

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 49 0 V 063328 23 Gž

Novi Travnik: 09.01.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Aida Pezer-Alić kao predsjednica vijeća, Senad Begović i Mirjana Grubešić, kao članovi vijeća, u vanparničnoj stvari predlagatelja: 1) L.M. , 2) L.N. 1 i 3) L.N.2 iz Kiseljaka, zastupani po advokatu Bruni Božić, protiv JP Ceste Federacije BiH Sarajevo, zastupani po punomoćniku D.P. , radi naknade za eksproprirane nekretnine, v.sp. 303.606,20 KM, odlučujući o žalbi predlagatelja izjavljenoj na rješenje Općinskog suda u Kiseljaku, broj 49 0 V 063328 22 V od 22.06.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 09.01.2024. godine, donio je sljedeće:

RJEŠENJE

Žalba predlagatelja se odbija kao neosnovana, te se potvrđuje rješenje Općinskog suda u Kiseljaku, broj 49 0 V 063328 22 V od 22.06.2023. godine.

Obrazloženje

Osporenim prvostepenim rješenjem utvrđena je naknada u iznosu od ukupno 325.485,46 KM, odnosno svakoj predlagateljici iznos od po 108.495,15 KM, za eksproprirane nekretnine ranijih vlasnika L.M. , L.N.1 i L.N.2 , i to: za parcelu k.č. 1685/1 Luka, njiva površine 1607 m², upisana u z.k. ul. br. 1956 K.O. ... iznos 56.823,52 KM, za parcelu k.č. 1684/1 Luka, livada, površine 4250 m², upisana u z.k. ul. br. 1773 K.O. ... iznos 150.280,00 KM, za parcelu k.č. 1685/20 Luka, njiva 3.klase, površine 2606 m², upisana u z.k. ul. br. 1773 K.O. ... iznos 92.148,16 KM, za parcelu k.č. 1685/26 Luka, livada 3.klase, površine 259 m², upisana u z.k. ul. br. 1773 K.O. ... iznos 20.473,44 KM, za šumske sortimente iznos od 2.878,66 KM, za voćne nasade iznos od 2.672,34 KM, za ukrasno bilje iznos od 209,34 KM, pa je protupredlagatelj dužan predlagateljima uplatiti ukupno 325.485,46 KM, odnosno svakoj predlagateljici iznos od 108.495,15 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 22.06.2023. godine kao dana donošenja odluke do isplate, kao i naknaditi troškove postupka u iznosu od 1.472,00 KM, sve u roku od 15 dana.

Na ovu odluku žalbu su blagovremeno uložili predlagatelji iz svih žalbenih razloga navedenih u čl. 208. ZPP-a sa prijedlogom da se žalba uvaži i osporeno rješenje poništi i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak ili da se žalba uvaži i ožalbeno rješenje preinači tako da se predlagateljima utvrdi pravična naknada za eksproprisane nekretnine shodno Nalazu stalnog sudskog vještaka Kazimira Pobraća.

U žalbi iznosi sadržaj osporenog rješenje i razloge koji su opredijelili sud za njegovu odluku, te ističe da je sud naknadu za eksproprisano zemljište dosudio na osnovu nalaza vještaka poljoprivredne struke, iako je svoju odluku trebao donijeti prema nalazu vještaka građevinske struke. Također u žalbi navodi da odredba člana 64. st. 1. Zakona o eksproprijaciji propisuje da „nadležni sud po službenoj dužnosti u vanparničnom postupku odlučuje o visini naknade za ekspropriranu nekretninu”, odnosno ne propisuje da je sud za eksproprisano poljoprivredno zemljište vezan rješenjem o eksproprijaciji prilikom određivanja naknade. U žalbi navodi da je odredbama člana 2. st. 1. i 2. Zakona o građevinskom zemljištu propisano šta se smatra građevinskim zemljištem, te da eksproprisano zemljište predlagatelja predstavlja građevinsko zemljište , jer su navedene parcele eksproprisane za izgradnju obilaznice Kiseljak, faza 1 (na kojima su već izvedeni određeni radovi), te da je shodno tome sud trebao prihvatiti nalaz vještaka građevinske struke slijedom odredbi člana 2. Zakona o građevinskom zemljištu. Na kraju navodi i stav Vrhovnog suda Federacije BiH zauzetog u Rješenju broj: 41 0 V 004603 12 Rev od 13.06.2013.godine u kojem je navedeno da je sud dužan utvrditi pravednu naknadu za eksproprisane nekretnine prema cijenama i okolnostima postojećim u vrijeme donošenja odluke,

jer činjenica da ne postoji odluka Općinskog vijeća o promjeni namjene zemljišta iz poljoprivrednog u građevinsko ne spriječava sud da utvrdi realnu vrijednost predmetnog zemljišta, te je ovakvim postupanjem prvostepeni sud povrijedio pravo na imovinu predlagatelja.

Nakon što je ispitao osporenu odluku u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu odredbe člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“, broj 53/03, 73/05 i 19/06), ovaj sud zaključio je sljedeće:

Žalba nije osnovana.

Prvostepeni sud je na osnovu dokaza koje su stranke u toku postupka predložile i izvele, pravilno utvrdio sve relevantne činjenice, na koje je pravilno primijenio materijalno pravo, te je donio ispravnu odluku kada je obavezao protupredlagatelja da na ime eksproprisanih parcela isplati predlagateljima ukupan iznos 325.485,46 KM sa pripadajućom kamatom i troškovima postupka.

Za svoju odluku prvostepeni sud je naveo jasne, potpune i logične razloge koji kao takvi proizilaze iz provedenih dokaza ocjenjenih na način kako to predviđa odredba čl. 8. ZPP-a.

Neosnovani su žalbeni navodi predlagatelja da je prvostepeni sud pogrešno utvrdio vrijednost eksproprisanih nekretnina, jer je svoju odluku bazirao na nalazu vještaka poljoprivredne struke i na podacima o tržišnim cijenama poljoprivrednog zemljišta na navedenom području, a ne na nalazu vještaka građevinske struke. Naime, iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da je odlukom Općinskog vijeća Kiseljak utvrđen javni interes za izgradnju obilaznice Kiseljak, faza 1, od kružne raskrsnice na M5 do ulaza u tunel, te da se može pristupiti potpunoj eksproprijaciji nekretnina. Rješenjem Službe za imovinsko pravne geodetske poslove i katastar nekretnina općine Kiseljak od 22.02.2022.godine usvojen je prijedlog JP Ceste Federacije BiH d.o.o., te su eksproprisane gore navedene nekretnine predlagatelja, a za koje zemljište predlagatelji smatraju da predstavljaju građevinsko zemljište, jer su eksproprisane u svrhu izgradnje puta, dok protupredlagatelj navodi da je prilikom utvrđivanja visine naknade za eksproprisane nekretnine sud vezan pravomoćnim rješenjem o eksproprijaciji, pa tako i u pogledu vrste i kulture zemljišta, te da su u konkretnom slučaju nekretnine predlagatelja označene kao poljoprivredno zemljište. U toku postupka prvostepeni sud je proveo vještačenja po vještaku geodetske struke, kao i vještačenja po vještaku građevinske i vještaku poljoprivredne struke, a kako utvrdio vrijednosti eksproprisanih nekretnina. Nadalje iz spisa proizilazi da je vještak geodetske struke utvrdio da se parcele predlagateljica i u vrijeme vođenja ovog postupka, kao i u vrijeme vještačenja vode kao poljoprivredno zemljište. Vještak poljoprivredne struke je u svome nalazu izvršio analizu stanje ponude i potražnje poljoprivrednog zemljišta, realizirane sporazume u ranijim postupcima eksproprijacije i ugovore prometovanja poljoprivrednog zemljišta koji se objavljuju na portalu „Federalne geodetske uprave“, a također je cijenio lokaciju, oblik, veličinu parcele konfiguracija terena, bonitetna namjena, raspoloživa infrastruktura i elementi proizvodne pogodnosti, te je zaključio da prosječnu ponderirana cijenu zemljišta predlagateljica iznosi 35,36 KM po m2 odnosno da ukupna vrijednost eksproprisanih nekretnina iznosi 325.485,46 KM. Vještak građevinske struke je u svom nalazu i mišljenju naveo da je parcele pregledao na licu mjesta i utvrdio da je na predmetnim nekretninama izdana urbanistička suglasnost dana 04.02.2019.godine i građevinska dozvola od strane nadležne službe Općine Kiseljak, investitoru JP Ceste F BiH Sarajevo, kao i da se na predmetnom zemljištu vrše radovi izgradnje saobraćajnice „Obilaznica Kiseljak“ i da zbog toga su navedene nekretnine predlagatelja isključivo građevinsko zemljište koje se nalazi u užem urbanom području Općine Kiseljak. Nadalje vještak je koristio podatke o prodajnim cijenama na području Općine Kiseljak ili bliže okoline, također je cijenio faktor: lokacija, veličina i obim parcele, vrsta zemljišta, namjena i sadašnja upotreba, urbanizam i infrastruktura, voda, struja, plin, mogućnost razvoja zemljišta, potencijalna potražnja za zemljišnim parcelama, usporedne cijene sličnih nekretnina, te je na osnovu korištenih parametara zaključio da ukupna vrijednost parcela predlagatelja iznosi 1.348.599,00 KM.

Kod ovako utvrđenih činjenica pokazuju se kao neosnovani žalbeni navodi predlagatelja da nalazi vještaka i drugi provedeni dokazi, nisu cijenjeni na način propisan članom 8. i 123.stav 2. Zakona o parničnom postupku i da činjenično stanje u odnosu na kulturu parcela i njihovu tržišnu vrijednost, nije potpuno i pravilno utvrđeno. Naime, u vrijeme vještačenja navedene parcele su se po kulturi vodile kao poljoprivredno, a ne građevinsko zemljište, što proizilazi iz zemljišnoknjižnog uloška broj 1956 i zk.ul 1773 k.o. Podastinje i pravomoćnog rješenja o izvršenoj eksproprijaciji broj 05-27-861/22-19 od 22.02.2022. godine kao i nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke. Stoga je prvostepeni sud pravilnom ocjenom nalaza vještaka poljoprivredne struke, kao i ostalih materijalnih dokaza u pogledu sklopljenih sporazuma za ekspropisane druge parcele, a u skladu sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine Federacije BiH“ broj 72/07), utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih parcela koje su poljoprivredno a ne građevinsko zemljište.

Iz rješenja o usvajanju prijedloga za eksproprijaciju od 22.02.2022. godine, proizilazi da su predmetne parcele označene upravo prema podacima iz zemljišnoknjižnog uloška broj 1956 i zk.ul 1773 k.o. U tom pravcu pravilno se prvostepeni sud poziva na odluku Vrhovnog suda Federacije BiH broj 20 0 V 048307 21 Rev od 05.10.2021. godine u kojoj je Vrhovni sud Federacije BiH zauzeo stav da nadležni sud odlučuje o visini naknade za eksproprijaciju i da je vezan za pravomoćno rješenje o eksproprijaciji u pogledu kulture zemljišta. Stoga su neosnovani žalbeni navodi da je pobijano rješenje zasnovano na nepravilnoj primjeni materijalnog prava, jer je prvostepeni sud na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanje primijenio relevantne odredbe Zakona o eksproprijaciji, a odredbom člana 29. ZE je propisano da rješenje kojim se usvaja prijedlog za eksproprijaciju, između ostalog, mora sadržavati naznaku nekretnina sa podacima iz zemljišnih ili drugih javnih knjiga u kojima se vodi evidencija predmetnih nekretnina. Ovakav nalaz vještaka poljoprivredne struke je i po ocjeni ovog suda stručan, jasan i ubjedljiv, jer je vještak prilikom određivanja tržišne cijene zemljišta vršio neposredna istraživanja na terenu i posjeduje lična saznanja o postignutim cijenama zemljišta na datom području, a također je odgovorio na sve primjedbe predlagatelja u pogledu njegovog nalaza, a što je prvostepeni sud potpuno obrazložio u svojoj odluci. Dakle, neosnovani su navodi predlagatelja da je sud trebao predlagatelju odrediti naknadu za ekspropisanu nekretninu prema nalazu vještaka građevinske struke jer se radi o građevinskom zemljištu. Naime, prema odredbi člana 63. Zakona o eksproprijaciji naknada za ekpropisanu nekretninu određuje se u sudskom postupku prema okolnostima koje su postojale u vrijeme donošenja prvostepenog sudskog rješenja o naknadi, te je pravilno postupio prvostepeni sud kada nije prihvatio nalaz vještaka Kazimira Pobrića budući da isti polazi od pretpostavke da se radi o građevinskom zemljištu, iako je utvrđeno da se radi o parcelama koje predstavljaju poljoprivredno zemljište, pa su i ovi žalbeni navodi protivnika predlagatelja neosnovani. Navodi predlagatelja da prvostepeni sud nije cijenio činjenicu da je na terenu utvrđeno da se izvode građevinski radovi na parcelama predlagatelja te da se shodno tome radi o građevinskom zemljištu u skladu sa odredbom člana 2 Zakona o građevinskom zemljištu ovaj sud nije mogao prihvatiti, jer navedene građevinske radove izvodi upravo investitor tj. JP Ceste Federacije BiH, koji je i podnio prijedlog za eksproprijaciju navedenog poljoprivrednog zemljišta kako bi izgradio građevinski objekat – obilaznicu. Dakle, prvostepeni sud je tržišnu cijenu ekspropisanog zemljišta predlagatelja odredio u skladu sa odredbama čl. 46., 63. i 64. Zakona o eksproprijaciji, te je odluka suda pravilna i na zakonu zasnovana.

Članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku i članom 6. stav 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, propisani su standardi za obrazloženje sudskih odluka. Samo potpuno, određeno i jasno obrazloženje odluke, strankama daje osnov za izjavljivanje efikasnog pravnog lijeka, drugostepenom sudu omogućava stvarnu kontrolu pobijane odluke, a strankama u postupku omogućava jednak i pravičan pristup sudu (Odluka Vrhovnog suda Federacije BiH broj 17 0 P 006654 21 Rev od 12.10.2021. godine). Obrazloženje pobijanog rješenja je potpuno i jasno, jer sadrži ocjenu provedenih dokaza, relevantne činjenice za odluku u ovoj pravnoj stvari (kultura parcele i tržišna vrijednost) i materijalne propise na kojima je zasnovana.

Ostale žalbene navode ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih članom 231. Zakona o parničnom postupku.

Na osnovu izloženog, a shodno odredbi člana 235 stav 1. tačka 2. Zakona o parničnom postupku, valjalo žalbu protivnika predlagatelja odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostepeno rješenje.

Predsjednica vijeća
Aida Pezer-Alić