

Broj:
Datum:

Na osnovu člana 258. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 2/98 i 48/99), a u vezi člana 61. stav 1. i 78. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj:25/03 i 16/04) i člana 18. stav 1. alineja 19. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj:8/07, 3/08 i 6/08), po prijedlogu Općinskog pravobranilaštva Maglaj za izmjenu Rješenja broj: 02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine i povodom pokrenutog upravnog spora kod Kantonalnog suda u Zenici pod brojem: 04 0 U 014198 22 U protiv konačnog rješenja Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine, Općinsko vijeće Općine Maglaj na sjednici održanoj dana godine donosi

R J E Š E N J E

o izmjeni Rješenja broj: 02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine

1. Mijenja se konačno Rješenje Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine protiv kojeg je kod Kantonalnog suda u Zenici pokrenut upravni spor po tužbi tužitelja Općine Maglaj zastupane po Općinskom pravobranilaštvu Maglaj pod brojem: 04 0 U 014198 22 U, i to u dijelu dispozitiva u tački 2. tako da tačka 2. dispozitiva mijenja se i glasi:

" 2. Dubravica (Rifet) Fikret iz Čoba, općina Maglaj, dužan je platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja u iznosu od 6.00 KM po 1 m², što ukupno iznosi 1.428,00 KM, i to u roku od 8 (osam) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722449, Općina 060." ,

te u dijelu obrazloženja koji se odnose na opredijeljenu cijenu od strane Općinskog vijeća, tako da predzadnji pasus predzadnje stranice mijenja se i glasi:

"Naknada za zemljište je obračunata po osnovu opredijeljene cijene od strane Općinskog vijeća u iznosu od 6,00 KM za 1m²."

II Ostali dijelovi rješenja ostaju neizmjenjeni.

O b r a z l o ž e n j e

Općinskom vijeću Maglaj je dana 13.10.2022. godine od strane Općinskog pravobranilaštva Maglaj podnesen prijedlog za izmjenu rješenja broj:02-04-1729/22 od 08.9.2022. godine, podneskom broj:U. 16/22 od 13.10.2022. godine, a dana 21.10.2022. godine Općinskom vijeću Maglaj je od strane Kantonalnog suda u Zenici aktom broj: 04 0 U 014198 22 U od 20.10.2022. godine dostavljena na odgovor tužba tužitelja Općina Maglaj zastupana po Općinskom pravobranilaštvu Maglaj, po kojoj je pokrenut upravni spor radi poništenja rješenja Općinskog vijeća Maglaj broj:02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine.

I u podnesku/prijedlogu od 13.10. 2022. godine i u tužbi dostavljenoj na odgovor evidentna je tehnička greška u označenom broju rješenja gdje je naveden broj:02-04-1729/22 a iz sadržaja istih utvrđeno da se osporava rješenje Općinskog vijeća Maglaj broj:02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine.

Prijedlog za izmjenu rješenja podnesen je iz razloga što kod određenja naknade nije postupljeno sukladno odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji, tj. kod određenja naknade Općinsko vijeće opredijelilo je cijenu 1m² predmetnog zemljišta u iznosu od 4,00 KM, koja je niža od tržišne cijene utvrđene od strane nadležne Komisije u iznosu od 6,00 KM/m².

Tužba je blagovremeno podnesena a u istoj se navodi da se tužba odnosi na Rješenje kojim je Odlukom Općinskog vijeća na sjednici od 08.9.2022. godine odlučeno da se:

1. Utvrđuje pravo vlasništva u korist Dubravica (Rifet) Fikreta iz Čoba, općina Maglaj, kao graditelja stambenog objekta sa garažom, na zemljištu označenom sa:

- k.č. br. 478/2 "Vinogradići" njiva 7. klase, površine 238 m², upisana u pl. br. 13 k.o. Čobe, posjednik Općina Maglaj sa 1/1, po katastru zemljišta a po zemljišnoj knjizi odnosi se na k.č. br. 478/2 "Vinogradići" njiva 7. klase, površine 238 m², upisana u zk. ul. br. 13 k.o. Čobe, pravo vlasništva Općina Maglaj sa 1/1.

2. Dubravica (Rifet) Fikret iz Čoba, općina Maglaj, dužan je platiti naknadu za zemljište iz tačke 1. ovog rješenja u iznosu od 4,00 KM po 1 m², što ukupno iznosi 952,00 KM, i to u roku od 8 (osam) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja na žiro račun Budžeta Općine Maglaj broj: 199-046-00032516-34, vrsta prihoda 722449, Općina 060.

3. Nakon pravosnažnosti ovog rješenja i uplaćene naknade iz tačke 2. dispozitiva ovog rješenja Katastar Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i Općinski sud u Zavidovićima Zemljišnoknjižni ured Maglaj će na zemljištu iz tačke 1. dispozitiva ovog rješenja izvršiti upis prava vlasništva u korist:

DUBRAVICA (Rifet) FIKRET iz Čoba, općina Maglaj, sa 1/1, a koji je bio dužan nakon provođenja rješenja u katastarskom operatu Katastra Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj i zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zavidovićima Zemljišnoknjižnog ureda Maglaj, pokrenuti postupak izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje za izgrađeni objekat na zemljištu iz tačke 1. ovog rješenja i dijelom na zemljištu u vlasništvu imenovanog označenom sa k.č. br. 479/6 k.o. Čobe.

4. Troškove postupka – taksu za donošenje rješenja u iznosu od 100,00 KM i naknadu za usluge u iznosu od 360,00 KM dužan je u roku od 8 /osam/ dana od dana prijema ovog rješenja uplatiti Dubravica (Rifet) Fikret, na žiro-račun Budžeta Općine Maglaj broj 199-046-00032516-34, taksa za donošenje rješenja - vrsta prihoda 722131, naknada za usluge – vrsta prihoda 722 516, Općina 060.

Izneseni su navodi da u konačnici cjelokupnog postupka u cilju postupanja po zahtjevu Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj uradila je Izjašnjenje broj:05-31-6-181/14 do 25.8.2022.godine u kome je navela da se predmetno zemljište nalazi u obuhvatu Prostornog plana Opštine Maglaj ("Službni glasnik Opštine Maglaj", broj: 2/90 i 1/13), da Grafičkim prikazom Plana projekcije prostornog uređenja – Urbana područja utvrđeno je da se predmetno zemljište nalazi u okviru Urbanog područja označenog kao Ostala urbana područja sa režimom građenja III stepena, da Odlukom o provođenju Prostornog plana općine Maglaj u članu 4. u stavu 1 određeno je da se na području opštine Maglaj kao urbana područja na kojim se može vršiti izgradnja objekata i druge intervencije u prostoru u skladu sa odgovarajućim planom i odredbama odluke o provođenju, da tačkom 3. Odluke o provođenju Prostornog plana opštine Maglaj utvrđeno je da su Ostala urbana područja III i IV režima građenja ucrtana na kartama - Projekcije

prostornog uređenja, a u članu 5. tačka 4. utvrđeno je da se režim građenja trećeg stepena utvrđuje za ostala urbana područja za koja se urbanistička saglasnost izdaje na osnovu Prostornog plana, plana parcelacije i urbanističko tehničkih uslova datih u Odluci o provođenju. Na osnovu iznesenog sa aspekta Prostorno planske dokumentacije, obzirom da se predmetno zemljište nalazi u granicama označenog Urbanog područja, odnosno prostora predviđenog za izgradnju u okviru kojeg nije utvrđen režim zabrane građenja, da nema smetnje za provođenje postupka utvrđivanja prava vlasništva na zemljištu u državnoj svojini označenom sa k.č. broj 478/2 k.o. Čobe na kojem je izgrađen stambeni objekat sa garažom. Nakon rješavanja imovinsko pravnih odnosa na predmetnom zemljištu, investitor je dužan pokrenuti postupak izdavanja urbanističke saglasnosti i odobrenja za građenje za izgrađeni objekat .

U postupku izrade prijedloga akta od nadležne službe zatraženo je i Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovana od strane Općinskog vijeća Maglaj je u Zapisniku o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 22.8.2022. godine izvršila procijenu zemljište na tom lokalitetu, kao i predmetnog zemljišta u iznosu od 6,00 KM po 1m². Navode da Općinsko pravobranilaštvo Maglaj u okviru zakonom propisanih obaveza je dostavilo Konačnu izjavu broj: U.6/15 od 26.08.2022.godine u kojoj je navelo da nakon izvršenog uvida u dostavljene priloge iz spisa, prevashodno se upoznavši sa priloženim nalazima, da objekti u vlasništvu podnosioca zahtjeva su izgrađeni na zemljištu koje je u Izjavi stručnog lica za geodeziju od 22.8.2022. godine u prilogu sa skicom lica mjesta gore označenog, sa osvrtom na navode iz Izjašnjenja Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Maglaj do 25.8.2022.godine, kao i navode iz Zapisnika o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 22.8.2022. godine iz kojih je vidljivo da je nadležna komisija procijenila zemljište na tom lokalitetu, kao i konkretnu parcelu u iznosu od 6 KM po 1m², da općinsko pravobranilaštvo je izričiti cijeneći da su izjava stručnog lica za geodeziju, nadležne službe za urbanizam date u skladu sa strukom i naukom, kao i da su takve decidno navedene, da je u ranijem obilasku terena i uvidom u službenu evidenciju bilo moguće identifikovati nositelja prava posjeda predmetnog zemljišta, smatralo mogućim da se utvrdi da su se stekli uslovi iz člana 61. odnosno člana 78. Zakona o građevinskom zemljištu, da se podnosiocu zahtjeva u skladu sa zakonom, navedenom odlukom i Prostornim planom udovolji i utvrdi pravo posjeda – vlasništva u korist graditelja uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište i uređenje istog, kako je to u zakonskoj obavezi.

U vezi sa naknadom koju je Općini Maglaj dužan izmiriti podnositelj zahtjeva, Općinsko pravobranilaštvo je napomenulo da je u postupku od strane nadležne komisije utvrđivana tržišne cijene 1m² zemljišta na lokaciji gdje se nekretnine nalaze. O utvrđenoj cijeni će se obavijestiti Općinsko vijeće, a radi određenja o cijeni 1m² zemljišta odnosno naknadi koju je podnositelj zahtjeva dužan izmiriti. Općinsko pravobranilaštvo je napomenulo da se kod određenja naknade, ista treba formirati sukladno odredbama člana 62. Zakona o građevinskom zemljištu a u vezi sa članom 53. Zakona o eksproprijaciji tj. cijena 1m² može biti tržišna, ne niža od iste, a naročito vodeći računa o cijeni koja je ranije postignuta na toj lokaciji. Sve navedeno je bilo sadržano u prijedlogu Rješenja koje je Općinsko vijeće razmatralo i donijelo odluku koja nije u skladu sa naprijed navedenim i može se smatrati nezakonitom u konkretnom dijelu. Posebno napominju da je Dubravica (Rifet) Fikret u izjavi na Zapisnik broj: 05-31-6-181/14 od 26.08.2022. godine bio saglasan za predmetno zemljište platiti naknadu po tržišnoj cijeni zemljišta a koja prema procjeni Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina imenovane od strane Općinskog vijeća Maglaj, od 22.08.2022. godine, iznosi 6,00 KM po 1m².

Dalje se pozvaju na odredbu člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:25/03 i 16/04) kojom je propisano da će na

građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja, a za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, Općinsko vijeće utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, uz obavezu plaćanja naknada za dodijeljeno zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta uz prethodno raspravljene imovinsko pravne odnose, odredbu člana 78. Zakona o građevinskom zemljištu kojom je propisano da odredbe ovog Zakona koje se odnose na gradsko građevinsko zemljište primjenjuju se i na ostalo građevinsko zemljište, odredbe člana 62. 63. i 64. Zakona o građevinskom zemljištu kojim je između ostalog propisano da se iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje rješenjem o dodjeli tog zemljišta, te da se naknada za dodijeljeno gradsko građevinsko zemljište utvrđuje u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, te odredbu člana 53. Zakona o eksproprijaciji ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 70/07, 36/10, 25/12 i 34/16) kojom je propisano da naknada za eksproprijaciju poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište se određuje u novcu prema tržišnoj cijeni takvog zemljišta.

U tužbi dalje navode da na osnovu izloženog, se može utvrditi da su postojali uslovi da se u skladu sa odredbama člana 61. i člana 78. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj:25/03 i 16/04), Prostornim planom opštine Maglaj i Odluke o provođenju Prostornog plana opštine Maglaj ("Službene novine opštine Maglaj", broj: 2/90 i 1/13), utvrdi pravo vlasništva na predmetnom zemljištu u korist podnosioca zahtjeva Dubravica (Rifet) Fikreta iz Čoba, općina Maglaj, kao graditelja stambenog objekta sa garažom na istom, a koji objekat je imenovani izgradio bez prava korištenja zemljišta radi građenja, ali uz obavezu postupanja u smislu navedenih zakonskih obaveza plaćanja naknade sa posebnim osvrtnom na član 53. Zakona o eksproprijaciji. Navode da osporeno Rješenje doneseno je od strane Općinskog vijeća Općine Maglaj uz bitne povrede naprijed navedenih odredbi Zakona o građevinskom zemljištu i člana 53. Zakona o eksproprijaciji, pa je evidentna pogrešna primjena materijalnog prava, to se manifestuje u konačnom određenju cijene 1m2 koja je nezakonito utvrđena u iznosu od 4,00KM, a što je niža cijena od utvrđene cijene od strane nadležne komisije u iznosu od 6,00KM, te je takvom nezakonitom odlukom načinjena direktna šteta Budžetu Općine Maglaj. Na kraju tužbe su naveli da sve navedeno ukazuje da je osporenim rješenjem pogrešno primjenjeno materijalno parvo, što isto čini nezakonitim, predlažući da Kantonalni sud donese presudu kojom se tužba tužitelja uvažava, osporeno rješenje poništava i predmet vraća na ponovno rješavanje.

U podnesenom prijedlogu za izmjenu Rješenja broj: 02-04-1-1729/22 od 08.9.2022. godine, predloženo je da Općinsko vijeće donese Odluku kojom će izmijeniti tačku 2. Rješenje br.02-04-1-1729/22 od 08.9.2022.god., kao i navode u dijelu obrazloženja istog rješenja, a koji se odnose na opredjeljenu cijenu od strane Općinskog vijeća. Po istom se Dubravica (Rifet) Fikret iz Čoba, općina Maglaj, izjasnio na Zapisnik broj:05-31-6-181-1/14 od 17.10.2022. godine izjavivši da moli Općinu Maglaj nadležnu Komisiju za procjenu nekretnina da preispita cijenu zemljišta koje je odlukom Općinskog vijeća njemu dodijeljeno, da kako se radi o zemljištu koje nije kvalitetno tj. najlošija klasa ali ipak čini cjelinu sa njegovim vlasništvom, misli da je precijenjena cijena zemljišta od 6,00 KM, za koju je već ranije dao saglasnost, mada je tada a i sada misli da je realna cijena 4,00 KM po 1 m2 i da je Općinsko vijeće Maglaj korektno odredilo cijenu. Ukoliko općinska Komisija sagledavši stvarno stanje zemljišta se opredijeli za 4,00 KM po 1 m2, da prihvata istu bez da ga se ponovo poziva u ovom postupku, te da smatra da će tada i Općinsko pravobranilaštvo povući tužbu o čemu je tražio da se obavijesti. Ukoliko nadležna općinska Komisija ostane pri cijeni zemljišta od 6,00 KM smatrajući istu opravdanom, da se neće protiviti da

nadležna Služba sačini prijedlog rješenja o izmjeni ranije donesenog broj:02-04-1-1729/22 od 08.09.2022. godine, te da je tada saglasan da plati cijenu zemljišta kako procijeni Komisija.

Od Komisije za procjenu prometne vrijednosti nekretnina traženo je da preispita izvršenu procjenu predmetnog zemljišta od 22.08.2022. godine, te je od strane iste Općinskom vijeću dostavljen Zapisnik o ponovnom utvrđivanju prometne nepokretnosti od 03.11.2022. godine u kome se navodi da nakon ponovnog izlaska na teren i vizuelnog pregleda predmetnih lokacija, a uzimajući u obzir sve faktore bitne za procjenu 1 m² zemljišta, Komisija za procjenu prometne vrijednosti nekretnina ostaje pri svom stavu i procjeni koja je napravljena 22.08.2022. godine, tačnije vrijednost m² zemljišta je 6,00KM. U prilogu je dostavljena kopija Zapisnika o utvrđivanju prometne i građevinske vrijednosti nepokretnosti i prava od 22.08.2022. godine.

Odredbom člana 258. stav 1. Zakona o upravnom postupku („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 2/98 i 48/99) propisano je da organ protiv čijeg je rješenja pravovremeno pokrenut upravni spor može do okončanja spora, ako uvažava sve zahtjeve tužbe, poništiti ili izmijeniti svoje rješenje iz onih razloga iz kojih bi sud mogao poništiti takvo rješenje, ako se time ne vrijeđa pravo stranke u upravnom postupku ili treće osobe, stvom 2. istog člana propisano je da rješenje o poništavanju ili izmjeni rješenja sukladno odredbi stava 1. ovog člana, organ donosi po službenoj dužnosti u momentu kad iz tužbe koju mu je sud dostavio na odgovor i uvidom u cijeli spis utvrdi da je tužba osnovana a stavom 3. istog člana propisano je da rješenje doneseno po odredbi stava 2. ovog člana dostavlja se stranci i sudu kod kojeg je pokrenut upravni spor te da rješenje se donosi u roku koji je sud odredio za davanje odgovora na tužbu, odnosno prije nego se okonča upravni spor.

Razmatrajući tužbu, posebno razloge zbog kojih je podnesena, uvidom u spis predmeta te shodno naprijed navedenom ovaj organ nalazi da je tužba osnovana, pa je zbog toga odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja primjenom člana 258. Zakona o upravnom postupku. Pri donošenju rješenja ovaj organ je ocijenio da se ovim rješenjem ne vrijeđa pravo stranke u upravnom postupku niti trećeg lica.

Ovo Rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv istog se ne može uložiti žalba, ali se u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema istog može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Zenici. Tužba se podnosi neposredno Kantonalnom sudu u Zenici.

Dostavljeno:

1. Dubravica (Rifet) Fikret, Čobe - 2x
2. Općinski pravobranilac
3. Kantonalni sud u Zenici
4. Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove
5. Katastar po pravosnažnosti
6. Služba za privredu, finansije/finansije i razvoj poduzetništva
7. U spis
8. Arhiva

Obrađivač: Sadina Bašić, stručni savjetnik za imovinsko-pravne poslove

Kontrolor: Nedžad Čatić, pomoćnik općinskog načelnika po ovlaštenju

Predsjedavajuća Općinskog vijeća
Svjetlana Zamboni

