

PRIM: 24.05.2021g.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove**

**KLASA: UP-I-944-05/11-01/0007**

**URBROJ: 2181/1-13/565-20-150**

**Split, 21. svibnja 2021. godine**

1. GRAD SPLIT.  
Služba za izgradnju i upravljanje gradskim projektima
2. ODVJETNIK STJEPAN ČALJKUŠIĆ  
PODSTRANA, Put Starog sela 54  
(za Napoleona Ančića i Meri Ančić)
3. ODVJETNIK IVAN MIROŠEVIĆ  
SPLIT, Put Supavla 1/II  
(za Marinu Mikulandra i Matu Babana)
4. DUŠANKA ZARIĆ,  
SPLIT, Makarska 4,
5. ODVJETNIK ŽELJKO OSTOJA  
SPLIT, Gundulićeva 26a  
(za Ivicu Ančića)
6. BRANITELJSKA UDRUGA DOMAČIN  
SPLIT, Ruđera Boškovića 30  
(za Ivicu Ančića)
7. MILICA BERAM  
KAŠTEL SUĆURAC, Put Dragočeva 39
8. ODVJETNIK VINKO LJUBIČIĆ  
iz Odvjet. društva Ljubičić-Vrdoljak&Partneri,d.o.o.  
SPLIT, Sukojišanska 4  
(za „SVOD“ d.o.o. za graditeljstvo)

**PREDMET: GRAD SPLIT,**  
izvlaštenje zemljišta,  
- dostava drugostupanjskog rješenja

U privitku ovog dopisa dostavlja Vam se Rješenje Ministarstva pravosuđa i uprave, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, **KLASA: UP/II-943-04/21-01/13,**  
**URBROJ: 514-04-02-01-01/08-21-04** od 12. svibnja 2021. godine, a koje rješenje je ovo upravno tijelo zaprimilo dana 19. svibnja 2021. godine.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**  
**UPRAVA ZA GRAĐANSKO,**  
**TRGOVAČKO I UPRAVNO PRAVO**

KLASA: UP/II-943-04/21-01/13  
URBROJ: 514-04-02-01-01/08-21-04

Zagreb, 12. svibnja 2021.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, u povodu žalbe Marine Mikulandra iz Splita, Šoltanska 32 i Mate Babana iz Seget Vranjice, Kralja Tomislava 80, koje zastupa opunomoćenik Ivan Mirošević, odvjetnik u Splitu, žalbe Ivice Ančića iz Splita, Radovanova 8, žalbe Ivice Ančića iz Splita, Radovanova 8, kojeg zastupa opunomoćenik Željko Ostoja, odvjetnik u Splitu, žalbe trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. za graditeljstvo iz Splita, Put Radoševca 14, koje zastupaju opunomoćenici iz Odvjetničkog društva Ljubičić – Vrdoljak & Partneri d.o.o. u Splitu te žalbe Napoleona Ančića iz Splita, Put Trstenika 60 i Meri Ančić iz Splita, Put Trstenika 60, koje zastupa opunomoćenik Stjepan Čaljkusić, odvjetnik u Podstrani, izjavljenih protiv rješenja Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-944-05/11-01/07, URBROJ: 2181/1-13/565-20-142 od 17. studenoga 2020., radi potpunog izvlaštenja zemljišta u svrhu izgradnje prometnice JP-7 prema DPU Trstenik-Radoševac, na temelju odredbe članka 21. a Zakona o izvlaštenju („Narodne novine“, broj 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12) u vezi s odredbom članka 62. stavka 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19) i članka 115. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09) donosi sljedeće

**RJEŠENJE**

I. Odbijaju se žalbe Marine Mikulandra iz Splita, Šoltanska 32 i Mate Babana iz Seget Vranjice, Kralja Tomislava 80, trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. za graditeljstvo iz Splita, Put Radoševca 14 te Napoleona Ančića iz Splita, Put Trstenika 60 i Meri Ančić iz Splita, Put Trstenika 60, izjavljene protiv rješenja Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-944-05/11-01/07, URBROJ: 2181/1-13/565-20-142 od 17. studenoga 2020., kao neosnovane.

II. Poništava se rješenje Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-944-05/11-01/07, URBROJ: 2181/1-13/565-20-142 od 17. studenoga 2020., u dijelu pod točkom 2. izreke, koji se odnosi na nekretninu oznake čest. zem. 114/3, upisanu u zk.ul. 5899, k.o. Split, površine 516 m<sup>2</sup>, i to u odnosu na suvlasnički udio Ančić Ivice pok. Duje od 3/24 dijela, te se predmet u tom dijelu vraća prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.



7vNFR1m5nEayazWVmGZn-g

III. Poništava se rješenje Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-944-05/11-01/07, URBROJ: 2181/1-13/565-20-142 od 17. studenoga 2020., u dijelu pod točkom 3. izreke, te se ujedno rješava:

Naknada za izvlaštenu nekretninu iz točke 2. izreke tog rješenja i za poljoprivredne poboljšice, utvrđuje se u ukupnom iznosu od 2.784.399,49 kn, od kojeg iznosa pripada:

- Napoleonu Ančiću, za 1/12 dijela, iznos od 265.180,91 kn,
- Marini Mikulandra, za 3/24 dijela, iznos od 397.771,36 kn,
- Milici Beram, za 1/12 dijela, iznos od 265.180,91 kn,
- Dušanki Zarić, za 1/12 dijela, iznos od 265.180,91 kn,
- Meri Ančić, za 1/3 dijela, iznos od 1.060.723,60 kn i
- trgovačkom društvu „SVOD” d.o.o., za 4/24 dijela, iznos od 530.361,80 kn.

IV. U preostalom dijelu rješenje prvostupanjskog tijela navedeno u točkama I. i II. izreke ovog rješenja ostaje neizmijenjeno.

#### Obrazloženje

Izrekom pobijanog rješenja prvostupanjskog tijela navedenog u izreci ovog rješenja točkom 1. utvrđen je interes Republike Hrvatske za izgradnju prometnice JP-7 prema DPU Trstenik-Radoševac na temelju odredbe članka 105. Zakona o cestama („Narodne novine“, broj 84/11), a točkom 2. izreke prihvaćen je prijedlog za potpuno izvlaštenje zemljišta radi izgradnje prometnice JP-7 prema DPU Trstenik-Radoševac te je u korist Grada Splita izvlaštena novoformirana čest. zem. 114/6, nastala od osnovne čest. zem. 114/3, upisana u zk.ul. 5899 k.o. Split, u površini od 516 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Ančić Duška pok. Duje za 1/3 dijela, Mikulandra Marine rođ. Kljaković-Šantić za 3/12 dijela, Ančić Ivice pok. Duje za 1/12 dijela i Ančić Meri za 1/3 dijela, a stvarnog vlasništva Napoleona Ančića pok. Duje za 1/12 dijela, Ančić Ivice pok. Duje za 1/12 dijela + 1/24 dijela, Milice Beram pok. Duje za 1/12 dijela, Dušanke Zarić pok. Duje za 1/12 dijela, Marine Mikulandra za 3/24 dijela, Meri Ančić za 1/3 dijela, te trgovačkog društva „Svod” d.o.o., za 4/24 dijela. Točkom 3. izreke utvrđena je naknada za izvlaštenu nekretninu pobiže označenu u točki 2. izreke tog rješenja i za poljoprivredne poboljšice u ukupnom iznosu od 3.182.171,00 kn, te je određeno da od tog iznosa Napoleonu Ančiću, za 1/12 dijela, pripada iznos od 265.180,91 kn; Ivici Ančiću, za 1/12 dijela+1/24 dijela, pripada iznos od 397.771,36 kn; Marini Mikulandra, za 3/24 dijela, pripada iznos od 397.771,36 kn; Milici Beram, za 1/12 dijela, pripada iznos od 265.180,91 kn; Dušanki Zarić, za 1/12 dijela, pripada iznos od 265.180,91 kn; Meri Ančić, za 1/3 dijela, pripada iznos od 1.060.723,60 kn i trgovačkom društvu „SVOD” d.o.o., za 4/24 dijela, pripada iznos od 530.361,80 kn. Točkom 4. izreke obavezan je Grad Split naknadu iz točke 3. izreke tog rješenja isplatiti utvrđenim ovlaštenicima naknade, osim Marini Mikulandra, u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti tog rješenja, s time da zakonske zatezne kamate teku od dana donošenja tog rješenja pa do isplate. Točkom 5. izreke obavezan je korisnik izvlaštenja Grad Split naknadu u iznosu od 397.771,36 kuna, koja pripada Marini Mikulandra, položiti na poseban račun broj: HR 8824070001500333262 otvoren kod OTP banke, u roku od 15 dana od dana od dana pravomoćnosti tog rješenja, s tim da zakonske zatezne kamate na taj iznos teku od 30 dana od dana donošenja tog rješenja pa do polaganja određenog iznosa naknade na poseban račun. Točkom 6. izreke odlučeno je o predaji posjeda izvlaštene nekretnine. Točkom 7. izreke naložena je zemljišno-knjižna provedba tog rješenja, a točkom 8. izreke naložen je



7vNFR1m5nEayazWVmGZn-g

upis zabilježbe zabrane raspolaganja. Točkom 9. izreke odlučeno je da danom pravomoćnosti tog rješenja prestaje pravo zalog upisano na teret 3/24 dijela predmetne nekretnine uknjiženog vlasništva Marine Mikulandra (ranije Ančić), a u korist Baban Mate iz Seget Vranjica, kao što će se brisati i pravo služnosti puta na predmetnoj nekretnini. Točkom 10. izreke odlučeno je da će se o troškovima pravnog zastupanja odlučiti dopunskim rješenjem, nakon pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

Pravovremenom žalbom navedeno rješenje prvostupanskog tijela pobijaju Marina Mikulandra i Mate Baban, u dijelu pod točkama 2., 3., 4. i 5. izreke, zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Žalitelji navode da je iz rješenja drugostupanskog tijela, KLASA: UP/II-943-04/20-01/61, URBROJ: 514-05-02-01-02/15-20-03 od 3. lipnja 2020. proizlazilo da je bilo sporno utvrđenje vrijednosti nekretnine (točnije, dijela nekretnine) koji je predmetom izvlaštenja, a također da je bilo potrebno osigurati potraživanje hipotekarnog vjerovnika na način da se na izdvojeni račun položi iznos potreban za pokriće hipotekarnog potraživanja. Žalitelji ističu da je u sadržaju pobijanog rješenja sporno tko su stvarni suvlasnici predmetne nekretnine označene kao čest. zem. 114/6, k.o. Split (odnosno dijela nekretnine od kojeg je formirana čestica koje je predmetom izvlaštenja, a koja je označena kao čest. zem. 114/3, k.o. Split), a vezano uz navedeno, da je, također, sporno i koliki iznos naknade pripada pojedinom stvarnom vlasniku predmetne nekretnine, u posljedično tome da je sporan i iznos naknade koji je trebalo izdvojiti na posebni račun za pokriće hipotekarnog potraživanja. Žalitelji ističu da je prvostupansko tijelo u točki 2. izreke pobijanog rješenja pogrešno utvrdilo stvarne vlasnike predmetne nekretnine, pri čemu za navedeno utvrđenje od strane prvostupanskog tijela nije dano valjano obrazloženje, točnije uopće nije obrazloženo temeljem kojim je podataka i činjenica prvostupanskog tijela utvrdilo tko su stvarni suvlasnici. Žalitelji ističu da je prvostupansko tijelo bio dužno utvrditi stvarne vlasnike i posjednike (članak 8. Zakona o izvlaštenju), a ne formalno upisane vlasnike (dok posjednike nije niti utvrđivalo). Pritom žalitelji napominju da u pravnom sustavu Republike Hrvatske ne egzistira tzv. tabularno vlasništvo, a uslijed notorne činjenice da su zemljišne knjige nesređene, odnosno da ne odražavaju stvarno stanje prava vlasništava, dok načelo potpunosti i istinitosti upisa vrijedi tek od 2018. godine i to pod uvjetom načela savjesnosti i poštenja aktera upisa. Žalitelji navode da je u rješenju drugostupanskog tijela, KLASA: UP/II-943-04/08-01/363, URBROJ: 514-03-02-03/8-12-2 od 24. veljače 2012., navedeno među ostalim da se u postupku izvlaštenja mora utvrditi vlasnika kojem se naknada utvrđuje, a da je navedeno stajalište potvrđeno presudom Upravnog suda u Zagrebu, Broj: Usl-3182/12-20 od 18. veljače 2014. i povodom istog i odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske, Broj: U-III/1684/2014 od 20. prosinca 2018. Žalitelji, također, ističu da su i Napoleon Ančić i Meri Ančić izjavili žalbu protiv pobijanog rješenja upravo iz razloga što im ne pripada pravo na naknadu i ne žele da im se isplati naknada, budući da nisu stvarni suvlasnici predmetne nekretnine uslijed provedene geometrijske diobe osnovne čestice označene kao čest. zem. 114/3, k.o. Split. Pri tome žalitelji ističu da je dio predmetne čestice Napoleona Ančića i Meri Ančić fizički odijeljen, ograđen i na istom je izgrađena kuća. Žalitelji navode da nije jasno te da je protivno zdravorazumskoj logici utvrditi nekog stvarnim suvlasnikom kad isti izjavljuje da nije suvlasnik, dakle protivno nečijoj volji nekoga proglasiti vlasnikom kad isti kaže da nije vlasnik. Imajući u vidu broj jasne i nesporne izjave prethodno imenovanih stranaka, žalitelji smatraju da je prvostupansko tijelo bilo dužno prekinuti postupak u odnosu na spornu činjenicu tko je stvarni vlasnik nekretnine koja je predmetom izvlaštenja, odnosno onog fizički izdvojenog posebnog dijela osnovne čestice od koje nastala nekretnina-čestica koja je predmetom izvlaštenja, a sve sukladno pravnom stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženog u presudi, Poslovni broj: Revx-1075/2012 od 29. siječnja 2014., koju presudu





žalitelji prilažu žalbi. Žalitelji ističu da prvostupanjsko tijelo uopće nije uzelo u obzir činjenicu da je Napoleon Ančić iskazao da ne polaže pravo na naknadu jer isti, iako je formalno upisan kao suvlasnik predmetne nekretnine, ne polaže nikakva prava na istu, pri čemu napominju da je i Meri Ančić dala izjavu da ne polaže nikakva prava na predmetnu nekretninu, odnosno na fizički izdvojeni dio osnovne čestice od koje je formirana nova čest. zem. 114/6, k.o. Split, koja je predmetom izvlaštenja, pri čemu je izričito navela da joj ne pripada pravo na naknadu. Žalitelji, nadalje, navode da prvostupanjsko tijelo sasvim zanemaruje činjenicu da je tijekom postupka tabularni vlasnik (formalno upisani) Napoleon Ančić dao izjavu (pisanim putem, ali i usmeno na raspravnom ročištu), da on ne polaže nikakva prava na čest. zem. 114/3 k.o. Split, jer je davno izvršena fizička (geometrijska) diobe izvorne nekretnine označene kao čest. zem. 114/3 k.o. Split između sada pok. Duška Ančića pok. Duje, Ivica Ančića pok. Duje i njega – Napoleona Ančića pok. Duje, a da je na taj način dio izvorne čest. zem. 114/3 k.o. Split od kojeg je i nastala novoformirana čest. zem. 114/6 k.o. Split, pripao u vlasništvo njegovom bratu – Ivici Ančiću pok. Duje. Žalitelji ističu da prvostupno tijelo iz navedenog razloga nije moglo utvrditi ovlaštenikom naknade Napoleona Ančića pok. Duje, budući da je imenovani iskazao da mu ne pripada pravo na naknadu jer nije (su)vlasnik, već je ukazao na Ivicu Ančića pok. Duje i Marinu Mikulandra rođ. Kljaković-Šantić. Žalitelji ističu da prvostupanjsko tijelo, također, nije uvažilo činjenicu da su predloženice Milica Beram, Dušanka Zarić i Meri Ančić potpisale ovjerovljenu izjavu u kojoj su decidirano navele da ne polažu nikakva prava na navedenoj nekretnini – koja izjava je priložena spisu od strane predloženika Ivica Ančića. Žalitelji napominju da je Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci broj: Rev 805/2009-2 od 28. rujna 2010. istaknuo da je u svakom predmetu zadiranja javne vlasti u institut mirnog uživanja vlasništva, potrebno u smislu članka 1. Protokola 1. Konvencije, utvrditi je li zbog miješanja ili pasivnosti države postignuta potrebna ravnoteža između zahtjeva općeg interesa zajednice i zahtjeva za zaštitom temeljnih prava pojedinaca. Prema tome, žalitelji navode da su vrsta izvlaštenja, uz naknadu za izvlaštenu nekretninu glede njezine visine i načina izračuna, bitni za procjenu je li pobijana mjera (nepotpuno izvlaštenje uz određenu visinu naknade) postigla traženu ravnotežu i ne nameće li se nesrazmjeran teret ovim izvlaštenjem. Žalitelji smatraju da je prvostupanjsko tijelo pogrešno primijenilo odredbu članka 41. Zakona o izvlaštenju, jer je dužnost korisnika položiti odgovarajući iznos naknade kod banke. Pri tome žalitelji naglašavaju da hipoteka u korist Mate Babana nesporno egzistira, odnosno da je upisana te da nitko od stranaka ne negira ili na bilo koji način ne osporava potraživanje hipotekarnog vjerovnika. Žalitelji ističu da kad se sagleda iznos hipoteke, jasno proizlazi da je iznos naknade koji je određen hipotekarnom vjerovniku ne pokriva iznos osiguran hipotekom. Slijedom navedenog, žalitelji predlažu prvostupanjsko rješenje u pobijanom dijelu poništiti i predmet vratiti prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

Pravovremenu žalbu protiv navedenog prvostupanjskog rješenja izjavilo je i trgovačko društvo „SVOD“ d.o.o. za graditeljstvo iz svih žalbenih razloga. Žalitelj prvenstveno ističe da je ovaj predmet već dva puta bio kod drugostupanjskog tijela te da je rješenjima navedenog tijela dana jasna uputa prvostupanjskom tijelu u kojem pravcu treba dopuniti postupak. Žalitelj ističe da je u ponovljenom postupku prvostupanjsko tijelo, sukladno uputi iz drugostupanjskog rješenja, provelo vještačenje po sudskom vještaku Ivana Mijanoviću, a da stranke nisu imale primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka. Žalitelj, nadalje, navodi da je u obrazloženju pobijanog rješenja (str. 5) navedeno da se stranke nisu sporazumjele u pogledu stvarnog vlasništva, te da se neće dogovarati iako se radi o braći i sestrama. Pri tome žalitelj ističe da navedena konstatacija nije točna, obzirom na to da sve stranke u postupku nisu braća i sestre. Žalitelj smatra da prvostupanjsko tijelo nije pravilno utvrdilo stvarnog vlasnika



predmetne nekretnine. S tim u vezi žalitelj naglašava da je u postupku istaknuo da je stvarni vlasnik predmetne nekretnine, za cijelo, pri čemu je naveo da je vlasništvo stekao na temelju pravnog posla, kojim je kupio površinu od 654 m<sup>2</sup>. Žalitelj ističe da su mu 10. listopada 2008. Ivica Ančić i Marina Ančić prodali su nekretninu označenu kao čest. zem. 114/3, upisanu u zk.ul. 5899, k.o. Split, i to za 4/12 dijela, time da je u naravi to bio – zapadni dio nekretnine uz potok površine 654 m<sup>2</sup>, koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Zoje Puljiz iz Splita, pod br. OV-7008/08 od dana 10. listopada 2008. Žalitelj ističe da nije sporno da je predmetna čest. zem. 114/6 nastala od čest. zem. 114/3, k.o. Split, kao ni površina predmetne čestice, a da, također, nije sporno ni da je trgovačko društvo SVOD d.o.o. izvršilo predbilježbu prava vlasništva još 14. listopada 2008., i to, kako u odnosu na dio Ivice Ančića, tako i u odnosu na dio Marine Ančić. Žalitelj navodi da navedeno proizlazi i iz činjenice što je Ivica Ančić protiv trgovačkog društva SVOD d.o.o. pokrenuo parnicu radi isplate, a da se radi upravo o predmetnoj parceli za koju Ivica Ančić tvrdi da ju je prodao i predao trgovačkom društvu SVOD, a da mu je plaćena samo jedna polovina cijene, a druga polovina nije. Žalitelj, također, ističe da je i Marina Mikulandra po istom osnovu pokrenula parnicu protiv trgovačkog društva SVOD d.o.o., a da su obje parnice u tijeku pred Općinskim sudom u Splitu. Shodno tome, žalitelj ističe da je stvarni vlasnik predmetne nekretnine te ističe da se radi se o točno određenom dijelu nekretnine, što su priznali i Ivica Ančić i Marina Mikulandra. Žalitelj, nadalje, navodi da je prvostupanjsko tijelo pogrešno odredilo tijekom kamata od dana donošenja rješenja, budući da je kamata trebala biti određena još od dana pokretanja postupka, odnosno od donošenja ranijeg prvostupanjskog rješenja, a sve sukladno Zakonu o izvlaštenju. Slijedom navedenog, žalitelj predlaže pobijano rješenje preinačiti te ga utvrditi vlasnikom i utvrditi mu cjelokupnu naknadu za izvlaštenu nekretninu, podredno poništiti i predmet vratiti prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

Pravovremenom žalbom rješenje prvostupanjskog tijela pobijaju Napoleon Ančić i Meri Ančić, pri čemu iz žalbe proizlazi da žalitelji prvostupanjsko rješenje pobijaju zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Žalitelji ustraju u prigovorima da je Ugovorom o darovanju od 20. prosinca 1988. izvršena realna dioba predmetne nekretnine na način da je Meri Ančić vlasnica fizički odvojenog dijela nekretnine, i to istočnog dijela predmetne čestice koja cjelina je ograđena kamenim zidom. Žalitelji, nadalje, navode da je Napoleon Ančić suvlasnik srednjeg dijela nekretnine od tog zida zapadno kao nasljednik iza svog brata pok. Duška Ančića, dok je predmet izvlaštenja položen na zapadnom dijelu nekretnine za koji je Ivica Ančić utvrđen vlasnikom kasnijim pravomoćnim presudama te je kasnije raspolagao tim dijelom nekretnine na način s kojim stranke nisu jasno i detaljno upoznate (prema Marina Mikulandra, trgovačko društvo SVOD d.o.o., Lozo, Hranuelli i dr.). Žalba ne sadrži izričito postavljeni zahtjev, već se iz žalbenih navoda može posredno zaključiti da žalitelji predlažu pobijano rješenje preinačiti sukladno žalbenim navodima.

Pravovremenom žalbom rješenje prvostupanjskog tijela pobija Ivica Ančić iz svih žalbenih razloga. Žalitelj navodi da je sporna visina iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu, koja je utvrđena Procjembenim elaboratom br. 117/2020 od 21. rujna 2020., prilikom čije izrade nisu poštivane odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji je stupio na snagu 25. srpnja 2015., dakle, prethodno izradi pobijanog Procjembenog elaborata. Žalitelj navodi da se vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje temeljem odabrane metode, sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnine, što je ovlaštena procjenitelj izostavio prilikom izrade Procjembenog elaborata. Žalitelj ističe, unatoč



tome što je Grad Split pokrenuo postupak izvlaštenja predmetne nekretnine 9. prosinca 2011., budući da tijekom provedbe prvostupanjskog postupka nije pravilno izvršena procjena vrijednosti nekretnine te je odluka prvostupanjskog tijela poništena drugostupanjskom odlukom od 3. lipnja 2020., da je temeljem univerzalnog načela bona fides prilikom novog vještačenja potrebno primijeniti Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. Žalitelj napominje da suvlasnicima nije isplaćena djelomična ili potpuna naknada za izvlaštene nekretnine, iz kojeg razloga je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine potrebno utvrditi na dan izrade Procjembenog elaborata, primjenom zakonskih propisa koji su na snazi za vrijeme izrade istog. Žalitelj ističe da Procjembeni elaborat od 21. rujna 2020. broj 117/2020, izrađen od Agencije Mijanović, ne sadrži bitne elemente tržišne vrijednosti procijenjene nekretnine na dan izrade tog Procjembenog elaborata. Žalitelj smatra da je vrijednost predmetne nekretnine viša za najmanje 30% od vrijednosti izvršene procjene. Žalitelj smatra da je vještak izveo pogrešan zaključak prema kojem tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 6.152,19 kn, odnosno 817,00 eura/m<sup>2</sup>, što ne odgovara stvarnoj tržišnoj vrijednosti obzirom na činjenicu da je on 10. listopada 2008. zaključio Ugovor o kupoprodaji dijela nekretnine upisane kao čest. zem. 114/3, upisane u zk.ul. 5899, k.o. Split, prema kojem mu je isplaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 1.000,00 EUR/m<sup>2</sup>. Žalitelj, nadalje, ističe da je prvostupanjsko tijelo u obrazloženju pobijanog rješenja navelo da su se sve stranke postupka suglasile sa dostavljenim vještvom o tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta, te da nisu imale primjedbi niti dodatnih pitanja vještaku, slijedom čega da je isto i prihvatilo. Žalitelj navodi da je navedena tvrdnja netočna, budući da je i na str. 5. obrazloženja pobijanog rješenja navedeno da je jedino zamjenica punomoćnika Ivice Ančića prigovorila dostavljenoj procjeni, smatrajući istu pre niskom. Žalitelj naglašava da se radi o atraktivnom zemljištu na Žnjanu, lokacija prvi red do mora, čija je potvrđena prodajna cijena iz daleke 2008. iznosila 1.000,00 eura/m<sup>2</sup>, te ističe da tržišna vrijednost u vrijeme izrade Procjembenog elaborata iznosi i više od navedenog iznosa, što je moguće utvrditi usporednom metodom, odnosno vrijednošću susjednih nekretnina čija vrijednost prema podacima koji se nalaze u evidenciji nadležne Porezne uprave u Splitu iznosi 1.200,00 eura/m<sup>2</sup>. Pri tome žalitelj navodi da se zemljišta na Žnjanu, koja se nalaze iza predmetne čestice (3-4 red od mora), prodaju po cijeni od 1.000,00 eura/m<sup>2</sup>, u prilog čemu žalitelj prilaže oglase o prodaji nekretnina u blizini predmetne nekretnine. Slijedom navedenog, žalitelj predlaže pobijano rješenje poništiti i predmet vratiti tijelu prvog stupnja na ponovni postupak.

Ivica Ančić je i putem opunomoćenika Željka Ostoje izjavio pravodobnu žalbu protiv rješenja prvostupanjskog tijela, u dijelu pod točkama 3. i 4. izreke, iz svih žalbenih razloga. Žalitelj navodi da se rješenje prvostupanjskog tijela u pobijanom dijelu temelji na utvrđenjima da bi suvlasnici novoformirane nekretnine koja je predmet izvlaštenja bile sve osobe koje su u zemljišnoj knjizi upisane kao suvlasnici osnovne čestice od koje je nastala novoformirana čestica koja je predmet izvlaštenja, i to u idealnim dijelovima u kojima su isti upisani kao suvlasnici osnovne čestice, dok se u odnosu na vrijednost nekretnine koja je predmet izvlaštenja prihvaća visina naknade navedena u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izrađenom od strane sudskog vještaka za graditeljstvo Ivana Mijanovića. Protivno ovakvom utvrđenju prvostupanjskog tijela, žalitelj ističe kako je iz isprava dostavljenih uz njegov podnesak od 7. siječnja 2014. razvidno da su vlasnici nekretnine koja je predmet izvlaštenja u ovom postupku upravo on, te protustranke Marina Mikulandra i trgovačko društvo Svod d.o.o., kao njegovi pravni slijednici. Glede visine određene naknade za izvlaštenje, žalitelj ističe kako je procjena prometne vrijednosti predmetne nekretnine preniska, s obzirom na činjenicu kako je vrijednost prijemne nekretnine utvrđena kroz spisiležeći Kupoprodajni ugovor sklopljen između protustranaka





Ivice Ančića i Marine Mikulandre, kao prodavatelja, s jedne strane i protustranke trgovačkog društva Svod d.o.o. kao kupca, s druge strane, a koja kupoprodajna cijena je u cijelosti prihvaćena od Porezne uprave i po istoj je kupcu određen i naplaćen porez na promet nekretnina, i to u iznosu od 1.000,00 eura/m<sup>2</sup> u kunsjoj protuvrijednosti. Žalitelj ističe da je u navedenom očitovanju ustrajao u svim navodima iznesenim u tijeku postupka, iz kojeg razloga je netočan navod iz obrazloženja pobijanog rješenja da su se sve stranke postupka suglasile sa dostavljenim vještvom o tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta, te da nisu imale primjedbi na isto. Žalitelj osobito ističe da se radi o građevinskom zemljištu s osiguranim prometnim pristupom, cjelokupnom potrebnom komunalnom infrastrukturom, te činjenicu da se radi o jednom od najatraktivnijih gradskih predjela te naglašava da svi navedeni parametri nisu dostatno uzeti u obzir pri određivanju prometne vrijednosti građevinskog zemljišta od strane prvostupanjskog tijela, pa je tržišna vrijednost predmetne nekretnine i veća od iznosa od 1.000,00 eura/m<sup>2</sup> u kunsjoj protuvrijednosti, odnosno najmanje 1.200,00 eura/m<sup>2</sup>. Slijedom navedenog, žalitelj predlaže rješenje prvostupanjskog tijela u pobijanom dijelu poništiti i predmet vratiti tijelu prvog stupnja na ponovni postupak, podredno meritorno odlučiti.

Odgovor na žalbe Marine Mikulandra i Mate Babana, trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. Split, Napoleona Ančića i Meri Ančić te Ivice Ančića podnio je Grad Split. U odgovorima na žalbe korisnik izvlaštenja, u bitnom, predlaže žalbe kao neosnovane odbiti.

Žalbe Marine Mikulandra i Mate Babana, trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. Split te Napoleona Ančića i Meri Ančić nisu osnovane.

Žalbe Ivice Ančića izjavljene, kako osobno, tako i po opunomoćeniku Željku Ostoji, djelomično su osnovane.

Iz podataka spisa predmeta dostavljenog ovom drugostupanjskom tijelu uz žalbu proizlazi da je pobijano rješenje doneseno u ponovljenom postupku nakon što je rješenjem ovog drugostupanjskog tijela, KLASA: UP/II-943-04/20-01/61, URBROJ: 514-05-02-01-02/15-20-03 od 3. lipnja 2020., poništeno rješenje prvostupanjskog tijela, KLASA: UP/I-944-05/11-01/07, URBROJ: 2181-05-01/020-19-119 od 16. prosinca 2019. te je predmet vraćen prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

Prema ocjeni ovog drugostupanjskog tijela, nadležno javnopravno tijelo prvog stupnja nije postupilo sukladno uputi iz drugostupanjskog rješenja, KLASA: UP/II-943-04/18-01/345, URBROJ: 514-05-02-01-02-19-03 od 19. ožujka 2019. Prvenstveno je utvrđeno da u ponovnom postupku nije saslušan vještak niti je strankama omogućeno postavljanje pitanja i traženje dodatnih obrazloženja, iz kojeg razloga je pobijano rješenje doneseno uz povredu odredba članka 66. stavka 1. i stavka 4. i članka 52. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku. Ovo drugostupanjsko tijelo također je ocijenilo da je prvostupanjsko tijelo pogrešno utvrdilo vrijednost nekretnine, budući da je ista temeljena na Procjembenom elaborata tržišne vrijednosti nekretnine – zemljišta označenog kao čest. zem. 114/6 k.o. Split od rujna 2019., izrađenom od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jagode Mihovilović, dipl. ing. građ., koji vještak je predmetni vještački nalaz izradio primjenom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji nisu primjenjivi u konkretnom slučaju, budući da su navedeni propisi stupili na snagu nakon pokretanja ovog postupka, a njihove odredbe ne mogu imati povratno djelovanje. Također,





kako prvostupanjsko tijelo nije odlučilo da se sukladno odredbi članka 41. stavka 1. Zakona o izvlaštenju dio iznosa naknade koji otpada na suvlasnički udio Marine Mikulandra od 3/24 dijela, a koji je opterećen hipotekom, položi kod banke na poseban račun, to je navedeno tijelo pogrešno primijenilo materijalno pravo. Prvostupanjskom tijelu naloženo je u ponovnom postupku postupiti sukladno uputi iz obrazloženje rješenja ovog drugostupanjskog tijela od 19. ožujka 2019., pri čemu je naglašeno da je stalnom sudskom vještaku potrebno naložiti izradu vještačkog nalaza primjenom ispravne metodologije.

Iz spisa predmeta proizlazi da je prvostupanjsko tijelo u ponovljenom postupku održalo usmenu raspravu 15. srpnja 2020., kako bi strankama u skladu s odredbom članka 65. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku saslušale o osobi vještaka, nakon čega je zaključkom, KLASA: UP/I-944-05/11-01/7, URBROJ: 2181/1-13/565-20-132 od 15. srpnja 2020. odredilo izvođenje dokaza vještačenjem po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivanu Mijanoviću, dipl. ing. građ. iz Splita.

Nakon što je vještak Mijanović u spis predmeta dostavio Procjembeni elaborata, Broj: 117/2020 od rujna 2020., prvostupanjsko tijelo je dostavilo isti strankama u postupku te održalo usmenu raspravu 26. listopada 2020., radi omogućavanja strankama da vještaku postavljaju pitanja i traže dodatna objašnjenja, a potom je donijelo pobijano rješenje od 17. studenoga 2020.

Prvostupanjsko tijelo u obrazloženju pobijanog rješenja navodi, u odnosu na visinu tržišne vrijednosti čestice označene kao čest. zem. 114/6, površine 516 m<sup>2</sup>, nastale od osnovne čest. zem. 114/3, k.o. Split, da su se sve stranke u postupku suglasile s procjenom vještaka Mijanovića. Stoga, a imajući u vidu da konkretnom postupak izvlaštenja traje predugo, te da je prema mišljenju upravnog tijela prvog stupnja vještak elaborat izradio sukladno propisima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, pri čemu je vještak u vještvu potanko obrazložio tržišne vrijednosti, a što navedeno tijelo nije smatralo potrebnim ponavljati i u obrazloženju pobijanog rješenja, to je naknada za izvlaštenu nekretninu temeljena upravno na Procjembenom elaboratu vještaka Mijanovića od rujna 2020., koji je tržišnu vrijednost predmetne nekretnine utvrdio u iznosu od 6.152,19 kn/m<sup>2</sup> (817,02 €/m<sup>2</sup>), odnosno za ukupnu površinu od 516 m<sup>2</sup>, naknadu je utvrdio u iznosu od 3.174.534,29 kn. Konačno, ukupnom iznosu naknade za izvlaštenu nekretninu pribrojen je i iznos naknade za poljoprivrednu kulturu (7.636,80 kn), s obzirom na to da stranke nisu imale primjedbi na navedeni iznos naknade utvrđen od strane stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu Zdravka Škarića, pa je korisnik izvlaštenja Grad Split obavezan izvlaštenicima isplatiti na ime naknade za tržišnu vrijednost zemljišta i poljoprivredne poboljšice ukupan iznos od 3.182.171 kuna.

Prema ocjeni ovog drugostupanjskog tijela, nadležno javnopravno tijelo prvog stupnja nije u svemu postupilo sukladno uputama iz rješenja ovog drugostupanjskog tijela od 19. ožujka 2019. i 3. lipnja 2020., iz kojeg razloga prethodno navedeno stajalište prvostupanjskog tijela ovo drugostupanjsko javnopravno tijelo ne prihvaća.

Prvenstveno se ističe kako su već u rješenju ovog drugostupanjskog tijela, KLASA: UP/II-943-04/18-01/345, URBROJ: 514-05-02-01-02-19-03 od 19. ožujka 2019. ocijenjeni neosnovanima prigovori Marine Mikulandra i Mate Babana, trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. Split, Napoleona Ančića i Meri Ančić te Ivice Ančića, kojima su žalitelji osporavali pravilnost utvrđenja prvostupanjskog tijela u pogledu činjenice tko se sve ima smatrati (su)vlasnikom sporne nekretnine, o čemu su u obrazloženju predmetnog rješenja navedeni



iscrpni razlozi. Shodno tome, kako žalitelji u svojim žalbama izjavljenim protiv prvostupanjskog rješenja od 17. studenoga 2020. navode u suštini istovjetne razloga koje su isticali i u ranije izjavljenim žalbama protiv rješenja prvostupanjskog tijela od 28. rujna 2018. i od 16. prosinca 2019., pri čemu žalbama ne prilažu niti jedan novi dokaz koji bi doveo sumnju pravilnost utvrđenja stvarnih suvlasnika predmetnog zemljišta, to se radi izbjegavanja nepotrebnog ponavljanja žalitelji upućuju na obrazloženje rješenja ovog drugostupanjskog od 19. ožujka 2019.

Također, kako su u obrazloženju rješenja ovog drugostupanjskog tijela, KLASA: UP/II-943-04/20-01/61, URBROJ: 514-05-02-01-02/15-20-03 od 3. lipnja 2020. detaljno elaborirani razlozi zbog kojih u konkretnom slučaju nije moguće primijeniti Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, to je navedeni prigovor žalitelja Ivice Ančića, također, ocijenjen neosnovanim te se žalitelj upućuje na obrazloženje predmetnog drugostupanjskog rješenja.

Nije osnovan ni prigovor žalitelja trgovačkog društva SVOD d.o.o. Split da je prvostupanjsko tijelo pogrešno odredilo tijek kamata od dana donošenja rješenja, jer da je kamata trebala biti određena još od dana pokretanja postupka, odnosno od donošenja ranijeg prvostupanjskog rješenja, a sve sukladno Zakonu o izvlaštenju. Naime, točkom 4. izreke pobijanog rješenja prvostupanjsko tijelo pravilno je odredilo tijek zateznih zakonskih kamata, sukladno odredbi članka 25. točke 8. Zakona o izvlaštenju.

Naime, navedenom odredbom je propisana obveza korisnika izvlaštenja na isplatu zakonskih zateznih kamata, tekućih od dana donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju pa do isplate. Dakle, sukladno citiranoj zakonskoj odredbi, zatezne kamate radi zaštite prava vlasnika teku od dana donošenja rješenja o izvlaštenju pa do isplate, pa tako treba glasiti dio izreke o kamatama.

Također, neosnovano smatraju žalitelji Marina Mikulandra i Mate Baban da je prvostupanjsko tijelo pogrešno primijenilo odredbu članka 41. stavka 2. Zakona o izvlaštenju, jer je dužnost korisnika položiti odgovarajući iznos naknade kod banke. Pri tome žalitelji pogrešno tumače navedenu zakonsku odredbu, obzirom da ističu da kad se sagleda iznos hipoteke, jasno proizlazi da je iznos naknade koji je određen hipotekarnom vjerovniku ne pokriva iznos osiguran hipotekom.

Odredbom članka 41. stavka 2. Zakona o izvlaštenju propisana je obveza korisnika izvlaštenja, ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, pravo plodouživanja ili neko drugo stvarno pravo, da odgovarajući iznos naknade položi kod banke na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku izvlaštene nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu.

Naime, u takvom slučaju se cijeli iznos naknade polaže kod banke na poseban račun (što ovdje nije slučaj, već se polaže dio toga iznosa, budući da je hipotekom opterećen samo suvlasnički udio Marine Mikulandra od 3/12 dijela), budući da u slučaju postojanja stvarnih prava iz odredbe članka 41. stavka 1. Zakona o izvlaštenju korisnik izvlaštenja ne smije isplatiti naknadu prijašnjem vlasniku izvlaštene nekretnine. Dakle, unatoč tome što se odredbom članka 41. stavka 2. Zakona o izvlaštenju štite prava i interesi hipotekarnog vjerovnika i drugih imatelja stvarnih prava koja postoje na izvlaštenoj nekretnini, koja stvarna prava prestaju danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju, iz sadržaja predmetne odredbe nikako ne proizlazi da iznos naknade mora odgovarati iznosu upisane hipoteke.



Međutim, ovo drugostupanjsko tijelo cijeni osnovanim prigovorom žalitelja Ivice Ančića da je prvostupanjsko tijelo pogrešno utvrdilo tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Naime, iz Procjembenog elaborata određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, Broj: 117/2020 od rujna 2020., izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Ivana Mijanovića, dipl. ing. građ., proizlazi da je vještak utvrdio da zemljište oznake čest. zem. 114/6, k.o. Split, površine 516 m<sup>2</sup>, predstavlja građevinsko zemljište položeno prvi red uz more, u pravcu sjever-jug, dimenzija cca 6,0 m x 60,00 m. Vještak Mijanović navodi da je oblik predmetnog zemljišta nepravilan, da je teren u manjem nagibu, a da je odvodnja površinskih voda osigurana terenom. Vezano za prometnu povezanost, vještak navodi da je predmetna nekretnina smještena neposredno uz prometnicu Out Žnjana. Nadalje, vještak Mijanović navodi da okolne nekretnine predstavljaju izgrađene hotele, objekte stambene građevine, prometnice te neizgrađena građevinska zemljišta, a koja predstavljaju uz područje Meja najatraktivnije građevinsko zemljište u Gradu Splitu. Vještak, također, ističe da su u blizini gradski javni i društveni sadržaji te da je prometna povezanost s ostalim dijelovima grada dobra. Vezano za pravnu kvalitetu predmetnog zemljišta, vještak Mijanović navodi da se prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji Grada Splita (DPU priobalnog područja Trstenik – Radoševac), predmetna nekretnina prema kartografskom prikazu br. 2.1 „Plan prometne mreže“ nalazi u koridoru prometnice.

U pogledu analize tržišta, vještak navodi da na području Grada Splita postoji formirano tržište nekretnina, a da ekvivalentno građevinsko zemljište postiže tržišne vrijednosti od 600 €/m<sup>2</sup> do 900 €/m<sup>2</sup>, a što je uzročno posljedično vezano za veličinu zemljišta, lokaciju, udaljenost od morske obale, namjenu kompleksa i sl. Vještak navodi da je Zaključkom o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta na području Grada Splita, KLASA: 022-01/99-01/9 („Službeni glasnik Grada Splita“, broj 5/99 od 30. travnja 1999.) za područje Žnjana određena početna vrijednost građevinskog zemljišta na iznos od 307,30 €/m<sup>2</sup>, a kako se navedena odluka do današnjeg dana nije mijenjala, a u međuvremenu je došlo do značajnog povećanja tržišnih vrijednosti zemljišta, da se vrijednost građevinskog zemljišta procjenjuje prema utvrđenoj početnoj cijeni, uvećanoj za indeks potrošačkih cijena.

Uzimajući u obzir Indekse cijena stambenih objekata, vještak Mijanović je utvrdio da je vrijednost indeksa cijena stambenih objekata i građevinskih zemljišta 2002. godine (od kada se navedeni indeksi primjenjuju, a kada su indeksi cijena bili slični ili gotovo isti indeksu potrošačkih cijena 1999.), povećani sa 51,86 na današnji indeks od 125,39. Slijedom navedenog, vještak početnu cijenu za 1 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta utvrdio u iznosu od 742,75 €/m<sup>2</sup>, a početnu cijenu predmetnog zemljišta u ukupnom iznosu od 383.259,00 €. Iz procjembenog elaborata, nadalje, proizlazi da je vještak Mijanović potom utvrdio tržišnu vrijednost zemljišta oznake čest. zem. 114/6, k.o. Split utvrdio primjenom kriterija za utvrđivanje tržišne vrijednosti, odnosno da je povećao početnu cijenu primjenom koeficijenata lokacije (+25%), infrastrukture (+10%), ponude i potražnje (+10%), dok je početnu vrijednost umanjio uslijed činjenice da je riječ o terenu koji je u manjem nagibu (-5%) te koji je prema namjeni namijenjen izgradnji pristupnog puta (-30%). Na taj način vještak Mijanović došao je do koeficijenta promjene cijene od 1,10 %, te je tržišnu vrijednost čest. zem. 114/6, k.o. Split utvrdio u iznosu od 421.584,90 €, odnosno 3.174.534,29 kn.

Prema ocjeni ovog drugostupanjsko tijela nadležno upravno tijelo prvog stupnja ponovno nije imalo u vidu da vještački nalaz mora biti cjelovit i provjerljiv, odnosno da se mora temeljiti na





odgovarajućim konkretnim podacima (kupoprodajni ugovori sa tog ili sličnog područja, podaci o cijenama koje vodi Porezna uprava i sl.) kako bi se vidjelo kretanje cijena na tržištu nekretnina, a da je obveza vještaka dati pregled pribavljenih podataka i njihovih izvora kako bi omogućio provjeru svog nalaza i mišljenja.

Ocjena je ovog drugostupanjskog tijela da nalaz i mišljenje vještaka Ivana Mijanovića nije dostatno obrazložen i da stoga nije mogao poslužiti kao osnova za donošenje odluke o naknadi za izvlaštenje. To stoga što u prilogu procjene vještak Mijanović nije priložio niti jedan materijalni pokazatelj (npr. realizirani kupoprodajni ugovor o postignutim cijenama zemljišta istog ili sličnog boniteta među drugim sudionicima pravnog prometa), niti je vještak takve ugovore uzeo u obzir kod procjene, a niti ih je prvostupanjsko tijelo samo pribavilo i uzelo u obzir kao jedan od dokaza, kako bi putem navedene dokumentacije utvrdio raspon cijena, a time i tržišnu vrijednost nekretnina na tom području. Također, iz procjemenog elaborata proizlazi da vještak Mijanović od Porezne uprave nije zatražio podatak o prosječnoj cijeni građevinskog zemljišta na tom području (k.o. Split). Takvi podaci morali su, naime, biti uzeti u obzir, poglavito ugovori o kupoprodaji zemljišta istih ili sličnih svojstava kao i izvlaštene nekretnine, bez kojih se ne može pravilno utvrditi tržišna vrijednost izvlaštenog zemljišta. Shodno tome, u nalazu i mišljenju nedostaju kriteriji za ocjenu odnosa ponude i potražnje na tržištu nekretnina.

Ovo drugostupanjsko tijelo, također, primjećuje da iz nalaza vještaka Mijanovića proizlazi da je vještak prilikom procjene vrijednosti zemljišta promatrao samo novoformiranu nekretninu označenu kao čest. zem. 114/6, k.o. Split površine 516 m<sup>2</sup>, predloženu za izvlaštenje. Međutim, kada se vrijednost zemljišta procjenjuje u postupku izvlaštenja, u koju procjenu spada i oblik čestice, komunalna opremljenost i sl. promatraju se stvarne kvalitete koje je nekretnina imala prije izvlaštenja, budući je to segment koji utječe na kvalitetu zemljišta koje participira u planiranom zahvatu.

Pri tome se ističe da prilikom procjene tržišne vrijednosti izvlaštenog zemljišta za usporedbu mora poslužiti zemljište istih ili sličnih karakteristika u stvarnim transakcijama, a ne zemljište oglašeno za prodaju kod agencija za promet nekretnina kao posrednika za koje nisu priloženi dokazi da je prodano, a ako je eventualno prodano nema dokaza po kojoj cijeni je prodano. Shodno tome, neosnovano ističe žalitelj Ivica Ančić da se zemljišta na Žnjanu, koja se nalaze iza predmetne čestice (3-4 red od mora), prodaju po cijeni od 1.000,00 eura/m<sup>2</sup>, u prilog kojoj tvrdnji žalitelj prilaže oglase o prodaji nekretnina, a ne realizirane kupoprodajne ugovore.

Nadalje, u pogledu prigovora žalitelja Ivica Ančića da je vrijednost predmetne nekretnine viša za najmanje 30% od vrijednosti izvršene procjene, posebice imajući u vidu da prema podacima iz evidencije nadležne Porezne uprave u Splitu tržišna vrijednost susjednih nekretnina iznosi 1.200,00 eura/m<sup>2</sup>, ističe se kako slijedi.

Podaci porezne uprave nesporno predstavljaju jedan od parametara kojeg vještaci trebaju imati u vidu prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnina koje se izvlašćuju. Međutim, ovo drugostupanjsko tijelo smatra bitnim naglasiti da, unatoč tome, navedeni podaci predstavljaju statističke podatke koji ne uzimaju u obzir individualne pokazatelje konkretnih nekretnina, iz kojeg razloga isti ne mogu predstavljati jedinu i isključivu osnovu za utvrđivanje tržišne vrijednosti konkretnog zemljišta.



Također, važno je istaknuti da su kriteriji prilikom procjene izvlaštenog zemljišta koje koriste vještaci u vezi s (stvarnom i pravnom) kvalitetom izvlaštenog zemljišta koje participira u izgradnji objekta. Naime, vrijednost zemljišta za planiranu namjenu prvenstveno je određena prostorno-planskom dokumentacijom, te odnosom ponude i potražnje na tržištu nekretnina, uz primjenu korektivnih faktora koji su vezani za kvalitetu samog zemljišta (kao što je opremljenost komunalnom infrastrukturom, pristup s javne prometne površine, konfiguracija terena, oblik zemljišta, lokacija i drugi faktori).

Iz navedenog proizlazi da zemljište koje je namijenjeno za izgradnju pristupnog puta na tržištu ne postiže cijenu zemljišta na kojem je, prema dokumentima prostornog uređenja, moguća izgradnja objekata mješovite namjene (stambeno-poslovna), odnosno stambenih ili pak turističkih ili sličnih objekata. Drugim riječima, vrijednost građevinskog zemljišta nije jednoobrazna i nije jednaka za bilo koje građevinsko zemljište bez obzira da li se ono izvlašćuje ili je u slobodnom prometu.

Stoga je, prema ocjeni ovog drugostupanjskog tijela, pravilno vještak Mijanović imao u vidu navedenu činjenicu, obzirom na to da je (doduše pogrešno utvrđenu) početnu tržišnu cijenu građevinskog zemljišta umanjio u okviru faktora namjene zemljišta – izgradnja pristupnog puta, a prigovor žalitelja Ivice Ančića da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena u pre niskom iznosu iz razloga što je riječ o građevinskom zemljištu s osiguranim prometnim pristupom, cjelokupnom potrebnom komunalnom infrastrukturom, te da se radi o jednom od najatraktivnijih gradskih predjela, ocijenjen je neosnovanim budući da žalitelj zanemaruje prethodno navedenu odlučnu okolnost prostorno-planske namjene predmetnog zemljišta.

Ponovno se naglašava da se sukladno odredbi članka 33. stavka 1. Zakona o izvlaštenju naknada za izvlaštenu nekretninu određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju, a da je tržišna vrijednost stavkom 2. tog članka definirana kao vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

Imajući u vidu sadržaj prethodno citiranih zakonskih odredbi, ovo drugostupanjsko tijelo cijeni neosnovanim prigovor žalitelja Ivice Ančića da je tržišna vrijednost prieporne nekretnine utvrđena kroz spisu priležeći Kupoprodajni ugovor sklopljen 10. listopada 2008., između protustranaka Ivice Ančića i Marine Mikulandre, kao prodavatelja, s jedne strane i protustranke trgovačkog društva Svod d.o.o. kao kupca, i to u iznosu od 1.000,00 eura/m<sup>2</sup> u kunsnoj protuvrijednosti, koji ugovor je, dakle, sklopljen 12 godina prije donošenja pobijanog rješenja o izvlaštenju.

Odredbom članka 98. stavka 5. Zakona o općem upravnom postupku propisano da obrazloženje rješenja mora sadržavati kratko izlaganje zahtjeva stranke, utvrđeno činjenično stanje, razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni pojedinih dokaza, razloge zbog kojih nije usvojen koji od zahtjeva stranaka, razloge donošenja zaključaka u tijeku postupka te propise na temelju kojih je riješena upravna stvar.

Iz prethodno citirane zakonske odredbe proizlazi da je u tzv. pravnom dijelu obrazloženja, uz navođenje odredaba materijalno-pravnih propisa, prvostupanjsko tijelo dužno izložiti i odgovarajuću interpretaciju tih odredbi u primjeni na utvrđeno činjenično stanje. Naime, nije dovoljno samo formalno pozvati se ili citirati određene propise kao mjerodavne već su



nadležna tijela dužna obrazložiti na temelju kojih činjenica i okolnosti su utvrdila da su u okolnostima konkretnog slučaja ispunjene pretpostavke iz tih propisa. Svako drukčije postupanje prijeći strankama ostvarivanje prava na djelotvornu pravnu zaštitu u njihovoj pravnoj stvari. Strankama mora biti jasno zašto one u specifičnim okolnostima njihovog slučaja ispunjavaju ili ne ispunjavaju uvjete za ostvarivanje određenog prava ili interesa.

Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da, suprotno citiranoj odredbi članka 98. stavka 5. Zakona o općem upravnom postupku, prvostupanjsko tijelo uopće ne navodi razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni pojedinih dokaza, već odluku o prihvatanju nalaza i mišljenja vještaka Mijanovića opravdava dugotrajnošću ovog postupka izvlaštenja, pri čemu paušalno ističe da je navedeni vještački nalaz izrađen sukladno mjerodavnim propisima i normama te da je vještak u nalazu potanko obrazložio način na koji je utvrdio tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta, iz kojeg razloga da nema smisla ponavljati navode vještaka u obrazloženju pobijanog rješenja.

Štoviše, osnovano, ukazuje žalitelj Ivica Ančić da je obrazloženje pobijanog rješenja proturječno, kako samo sebi, tako i dokumentaciji spisa predmeta. Naime, prvostupanjsko tijelo kao jedan od razloga za prihvatanje nalaza i mišljenja vještaka Mijanovića kao temelja za određivanje naknade za predmetnu nekretninu ističe da su se sve stranke postupka suglasile sa dostavljenim vještvom o tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta, te da nisu imale primjedbi niti dodatnih pitanja vještaku.

Navedena konstatacija prvostupanjskog tijela suprotna je sadržaju zapisnika o usmenoj raspravi održanoj 26. listopada 2020., iz kojeg nesporno proizlazi da se zamjenica opunomoćenika žalitelja Ivice Ančića očitovala da ne prihvaća vještvo u dijelu u kojem je određena tržišna vrijednost, s obzirom da smatra da je ista prenisko utvrđena. Navedenu činjenicu i samo prvostupanjsko tijelo navodi na str. 5 obrazloženja pobijanog rješenja, da bi potom na idućoj stranici navedeno tijelo iznijelo sasvim oprečnu (i netočnu) tvrdnju o postojanju suglasnosti svih stranaka u postupku s procjembenim elaboratom vještaka Mijanovića.

Pri tome se, također, ističe da suglasnost stranke s nalazom i mišljenjem vještaka izrađenim u postupku izvlaštenja ili, pak, njihovo protivljenje istom, ne veže prvostupanjsko tijelo, ako ono ocijeni da je predmetni vještački nalaz smatra nepotpun, nejasan ili nelogičan.

Ovo iz razloga što u ispitnom postupku, pored stranaka i vještaka, sudjeluje i upravno tijelo koje je dužno prilikom provjere vještačkog nalaza ocijeniti jesu li jasni kriteriji određivanja jedinične cijene po m<sup>2</sup> zemljišta, odnosno sadržava li nalaz podatke o infrastrukturnoj povezanosti nekretnine, opremljenosti komunalnom infrastrukturom, korisnoj površini i položaju u prostoru, konfiguraciji terena, izgrađenosti i sl., i kako to utječe na vrijednost zemljišta te daje li sveukupnost i međupovezanost tih elemenata konkretan podatak o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Dakle, prvostupanjsko tijelo dužno je kritički preispitati nalaz i mišljenje vještaka, odnosno mora ocijeniti nalaz i mišljenje vještaka, kao i svaki drugi provedeni dokaz, prije svega u sadržajnom pogledu, tako da ga shvati i procijeni te je stečeno uvjerenje dužno opravdati uvjerljivim i logičkim razlozima.

Odredbom članka 66. stavka 6. Zakona o općem upravnom postupku propisano je da ako nalaz, odnosno mišljenje vještaka nisu jasni ili potpuni, ako se nalazi i mišljenja dvaju ili više vještaka bitno razlikuju, ako mišljenje vještaka nije dovoljno obrazloženo ili se pojavi





osnovana sumnja u točnost danog mišljenja, a ti se nedostaci ne mogu otkloniti ni ponovnim saslušanjem vještaka, ponovit će se vještačenje s drugim vještacima, a može se zatražiti i mišljenje znanstvene ili stručne ustanove.

Posebno se naglašava da saslušanje vještaka u smislu odredaba Zakona o općem upravnom postupku ima za svrhu utvrđivanje činjeničnog stanja na kojem se treba temeljiti rješenje, a ne formalnu radnju postupka bez značaja iz koje se ne može izvući kvalitetan zaključak.

U slučaju da prvostupanjsko tijelo ocijeni da je nalaz vještaka kontradiktoran, nerazuman, da se ne može ispitati ili nije adekvatno objašnjen, a što je svrha saslušanja vještaka na raspravi, ono ga nije dužno bezuvjetno prihvatiti, već je dužno zatražiti nadopunu vještačkog nalaza kako bi samo otklonilo sve nedoumice u pogledu vrijednosti zemljišta.

Kako je prvostupanjsko upravno tijelo u tijeku ponovnog postupka propustilo eventualnim pitanjima za vještaka razjasniti sve sporne okolnosti, odnosno nije raspravilo sve prigovore žalitelja, to ovo drugostupanjsko tijelo cijeni da je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno, slijedom čega je nepravilno primijenjeno materijalno pravo, odnosno naknada za izvlaštenju nekretninu određena je suprotno odredbama članka 33. stavka 1. i 2. Zakona o izvlaštenju. Shodno tome, mišljenje je ovog drugostupanjskog tijela da podaci spisa predmeta ne dopuštaju donošenje zaključka o tome da je osigurano potpuno obeštećenje žalitelja i uspostavljena ravnoteža između legitimnih interesa države za izgradnjom objekta i zaštitom vlasničkih prava u kontekstu postupka za izvlaštenje koji uključuje krajnje miješanje države u ova prava.

Kako preostale stranke u postupku nisu osporavale visinu utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao čest. zem. 114/3, k.o. Split, odnosno novoformirane čest. zem. 114/6, k.o. Split, to je u odnosu na preostale utvrđene vlasnike predmetne nekretnine odluka o naknadi postala pravomoćno. Shodno tome, sporno je pitanje ovog upravnog postupka visina tržišne vrijednosti, odnosno iznos naknade, za suvlasnički udio Ivice Ančića pok. Duje od 3/24 dijela nekretnine koja je predmet ovog postupka izvlaštenja.

U nastavku postupka stoga je potrebno pribaviti dopunu nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka graditeljske struke ili provesti vještačenje po novom vještaku, s prethodno jasno određenim zadatkom prema primjedbama iz ovog rješenja.

Pri tome se ponovno naglašava da vještački nalaz procesno mora biti provjerljiv, odnosno mora biti logičan i cjelovit s jasno navedenim korektivnim faktorima i razlozima umanjenja ili uvećanja vrijednosti izvlaštene nekretnine. Shodno tome, vještak u procjeni mora priložiti materijalne pokazatelje, odnosno mora dati pregled pribavljenih podataka iz svih izvora kako bi nalaz i mišljenje mogao biti provjeren ne samo od strane upravnih tijela, već i od strane svih sudionika upravnog postupka.

Dakle, bi se mogao pravilno odrediti odnos ponude i potražnje na tržištu nekretnina, nužno je za takvu ponudu odnosno potražnju, nekretninu individualizirati, te je stoga nužno osloniti se na izvore prikupljenih podataka, izvidjeti tržište nekretnina, ispitati sve okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost upravo konkretne nekretnine prema naprijed navedenim faktorima, pribaviti i druge kupoprodajne ugovore s tog ili sličnog područja kako bi se vidjelo kretanje cijena na tržištu nekretnina, kontaktirati agencije za prodaju nekretnina, pribaviti i podatke Porezne uprave, te na temelju svih raspoloživih dokaza procijeniti što sve u većoj ili manjoj



mjeri utječe na njezinu cijenu, dakle, odrediti cijenu za konkretnu nekretninu. Nekretnina je, naime, individualizirana tek kada se u obzir uzmu svi kriteriji koji utječu na njezinu kvalitetu. povoljno ili nepovoljno, kada se ti kriteriji mogu ispitati odnosno kada imaju uporište u stanju kakva nekretnina jest.

Prvostupanjsko tijelo dužno je samo ocijeniti nalaz i mišljenje vještaka, kao i svaki drugi provedeni dokaz, prije svega u sadržajnom pogledu, tako da ga shvati i procijeni. Izvedene dokaze prvostupanjsko tijelo prosuđuje po slobodnom uvjerenju, ali je dužno stečeno uvjerenje opravdati uvjerljivim i logičkim razlozima, da bi se moglo provjeriti ima li takvo uvjerenje pravnu i činjeničnu osnovu.

O pribavljenom nalazu i mišljenju vještaka prvostupanjsko će omogućiti očitovanje strankama u postupku u smislu odredbe članka 30. stavka 1. i odredbe članka 52. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku. Ovo na način da će prvostupanjsko tijelo nakon provedenog vještačenja održati usmenu raspravu na koju će pozvati sve stranke u postupku kako bi im se omogućilo upoznavanje sa svim činjenicama i dokazima na kojima će prvostupanjsko tijelo utemeljiti svoju odluku. Vještak će se saslušati na raspravi, stranke će mu postavljati pitanja i on će na njih odgovarati.

Tek nakon ovako provedenog postupka prvostupanjsko tijelo utvrditi će iznos naknade za izvlaštenu nekretninu u skladu s odredbom članka 33. Zakona o izvlaštenju, ocjenjujući svaki dokaz posebno i sve dokaze zajedno, pružajući obrazloženjem rješenja odlučne ocijene izvedenih dokaza koje su utjecale upravo na odluku kakva je donesena.

Slijedom navedenog, u odnosu na žalbe Marine Mikulandra i Mate Babana, trgovačkog društva „SVOD“ d.o.o. Split te Napoleona Ančića i Meri Ančić, primjenom odredbe članka 116. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno je kao u točki I. izreke, dok je u povodu žalbi žalitelja Ivice Ančića, pobijano rješenje ocijenjeno nepravilnim i na zakonu neosnovanim te je primjenom odredbe članka 117. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno kao u točki II. izreke ovog rješenja, a primjenom odredbe članka 115. stavka 4. navedenog Zakona kao u točki III. izreke ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu, Put Supavla 1, Split. Upravni spor se pokreće tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana po dostavi ovog rješenja stranci koja podnosi tužbu.

Tužba se predaje neposredno Upravnom sudu u Splitu ili mu se šalje poštom preporučeno.

Tužba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima zainteresiranih osoba i jedan primjerak za sud. Svakom primjerku treba priložiti i prijepis ovog rješenja.

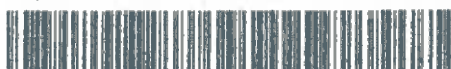
RAVNATELJICA  
*Mirela Fućkar*  
Mirela Fućkar



7vNFR1m5nEayazWVmgZn-g

Dostavlja se:

1. Splitsko-dalmatinskoj županiji, Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove, Split, zajedno sa spisima predmeta, s time da jedan primjerak ovog zaključka uruči:
  - Gradu Splitu, Uredu gradonačelnika,
  - Odvjetniku Stjepanu Čaljkušiću, Put Starog Sela 54, 21 312 Podstrana (za Napoleona Ančića i Meri Ančić),
  - Odvjetniku Ivanu Miroševiću, Put Supavla 1/II, 21 000 Split (za Marinu Mikulandra i Matu Babana),
  - Dušanki Zarić, Makarska 4, 21 000 Split,
  - Odvjetniku Željku Ostoji, Gundulićeva 26 a, 21 000 Split (za Ivicu Ančića),
  - Braniteljskoj udruzi Domaćin, Ulica Ruđera Boškovića 30, 21 000 Split (za Ivicu Ančića),
  - Milici Beram, Put Dragočeva 39, 21 212 Kaštel Sućurac,
  - Odvjetniku Vinku Ljubičiću iz Odvjetničkog društva Ljubičić – Vrdoljak & Partneri d.o.o., Sukojišanska 4, 21 000 Split (za trgovačko društvo „SYOD“ d.o.o. Split)
2. U spis



7vNFR1m5nEayazWVmGZn-g