

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KA.N
KA.NALNI SUD U ZENICI
Broj: 44 0 V 040963 25 GŽ
Zenica, 30.12.2025. godine

KA.nalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sudija: Nedeljka Mađar-Ramljak, kao predsjednica vijeća, Srećko Kokor i Indira Pašić, kao članovi vijeća, u vanparničnoj stvari predlagatelja JP Autoceste Federacije BiH d.o.o. Mostar, ul. Adema Buća br. 20, Mostar, zastupan po punomoćnicima H.M. i T.V., zaposlenicima predlagatelja, protiv protivnika predlagatelja: 1. M. D. iz Ž., ..., 2. M. J. iz Ž., ..., i 3. M. Lj. iz Ž., ..., zastupani po Advokatskom društvu „ALIC-BEDAK&SARADNICI“ d.o.o. Tešanj, radi određivanja naknade za ekspropisane nekretnine, odlučujući o žalbama predlagatelja i protivnika predlagatelja izjavljenim protiv rješenja Općinskog suda u Žepču broj 44 0 V 040963 24 V od 03.10.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 30.12.2025. godine, donio je sljedeće

R J E Š E N J E

Žalbe se odbijaju kao neosnovane i rješenje prvostepenog suda potvrđuje.

Obrazloženje

Rješenjem prvostepenog suda, stavom prvim izreke, odlučeno je kako slijedi:
„Određuje se novčana naknada za nekretnine ekspropisane pravosnažnim rješenjem Službe za graditeljstvo i prostorno uređenje Općine Žepče br. Up-I-br.03-27-2-3064/21 od 27.02.2023.godine i to:

- k.č. 1204/1, zv. "Luka", oranica/njiva 4.klase, površine 1513 m² i oranica/njiva 5.klase, površine 351 m² upisana u p.l. 93 , k.o. Lj., u iznosu od 55.920,00 KM;
 - k.č. 1204/6, zv. "Luka", oranica/njiva 4. klase, površine 1149 m² upisana u pl. 93, k.o. Lj. u iznosu od 34.470,00 KM;
 - k.č. 1204/7, zv. "Luka", oranica/njiva 4. klase, površine 240 m² upisana u pl. 93, k.o. Lj. u iznosu od 7.200,00 KM;
- koje nekretnine su upisane, po starom premjeru, u pl. 93 k.o. Lj., na ime M.(A.) D. s udjelom 3/5; M. (A.) J.s udjelom 1/5 i M. (A.) Lj. s udjelom od 1/5,

- naknada za voćarske kulture u iznosu od 2.708,40 KM,
- naknada za hortikulturu u iznosu od 3.245,00 KM,
- naknada za plastenik u iznosu od 2.100,00 KM,
- naknada za individualni stambeni objekat u iznosu od 487.000,00 KM;
- naknada za pomoćne objekte (kotlovnici, ljetnu kuhinju, pomoćni objekat, kupatilo i natkrivenu terasu, stambeni objekat "2", boks za pse , pečenjaru, štalu) u iznosu od 313.400,00 KM;
- naknadu za građevinske elemente (ograda, hodne staze, asfalt...) u iznosu od 89.500,00 KM
- i troškovi preseljenja u iznosu od 1.000,00 KM,
- odnosno za sve navedeno ukupno 996.543,40 KM na koji iznos uz primjenu korektivnog faktora od 3% treba dodati iznos od 29.896,30 KM, što ukupno iznosi 1.026.439,70 KM.“

Stavom drugim izreke, određeno je da je predlagatelj-korisnik eksproprijacije dužan gore navedeni iznos naknade i to ukupan iznos od 1.026.439,70 KM isplatiti protivnicima predlagateljanim vlasnicima nekretnina srazmjerno njihovim udjelima sa zakonskom zateznom kamatom na

ovaj iznos počev od 03.10.2025. godine pa do isplate, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja, pod prijetnjom izvršenja.

Stavom trećim izreke, odbijeni su protivnici predlagatelja-raniji vlasnici nekretnina s dijelom zahtjeva koji se odnosi na korektivni faktor a koji prelazi iznos od 3%, kao prekomjerno postavljеним.

Stavom četvrtim izreke, obavezan je predlagatelj-korisnik eksproprijacije da protivnicima predlagatelja-ranijim vlasnicima nekretnina, isplati na ime troškova postupka iznos od 11.124,62 KM, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja, te su protivnici predlagatelja odbijeni sa zahtjevom da naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa.

Protiv navedenog rješenja žalbe su blagovremeno izjavili i predlagatelj i protivnici predlagatelja.

Predlagatelj pobija prvostepeno rješenje u dijelu odluke o visini naknade za eksproprisane nekretnine i visini naknade za voćarske kulture . . . , zatim u dijelu koji se odnosi na iznos od 29.896,30 KM određen primjenom korektivnog faktora od 3%, te u dijelu odluke o troškovima postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da drugostepeni sud žalbu uvaži i rješenje preinači na način da odbije ranije vlasnike za iznos naknade preko iznosa od 957.016,00 KM, a posebno za iznos naknade dosuđen po osnovu primjene korektivnog faktora od 3%, ili da rješenje ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Protivnici predlagatelja pobijaju prvostepeno rješenje u dijelu odluke koja se odnosi na primjenu korektivnog faktora i u dijelu odluke o troškovima postupka. U žalbi se ne navode žalbeni razlozi, ali se iz sadržine žalbe može zaključiti da protivnici predlagatelj pobijaju prvostepeno rješenje zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlažu da drugostepeni sud žalbu uvaži i prvostepeno rješenje preinači u dijelu korektivnog uvećanja naknade za eksproprisane nekretnine i u dijelu odluke o troškovima postupka.

Odgovori na žalbe nisu podneseni.

Nakon što je ispitao prvostepeno rješenje u granicama razloga navedenih u žalbama, pazeći po službenoj dužnosti na primjenu materijalnog prava i povredu odredaba postupka, shodno odredbi člana 221., a u vezi sa članom 236. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) i članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/98, 39/04, 73/05 i 11/21, drugostepeni sud je zaključio sljedeće:

Žalbe nisu osnovane.

Iz stanja spisa proizilazi, a što nije ni bilo sporno među strankama, da je Vlada Federacije BiH dana 26.09.2019. godine donijela Odluku o utvrđivanju javnog interesa za izgradnju dionice autoceste Medakovo-Ozimica na Koridoru Vc. Rješenjem Službe za graditeljstvo i prostorno uređenje općine Žepče br. Up-I-Broj: 03-27-2-3064/21 od 27.02.2023. godine, tačkom 1., usvojen je prijedlog JP Autoceste FBiH d.o.o. Mostar za potpunu eksproprijaciju nekretnina u svrhu izgradnje auto-ceste na trasi koridora Vc, dionica Medakovo-Ozimica, i to nekretnina označenih kao k.č. br. 1204/6 zvana „Luka, oranica/njiva 4. klase površine 1149 m² i k.č. br. 1204/7 zvana „Luka, oranica/njiva 4. klase površine 240 m², upisane u p.l. br. 93 po starom premjeru na ime H.r. M.(A.) A. sa dijelom 1/5, M.(A.) D. sa dijelom 1/5, M. (A.) J.sa dijelom 1/5, M.(A.) Lj.sa dijelom 1/5 i M. udova A. R. sa dijelom 1/5, dok je tačkom 2. predmetnog Rješenja usvojen zahtjev

ranijih vlasnika za eksproprijaciju preostalog dijela nekretnine označene kao k.č. br. 1204/1 zvana „Luka“, oranica/njiva 4. klase površine 1513 m² i oranica/njiva 5. klase površine 351 m², upisana u p.l. br. 93 po starom premjeru na ime H. r. M. (A.) A.sa dijelom 1/5, M. (A.) D. sa dijelom 1/5, M.A.) J.sa dijelom 1/5, M. (A.) Lj. sa dijelom 1/5 i M. udova A. R. sa dijelom 1/5. Tačkom 6. predmetnog Rješenja određeno je da korisnik eksproprijacije JP Autoceste FBiH d.o.o. Mostar stiče pravo na posjed ekspropriisanih nekretnina danom pravomoćnosti rješenja o eksproprijaciji ukoliko je do tada ranijem vlasniku isplatio naknadu za ekspropriisanu nekretninu, odnosno predao u posjed drugu odgovarajuću nekretninu, a u protivnom danom isplate naknade za ekspropriisane nekretnine, odnosno predajom u posjed druge odgovarajuće nekretnine, ukoliko se raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije drugačije ne sporazume. Nadalje, iz stanja spisa, provedenih dokaza i činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda nesporno proizilazi činjenica da je pravosnažnim Rješenjem o nasljeđivanju od 08.08.2023. godine (Br. sudskog spisa: 44 0 O 039012 23 O; Br. notarskog spisa: UPP: 110/2023) utvrđeno da zaostavštinu iza, dana 28.05.2023. godine umrle M. Ruže čine, između ostalog i nekretnine označene kao k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7, upisane u p.l. br. 93 k.o. Lj., sa dijelom 1/5, a za zakonskog nasljednika na navedenim nekretninama oglašen je sin ostaviteljice M. (A.) D. sa dijelom 1/1. Nesporno proizilazi i činjenica da je, notarski obrađenim Ugovorom o poklonu br. OPU-IP-183/2024, zaključenim dana 02.04.2024. godine između H.(rođ. M.) A., kao poklonodavca, i M. (A.) D. kao poklonoprimca, H. A. poklonila M. D. svoj suvlasnički dio od 1/5 na, između ostalog o nekretninama označenim kao k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7, upisanim u p.l. br. 93 k.o. Lj., a nesporno proizilazi i činjenica da su Rješenjem br. 03-30-4-538/24 od 04.06.2024. godine, donesenim od strane Službe za graditeljstvo i prostorno uređenje općine Žepče, provedene promjene u katastarskom operatu tako da su, na nekretninama označenim kao k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7 iz p.l. br. 93, sada kao (su)posjednici upisani M. (A.) Dragan sa dijelom 3/5, M. (A.) J. sa dijelom 1/5 i M. (A.) Ljubica sa dijelom 1/5.

U postupku, vođenom pred organom uprave, a na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnih parcela i plastenika, angažovan je vještak poljoprivredne struke Martić Josip, dok je na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti stambenog objekta i građevinskih elemenata, te naknade za preseljenje vlasnika kuće na drugu lokaciju, angažovan vještak građevinske struke Mandura Amra. U pismenom nalazu od 17.02.2023. godine vještak poljoprivredne struke Martić Josip je dao mišljenje prema kojem tržišna vrijednost zemljišta označenog kao k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7 (ukupne površine 3253 m²) iznosi ukupno 91.084,00 KM (28,00 KM/m²), dok vrijednost plastenika (koji se nalazi na parceli k.č. br. 1204/1) iznosi 3.000,00 KM (Plastenik površine 100 2m x 30,00 KM/m²). Vještak građevinske struke Mandura Amra je u pismenom nalazu od 19.09.2022. godine dala mišljenje da vrijednost asfaltiranog puta (širine 3,2 m i dužine 95 m) iznosi 28.800,00 KM, dok je u pismenom nalazu od 20.03.2024. godine navedeni vještak dala mišljenje prema kojem vrijednost stambenog objekta (kuće) iznosi 427.587,00 KM, vrijednost građevinskih elemenata na navedenim parcelama iznosi 405.665,00 KM, dok troškovi preseljenja ranijih vlasnika na drugu lokaciju iznose 800,00 KM. Ponudom od 09.04.2024. godine korisnik eksproprijacije je M. D., M. J. i M. Lj., kao ranijim vlasnicima, kao naknadu za ekspropriisane nekretnine ponudio ukupan iznos od 957.016,00 KM od čega, za zemljište označeno kao k.č. br. 1204/6 i 1204/7 Ko Lj.i iznos od 38.892,00 KM (prema nalazu vještaka poljoprivredne struke Martić Josipa), za zemljište označeno kao k.č. br. 1204/1 KO Lj.i iznos od 52.192,00 KM (prema nalazu vještaka poljoprivredne struke Martić Josipa), za vrijednost plastenika na navedenom zemljištu iznos od 3.000,00 KM (prema nalazu vještaka poljoprivredne struke Martić Josipa), za stambeni objekat (kuću) iznos od 427.587,00 KM (prema nalazu vještaka građevinske struke Mandura Amre), za vrijednost građevinskih elemenata iznos od 405.665,00 KM (prema nalazu vještaka građevinske struke Mandura Amre), za troškove preseljenja iznos od 800,00 KM (prema nalazu vještaka građevinske struke Mandura Amre), te za asfaltirani put iznos od 28.800,00 KM. S obzirom da na usmenoj raspravi za sporazumno određivanje naknade za ekspropriisane nekretnine, održanoj dana 11.07.2024. godine u Službi za graditeljstvo i prostorno uređenje općine

Žepče, nije postignut sporazum o naknadi za ekspropisane nekretnine, to je organ uprave predmet dostavio prvostepenom sudu radi određivanja naknade za ekspropisane nekretnine.

Nadalje, iz stanja spisa proizilazi da je u dokaznom postupku provedeno vještačenje po stalnom sudskom vještaku poljoprivredne struke Rahman Đenanu. U svom nalazu od 27.03.2025. godine vještak poljoprivredne struke, između ostalog navodi da se predmetne parcele k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7 nalaze u naseljenom mjestu Lj.i, uz lokalni put, imaju direktni prilaz sa tvrdog asfaltnog puta i iste su pravilnog oblika i ravnog do blagog nagiba terena, a sve tri parcele čine jednu cjelinu sa ukupnom površinom od 3.253 m². Na parceli k.č. br. 1204/1 nalazi se stambeni objekat i pomoćni objekti, a dio te parcele koristi se i kao okućnica, livada i voćnjak, te za plasteničku proizvodnju, dok se parcele k.č. br. 1204/6 i 1204/7 koriste kao livade, a kroz parcelu 1204/6 prolazi pristupni asfaltirani put prema stambenom objektu vlasnika. Vještak dalje navodi da je na predmetnim parcelama evidentirao voćarske kulture (1 stablo jabuke starosti cca 10 godina, 1 stablo mušmule starosti cca 8 godina, 3 stabla višnje starosti cca 8 godina, 1 stablo dunje starosti cca 8 godina, 2 stabla kajsije starosti cca 8 godina, 6 stabala kruške starosti cca 10 godina, 1 stablo dudu starosti cca 20 godina, 3 čokota vinove loze starosti cca 20 godina, 1 čokot vinove loze starosti cca 5 godina, 1 sadnica nara starosti cca 5 godina, 1 sadnica jabuke starosti cca 3 godine i 2 sadnice smokve sarosri cca 4 godine), te hortikulture vrste (30 ruža visine 0,50 m starosti cca 5 godina, 1 grm loze, 40 m² lukovica, 5 m² začinskog bilja, 2 grma ukrasnog drveta visine cca 1,5 m, 2 grma ružmarina visine cca 0,50 m, 1 stablo Gingo bilobe starosti cca 15 m, visine cca 5 m, prsnog prečnika 10 cm, 1 sadnica Gingo bilobe, 1 grm lovora širine 0,50 m i visine 1,50 m, 5 grmova Adamova igla, 1. grm jasmína starosti cca 20 godina, 1 sadnica ukrasnog bila i 1 drvo smreke visine cca 3 m), da je na parceli k.č. br. 1204/1, ispod kuće, instaliran plastenik površine 100 m², starosti cca 2 godine, sa konstrukcijom izgrađenom od pocinčanih cijevi, te da je cijelom dužinom parcela k.č. br. 1204/6 i 1204/7 bila zasađena živa ograda, starosti cca 8 do 9 godina, ali je ista prilikom izvođenja radova uništena. Dalje, vještak navodi da se, shodno odredbi člana 46. Zakona o eksproprijaciji, vrijednost poljoprivrednog zemljišta procjenjuje na osnovu tržišne vrijednosti, izraženo u cijeni po m² na području gdje se vrši eksproprijacija, a koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja zavisi od ponude i potražnje u vrijeme njenog određivanja. Pri određivanju vrijednosti zemljišta po m² za predmetne nekretnine vještak navodi da je imao u vidu: tržišnu-prometnu vrijednost zemljišta u ovoj i susjednim katastarskim općinama, kulturu i klasu zemljišta, lokaciju i udaljenost parcele od tvrdog puta, oblik i veličinu parcele, konfiguraciju terena te ponudu i potražnju zemljišta na predmetnom lokalitetu. Za procjenu vrijednosti predmetnih parcela, koje su po kulturi poljoprivredno zemljište, vještak je koristio usporednu metodu ili metodu uspoređivanja vrijednosti (kao metodu koja se najviše koristi pri procjeni tržišne vrijednosti zemljišta, a koja uzima ponudu i potražnju zemljišta, kao i prometovane cijene zemljišta na užem i širem području). Dopisom od 12.11.2024. godine Služba za graditeljstvo i prostorno uređenje općine Žepče ga je obavijestila da su se procjene vještaka poljoprivredne struke i prihvaćene cijene poljoprivrednog zemljišta od strane korisnika eksproprijacije u KO Lj.i kretale u rasponu od 23,00 KM do 30,00 KM/m², dok je za susjedne parcele označene kao k.č. br. 1204/3, 1204/4 i 1204/5, koje graniče sa predmetnim parcelama, Rješenjem Općinskog suda u Žepču br. 44 0 V 038781 23 V od 26.12.2024. godine prihvaćena procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 30,00 KM/m². Dalje, vještak navodi da su predmetne parcele poljoprivredno zemljište i po kulturi su oranice 4. i 5. klase, a oranice ili njive su najvrijednije poljoprivredno zemljište i namijenjene su za redovno obrađivanje na kojima se stalno i obično siju različite ratarske i povrtlarske kulture, te kao takve daju najveći dohodak ili dobit u odnosu na druge kulture poljoprivrednog zemljišta, kao što su livade i pašnjaci, te naglašava da se na parceli 1204/1 nalazi i stambeni i pomoćni objekti istog vlasnika, a druge dvije predmetne parcele (1204/6 i 1204/7) su vezane za 1204/1 i čine jednu cjelinu, što znači da postoji mogućnost da iste promijene namjenu u građevinsko zemljište. Shodno navedenom, vještak smatra da je za predmetne parcele k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7, koje su po kulturi oranice 4. i 5. klase, tržišna vrijednost (cijena) predmetnog poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 30,00 KM/m² realna i pravična, a što u

konkretnom slučaju iznosi ukupno 97.590,00 KM (za k.č. br. 1204/1 „Luka“, oranica 4. i 5. klase površine 1864 m² – 55.920,00 KM, za k.č. br. 1204/6 „Luka“, oranica 4. klase površine 1149 m² – 34.470,00 KM, za k.č. br. 1204/7 „Luka“, oranica 4. klase površine 240 m² – 7.200,00 KM). U svom pismenom nalazu vještak je izvršio i procjenu vrijednosti voćarskih kultura, hortikulturnih vrsta i vrijednost plastenika, te je vrijednost naprijed navedenih voćarskih kultura procijenio na iznos od 2.708,40 KM, vrijednost naprijed navedenih hortikulturnih vrsta na iznos od 3.245,00 KM, dok je vrijednost navedenog plastenika (uzimajući u obzir stopu amortizacije) procijenio na iznos od 2.100,00 KM. Na kraju, vještak u svom pismenom nalazu iznosi zaključak i mišljenje prema kojem procijenjena vrijednost poljoprivrednog zemljišta, voćarskih kultura, hortikulturnih vrsta i vrijednost plastenika na parcelama označenim kao k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7 KO Lj.i iznosi ukupno 105.643,40 KM.

Nadalje, iz stanja spisa proizilazi da je u dokaznom postupku provedeno i vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke Alibegović Muhidinu. U svom pismenom nalazu od 13.05.2025. godine vještak navodi da je, u prisustvu ovlaštenih predstavnika predlagatelja i protivnika predlagatelj izvršio fizički pregled predmetnog stambenog objekta sa pomoćnim objektima i građevinskim elementima, izgrađenim na parcelama k.č. br. 1204/1, 1204/6 i 1204/7 k.o. Lj. Samostojeći individualni stambeni objekat sastoji se od suterena (natkriveni ulaz, hodnik 1, dnevni boravak, trpezarija i kuhinja, hodnik 2, kupatilo unutrašnje stepenište sa pristup etaži prizemlja), prizemlja (hodnik sa stepeništem, soba 1, soba 2, kupatilo, dnevni boravak, trpezarija i kuhinja, soba 3, soba 4) i potkrovlja (hodnik, soba 1, ostava, soba 2, soba 3, terasa, natkrivena terasa, balkon). Pomoćne objekte čine: kotlovnica (prizemne spratnosti, dimenzija 5,20x2,10 m), ljetna kuhinja (prizemne spratnosti, dimenzija 6,80x4,80 m), pomoćni objekat (prizemne spratnosti, dimenzija 15,60x4,80 m), kupatilo i natkrivena terasa (prizemne spratnosti, dimenzija kupatila 3,29x2,20 m, a natkrivene terase 3,29x3,00 m), stambeni objekat 2 sa garažom (spratnosti P+Pot., dimenzija 9,30x2,20 m), boks za pse (dimenzija 2,00x1,50 m), pečenjara (dimenzija 0,75x2,00 m, visine 2,50 m) i štala (prizemne spratnosti, dimenzija 6,10x16,00 m), dok građevinske elemente čine septička jama, šaht, hodne betonske staze popločane lomljenim kamenom, hodne betonske staze bez završne obloge, asfaltirani plato i prilazni put, bunar, te ograda sa stobivima, ispunom, kapijom, soklenim zidom i temeljom. Nakon detaljno izvršenog opisa makro i mikrolokacije i ekonomskih pokazatelja, izvršene analize tržišta, te nakon detaljnog tehničkog opisa individualnog stambenog objekta, svih pomoćnih objekata i građevinskih elemenata, vještak iznosi zaključak i mišljenje prema kojem tržišna vrijednost predmetnog individualnog stambenog objekta, pomoćnih objekata i građevinskih elemenata, zajedno sa troškovima preseljenja, iznosi ukupno 890.900,00 KM, od čega se iznos od 487.000,00 KM na individualni stambeni objekat, iznos od 313.400,00 KM na pomoćne objekte, iznos od 89.500,00 KM na vrijednost građevinskih elemenata, dok se iznos od 1.000,00 KM odnosi na troškove preseljenja.

Iz zapisnika sa ročišta održanog dana 03.09.2025. godine proizilazi da je navedeni vještak građevinske struke, odgovarajući na pitanja punomoćnika predlagatelja, između ostalog izjavio da je, s obzirom na specifičnost zadatka i strukture vještačenja u kojem su osim stambenog objekta u značajnoj mjeri zastupljeni pomoćni objekti i građevinski elementi, a uzimajući u obzir činjenicu da na predmetnoj mikro lokaciji nisu dostupni relevantni komparativi prodaje sličnih građevinskih objekata, prilikom procjene tržišne vrijednosti koristio troškovnu metodu kao namjerodavniju u konkretnom slučaju („u pismenom nalazu vještak je, na strani 4., pod tačkom 3.3 obrazložio na kojim ekonomskim principima se zasniva troškovna metoda“). Naveo je da je prilikom izrade nalaza i mišljenja imao na raspolaganju podatke o zaključenim sporazumima za eksproprisane nekretnine u neposrednom okruženju predmetnih nekretnina, ali je istakao da su stambeni objekti, koji su bili predmet zaključenih sporazuma, nižeg nivoa materijalizacije u odnosu na predmetne objekte i, kao takvi, nisu bili relevantni za određivanje cijena izgradnje predmetnog objekta, tako da je cijene izgradnje odredio na osnovu objavljenih podataka Federalnog zavoda za statistiku, prilagodivši ih vrsti objekta koji je predmet zadatka vještačenja, a što je sve detaljno prikazao na

stranici 19. svog nalaza i mišljenja. Još je naveo da nivo materijalizacije podrazumijeva vrstu materijala od kojih je objekat izgrađen, te vrstu i kvalitet materijala koji su korišteni za opremanje objekta, što podrazumijeva podne obloge, zidne obloge, instalacije grijanja i vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacije, vanjsku i unutrašnju stolariju, krovnu konstrukciju i pokrov.

Nalaze i mišljenja vještaka poljoprivredne struke Rahman Đenana i građevinske struke Alibegović Muhidina, prvostepeni sud je u cijelosti prihvatio, pravilno ocijenivši da su oba nalaza urađena jasno, objektivno i u skladu sa pravilima struke.

Kod ovakvog činjeničnog stanja, koje i proizilazi iz stanja spisa i provedenih dokaza, prvostepeni sud je, a nakon što je isti na iznos od 996.543,40 KM, tj. iznos utvrđen provedenim vještačenjima po vještaku poljoprivredne i vještaku građevinske struke, primijenio korektivni faktor od 3%, pravilno i u skladu sa odredbama člana 46., 47., 50., 53., 63., 64., 66. i 70. Zakona o eksproprijaciji („Službene novine Federacije BiH“, br. 70/07, 36/10, 25/12 i 34/16), te člana 149. i 152. Zakona o vanparničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, br. 2/98, 39/04, 73/05 i 11/21) postupio kada je odlučio kao u izreci pobijanog rješenja.

Žalba predlagatelja, kojom isti prvostepeno rješenje pobija u dijelu odluke o visini naknade određene za ekspropisane nekretnine, naknade za voćarske kulture . . ., a sve preko iznosa ponuđenog u upravnom postupku, svodi se na osporavanje nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke Rahman Đenana i vještaka građevinske struke Alibegović Muhidina, a sve uz tvrdnje da su navedeni vještaci u provedenom sudskom postupku neosnovano uvećali vrijednost predmetnih nekretnina.

Kada su u pitanju navedeni nalazi vještaka poljoprivredne struke Rahman Đenana i vještaka građevinske struke Alibegović Muhidina, isti su, po ocjeni drugostepenog suda, jasni, detaljni, stručni i objektivni, te je prvostepeni sud pravilno postupio kada je u cijelosti prihvatio ove nalaze. S druge strane, ukoliko je predlagatelj smatrao, kao što to sada tvrdi u svojoj žalbi, da su navedeni vještaci „neosnovano uvećali vrijednost nekretnina označenih kao k.č. 1204/1, 1204/6, 1204/7 upisanih u p.l. 93 K.O. Lj.i“, isti je imao mogućnost da iznese svoje primjedbe na nalaze navedenih vještaka i da snagom argumenata pokuša osporiti vjerodostojnost ovih dokaza. Međutim, iz stanja spisa (zapisnik sa ročišta od 03.09.2025.g.) proizilazi da ni sam punomoćnik predlagatelja, izuzev paušalnih navoda da je „prema mišljenju predlagatelja očigledno da su nalazi vještaka poljoprivredne i građevinske struke nerealni“ te da su vještaci „neosnovano izvršili uvećanje procjene vrijednosti nekretnina“, nije imao nikakvih konkretnih primjedbi ni na nalaz vještaka Rahman Đenana niti na nalaz vještaka Alibegović Muhidina.

Predlagatelj u svojoj žalbi navodi da je „na osnovu nalaza sačinjenih u toku upravnih postupaka koji se vode pred nadležnim organom uprave zaključeno više od 98% sporazuma od strane ranijih vlasnika“, te smatra da „procjene nekretnina utvrđene u istim predstavljaju realnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na području buduće trase autoceste, te adekvatno obeštećenje ranijih vlasnika“.

Ovim žalbenim navodima i tvrdnjama predlagatelj se u stvari poziva na primjenu odredbe člana 64. stav 2. Zakona o eksproprijaciji kojom je propisano da je sud, kod utvrđivanja naknade za ekspropisanu nekretninu, 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. Međutim, za pravilnu primjenu navedene zakonske odredbe potrebno je prije svega da sud raspolaze sa potrebnim podacima o zaključenim sporazumima, a taj uvjet u predmetnom slučaju

nije ostvaren, jer predlagatelj te svoje navode i tvrdnje nije potkrijepio bilo kakvim dokazom niti je u tom pravcu predlagao provođenje bilo kakvih dokaza.

Žalba predlagatelja u preostalom dijelu, i žalba protivnika predlagatelja u cijelosti, svode se na osporavanje prvostepenog rješenja u dijelu koji se odnosi na primjenu korektivnog faktora. Naime, predlagatelj smatra da u konkretnom slučaju nije bilo mjesta primjeni bilo kakvog korektivnog faktora, dok protivnici predlagatelja smatraju da je prvostepeni sud prenisko primijenio korektivni faktor i da je iznos naknade od 996.543,40 KM trebao uvećati znatno više odnosno primjenom većeg korektivnog faktora (u toku prvostepenog postupka protivnici predlagatelja su tražili primjenu korektivnog faktora od 20%).

Članom 47. Zakona o eksproprijaciji propisano je da će se lične i porodične prilike ranijeg vlasnika eksproprijisane nekretnine uzet u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade ako su te prilike od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju ranije vlasnika, a naročito u slučaju ako je zbog eksproprijacije većeg dijela ili čitavog zemljišta ili poslovne prostorije u kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost ugrožena njegova materijalna egzistencija, kao i u slučaju kad se zbog eksproprijacije članovi poljoprivrednog domaćinstva moraju iseliti iz područja gdje su prebivali ili boravili.

Primjena korektiva iz člana 47. Zakona o eksproprijaciji je obavezna, kako u postupku sporazumijevanja o pravičnoj naknadi pred općinskim organom uprave, tako i u sudskom postupku određivanja naknade, a faktička su pitanja u kojim slučajevima će se utvrđena naknada za eksproprijisane nekretnine uvećati po osnovu ličnih i porodičnih prilika ranijeg vlasnika i koliko će to eventualno uvećanje iznositi, a odgovore na ova pitanja ne može dati sudska praksa (na koju se pozivaju protivnici predlagatelja) jer to u svakom konkretnom slučaju zavisi od utvrđenja u kojoj je mjeri ranijem vlasniku zbog eksproprijacije pogoršana materijalna egzistencija i ocjene da li raniji vlasnik može i u kom obimu, s obzirom na njegove lične i porodične okolnosti, da sa utvrđenom naknadom uspostavi ekonomsku situaciju kakvu je ranije imao. Odredba člana 47. Zakona o eksproprijaciji propisuje mogućnost uvećanja naknade, a u slučajevima koji ispunjavaju uslove za uvećanje naknade to uvećanje naknade, primjenom korektiva iz navedene zakonske odredbe, treba da bude u onom obimu koji će omogućiti ranijem vlasniku da sa ukupnom naknadom obezbjedi u bitnom, isti ekonomski položaj i uslove života kakve je imao prije eksproprijacije na osnovu korištenja eksproprijisanih nekretnina.

U konkretnom slučaju, a na osnovu ocjene svih provedenih dokaza, uključujući i Potvrdu br. 04-20-5-1349/2020 od 31.07.2020. godine, akt naslovljen kao „Detaljni prikaz biljnih usjeva na posjedima“ od 27.03.2024. godine, Zahvalnicu od 6.7.2023. godine, prepise web stranice google maps sa fotografijama i recenzijama posjetitelja, fotografije sa parkiranim kamper vozilima i šatorima, te iskaz koji je u svojstvu vanparnične stranke dao protivnik predlagatelja M. D., kao i iskaz koji je u svojstvu svjedoka dala M. D. (zapisnik sa ročišta održanog na licu mjesta dana 27.02.2025.g.), prvostepeni sud je pravilno utvrdio i zaključio da su u konkretnom slučaju ispunjeni uvjeti za uvećanje naknade primjenom korektivnog faktora iz člana 47. Zakona o eksproprijaciji, a pravilno je utvrdio i ocijenio da će se u konkretnom slučaju svrha iz člana 47. Zakona o eksproprijaciji postići primjenom korektivnog faktora od 3%. Shodno tome, prvostepeni sud je pravilno postupio kada je pobijanim rješenjem, iznos naknade od 996.543,40 KM (utvrđen provedenim vještačenjima) uvećao, primjenom korektivnog faktora od 3%, za iznos od 29.896,30 KM.

Za ovakvu svoju odluku, vezano za uvećanje naknade primjenom korektivnog faktora od 3%, prvostepeni sud je u obrazloženju pobijanog rješenja, strana 14. pasus 2., 3. i 4. i strana 15. pasusu 1., 2., 3. i 4., dao jasne i valjane razloge koje, kao odgovarajuće, prihvata i drugostepeni

sud te se žalitelji upućuju na ovaj dio obrazloženja prvostepenog rješenja kako se ti razlozi ne bi ponavljali i u ovom rješenju.

Shodno naprijed navedenom se i svi navodi žalbi kojim predlagatelj i protivnici predlagatelja pobijaju prvostepeno rješenje u dijelu koji se odnosi na primjenu korektivnog faktora, pokazuju neosnovanim.

Članom 66. stav 2. Zakona o eksproprijaciji propisano je da troškove sudskog postupka za određivanje naknade za eksproprijisanu nekretninu određuje sud srazmjerno uspjehu stranaka u tom postupku.

Suprotno žalbenim navodima protivnika predlagatelja, prvostepeni sud je u skladu sa odredbom člana 66. stav 2. Zakona o eksproprijaciji, a pravilno ocijenivši da su u predmetnom postupku protivnici predlagatelja uspjeli sa 85,83%, pravilno postupio kada je odlučio kao u stavu četvrtom izreke pobijanog rješenja te obavezao predlagatelja da protivnicima predlagatelja isplati na ime troškova postupka iznos od 11.124,62 KM, dok je u preostalom dijelu, preko dosuđenog iznosa, odbio zahtjev protivnika predlagatelja za naknadu troškova postupka. I za ovakvu svoju odluku, prvostepeni sud je dao jasne i valjane razloge koje, kao pravilne, prihvata i drugostepeni sud.

Shodno navedenim, se pokazuju neosnovanim i navodi žalbe kojim protivnici predlagatelja pobijaju prvostepeno rješenje u dijelu kojim je odlučeno o troškovima postupka.

Dakle, žalbeni razlozi iz kojih predlagatelj i protivnici predlagatelja pobijaju rješenje prvostepenog suda, nisu ostvareni, a budući da nisu ostvareni ni razlozi na koje drugostepeni sud, shodno odredbi člana 221. Zakona o parničnom postupku, a u vezi sa članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, pazi po službenoj dužnosti, to je odlučeno kao u izreci ovog rješenja primjenom odredbe iz člana 235. tačka 2. Zakona o parničnom postupku, a u vezi sa odredbom iz člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku.

Predsjednica vijeća
Nedeljka Mađar-Ramljak