist Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kao korisnika eksproprijacije, u svrhu izgradnje dva kraka ulice ... u stambenom naselju „Č.“ u B., ali da sporazum o novčanoj naknadi za izuzetu nekretninu pred nadležnim organom uprave nije postignut, niti je došlo do sporazuma o tome. Javni interes za eksproprijaciju navedenih nekretnina protivnika predlagača, a u svrhu izgradnje dva kraka ulice ... u naselju „Č.“ u B., utvrđen je Odlukom Skupštine Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 01-02-1251/21, od 10.03.2021.godine, o utvrđivanju javnog interesa. Tim istim rješenjem je određeno da ranijem vlasniku nekretnina pripada pravo na naknadu za ekspropriisane nekretnine koja će biti određena u posebnom postupku.

U konkretnom postupku postoji spor oko utvrđivanja građanskih prava i obaveza, te je sud posebno cijenio da se eksproprijacijom oduzima pravo vlasništva koje uživa posebnu zaštitu kao jedno od temeljnih ljudskih prava i sloboda i stoga u ovom slučaju sud ima obavezu da utvrdi vrijednost ekspropriisane nekretnine, te shodno tome da odredi visinu naknade koju korisnik eksproprijacije treba da isplati bivšem vlasniku.

Predlagač je tokom cijelog postupka predlagao da se protivniku predlagača naknada za ekspropriisane nekretninu odredi u novcu i protivio se prijedlogu protivnika predlagača da se naknada za ekspropriisane nekretnine označene kao k.č.br. 2333/141 i 2333/143 protivniku predlagača odredi davanjem nekretnina označenih kao k.č.br. 3980/2 i 4227/5, navodeći da se protivi zbog toga što član 33. Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, propisuje da nekretnina koja se daje kao naknada mora biti ista po strukturi, površini, lokaciji, uslovima i djelatnosti. Protivnik predlagača je ostao pri svom prijedlogu da mu se kao naknada za ekspropriisane k.č.br. 2333/141 i 2333/143 dodijele k.č.br. 3980/2 i 4227/5.

Na osnovu uvida u Dopis Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-576/21, od 03.08.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1183/21, od 06.05.2021.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u postupku eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretninu označenu kao k.č.br. 2333/141, na dvije stranice, Dopis Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-576/21, od 03.08.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1183/21, od 06.05.2021.godine o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine u postupku eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretninu označenu kao k.č.br. 2333/143, na dvije stranice i Dopis Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj: 14.1-04.3-1037/21, od 07.09.2021.godine, sa naslovom „Dostava iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina“, u čijem prilogu je Zapisnik, broj: 1204/21, od 02.09.2021.godine, o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u postupku

eksproprijacije i izlasku na teren, za nekretnine označene kao k.č. br. 3980/2 i druge, na tri stranice, sud je utvrdio da su Komisije za utvrđivanje iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina (u daljem tekstu: Komisija) u sastavu D.D., dipl.ing.građ. i M.B., dipl.ing.građ. i A.M., dipl.ing.građ, u skladu sa Pravilnikom o načinu utvrđivanja iznosa naknade u postupku eksproprijacije nekretnina („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj: 27/12, 05/13 i 10/13), izvršile procjenu tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 2333/141 i k.č.br. 2333/143, k.o. B. 3. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Komisija je utvrdila da se obe parcele nalaze u prostornoj cjelini stambenog naselja „Č.“ u B. u okviru površina namijenjenih za stanovanje GN-120ST/HA i kompatibilne djelatnosti. Komisija je pri procjeni koristila sledeće parametre: vrijednost za zonu (Tabela 1), vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), vrijednost za upotrebu zemljišta (Tabela 3) i namjena zemljišta (Tabela 1 – dopune) i utvrdila tržišnu vrijednost k.č.br. 2333/141 u iznosu 97.494,70 KM, a k.č.br. 2333/143 u iznosu od 55.998,52 KM, ili ukupno za obje nekretnine tržišnu vrijednost u iznosu od 153.493,22 KM. Takođe je Komisija izvršila i procjenu tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č. br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5, te uvidom u prostorno plansku dokumentaciju (Regulacioni plan stambenog naselja „X“, urbanistički koncept i plan parcelacije), utvrdila da predmetne nekretnine predstavljaju planiranu urbanističku parcelu namijenjenu za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (dvije lamele). Komisija je pri procjeni koristila sledeće parametre: vrijednost za zonu (Tabela 1), vrijednost za pristup zemljištu (Tabela 2), vrijednost za upotrebu zemljišta (Tabela 3) i namjena zemljišta (Tabela 1 – dopune) i utvrdila tržišnu vrijednost k.č.br. 3980/2 u iznosu od 61.451,20 KM, a k.č.br. 4227/5 u iznosu od 65.883,50 KM, ili ukupno za obje nekretnine tržišnu vrijednost u iznosu od 127.334,70 KM.

Sud nije prihvatio procjenu Direkcije za finansije da se za ekspropisano zemljište ranijem vlasniku B.T. isplati iznos od 153.493,22 KM, od čega iznos od 97.494,70 KM na ime tržišne vrijednosti k.č.br. 2333/141, a iznos od 55.998,52 KM na ime tržišne vrijednosti k.č.br. 2333/143, jer po ocjeni Suda na osnovu parametara koje koristi Komisija, a to su vrijednost za zonu (tabela 1), vrijednost za pristup zemljištu (tabela 2) i vrijednost za upotrebu (tabela 3 – gdje je uvijek obračunski koeficijent 1 bez obzira da li se radi o urbanom zemljištu u gradu, selu, naselju ili je to ostalo komercijalno ili industrijsko zemljište), ne može se utvrditi tržišna vrijednost ekspropisanog zemljišta, a u procjeni Komisije nisu uzeti uz obzir kvalitet parcele, tj. klasa, kultura, bonitet, a nisu obuhvaćeni ni komparativni parametri, tj. da li je bilo prometovanja u ovoj k.o. i po kojim tržišnim cijenama.

Zbog toga je sud odredio vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke Begović Zijada. Kako njegov nalaz i mišljenje kao i dopunu nalaza i mišljenja nisu prihvatili ni predlagač ni protivnika predlagača, jer smatraju da nisu sačinjeni u skladu sa dobijenim zadatkom vještačenja niti u skladu sa uputama Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, a predlagača je predložio novo vještačenje, to je sud odredio novo vještačenje od strane stalnog sudskog vještaka Mujanović Rifeta, dipl. ing.građevinarstva, te mu odredio zadatak da na osnovu uvida u dokumentaciju priloženu u spis, te u skladu sa uputama navedenim u Rješenja Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 96 0 V 142151 22 Gž, od 15.11.2022.godine, izvrši upoređivanje parcela koje su predmet eksproprijacije, a vlasništvo su protivnika predlagača i parcela koje se traže za zamjenu, a vlasništvo su predlagača, te utvrdi vrijednost, izraženu u novcu tih nekretnina a na osnovu slijedećih parametara: struktura zemljišta, površina zemljišta, lokacija, uslovi stanovanja, planski akt i da izvrši usporedbu i procjeni vrijednost navedenih parcela na osnovu svih parametara.

Vještak građevinske struke Mujanović Rifet je u svom Nalazu i mišljenju od 22.06.2023.godine, ali i u usmenom obrazloženju svog Nalaza i mišljenja, datom na ročištu održanom 31.10.2023.godine, naveo da je pri procjeni tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina uzeo u obzir sve relevantne faktore koji utiču na visinu cijene i to: lokaciju, položaj, mikrolokaciju, pristup parceli, blizinu važnih prometnica, razvijenost infrastrukture, veličina i iskoristivost, stanje izgrađenosti, konfiguraciju zemljišta, izgled i oblik zemljišta, ekološku procjenu lokacije, vegetaciju, uređenost dokumenata prostornog uređenja, odnos ponude i potražnje na određenoj lokaciji i gruntovnu i katastarsku evidenciju. Takođe vještak je izvršio i poređenje sa parcelama sličnim po kvalitetu, koje su u k.o. B. 3 i k.o. B. 1 prometovane. Uzimajući u obzir sve kriterijume koje je primjenio, a na osnovu uporedne metode procjene nekretnina, vještak je utvrdio cijenu eksproprisanih nekretnina, ranije vlasništvo protivnika predlagača B.T., označenih kao k.č.br. 2333/141 „Pustara“, njiva 5.klase u površini od 1.600 m² i k.č.br. 2333/143 „Pustara“, njiva 5. klase u površini od 919 m² te je naveo da ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina iznosi 153.493,22 KM Takođe je utvrdio i tržišnu vrijednost nekretnina koje se traže u zamjenu, odnosno kao nadoknada za eksproprisane nekretnine, te utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina u k.o. B. 1 i to za k.č. br. 3980/2, kraj pruge, njiva 4.klase u površini od 818 m² i za k.č.br. 4227/5 uz prugu, ostalo neplodno zemljište, u površini od 59 m² vlasništvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u ukupnom iznosu od 145.690,75 KM. Procjenu nekretnina zasnovao je na navedenim kriterijumima, a naročito zbog činjenice da je u k.o. B. 3 u tom prostornom obuhvatu regulacionim planom predviđena gradnja individualnih stambenih objekata spratnosti P-1 SP+POT, a nekretnine koje se traže u zamjenu i koje se nalaze u k.o. B. 1, nalaze se u urbanoj zoni gdje je regulacionim planom predviđena gradnja stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja sa poslovnim prostorima, spratnosti P+4SP+M +P+3SP+M. Vještak takođe navodi da postoji razlika u novčanoj vrijednosti (tržišnoj vrijednosti) navedenih nekretnina, te da ta razlika iznosi 7.802,47 KM i taj iznos, u slučaju prihvatanja prijedloga zamjene nekretnina bi trebalo da bude isplaćen protivniku predlagača, jer je tržišna vrijednost nekretnina koje su eksproprisane od protivnika predlagača u od 153.493,22 KM, dok je tržišna vrijednost nekretnina koje protivnik predlagača traži kao nadoknadu u visini od 145.690,75 KM.

Ovom nalazu vještaka Mujanović Rifeta nisu prigovarali ni zakonska zastupnica predlagača ni punomoćnik protivnika predlagača, a sud je ovaj Nalaz i mišljenje prihvatio kao potpun, stručan, objektivan i sačinjen u skladu sa pravilima struke i vještine.

Sud nije prihvatio prijedlog zakonske zastupnice predlagača da se naknada za eksproprisane nekretnine protivnika predlagača odredi u novcu, pogotovo ne u tržišnoj vrijednosti utvrđene od strane Direkcije za finansije Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, obzirom da je utvrdio da predlagač Brčko distrikt Bosne i Hercegovine ima odgovarajuće nekretnine koje može dati kao naknadu, a to su nekretnine označene kao k.č.br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5 i koje se mogu dodijeliti protivniku predlagača kao naknada za nekretnine eksproprisane od protivnika predlagača, pogotovo što iz priložene materijalne dokumentacije i iskaza saslušanih svjedoka (E.K., ... i D.K., rukovodioca Odjeljenja za imovnsko-pravne poslove, kao lica sa najpotpunijim saznanjima o tim činjenicama) ne proističe da su te nekretnine obuhvaćene Planom raspolaganja od strane Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, što znači da se može dodijeliti protivniku predlagača. Takođe sud nije prihvatio ni obrazloženje zakonske zastupnice predlagača da nekretnina koja se daje kao nadoknada mora biti ista po strukturi, površini, lokaciji, uslovima djelatnosti jer to zakon nije nigdje propisao, obzirom da je odredbom člana 33. stav (1) Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, propisano da je naknada za eksproprisane nekretnine davanjem

drugih odgovarajućih nekretnina moguća samo u slučaju da druge odgovarajuće nekretnine budu u vrijednosti ne većoj od tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma.

Pri tome je sud u vidu imao i činjenicu da je odredbom člana 33. stav (1) Zakona o eksproprijaciji nekretnina u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine, propisano da je naknada za eksproprisane nekretnine davanjem drugih odgovarajućih nekretnina moguća samo u slučaju da druge odgovarajuće nekretnine budu u vrijednosti ne većoj od tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, odnosno u vrijeme sklapanja sporazuma. A na osnovu Nalazu i mišljenju i usmenom iskazu stalnog sudskog vještaka građevinske struke Mujanović Rifeta, koji je sud prihvatio kao stručan i objektivan i kojeg ni jedan od učesnika u ovom postupku nije osporio niti doveo u sumnju, sud je utvrdio tržišnu vrijednost nekretnina eksproprisanih od protivnika predlagača (k.č.br. 2333/141 i k.č.br. 2333/143), u ukupnom iznosu od 153.493,22 KM i ta tržišna vrijednost eksproprisanih nekretnina je daleko viša od tržišne vrijednosti nekretnina koje protivnik predlagača predlaže da mu budu dodijeljene (k.č.br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5) na ime naknade za njegove eksproprisane nekretnine i čiju je tržišnu vrijednost utvrdio sud u ukupnom iznosu od 145.690,75 KM, a sud je utvrdio i to da razlika tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina označenih kao k.č.br. 2333/141 i 2333/143 i nekretnina koje se traže u zamjenu i označenih kao k.č.br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5 iznosi 7.802,47 KM. Obzirom da raniji vlasnik ima pravo na naknadu ne manju od tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina, a u konkretnom slučaju tržišna vrijednost nekretnina kao naknade je manja za 7.802,47 KM, to je sud pored nekretnina označenih kao k.č.br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5, protivniku predlagača kao naknadu odredio i novčani iznos od 7.802,47 KM.

Zbog svega toga sud smatra da se, u skladu sa članom 33. Zakona o eksproprijaciji, protivniku predlagača na ime eksproprisanih nekretnina mora odrediti naknada davanjem drugih odgovarajućih nekretnina i isplatom, u novcu, utvrđene razlike u visini tržišne vrijednosti eksproprisanih nekretnina i nekretnina koje se dodjeljuju u zamjenu.

Zbog svih navedenih razloga, a imajući u vidu da je sud dužan odrediti pravičnu naknadu za izuzete nekretnine prema postignutim cijenama u slobodnom prometu zemljištem, na istom području na kojem se nalaze nekretnine koje su predmet ovog spora, te uzeti u obzir sve okolnosti koje utiču na visinu tržišne cijene, sud je, na osnovu člana 142. Zakona o vanparničnom postupku, a u vezi sa članom 33. stav (1) i članom 40. stav (1) Zakona o eksproprijaciji i odlučio kao u izreci ovog rješenja i utvrdio da davanje nekretnina označenih kao k.č.br. 3980/2 i k.č.br. 4227/5 i isplatom novčanog iznosa od 7.802,47 KM, predstavlja pravičnu naknadu za eksproprisane nekretnine u trenutku donošenja ovog rješenja.

Kako se radi o dospjeloj, a neisplaćenoj, novčanoj obavezi predlagača prema protivniku predlagača, to je sud, na osnovu člana 148. stav (1). Zakona o vanparničnom postupku i člana 3. stav (1) Zakona o visini stope zatezne kamate («Službeni glasnik Brčko distrikta BiH», broj 2/02 i 25/08), pored iznosa novčane naknade za eksproprisane nekretnine, protivniku predlagača dosudio i zakonsku zateznu kamatu na dosuđeni iznos novčane naknade, počev od 28.11.2023.godine, pa do konačne isplate.

Odluka o naknadi troškova vanparničnog postupka donesena je na osnovu člana 26. stav (3). i člana 146. Zakona o vanparničnom postupku i Advokatske tarife Republike Srpske iz 2005. godine, koja je u primjeni pred ovim sudom i odnosi se na naknadu troškova: sudske takse na žalbu na rješenje, u iznosu od 100,00 KM i pristupa punomoćnika protivnika

predlagača na pet održanih ročišta (09.11.2021.godine, 30.05.2021.godine, 23.06.2022.godine, 31.10.2023.godine i 28.11.2023.godine), u iznosu od 4.878,90 KM, odnosno ukupno 4.978,90 KM, pa je sud i obavezao predlagača da protivniku predlagača nadoknadi troškove vanparničnog postupka u tom iznosu.

S U D I J A

SELIM KARAMEHIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Apelacinom sudu Brčko distrikta BiH, u roku od 8 dana, računajući od dana dostavljanja, a posredstvom ovog suda.