

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 128 0 V 036380 24 GŽ

Novi Travnik, 01.10.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca: Senada Begović, kao predsjednika vijeća, Mirjane Grubešić i Aide Pezer-Alić, kao članova vijeća, vanparničnom predmetu predlagatelja Kantonalna direkcija za puteve SBK Busovača, zastupan preko punomoćnika E.H., dipl. pravnik zaposlenog kod predlagatelja, protiv protupredlagatelja B.S. iz J. zastupan po punomoćniku Draganu Dramac, odvjetniku iz Jajca, radi određivanja naknade za eksproprisane nekretnine, odlučujući po žalbama predlagatelja i protupredlagatelja izjavljenim protiv rješenja Općinskog suda u Jajcu broj: 128 0 V 036380 22 V od 27.12.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 01.10.2024. godine, donio je slijedeće:

RJEŠENJE

Ukida se rješenje Općinskog suda u Jajcu broj: 128 0 V 036380 22 V od 27.12.2023. godine i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku.

Obrazloženje

Rješenjem prvostupanjskog suda odlučeno je:

I. Za nekretnine izuzete rješenjem Službe za katastar, imovinsko-pravne, stambeno-komunalne poslove i CZ Općine Dobretići broj: 05-27-817/21-12 od 29.11.2021. godine, koje je postalo pravosnažno 23.12.2021. godine ranijem vlasniku B.S. iz J., ..., određuje se naknada kako slijedi:

- a) za tržišnu vrijednost izuzetog zemljišta označenog kao k.č. 580/2, zvana Grič, pašnjak 4. klase u površini od 55 m² upisana u zk. ul. 680 KO .. iznos od 830,05 KM,
- b) za tržišnu vrijednost izuzetog zemljišta označenog kao k.č. 582/2, zvana Grič, livada 5. klase u površini od 790 m² upisana u zk.ul. 681 KO ... iznos od 13.684,30 KM.

II. Za privremeno zauzimanje nekretnina iz prethodnog stava od stupanja predlagača u posjed navedenih nekretnina od augusta/kolovoza 2020. godine pa do juna/lipnja 2023. godine odnosno u vrijeme vještačenja (35 mjeseci) ranijem vlasniku B.S.

III. Na ime naknade štete za posječena stabla protivnika predlagača za posječene drvene sortimente na nekretninama iz stava I. izreke ovog rješenja, predlagač se obavezuje isplatiti naknadu u iznosu od 1.604,50 KM.

IV. Obavezuje se predlagač Kantonalna direkcija za puteve SBK Busovača da kao korisnik eksproprijacije isplati iznose na ime utvrđene naknade iz stava I., II. i III. u roku od 15 dana, u protivnom je dužan na iznos neisplaćene naknade platiti zakonsku zateznu kamatu koja se računa od dana donošenja ovog rješenja pa do dana isplate.

V. Svaka od stranaka snosi svoje troškove ovog postupka odnosno troškove koje je i prouzrokovala, te sud ovim rješenjem nalaže protivniku predlagača da uplati razlike

predujmljenih iznosa za troškove vještačenje i to za vještačenje po vještaku građevinske struke iznos od 50,00 KM, te za vještačenje po vještaku šumarske struke iznos od 120,00 KM, sukladno troškovnicima vještaka građevinske struke Enise Pašalić i Šabana Mujića, vještaka šumarske struke, sve na depozitni račun ovog suda otvoren kod UniCredit banke broj: 3383602241277818, kako bi se izvršila isplata za obavljena vještačenja.

Protiv navedenog rješenja žalbe su pravovremeno izjavili predlagatelj i protupredlagatelj. Žalbom predlagatelja rješenje prvostupanjskog suda se pobija zbog povrede odredaba vanparničnog postupka i odredaba materijalnog prava, te pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, s prijedlogom Kantonalnom sudu u Novom Travniku da donese odluku kojom će preinačiti pobijano rješenje i donijeti pravičnu odluku o visini naknade za eksproprisano zemljište, a u skladu sa svim relevantnim parametrima i dokazima, a ne samo na osnovu subjektivnog mišljenja vještaka građevinske struke Enise Pašalić. U žalbi ističe da je sud u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje navedenog vještaka, iako je predlagatelj ukazao na niz nedostataka, nelogičnosti i manjkavosti u radu vještaka, kao i samom nalazu i mišljenju. Primjedbe na rad vještaka građevinske struke Enise Pašalić mogu se sumirati u slijedećem: Za izradu prvog (osnovnog nalaza i mišljenja) vještaku je trebalo tri mjeseca i 22 dana (dok je vještaku šumarske struke trebalo 24 dana). Nakon dostavljenih primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke, postavljene u podnesku predlagatelja od 05.09.2023. godine, vještak građevinske struke nije postupila u skladu sa nalogom suda, odnosno nije dopunila nalaz i dostavila sudu u ostavljenom roku, zbog čega sud nije dopunu nalaza dostavio strankama u roku propisanom članom 156. ZPP-a. Stranke su na ročištu održanom 07.11.2023. godine tražile da vještak dopunu nalaza i mišljenja dostavi u pismenoj formi najkasnije osam dana prije početka novog ročišta, što vještak nije učinio, nego je donio dopunu nalaza na ročište zakazano 07.11.2023. godine. Punomoćnik predlagatelja se izjasnio na dopunu nalaza na ročištu iz razloga što je odavno bilo jasno da vještak svjesno izbjegava da odgovori postavljenom zadatku. Svojim svjesnim ili nesvjesnim ponašanjem, odnosno nepoštivanjem rokova za izradu nalaza i mišljenja, vještak građevinske struke je produžio trajanje ovog postupka i samim tim prouzrokovao povećanje troškova za predlagača. Na primjedbe predlagatelja vještak nije dao nikakve odgovore, niti je svoje tvrdnje i stavove potkrijepio potrebnim dokazima. Vještak je morao kao sastavni dio nalaza i mišljenja dostaviti ugovore na koje se pozvao kako bi se moglo utvrditi ima li ikakve sličnosti sa predmetnim nekretninama (vrsta, klasa, položaj, oblik, udaljenost od puta, infrastruktura i slično). Izjava vještaka data na zapisnik od 05.10.2023. godine vezana za odbijanje umanjene vrijednosti za 20% kod utvrđenja tržišne vrijednosti sa navodom „mogla sam unijeti i 30%“ govori o proizvoljnosti vještaka prilikom procjene vrijednosti zemljišta, što je apsolutno neprihvatljivo, ne samo u konkretnom slučaju nego i u svim budućim slučajevima. Vještak u sklopu svog nalaza nije priložio ni jedan dokaz u formi ugovora za svoje tvrdnje koje se odnose na ostvarene cijene, iz kojeg bi se vidjelo da li nekretnine iz tih ugovora po svojim karakteristikama odgovaraju predmetnim nekretninama. Kao dokaz su korištene ponude za prodaju nekretnina uzete sa internet oglašivača www.olx.ba, od kojih većina nije realizovana ni dvije godine od objave oglasa. Sud je od Općine Dobretići pribavio ugovore o prometu nekretnina na području te općine. Vještak građevinske struke Enisa Pašalić je dovela sud u zabludu izjavom datom na zapisnik: "Ugovori sa sklopljenim datumima od 2012. godine pa na dalje, tako da ih nisam mogla primijeniti". Navedena tvrdnja nije tačna jer je uvidom u dostavljene notarske ugovore jasno da su svi zaključeni tokom 2021. godine, kada je doneseno i rešenje o eksproprijaciji predmetne nekretnine. Na strani 4. rješenja sud

pogrešno navodi da je punomoćnik predlagatelja izjavio "da smatra da su ugovori o kupoprodaji iz općine Dobretići radi utvrđivanja cijene nekretnina zastarjeli kako je to naveo vještak". Naime, punomoćnik predlagatelja je na ročištu održanom dana 07.12.2023. godine iznio prigovor vještaku u tom pravcu, prema kojem su dostavljeni notarski ugovori pravno relevantni jer su svi zaključeni tokom 2021. godine, kada je doneseno i rješenje o eksproprijaciji predmetne nekretnine. Sud je od Općine Dobretići tražio da dostavi pet ugovora o prometu nekretnina i dostavljena su dva rješenja o dodjeli zemljišta (2012. i 2019. godina) u kojim je utvrđena vrijednost zemljišta od 6,00 KM/m² i tri notarski obrađena ugovora (sva tri zaključena 2021. godine) u kojim je prodajna cijena iznosila 2,25 KM, 1,30 KM i 5,58 KM. Povreda odredbi vanparničnog postupka se ogleda u tome da sud nije uopće cijenio pomenuta rješenja i ugovore, koje je pribavio po službenoj dužnosti. Također, sve dokaze predlagatelja koji se odnose na tržišnu vrijednost nekretnina sud je prilikom donošenja odluke zanemario, odnosno odluku je donio samo na osnovu krajnje diskutabilnog nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Enise Pašalić. Sud nije obrazložio kako je izveo analogiju da se kod obračuna naknade za privremeno zauzimanje zemljišta uzmu parametri iz Uredbe o visini naknade za korištenje zemljišta uz javne puteve ("Službene novine F BiH" broj 7/11 i 58/15), budući da je vještak građevinske struke Enisa Pašalić u svom osnovnom nalazu utvrdila da ta naknada iznosi 743,60 KM za period od avgusta 2020. godine do juna 2023. godine. Naknadno je u dopuni taj iznos naknade obračunat u skladu sa mišljenjem punomoćnika protivnika predlagatelja. Sud je zauzeo pogrešan stav pozivajući se na presudu Općinskog suda u Jajcu broj: 128 Ma1034659 21 Mal, gdje na strani 7. obrazloženja navodi da se tuženi tj. Kantonalna direkcija za puteve SBK nije ni žalio, što implicira da je prihvatio utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnina od 16,00 KM/m², te nema razloga da se ne prihvati utvrđena cijena nekretnina od strane vještaka Enise Pašalić koja je približna navedenoj cijeni. U konkretnom slučaju, žalba nije podnesena zbog ekonomičnosti, jer se radilo o maloj površini zemljišta. Također, u pitanju je dvorište stambenog objekta, za razliku od predmetnih nekretnina koje su u naravi pašnjak i livada, te se navedene nekretnine ne mogu porediti. Sud je zanemario sve relevantne dokaze predlagatelja koji se odnose na vrijednost zemljišta na području Općine Dobretići, a da pri tome nije naveo razloge za to. Neprihvatljivo je da sud samo jednom rečenicom kaže „Ostale dokaze koji su izvedeni, a nisu eksplicitno nabrojani sud je cijenio kao irelevantnim za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari...“. Radi se o slijedećim dokazima: Rješenje Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove broj: 01-45-32349/2022 od 05.12.2022. godine, sa internet stranice <https://www.katastar.ba/rcn/preglednik> na kojoj se vide ostvarene cijene kod prodaje nekretnina na području Općine Dobretići u periodu 2019.-2023. godina. Cilj osnivanja Registra cijena nekretnina u Federaciji BiH je da se kroz javni uvid u podatke Registra kao zvanične i dostupne evidencije o tržištu nekretnina u Federaciji BiH poveća transparentnost tržišta nekretnina, plansko praćenje cijena i analiza tržišta nekretnina, te da pruži lako dostupne podatke o ostvarenim cijenama i drugim karakteristikama nekretnina na različitim lokacijama i vremenskim razdobljima. Vrijednost zemljišta u granicama ostvarenih vrijednosti prometa nekretnina na području Općine Dobretići prema službenim podacima Registra cijena nekretnina Federacije BiH objavljenim na internet stranici kreće se od 0,28 do 5,58 KM/m², a prema podacima koje je dostavila Općina Dobretići (ugovori o prodaji nekretnina i rješenja o dodjeli zemljišta) kreće se od 1,29 do 6,00 KM/m². Ovo su parametri i činjenice koje je sud zanemario. Izjava punomoćnika protupredlagatelja u završnom izlaganju „da smatra da cijene nekretnina iz dostavljenih ugovora od strane Općine Dobretići ne odražavaju realnu sliku cijena iz druge polovine 2023. godine jer se radi o fiktivnim cijenama isključivo iz razloga kako

bi se izvršilo plaćanje poreza u manjem iznosu” je blago rečeno neozbiljna jer upućuje na odgovornost lica koja su zaključila dostavljene ugovore. Dostavljeni ugovori od strane Općine Dobretići su pravno relevantni i kao takve ih je sud morao cijeniti pojedinačno i u vezi sa ostalim dokazima. Subjektivno i neobrazloženo, odnosno nedokazano mišljenje vještaka građevinske struke, ne može biti jedini parametar kod određivanja tržišne vrijednosti neke nekretnine, te je sud morao uzeti u obzir i dokumentaciju koju je dostavio predlagatelj, kao dokaze koje je pribavio sud po službenoj dužnosti. Neprihvatljivo je da sud odluku donosi samo i isključivo na nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, tvrdeći da je tržišna vrijednost izražena u novcu za koji se nekretnina može prodati. Pogrešna primjena materijalnog prava ogleda se u činjenici da sud prilikom donošenja odluke nije pravilno primijenio odredbu člana 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji ("Službene novine F BiH" broj 70/07 i 36/10) gdje je određeno da je kod utvrđivanja naknade za ekspropriisanu 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. Predlagatelj ne spori da bi se isključivim vezivanjem za već postignute sporazume isključila mogućnost individualizacije pravične naknade, ali spori činjenicu da sud prilikom donošenja odluke uopće nije uzeo u obzir sklopljene sporazume, odnosno vrijednost nekretnina koja je postignuta tim sporazumima i koja je bila prihvatljiva za veći broj ranijih vlasnika. U skladu sa članom 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji sud je, iako nije bezuslovno vezan, dužan uzeti u obzir sporazume koji su već zaključeni. Međutim, sud prilikom donošenja odluke uopće nije cijenio sporazume o naknadi koje je preložio predlagatelj.

Žalbom protupredlagatelja prvostupanjsko rješenje se pobija u odluci o troškovima postupka zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se odluka o troškovima preinači i obveže predlagatelj da protupredlagatelju nadoknadi sve troškove vanparničnog postupka koji se odnose na zastupanje u skladu sa troškovnikom u iznosu od 4.320,00 KIVI, kao i sve troškove koji se odnose na vještačenja, te da mu nadoknadi i trošak sačinjavanja ove žalbe u iznosu od 720,00 KM. U žalbi ističe da je nepravilna odluka suda u stavu V. izreke da svaka stranka snosi svoje troškove vanparničnog postupka, što je apsolutno protivno propisima koji propisuju naknadu troškova vanparničnog postupka. Na strani 8. obrazloženja rješenja sud navodi da svaka stranka snosi svoje troškove vanparničnog postupka obzirom da niti jedna nije uspjela u cijelosti u svojem zahtjevu, obzirom da je predlagatelj predložio ukupnu isplatu u iznosu od 4.276,81 KM, a protupredlagatelj sukladno prvobitno izjavljenom nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke predložio isplatu u iznosu od 20.818,00 KM za zemljište koje je bilo predmet eksproprijacije, a naknadu za privremeno zauzimanje zemljišta u iznosu od 7.303,75 KM. Sud je takvu odluku utemeljio na navodnom načelu pravičnosti u skladu sa članom 28. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, jer prema ocjeni suda ne postoje znatne razlike u pogledu udjela u imovinskom pravu o kojemu je sud odlučivao. Nasuprot zaključku suda da ne postoje znatne razlike, protupredlagatelj navodi da se može cijeliti da je u ovom vanparničnom postupku uspio u cijelosti ili u procentu od najmanje 80 %. U donošenju odluke o troškovima vanparničnog postupka sud je propustio primijeniti član 66. Zakona o eksproprijaciji F BiH kojim je propisano da troškove sudskog, vanparničnog postupka za određivanje naknade za ekspropriisanu nekretninu određuje sud srazmjerno uspjehu stranaka u tom postupku, te član 28. stav 3. Zakona o vanparničnom postupku kojim je propisano da u vanparničnim stvarima sud može odlučiti da sve troškove postupka snosi sudionik koji je svojim ponašanjem isključivo dao povod za pokretanje postupka.

U odgovoru na žalbu protupredlagatelj je osporio žalbene navode predlagatelja i predložio da se rješenje prvostupanjskog suda potvrdi, osim u dijelu u kojemu je odlučeno o troškovima postupka obzirom da je u tom dijelu protupredlagatelj izjavio žalbu.

Nakon što je ispitao rješenje prvostupanjskog suda u onom dijelu u kome se žalbama pobija, u granicama razloga iz žalbi, kao i po službenoj dužnosti sukladno odredbama člana 221. i 236. Zakona o parničnom postupku („Sl. novine F BiH“ br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) u svezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Sl. novine F BiH“ br. 2/98, 39/04 i 73/05), ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Iz stanja spisa predmeta proizilazi da vanparnične stranke pred organom uprave nisu postigle sporazum o visini naknade za eksproprisane nekretnine zbog čega je predmet dostavljen prvostupanjskom sudu na provođenje postupka. Iz zapisnika sa ročišta od 16.01.2023. godine je vidljivo da je protupredlagatelj predlagao da sud odredi uviđaj na licu mjesta uz prisustvo vještaka šumarske struke na okolnost utvrđivanja naknade štete za posječena stabla na nekretnini protupredlagatelja i vještaka građevinske struke na okolnost visine naknade za eksproprisane nekretnine k.č. 580/2, zvana Grič, pašnjak 4. klase u površini od 55 m² upisana u zk. ul. 680 k.o. Zubovići i k.č. 582/2, zvana Grič, livada 5. klase u površini od 790 m² upisana u zk. ul. 681 k.o. ... , te naknade za privremeno zauzimanje navedenih nekretnina za period od 35 mjeseci. Prijedlog za određivanje naknade za predmetne nekretnine koje su u naravi pašnjak i livada po vještaku građevinske struke, predlagatelj je obrazlagao na način da je riječ o zemljištu u poslovnoj-poduzetničkoj zoni koje ima pravni karakter građevinskog zemljišta, jer je isto prostorno-planskom dokumentacijom namijenjeno za izgradnju građevina. Ovakvom prijedlogu protupredlagatelja protivio se predlagatelj navodeći da su kulture zemljišta već određene iz javnih registara. Svojim procesnim rješenjem prvostupanjski sud je na tom ročištu odredio datum održavanja uviđaja na licu mjesta na koji će sud pozvati vještake građevinske i šumarske struke sa postavljenim zadatkom o čemu će sud izraditi pismena rješenja o imenovanju vještaka. U spisu se pored rješenja o određivanju vještačenja po vještaku šumarske struke i određivanju Šabana Mujić za vještaka, nalazi i rješenje o određivanju vještačenja po vještaku građevinske struke i određivanju Enise Pašalić za vještaka (oba od 26.01.2023. godine). U spisu se nalazi i zapisnik o uviđaju od 17.03.2023. godine, pisani nalazi i mišljenja vještaka šumarske struke od 10.04.2023. godine i vještaka građevinske struke od 12.07.2023. godine sa dopunom od 30.11.2023. godine. Nalazu i mišljenju vještaka šumarske stranke nisu prigovarale, za razliku od nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke prema kojem je utvrđena tržišna vrijednost za nekretnine koja se procjenjivala prema parametrima predviđenim za građevinsko zemljište znatno veća od tržišne vrijednosti nekretnina koju je u upravnom postupku utvrdio vještak poljoprivredne struke prema naravi odnosno kulturi kako se nekretnine vode u zemljišnim knjigama i kakve su u stvarnosti na terenu, te kako su označene i u pravomoćnom rješenju o eksproprijaciji (pašnjak i livada, dakle poljoprivredno zemljište).

Po nalaženju ovog suda, prvostupanjski sud je donio nepravilnu i nezakonitu odluku kada je tržišnu vrijednost predmetnih eksproprisanih nekretnine k.č. 580/2, zvana Grič, pašnjak 4. klase i k.č. 582/2, zvana Grič, livada 5. klase, utvrđivao na način da je najprije odredio vještačenje po vještaku građevinske struke, a potom je prihvatajući dopunjeni nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke „da se radi o nekretninama koje predstavljaju neuređeno građevinsko zemljište (donesen plan, ali nije komunalno opremljeno), da se nakon rekonstrukcije radi o putnom pojasu novoizgrađene

kolovozne trake, te da se nisu mogle uskladiti cijene dostupnih primjera za Općinu Dobretići jer ni jedan dostavljeni ugovor nije približan vremenu forme nalaza i mišljenja“, zbog čega su uzeti parametri utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta iz presude Općinskog suda u Jajcu za ekspropisane nekretnine M.S. (brat protivnika predlagača) koje se nalaze u neposrednoj blizini ekspropisanih nekretnina iz ovog predmeta. Kako je u tom predmetu vještak građevinske struke Kazimir Pobrić naveo da je tržišna cijena zemljišta 16,00 KM/m² koju je sud prihvatio u svojoj presudi broj: 128 0 Mal 034659 21 Mal od 09.06.2023. godine (koja je potvrđena odlukom Kantonalnog suda u Novom Travniku od 23.11.2023. godine), prvostupanjski sud je prihvatio navedenu cijenu od 16,00 KM/m² i za predmetne ekspropisane nekretnine, obzirom na činjenicu da navedena sudska praksa predstavlja izvor prava, pogotovo što se na istu odluku predlagač nije ni žalio što implicira da je prihvatio utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine (koja je u naravi dvorište) od 16,00 KM /m². Ovakav pravni pristup prvostupanjskog suda u rješavanju predmetne pravne stvari je pogrešan i suprotan pravilima postupka i odredbama materijalnog prava.

Odredbom člana 46. Zakona o eksproprijaciji („Sl. novine F BiH“ br. 70/07, 36/10 i 27/12) propisano je da ako vlasnik nekretnine koja se ekspropriše ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik eksproprijacije ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Ta visina prema odredbi člana 63. navedenog zakona određuje se u sudskom postupku prema okolnostima u vrijeme donošenja sudskog rješenja o naknadi, a prema odredbi člana 64. stav 2. ovog zakona kod utvrđivanja naknade za ekspropisanu nekretninu sud je dužan uzeti u obzir visinu naknade utvrđenu prilikom sporazumnog utvrđivanja naknade pred nadležnom službom za upravu, ako je većina stranaka zaključila takav sporazum na određenom području u postupku eksproprijacije za izgradnju istog ili drugog objekta. Međutim, iz odredbe člana 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji jasno proizilazi da je sud dužan uzeti u obzir zaključene sporazume, ali tim sporazumima sud nije bezuvjetno vezan, što znači da sud ne može odrediti naknadu neovisno od zakonskih osnova i mjerila za određivanje naknade. Naime, ako bi sud naknadu određivao samo prema zaključenim sporazumima o naknadi i zaključenim kupoprodajnim ugovorima (koji pored toga datiraju i iz ranijeg perioda u odnosu na vrijeme donošenja pobijanog rješenja), onda bi bila isključena mogućnost individualizacije naknade u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme utvrđivanja naknade, kao najpouzdanijeg i ekonomski najopravdanijeg mjerila u novcu. Nadalje, kod procjene stanja zemljišta u vrijeme eksproprijacije ne uzimaju se u obzir buduće eventualne prenamjene (poljoprivrednog zemljišta u građevinsko i sl.), već dotadašnji način korištenja zemljišta, a vezano za odnos ponude i potražnje na tržištu zemljišta iste ili slične kvalitete, sud je dužan uzeti u obzir zaključene sporazume u postupku eksproprijacije na području na kojem se nalaze ekspropisane nekretnine (član 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji). Pri tomu, također treba reći da se postupak određivanje naknade za ekspropisane nekretnine prema odredbi člana 148. stav 1. Zakona o vanparničnom postupku vodi po službenoj dužnosti, da se na sudionike vanparničnog postupka ne primjenjuju pravila o teretu dokazivanja, te da je odredbom člana 149. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku propisano ovlaštenje prvostupanjskog suda da po potrebi provede i druge dokaze koje nisu predložili sudionici postupka.

Kako je zbog pogrešnog pravnog pristupa u rješavanju predmetne pravne stvari donesena nepravilna i nezakonita odluka, a izostali su i razlozi o odlučnim činjenicama, ovaj sud je primjenom odredbe člana 191. stav 1. točka 4. Zakona o parničnom postupku ukinuo pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će sukladno datim uputama najprije otkonuti nepravilnosti u postupanju kod određivanja vještačenja za eksproprisane nekretnine po vještaku odgovarajuće struke, a potom će provesti postupak i donijeti pravilnu i zakonitu odluku za koju će dati jasne, određene i u dovoljnoj mjeri obrazložene razloge.

Predsjednik vijeća
Senad Begović