REPUBLIKA E KOSOVËS/REPUBLIKA KOSOVA

OSNOVNI SUD GNJILANE - OGRANAK NOVO BRDO

RP.br.10/18

OSNOVNI SUD U GNJILANU , OGRANAK NOVO BRDO, Opšte odelenje,**divizija za parnice**, sa sudijom Bobanom Aleksićem, administrativnim asistentom Sanjom Ristić i stručnim saradnikom Zvezdanom Milenkovićem, u vanparničnoj stvari predlagača I. R. iz Ž.V. opština Gnjilane, Republika Kosovo, koga zastupa Valjon Sadiku (Valon Sadiku) advokat iz Prištine, protiv protivpredlagača Vlade Republike Kosovo, Organ za eksproprijaciju – Odelenje za eksproprijaciju pri Ministarstvu za životnu sredinu i planiranje, u sporu po žalbi za utvrdjivanje dodatne novčane naknade za ekspropirisanu nepokretnost, u sporu vrednosti 6341.87 evra nakon održane glavne rasprave 31.03.2022 godine, done je dana 04.04.2022 godine:

R E Š E NJ E

I.USVAJA SE u celosti kao osnovana žalba sa preciziranim zahtevom na zapisniku od 31.03.2022.g predlagača I. R. iz Ž. V., opština Novo Brdo, koga zastupa punomoćnik adv.Valon Sadiku iz Lipljana

II. PREINAČUJE SE konačna odluka - Akt o proceni od 22.08.2018.godine,za imovinu koja se eksproprише po osnovu utvrdjenog javnog interesa za realizaciju projekta ''Autoput A7.1 Priština-Gnjilane-Bela Zemlja'', donet od strane Kancelarije za procenu pri Upravi za porez na imovinu Ministarstva finasija, Republike Kosovo, u delu kojim je odredjena nadoknada, pa se **OBAVEZUJE** korisnik eksproprijacije, Vlade Republike Kosova, Ministarstvo za životnu sredinu i prostorno planiranje, , da na ime dodatne nadoknade za eksproprijaciju dela katastarske parcele P-72403046-4700-0, u površini od 734 m2 od ukupne površine 1760 m2, Katastarska zona ''Paralovo'', Katastarska opština Novo Brdo, **isplati** predlagaču I. R. razliku u iznosu od 4,154.44 evra, kao i na ime umanjenja vrednosti preostalog neekspropriisanog dela navedene parcele, od 1.026 m^2 iznos od 2,187.43 evra što **ukupno iznosi 6.341.87 evra** sve u roku od 15 dana od prijema pravosnažnog rešenja pod pretnjom prinudnog izvršenja.

III. OBAVEZUJE SE korisnik eksprorpijacije da na ime gore utvrđenog iznosa ispalti predlagaču kamatu u iznosu od 7 % na godišnjem nivou koja će se obračunati počev od stupanja na snagu Konačne Odluke o eksproprijaciji tj. **od 06.11.2018. godine.**

IV.OBAVEZUJE SE korisnik eksporpijacije da na ime troškova postupka predlagaču isplati iznos od 905 evra sve u roku od 15 dana od prijema pravosnažnog rešenja pod pretnjom prinudnog izvršenja.

O b r a z l o ž e nj e

Punomoćnik predlagača je dana 29.11.2018 godine podneo Osnovnom sudu u Gnjilanu-Ogranak Novo Brdo, Opštem odelenju, žalbu protiv Vlade R.kosova- Odluke – Akta o proceni za

2019:138122

imovinu koja se ekspropriiše po osnovu utvrdjenog javnog interesa za realizaciju projekta ''Autoput A7.1 Priština-Gnjilane-Bela zemlja sačinjen od strane Komisije za procenu nepokretne imovine Odelenja za porez na imovinu, Ministastva finasija Republike Kosovo, br. 12/71 od dana 23.10.2018 godine, sa zhtevom da se isplati razlika u nadoknadi cene za ekspropriisani deo kao i za umanjenu vrednost preostalog dela nepokretnosti i to parcele katastarske parcele P-72403046-4700-0, ukupne površine 1760 m2, Katastarska zona ''Paralovo'', Katastarska opština Novo Brdo gde je zahtev precizirao na zapisniku od 31.03.2022.g

U podnetoj žalbi kao i na ročištima održanim 01.06.2021 godine i 31.03.2022 godine, punomoćnik predlagača je osporio ispravnost procene i predložio da sud angažuje vešataka iz redova ovlašćenih procenjivača koji će da utvrdi realnu vrednost, predložio da se žalba usvoji kao i da je troškove postupka tražio.

U ovom dokumentu je izvršena procena vrednosti za deo katastarske parcela P-72403046-4700-0, u površini od 734 m2 koji se ekspropriiše od ukupne od površine 1760 m2, Katastarska zona ''Paralovo'', Katastarska opština Novo Brdo

Predstavnik protivpredlagača nije odgovorio na žalbu ali je u toku postupka, na glavnom ročištu osporio navode iz žalbe i predložio da se žalba odbije i potvrdi odluka Vlade. Nije tražio troškove.

Sud je konstantovao da postupak posredovanja na koji su stranke bile obavezne, nije uspeo a utvrdio da je nesporno medju stranklama da je navedena imovina ekspriopriisana dok je ostala sporna medju strankama visina naknade pa je za pravilnu i potpunu procenu činjenčnog stanja u ovom pravnom pitanju u postupku dokazivanja spornih činjenica medju strankama zakazao ročište izveo dokaze uvidom u sledeća dokumenta:

- Akt procene Kancelarije za procenu imovine sačinjen od strane Komisije za procenu pri Upravi za porez na imovinu, Ministarstva Finansija Republike Kosovo od 10.07.2018 godine,
- Konačna Odluka o utvrdjivanju javnog interesa i eksproprijacije Vlade Republike Kosovo 12/71 od 23.10.2018 godine za parcelu 4700-0
- Posedovni list za parcelu 4700-0
- Ekspertiza veštaka Šabana Sulje (Shaban Syla)i od 01.11.2021 godine za parcelu 4700-0
- Sadržinu žalbe, podnetu Osnovnom sudu Gnjilanu, Ogranak u Novom Brdu 29.11.2018 godine,
- Izjave učesnika u postupku i veštaka – procenitelja.

Nakon hronološki provedenog postupka, pregledom radnji i dokaza izvedenih u postupku, zahteva i predloga stranaka i njihovih punomoćnika i stavova suda po njima, sud je ocenio svaki dokaz pojedinačno i sve zajedno, na osnovu odredbe člana 8 Zakona o parničnom postupku (03/L-006) a u vezi sa članom 3 Zakona o vanparničnom postupku Br. 03/L-007, u sklopu jedinstvenog dokaznog postupka, došao do zaključka da se u ovom građanskom sporu treba odlučiti kao u izreci rešenja, iz sledećih razloga:

Nesporno je medju strankama kao i prema priloženoj dokumentaciji, da je parcela koja je predmet postupka, predviđena za eksproprijaciju po osnovu Konačne odluke o odobravanju eksproprijacije po osnovu utvrdjenog javnog interesa broj 12/71 od 23.10.2018 godine, kao i da je parcela u medjuvremenu promenila prvobitnog vlasnika što se potvrdjuje i pos.list br.1618/18 od 17.09.2018 godine.

Ovom Odlukom, Vlada Republike Kosova, u svojstvu organa za eksproprijaciju, utvrdila javni interes za Realizaciju infrastrukturnog projekta – Izgradnja autoputa ''Priština-Gnjilane-Bela zemlja'',

2019:138122

segment Banula –Bresalce i odobrena ekspropijacija nepokretne imovine vlasnika i posednika parcela na području opštine Novo Brdo (Katstarska zona Paralovo) gde je iintegralni deo ove Odluke je i predmet žalbe predlagača ''Akt o proceni za imovinu koja se ekspropriiše za javni interes ustanovljen za relizaciju Projekta ''Autoput A7.1 Priština-Gnjilane-Bela zemlja'' (u daljem tekstu: Akt o proceni).

Ovaj dokument je sačinjen od strane Komisije za procenu nepokretne imovine Ministarstva finansija Republike Kosovo – Odelenja za porez na imovinu. Prema sadržini žalbe predlagača, Akt o proceni ne reflektuje realno vrednost nekretnine koje su predmet eksproprijacije, zbog čega je punomoćnik predlagača zatražio da se izvrši još jedno veštačenje od strane veštaka procenitelja i geometra, koji će dati nalaz i mišljenje zasnovan na realnijim tržišnim parametrima.

Akt o proceni, navodi kao imovinu koja je predmet eksproprijacije deo katastarske parcele P-72403046-4700-0 u površini od 2391 m2 od ukupne površine koja iznosi 1760 m2. Parcela se nalazi u katastarskoj zoni Paralovo, u južnom delu. Akt o proceni dalje nastavlja da se parcela nalazi u blizini asfaltnog puta koji povezuje sela sa gradom Gnjilanom. Okolna imanja su šumska mada ima i onih koja se koriste u poljoprivredne svrhe. Na nekretnini koja je predmet eksproprijacije nema uredjaja ili instalacija koje ne mogu da se odvoje bez napora a koje su neophodne radi njenog ekonomskog iskorišćavanja. Akt o proceni, u uvodnom delu navodi da je eksproprijacija ove parcele započeta na ime katastraskog vlasnika S. B., s tim što je u toku postupka obješnjeno od strane učesnika u postupku da I. R. aktuelni vlasnik budući da je to pravo stekao po osnovu kupoprodaje predmetne parcele.

Za procenu novčane vrednosti parcele Akt o proceni primenjuje metodu uporedne, kompartivne prodaje. Ova metoda zasniva se na podacima o prodaji u odredjenom vremenskom periodu, koja se odvijala u regionu kao i na podacima o proučavanju tržišta s tim što su kao kriterijumi uzeti blizina stambenog naselja, pristup infrastrukturi, veličina i forma nekretnine. U sklopu ovako postavljenog modela, uzeti su kao kriterijumi nagiba odnosno mogućnosti obrade mehanizacijom, uslovi životne sredine, rizik od poplava i erozije, vrednost biodiverziteta, okolina i drugi kriterijumi ako imaju izrazit uticaj na procenu.

Primenjujući ovako koncepirane kriterijume, procenjivač je na stanovištu da je za vrednost parcela koje su predmet eksproprijacije najadekvatnija novčana cena koštanja, odnosno naknada, u visini od - za parcelu odnosno deo parcele 4700-0 iznosi 5 evra po metru^2 odnosno 4,404,00 evra.

Kao što je navedeno u uvodnom delu obrazloženja, u žalbi i na ročištima održanim 01.06.2021 godine i 31.03.2022 godine, punomoćnik predlagača je osporio ispravnost procene i predložio da sud angažuje vešataka iz redova ovlašćenih procenjivača koji će da utvrdi realnu vrednost. Na Istom ročištu odredjen je Šaban Sulja, licencirani veštak za oblast gradjevine kome je pismeno predočeno šta je svrha veštačenja i šta treba da obuhvate nalaz i mišljenje.

Dana 16.12.2021 godine, sudu je dostavaljen Izveštaj o proceni sačinjen od strane veštaka Šabana Sulje sa odgovarajućom dokumentacijom. Ovaj izveštaj se, kao i Akt o proceni sačinjen od Odelenja za porez na imovinu, zasniva na uporednom metodu kao polaznom principu procene. Shodno polaznom principu, kao polazni nominalni iznos za utvrdjivanje vrednosti se uzima tržišna vrednost ali se isto tako vrši i odgovarajuća korekcija u smislu kvaliteta zemljišta, blizine naselja, nagiba zemljišta, pristupnoj infrstrukturi, veličini, formi i mogućnosti za navodnjavanje.

2019:138122

U tom smislu, Izveštaj o veštačenju sačinjeni od strane veštaka imenovanog od strane suda utvrdjuju sledeće nominalne vrednosti za parcelu koja je predmet eksproprijacije i to **Katastarska parcela P-72403046-04700-0** je u Izveštaju veštaka procenitelja je procenjena na 7,824.44 evra tako da u odnosu na procenu od 3,670,00 evra koju je dala Kancelarije za procenu, dosadašnjem vlasniku odnosno predlagaču, treba nadoknaditi razliku od 4,154.44 evra.

Kao poredbeni parametri za obračun nominalne vrednosti eksproprisane parcele, uzeti su, shodno sadržini Administrativnog uputstva 02/2015 od 07.08.2015 godine, sledeći elementi sa faktorima procene:Kvalitet, sa faktorom procene 0.75,Blizina stambenog naselja, sa faktorom procene 1.3,Nagib u stepenim, sa faktorom procene 1.00,Pristup infrastrukturi, sa faktorom procene 1.00,Veličina, sa faktorom procene 1.00,Forma, sa faktorom procene 1.00,Vodnost-navodnjavanje, sa faktorom procene 0.90.

S obzirom na ovako postavljene poredbene kriterijume, shodno formuli prezentiranoj u Izveštaju u veštačenju (procenjena tržišna vrednost po metru kvadratnom od 10.66 evra se množi sa faktorom procene) Izveštaj o proceni sačinjen od veštaka-procenitelja imenovanog od strane suda, navodi kao nominalnu vrednost dela katastarske parcele koji se ekspropriiše iznosi 10.66 evra po metru kvadratnom, odnosno, s obzirom da je površina eksporpriisane parcele ekspropriisanog dela od 734 m2, ukupna nominalna vrednost ekspropriisanog dela iznosi 7,824.44 evra odnosno korisnik je u obavezi da doplati 4,154.44 evra. Zbog umanjene vrednosti preostalog dela parcele, budući da se ekspropriiše jedan njen deo, procenjivač navodi da vlasniku treba da se dodatno isplati iznos od 2,187.43 evra, do koga se došlo prema formuli koja je navedena u ekspertizi.

Ovo znači, da prema izvršenoj proceni, korisnik eksproprijacije treba da doplati vlasniku odnosno predlgaču, u odnosu na prvobitnu vrednostiz Akta o proceni, iznos od 4,154.44 evra plus 2,187.43 evra što iznosi ukupno 6,341.87 evra.

Učesnicima u postupku je dostavljen Izveštaj o veštačenju veštaka procenitelja kao i veštaka geometra i na ročištu od 31.03.2022 godine, zastupnik predlagača se izjasnio da na nalaz i mišljenje veštaka nema primedbi odnosno da je veštačenje odradjeno sturčno i nepristrasno. Predstavnik protivpredlagača je osporio nalaz i mišljenje eksperta procenitelja u celosti navodeći da je procena Komisije za procenu Ministarstva finansilja bila relana u pogledu visine naknade, a na veštačenje geometra nije imao primedbe ka i ni zahtev za dodatno ispitivanje.

Sud nalazi sledeće:

Nesumnjivo je da dinamika razvoja svakog pa i kosovskog društva nužno postavlja kao osnovni uslov odgovarajuću infarstrukturnu mrežu i shodno tome stalno prilagodjavanje prostora najvišim urbanističkim standardima. Pravilno postavljen koncept eksporprijacije je u tom smislu instrument koji omogućava institucijama države da na pravno prihvatljiv način dodju do nepohodnih površina za gradnju a na drugoj strani da dotadašnji vlasnik ekspropriisane površine bude pravedno obeštećen. Uslov za pravilnu primenu polaznih principa eksproprijacije jeste odgovarajuća procena vrednosti predmeta eksproprijacija čiji je cilj da definiše njegov novčani ekvivalent.

Sud je nedvosmisleno na stanovištu da vlasnik nekretnine koja se ekspropriiše mora da bude obeštećen ali to obeštećenje, kao što je rečeno, mora da bude u skladu sa načelom pravičnosti i ekonomske logike i ne sme da dovede do neosnovanog obogaćenja.

2019:138122

U konkretnom slučaju, i Akt o proceni Ministarstva finansija Vlade Republike Kosovo i Izveštaj o proceni angažovanog veštaka polaze od istog modela a to je tržišna vrednost s tim što uzimaju u obzir i ostale kriterijume koji su navedeni u uvodnom delu obrazloženja. Vidljiva je osetna razlika u visini procenjene novčane vrednosti nepokretnosti koja je predmet eksproprijacije tako da Izveštaj Ministarstva fiinasija Vlade republike Kosovo navodi kao vrednost ekspropriisane parcele navodi znatno niže iznose u odnosu na Izveštaj o proceni angažovanog veštaka.

Sud je sagledao sve elemente na kojima se zasnivaju nalazi oba dokumenta o proceni vrednosti, i na stavu je da su svi objektivni faktori - tržišna vrednost, procena vrednosti okolnih parcela, kupoprodajne tendencije kao i individualni faktori za svaku parcelu pojedinačno - ruralna lokacija, delimično asfalatirani putevi, udaljenost od infrastrukture, pozicija u odnosu na put Priština – Gnjilane, – i zauzeo stav da Izveštaj o proceni angažovanog veštaka znatno preciznije i doslednije sumira sve parametre i utvrdjuje pravičnu naknadu za parcele koje su predmet eksproprijacije.

Shodno tome, sud je u potpunosti prihvatio ovakav nalaz i mišljenje sudskog veštaka, nalazeći da je dat stručno, argumentovano,profesionalno,sveobuhvatno, i u skladu sa pravilima struke i nalazi potpuno osnovanim uz puno poverenje, stoga što ekspertiza sadrži sve potrebne elemente date na osnovu stručnog znanja i dovoljno razloga

Sud je prilikom odlučivanja i donošenja odluke cenio i sve ostale navode i predloge učesnika u postupku i njihovih punomoćnika-zastupnika kao i ostale izvedene dokaze pa je, s obzirom na utvrdjeno činjenično stanje i zauzeto pravno stanovište, našao da su isti bez uticaja na drukačije presudjenje ove pravne stvari.

Sud je obavezao tuženu da punomoćniku tužioca plati troškove postupka shodno članu 452 stavu 1 Zakona o parničnom postupku, s obzirom na ishod spora jer strana koja gubi u popunost sudski proces, dužna je da protivničkoj strani koja je dobila proces i posredniku koji se joj pridružio,nadoknadi sve sudske troškove. U konkretnom slučaju, troškovi su obračunati i obuhvataju za predlog 104 E, za precizirane podneske iznos od 104 evra, za dva ročišta iznos od 135 evra pojedinačno a što ukupno čini 270 evra, za jedno odloženo ročište 67 evra, za troškove ekspertize 200 evra, za geometra 100 evra i za sudsku taksu iznos od 60 evra što ukupno čini 905 evra.

OSNOVNI SUD U GNJILANU, Ogranak Novo Brdo, Opšte odelenje
P.br. 10/2018 dana 04.04.2022 godine

S u d i j a
Boban Aleksić

POUKA O PRAVNOM LEKU: Protiv ovog rešenja je dozvoljena žalba u roku od 15 dana od prijema,

pisanog otpravka Apelacionom sudu u Prištini a preko ovog suda.

2019:138122