



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



KLASA: UP/II-943-03/23-01/02
URBROJ: 514-04-02-01-01/07-23-05

Zagreb, 24. svibnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, OIB: 72910430276, u povodu žalbe Grada Korčula, OIB: 92770362982, kojeg zastupa punomoćnik Aldo Mirošević, odvjetnik u Veloj Luci i žalbe Nede Kriletića i dr., Lumbarda, otok Korčula, koje zastupa punomoćnik Roko Lukšić, odvjetnik u Jelsi, Jelsa 421, otok Hvar, izjavljenih protiv rješenja Dubrovačko-neretvanske županije, Upravnog odjela za opću pravu i imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-943-05/21-01/02, URBROJ: 2117-11/10-22-29 od 19. listopada 2022., u predmetu naknade za deposedirano zemljište u k.o. Korčula, na temelju članka 225. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 53/91 i 103/96; dalje: ZUP), u vezi s člankom 168. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21) i članka 21.a Zakona o izvlaštenju (Narodne novine, broj 9/94, 35/94, 112/94, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12; dalje: ZOI), u vezi članka 62. stavak 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, broj 74/14, 69/17 i 98/19), donosi sljedeće

RJEŠENJE

I. Odbija se žalba Grada Korčula izjavljena protiv rješenja Dubrovačko-neretvanske županije, Upravnog odjela za opću pravu i imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-943-05/21-01/02, URBROJ: 2117-11/10-22-29 od 19. listopada 2022., kao neosnovana.

II. Poništava se rješenje Dubrovačko-neretvanske županije, Upravnog odjela za opću pravu i imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-943-05/21-01/02, URBROJ: 2117-11/10-22-29 od 19. listopada 2022., u dijelu pod točkom 1. izreke i to u dijelu pod prvom, drugom, trećom, četvrtom i petom podtočkom, i u tom dijelu se predmet vraća prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

III. U ostalom dijelu pobijano rješenje ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Točkom 1. izreke pobijanog rješenja utvrđeno je da je Grad Korčula (OIB: 92770362982) na ime naknade za deposedirane nekretnine i to za dio čest.zem. 655/17 površine 3.967 m², čest.zem. 655/147 površine 2.784 m² i čest.zem. 655/148 površine 1.333 m², sve k.o.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

Korčula, koje su pravomoćnim rješenjem Skupštine općine Korčula, broj: SO-VUR-VZM-1268/83 od 15. srpnja 1983., oduzete iz posjeda ranijim vlasnicima odnosno korisnicima Ivanu Kriletiću pok. Nikole za 2/6 dijela, Franu Kriletiću pok. Ivana za 1/6 dijela, Antunu Kriletiću pok. Antuna za 1/15 dijela, Nikoli Kriletiću pok. Antuna za 2/15 dijela, Ivanu Kriletiću pok. Antuna za 2/15 dijela, Ljubi Kriletić ud. Antuna za 1/36 dijela, Frani Lipanović r. Kriletić za 1/36 dijela, Zdenki Didović r. Kriletić za 1/36 dijela, Teri Kriletić pok. Antuna za 1/36 dijela, Anki Jurjević r. Kriletić za 1/36 dijela i Ivi Kriletić pok. Antuna za 1/36 dijela, u korist HRO Korčula iz Korčule, u svrhu izgradnje objekata za turističke potrebe, dužan isplatiti u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti toga rješenja, s tim da zakonske kamate teku od dana donošenja toga rješenja, i to Vanji Živković i Vinki Jurjević, oboje pok. Dinka Kriletića, za po 1/24 dijela iznose od 661.844,64 kn (87.841,88 EUR-a), Nedu Kriletiću pok. Ivana, Franu Šestanoviću pok. Ivana i Zorici Miletić pok. Nede Radman, svakome za po 1/12 dijela iznose od 1.323,689,28 kn (175.683,76 EUR-a) (prva, druga, treća, četvrta i peta podtočka), Anti Lipanoviću pok. Zvonimira za 1/36 dijela iznos od 441.229,76 kn (58.561,25 EUR-a); Nikoli Kriletiću pok. Marka za 26/1152 dijela iznos od 358.499,18 kn (47.581,02 EUR-a), Marini Majić i Marku Kriletiću, oboje pok. Tonća za po 13/1152 dijela iznose od 179.249,59 kn (23.790,51 EUR-a); Anti Jurjeviću i Žarku Jurjeviću, oba pok. Anke Jurjević za po 1/72 dijela iznose od 220.614,88 kn (29.280,63 EUR-a); Ivu Kriletiću pok. Ante za 19/288 dijela iznos od 1.047.920,68 kn (139.082,98 EUR-a); Mariji Kriletić ud. Mladena, Franku Kriletiću, Jasni Jurjević rođ. Kriletić i Đaniju Kriletiću, svi pok. Mladena, svakome za po 1/24 dijela iznose od 661.844,64 (87.841,88 EUR-a), Nikši Kriletiću pok. Antuna za 5/36 dijela iznos od 2.206.148,80 kn (292.806,26 EUR-a); Jaki Jessie Sestanovic r. Sale, Kevinu Sale i Gordonu Sale, oba pok. Barbare Šale r. Kriletić, svakome za po 1/108 dijela iznose od 147.076,58 kn (19.520,42 EUR-a); Ivanu Batistiću „Fiduliću“ pok. Ivana i Milki Batistić (Fidulić) svakome za po 1/36 dijela iznose od 441.229,76 kn (58.561,25 EUR-a) te Ivici Kriletiću pok. Ivana za 1/9 dijela iznos od 1.764.919,09,00 kn (234.245,01) (od šeste do osamnaeste podtočke). Točkom 2. izreke određeno je da će se o troškovima postupka odlučiti posebnim rješenjem.

Protiv navedenog rješenja žalbe su pravodobno izjavili Grad Korčula te Nedo Kriletić i dr.

Grad Korčula pobija označeno prvostupanjsko rješenje zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i bitnih povreda odredaba upravnog postupka. U bitnom, navodi da mu je pobijanim rješenjem naloženo da predlagateljima na ime naknade za predmetno deposedirano zemljište u k.o. Korčula isplati naknadu u pojedinačnim iznosima kako je to navedeno u točki 1. izreke, ukupno 15.884.271,37 kuna. Međutim, tim rješenjem je u odnosu na ranije poništeno rješenje od 16. svibnja 2018. (ispravljeno zaključkom od 7. lipnja 2018.) iznos ukupne naknade udvostručen pa žalitelj ustraje kod svojih prigovora iznesenih tijekom postupka jer smatra da je takva odluka o visini naknade neutemeljena i nezakonita. U prvom redu ističe da je notorna činjenica da se u periodu od 2018. do 2022. godine cijene nekretnina na predmetnom području ni u kojem slučaju nisu udvostručile, unatoč svim argumentima iz nalaza i mišljenja vještaka, koje tijelo prvog stupnja nekritički prihvaća, nije moguće valjano obrazložiti zaključak da bi iste nekretnine danas, u odnosu na 2018. godinu imale dvostruko veću tržišnu cijenu.

Za predmetno zemljište ukupne površine cca 8000 m², to bi značilo da je tržišna cijena utvrđena 2022. godine na cca 2000 kn po m², za razliku od 1000 kn po m² iz 2018., premda se okolnosti, a osobito činjenice koje proizlaze iz referentnih postignutih cijena na istom području, nisu promijenile u tom smislu. Smatra da nikakvog utjecaja na stručno mišljenje



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

nije smjela imati činjenica da se u 2022. godini „izišlo iz pandemije“, ili što se u istoj godini izgradio Pelješki most, jer o stvarnom utjecaju ovih okolnosti na cijene građevnog zemljišta na predmetnoj lokaciji nema niti još mogu postojati relevantni podaci. Naprotiv, radi se o neutemeljenoj spekulaciji kojoj ne bi smjelo biti mjesta u nalazu i mišljenju vještaka procjenitelja. Osim toga, vještak je kod izračuna uzeo u obzir nekretnine koje se nalaze na daleko atraktivnijim pozicijama koje su po površini osam puta manje od ukupne površine predmetnih nekretnina, a nakon toga je protivno općepoznatim činjenicama cijenu po m² još i uvećao, zbog „tobože“ većeg potencijala predmetnih nekretnina“.

Međutim, jasno je da su sve usporedne čestice kupljene za tzv. individualnu izgradnju, i da je cijena za koju se kupuju građevinska zemljišta površina do 1.500,00 m² uvijek po m² znatno veća od cijene koja se postiže pri kupnji odnosno prodaji parcela površine 8000 m² (isto vrijedi i kod prometa zgrada odnosno stanova).

Slijedom navedenog, ostajući i kod prigovora koje je izjavio protiv ranije poništenih rješenja (od 19. ožujka 2015. i od 16. svibnja 2018.), i jer smatra da prvostupanjsko tijelo nije postupilo prema uputama drugostupanjskog tijela, predlaže tom tijelu rješenje poništiti i predmet vratiti na ponovni postupak.

Ivica Kriletić i dr. u podnesku radi ispravka, podredno žalbi, navode da je u točki 1. izreke pobijanog rješenja kao jedan od ovlaštenika naknade utvrđen Frano Šestanović pok.Ivana kojem je za 1/12 dijela dodijeljena naknada u iznosu od „1.323.689,28 kn/175.683,76 kn“. Stoga ističu da je Frano Šestanović Ugovorima o darovanju od 23. rujna 2019. i od 16. svibnja 2022., raspolagao pravom na naknadu za deposedirano zemljište u ovom postupku i to u korist sada pok. Nede Radman koju su naslijedili Zorica Miletić za 1/3 dijela, Vinka Jurjević za 1/6 dijela, Vanja Živković za 1/6 dijela te Nedo Kriletić za 1/3 dijela. Navedene osobe su već utvrđene ovlaštenicima naknade, pa bi njihove iznose koji su već utvrđeni u pobijanom rješenju trebalo povećati za dio iznosa koji je dodijeljen Franu Šestanoviću i to tako da Vanji Živković i Vinki Jurjević treba dodati iznose od 220.614,88 kn (29.280,63 EUR-a), dok Nedu Kriletiću i Zorici Miletić treba dodati iznose od 441.229,76 kn (58.561,25 EUR-a). O navedenom su priložili ugovor o darovanju od 23. rujna 2019.

Slijedom iznijetog, predlažu prvostupanjskom tijelu ispraviti rješenje od 19. listopada 2022. na način da u točki 1. izreke utvrdi pravo na naknadu Vanji Živković i Vinki Jurjević u iznosima od po 882.459,52 kn (117.122,51 EUR), dok Nedu Kriletiću i Zorici Miletić treba dati iznose od 1.764.919,04 kn (234.245,01 EUR). Podredno, ako prvostupanjsko tijelo ne prihvati takav prijedlog, isti se ima smatrati žalbom protiv pobijanog rješenja pa predlažu drugostupanjskom tijelu da žalbu prihvati i donese novo rješenje u smislu žalbenih navoda, podredno da rješenje poništi predmet varati prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak.

Na navode žalbe Grada Korčula odgovorio je Ivica Kriletić, zastupan po punomoćniku Tomislavu Radeliću, odvjetniku u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 284. Oспорava navode te žalbe kao paušalne i neutemeljene, bez stvarne činjenične i pravne podloge. Naime, žalitelj prigovara nalazu i mišljenju vještaka premda je imao dovoljno vremena te prigovore iznositi do donošenja rješenja pa je više puta i pozivan da to učini. Ističe da je nalaz i mišljenje vještaka sastavljen u skladu s pravilima struke i na temelju mjerodavnih propisa sukladno uputama iz rješenja drugostupanjskog tijela od 17. prosinca 2020. pa predlaže žalbu odbiti.

Žalba Grada Korčula nije osnovana, a žalba Neda Kriletića i dr. je osnovana.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

Ovo drugostupanjsko tijelo u prvom redu ističe da je pobijano rješenje doneseno u ponovnom postupku, nakon što je rješenjem Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko, trgovačko i upravno pravo, KLASA: UP/II-943-05/18-01/44, URBROJ: 514-05-02-01-02/15-20-14 od 17. prosinca 2020., poništeno ranije rješenje Ureda državne uprave u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove, KLASA: UP/I-943-05/94-01/1, URBROJ: 2117-04/2-18-93 od 16. svibnja 2018., koje je ispravljeno zaključkom istog prvostupanjskog tijela, KLASA: UP/I-943-05/94-01/1, URBROJ: 2117-04/2-18-94 od 7. lipnja 2018. i predmet je vraćen prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak. I navedeno rješenje od 16. svibnja 2018. doneseno je u ponovnom postupku nakon što je rješenjem ovog drugostupanjskog tijela KLASA: UP/II-943-05/15-01/19, URBROJ: 514-04/01-16-10 od 20. rujna 2016., poništeno ranije rješenje istog prvostupanjskog tijela KLASA: UP/I-943-05/94-01/1, URBROJ: 2117-04/07-15/73 od 19. ožujka 2015., koje je, također, doneseno u ponovnom postupku nakon što su rješenjem ovoga tijela KLASA: UP/II-943-05/11-01/2, URBROJ: 514-03-02-03/1-11-3 od 24. svibnja 2011. poništene točke 2. i 3. izreke ranijeg prvostupanjskog djelomičnog rješenja KLASA: UP/I-943-05/94-01/1, URBROJ: 2117-07/3-10-56 od 16. prosinca 2010., koje je također doneseno u ponovnom postupku, a kojim je predlagateljima Vanji Živković i dr. utvrđeno pravo na naknadu za deposedirane z.č.655/17, 655/147 i 655/ 248 upisane u zk.ul. 982 k.o. Korčula, te je predmet vraćen prvostupanjskom tijelu na ponovni postupak i odlučivanje samo u označenom dijelu.

U navedenom drugostupanjskom rješenju od 17. prosinca 2020. je konstatirano da je već nesporno utvrđeno da su predmetne čestice rješenjem SO Korčula broj: DSO-VUR-MBMZ-1268/83 od 15. srpnja 1983. izuzete iz posjeda prijašnjih vlasnika, a da su zatim rješenjem SO Korčula, broj: DSO-VUR-VMZ-1274/83 od 15. srpnja 1983., dane na korištenje HRO Korčula iz Korčule u svrhu izgradnje objekta za turističke potrebe pa je izgrađen Auto kamp „Kalac“. Grad Korčula kao obveznik naknade za zemljište nije isplatio naknadu pa je prvostupanjsko tijelo pri određivanu naknade pravilno krenulo od odredbe članak 33. ZOI te je istaknuto da se tržišna cijena deposediranih nekretnina određuje prema stanju i načinu korištenja u vrijeme deposedacije (1983.).

Prvostupanjsko tijelo je tijekom postupka, od nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava u Korčuli pribavilo lokacijsku informaciju od 19. veljače 2014. prema kojoj su predmetne čestice prema važećem Prostornom planu uređenja Grada Korčula (Službeni list, broj: 02/03, 03/08 i 03/11) nalaze u građevnom području naselja, ugostiteljsko-turističke namjene T1 hoteli, neizgrađeni dio, dok se prema Provedbenom urbanističkom planu Korčule (Službeni list Općine Korčula, broj: 1/89, 5/91, Grada Korčula, broj: 1/96, 7/03 i DNŽ br. 4/03) čestice zem. 655/17 i 655/147 nalaze dijelom u zoni parkovi i skverovi, a dijelom u zoni hoteli, a č.z. 655/148 u namjeni površine hotela. Utvrđeno je i da je za područje u kojem se nalaze nekretnine još na snazi provedbeni urbanistički plan Korčule (koji je u rangu detaljnog plana) pa se na predmetnim zemljištu može graditi bez detaljnog plana uređenja (prema službenoj bilješki od 27. ožujka 2014. uručen je preslik strane 79. i 80. Izmjena i dopuna PPUG Korčule, tekstualni dio, pročišćeni).

Međutim, ovo drugostupanjsko tijelo je utvrdilo da prvostupanjsko tijelo nije u svemu postupilo prema danoj uputi iz ranijeg drugostupanjskog rješenja pa u prethodnom ni u ponovljenom postupku činjenično stanje glede predmetnih nekretnina nije pravilno utvrđeno. Naime, pregledom pobijanog rješenja i spisa predmeta ocijenjeno je da ni u ponovnom postupku nisu utvrđene odlučne činjenice o sadašnjoj tržišnoj vrijednosti predmetnog



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

zemljišta prema stanju u vrijeme deposedacije, jer ni novi podaci Porezne uprave nisu dovoljno obrazloženi i konkretizirani, budući da ne sadrže konkretne podatke i meritorne dokaze na temelju kojih su utvrđeni iznosi tržišne naknade u smislu članka 33. ZOI. Utvrđeno je i da u konkretnom slučaju više nije sporno o kakvom se zemljištu radilo u vrijeme deposedacije, dakle, stvarno stanje i stanje prema tada važećim dokumentima prostornog uređenja kojima su određeni uvjeti i način korištenje i namjena prostora (način korištenja, položaj, prostorno planska namjena, infra-strukturni priključci, pristup i sl.) pa je utvrđeno da zemljište u vrijeme deposedacije nije bilo komunalno opremljeno, prema uvjetima uređenja prostora broj: 02-236/ 82 od 17. rujna 1982. i Detaljnom planu naselja Korčula čestice su bile u zoni namijenjenoj za turističku izgradnju i cijelom svojom površinom u kompleksu turističke izgradnje (navodi u rješenju o deposedaciji).

Tijekom postupka nije osporavana činjenica da je upravo sukladno tim dokumentima na predmetnom zemljištu izgrađen auto kamp.

Stoga, kako, ovo drugostupanjsko tijelo nije moglo otkloniti žalbene navode da u ovom postupku do rješenja od 19. ožujka 2016. nisu pribavljeni svi potrebni dokazi i nisu utvrđene ni sve odlučne činjenice za primjenu članak 46. ZOI, odnosno do tada nisu izvedeni dokazi koji pružaju dostatan osnov za utvrđenje tržišne vrijednosti predmetnog izvlaštenog zemljišta u skladu s člankom 33. stavak 2. u vezi s člankom 46. ZOI., ocijenjeno da se novo vještačenje građevinske struke u konkretnoj upravnoj stvari čini se i nužnim i opravdanim.

Obzirom na stanje spisa, posebno radi činjenice da je već vođeno više ponovnih postupaka, ovo drugostupanjsko tijelo u prvom redu i opetovano isticalo da se u konkretnom slučaju radi o određivanju naknade za imovinu oduzetu odnosno deposediranu 1983. godine na temelju tada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine, broj 54/80), da je rješenje o deposedaciji postalo pravomoćno i da za zemljište nije utvrđena, ni isplaćena naknada. Sukladno odredbi članka 394. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 73/00 ..), stupanjem na snagu toga Zakona prestaje važiti Zakon o građevinskom zemljištu, a postupci započeti po odredbama toga Zakona dovršavaju se po odredbama istoga Zakona, a po Zakonu o vlasništvu samo kada je to povoljnije za nositelja prava korištenja. Prema članku 37. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine, broj 54/80, 48/88–pročišćeni tekst, broj 16/90 i 53/90), za zemljište koje je postalo društveno vlasništvo, prijašnjem vlasniku pripada pravična naknada koja se određuje na način i po postupku propisanom Zakonom o eksproprijaciji odnosno prema Zakonu o izvlaštenju, obzirom da je Zakon o eksproprijaciji prestao važiti. Ovo stoga što je člankom 46. ZOI, propisano da se odredbe toga Zakona primjenjuju i na započete postupke eksproprijacije u kojima nije, do stupanja na snagu toga Zakona, donijeto konačno rješenje i postupke određivanja naknade u kojima nije donijeta pravomoćna odluka ili ako to rješenje, odnosno odluke budu poništene ili ukinute. Dalje, prestao je važiti i ZOI, ali u konkretnom slučaju su za utvrđivanje naknade mjerodavne odredbe toga Zakona, jer je člankom 61. stavkom 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano da će se postupci pokrenuti do stupanja na snagu toga Zakona dovršiti prema odredbama ZOI.

Stoga je prvostupanjsko tijelo upućeno da kod određivanja naknade koja pripada vlasnicima u konkretnom slučaju treba imati u vidu mjerodavne odredbe ZOI, a ne odredbe Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade odnosno propise donesene za provođenje tog Zakona (Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 105/15), kako je to utvrđeno



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

u poništenom rješenju, premda u prvostupanjsko tijelo obrazlaže da u konkretnom slučaju do primjene dolaze odredbe ZOI (članci 33. i 46.) i premda je već i ranije u donesenim drugostupanjskim rješenjima tako utvrđeno i izričito i jasno naloženo prvostupanjskom tijelu na koji način treba utvrditi naknadu odnosno da postupi sukladno navedenom.

Radi svega navedenog, utvrđeno je da je da nalaz i mišljenje vještaka na kojem prvostupanjsko tijelo temeljilo svoju odluku ne može biti osnova za utvrđenje naknade i to jer ni u ponovnom postupku, pored jasnih uputa iz rješenja 20. rujna 2016. kako treba postupiti odnosno na koji način utvrditi naknadu ista nije utvrđena na način kako je to propisano u članku 33. stavak 1. ZOI na koji upućuje članak 46. istog Zakona. Stoga je prvostupanjsko rješenje od 7. lipnja 2018. poništeno kao nezakonito pa je tijelu prvog stupnja naloženo u ponovnom postupku, pribaviti novi nalaz i procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, i to od istog ili drugog vještaka građevinske struke koja se mora temeljiti na odgovarajućim konkretnim podacima odnosno koja će i biti izrađena na naprijed navedeni način, pa zatražiti i nove podatke Porezne uprave o cijenama postignutim u ugovorima o prodaji takvog zemljišta na istoj ili sličnoj lokaciji, i to o rasponu tih cijena. Opetovano je istaknuto i da pri tome, za izračun tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta podaci (konkretni) o rasponu tržišnih cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta na sličnom području mogu biti osnova, ali se kod odabira iznosa te vrijednosti između najnižeg i najvišeg iznosa, moraju navesti razlozi za takav odabir tržišne vrijednosti, jer prosječna cijena ne odražava tržišne vrijednosti svake nekretnine polazeći od individualizacije upravo te nekretnine. Zatim, treba održati novu usmenu raspravu kako to propisuje članak 149. ZUP-a i postupajući u smislu odredaba članaka 183.-191. istog Zakona, a sve radi utvrđivanja pravilnog iznosa naknade koji pripadaju vlasnicima oduzete nekretnine. Posebno je istaknuto odnosno opetovano je upućeno prvostupanjsko tijelo i da pri svemu tome provođenje upravnog postupka valja biti brzo i bez odugovlačenja, uz izbjegavanje nepotrebnih radnji i troškova.

Postupajući po uputama drugostupanjskog rješenja od 17. prosinca 2020. prvostupanjsko tijelo je u ponovnom postupku održalo usmenu raspravu 25. svibnja 2021. na kojoj je konstatirano stanje spisa te je zaključeno da će se istom vještaku Miroslavu Begi dati nalog da obavi novo vještačenje, a da će se dokaze o tržišnim cijenama pribaviti i od Porezne uprave i Agencija za promet nekretnina.

Podnositelji zahtjeva su u spis dostavili ugovor o kupoprodaji nekretnine od 18. veljače 2021. (ovjerovljen u potpisima sa 18. veljače 2021.), koji se odnosi na č.zem. 3605/2 površine 1208 m² k.o. Lumbarda u kojem je ugovorena cijena od 239 EUR-a/m² zemljišta.

Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dubrovnik, Ispostava Korčula je u dopisu od 19. srpnja 2021. dostavilo podatak da prema evidencijama tog tijela, prosječna cijena građevinskog zemljišta u periodu od 1. siječnja 2021. do tada, za građevinsko zemljište površine 1.000,00 m² u k.o. Korčula iznosi 688,96 kn/m², a da za građevinsko zemljište površine 1.000,00 m² u k.o. Žrnovo prosječna cijena iznosi 529,94 kn/m².

Prvostupanjsko tijelo je od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju pozivom na odredbe članak 19. točka 4. Pravilnika o informacijskom tržištu nekretnina (Narodne novine, broj 68/20) zatražilo podatke o vrijednosti nekretnina iz kupoprodajnih ugovora za građevinsko zemljište na području Grada Korčula, Žrnova, Lumbarde, Vela Luke i općenito na otoku Korčula, uz navođenje podataka o nekretninama (površine, namjena i dr.) i to za razdoblje od 2020. godine do toga podneska.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

To tijelo je dana 28. listopada 2021. dostavilo podatke navodeći da nakon potpune evaluacije podataka za građevinsko zemljište na području Korčule dostavlja podatke o ostvarenim kupoprodajnim ugovorima građevinskog zemljišta za razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. pa su dostavljeni podaci za neizgrađena građevinska zemljišta u k.o. Smokvica- stambene namjene (površine 500 m², 360 m², 500 m², 76,26 m², po cijenama od 120 EUR/m², 177 EUR/m², 380 EUR/m² i 13,01 EUR/m²). Dostavljeni su i podaci o cijenama neizgrađenog građevinska zemljišta u k.o. Korčula - mješovite namjene, poslovne namjene–pretežno trgovačka (površine 995 m², 701 m² i 8000 m², po cijenama od 54,05 EUR/m², 83,45 EUR/m² i 160 EUR/m²) te u k.o. Žrnovo i k.o. Pupnat za neizgrađena građevinska zemljišta mješovite namjene (površine 1665 m² i 224,25 m², po cijenama od 90,09 EUR/m² i 17,96 EUR/m²). Prema ugovorima od 1. siječnja 2021. do 22. listopada 2021. dostavljeni su podaci za građevinska zemljišta mješovite namjene u k.o. Korčula (površine 375 m², 1993 m², 995 m², 701 m², 375 m², 193 m², po cijenama od 49,41 EUR/m², 200,00 EUR/m², 254,05 EUR/m², 83,45 EUR/m², 49,41 EUR/m² i 200 EUR/m²), za građevinska zemljišta mješovite namjene u k.o. Žrnovo (površine 1396 m² i 1665 m², po cijenama od 279,37 EUR/m² 90,09 EUR-a/m²), građevinska zemljišta stambene namjene u k.o. Smokvica (površine 500 m², 360 m², 500 m² i 76,26 m², po cijenama od 120 EUR/m², 177,78 EUR-a/m², 380 EUR-a/m² i 13,01 EUR-a/m²). Za građevinska zemljišta poslovne namjene-pretežito trgovačka u k.o. Korčula površine 8000 m², po cijeni od 160,00 EUR/m².

Od Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel, Stalna služba u Korčuli, zatražilo je popis nekretnina koje ima u evidenciji, a koje su bile predmete kupoprodaje u razdoblju od 1. siječnja 2021. do 1. lipnja 2021.

Stranke su podneskom od 10. studenoga 2021. obavijestile da je predlagateljica Neda Radman pok. Ivana preminula (9. siječnja 2021.) te su dostavile rješenje o nasljeđivanju iza imenovane, Posl.broj O-406/2021, UPPP-OS-29/2021 od 12. ožujka 2021., kojim je njenom nasljednicom utvrđena Zorica Miletić, kćerka koja je stupila u njena prava u ovom postupku.

U spis je potom pribavljena Procjena vrijednosti nekretnine, koju je Miroslav Bego, mag. ing. aedif., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz AEDIFICATOR d.o.o. za građevinarstvo i usluge Zvekovića, Uz stari put 22 D, izradio 14. listopada 2021. U procjeni je naveo popis propisa i stručne literature, i to Zakon o izvlaštenju (Narodne novine, broj 9/94, 35/94, 112/94, 114/01, 79/06); Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 69/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12), Zakon o gradnji (Narodne novine, broj:153/13), Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13), Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine, broj:153/13), Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 108/07, 152/08), Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, broj 16/07, 124/10, 56/13); Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine, broj 107/07, 144/12); Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12), Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (Narodne novine, broj 153/09, 90/11, 56/13); Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10); Zakon o pomorskom dobru (Narodne novine, broj 153/03, 141/06 i 38/09), Uredbu o visini vodnog doprinosa (Narodne novine, broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15), Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (Narodne novine, broj 136/06, 135/10, 14/11 i 55/12), Uredbu o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta odnosno građevina u kampovima,



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

načinu isplate civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine te i Uredbi o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta, u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima dobivanja koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11), Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (Narodne novine, broj 113/08, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13); HRN EN ISO 9836:2011 za izračun površina zgrada, Prostorne planove JLS; Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa, i u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne naknade; Normative RH za građevinarstvo, standardne kalkulacije (Bilten IGH), Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU), European Valuation Standards (EVS) blue book 7. Izdanje (TEGoVA), pokazatelj troškova gradnje (HKA 2017).

Vještak je kao makro lokaciju utvrdio Grad Korčulu s turizmom kao dominantnom gospodarskom granom, koji prema popisu stanovništva iz 2001. godine ima 5.889 stanovnika, prometna povezanost je dobra, ali nepotpuna. Naveo je i mikrolokaciju pa je utvrdio da se predmetna nekretnina nalazi u hotelskom dijelu HRON Korčula, uz more, i predstavlja jednu od najpoželjnijih nekretnina u Korčuli i okolici. Kolni i pješački pristup je izveden s komunalno potpuno opremljene asfaltirane prometnice. Zemljište, koje je identificirao sudski vještak za geodeziju, se prema uvjetima uređenja prostora broj:02-236/82 od 17. rujna 1982. (u vrijeme oduzimanja) nalazilo u zoni namijenjenoj za turističku izgradnju, sada je u turističkom kampu, u borovoj šumi koja je starija od vremena oduzimanja. Zemljište se proteže do samog pomorskog dobra, i time ima nesmetani pristup, neovisno o vlasniku i korisniku kampa.

Iz priložene dokumentacije je utvrdio da se zemljište nalazi u k.o. Korčula unutar granica područja posebne namjene, a radi se o dijelu k.č. 655/17 površine 3967,00 m², dijelu k.č. 655/147 površine 2784 m² i dijelu k.č. 655/148 površine 4867,00 m² odnosno o ukupno 8084 m² zemljišta. Vještak, dalje, navodi da je 2021. godine tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj u padu (pandemija), a pad cijena nekretnina u odnosu na skup (E. nekretnine) koji je definiran zakonima i pravilnicima, iskazao je u postocima od cca 15%. Kod izrade vještva koristio je podatke o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta koje je preuzeo iz sustava eNekretnine (Građevinska zemljišta –Zbirka kupoprodajnih cijena), a za poredbu su korišteni podatci o tri građevinska zemljišta, na području k.o. Žrnova (ugovor od 27. rujna 2021.), k.o. Korčula (ugovor od 26. svibnja 2021.) i k.o. Žrnovo (ugovor od 27. kolovoza 2021.).

Sve poredbene čestice su građevinsko zemljište, koje je naveo prema k.č. oznakama (k.č. 9457/4 k.o. Žrnovo, k.č. 655/49 k.o. Korčula i k.č. 9164/19 k.o. Žrnovo), prema kategoriji zemljišta 1 (prilagodba 0%), prema mjeri korištenja 1,2 (prilagodba 0%), prema površinama (1028 m², 1396 m² i 1028 m²) (prilagodba 0%), prema fizičkim karakteristikama, sve lošije (prilagodba 5 %), prema zagađenju i uklanjanju objekta (prilagodna 0%), ostalo (razvoj) (prilagodba 0%), korigirane vrijednosti utvrdio je kao prilagodbe od 5%, odstupanja od prosjeka nema, pa je utvrdio korigirane vrijednosti usporednih nekretnina kao 1.846,58 kn/m², kao 2.201,56 kn/m² i kao 1.846,58 kn/m² (prosjeak 1.964,90 kn/m²), odstupanja od prosjeka su -118,33 kn/m², 236,65 kn/m² i 118,33 kn/m², standardno odstupanje 167,34 kn/m² (8,52 %).Prosječnu vrijednost utvrdio je u iznosu od 1.964,90 kn/m², pa je vrijednost predmetnih nekretnina utvrdio u ukupnom iznosu od 15.884.271,37 kuna.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

U zaključku je naveo da je metoda procjenjivanja odabrana na temelju karakteristika nekretnina, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetnih nekretnina. Izvršio je i analizu općih uvjeta tržišta, na lokalnom tržištu, kao i tržišnu poziciju predmetnih nekretnina. Priložio je fotografije nekretnina te je iznio zaključak da je infrastruktura potrebna za gradnju objekata 1982. godine (u vrijeme oduzimanja) bila dovoljna, iz razloga što su objekti na tom zemljištu izgrađeni u narednih par godina. Istaknuo je da se na ortofoto snimci iz 1968. godine može zapaziti da se na predmetnom zemljištu nalaze suhozidi, pašnjaci, šuma i voćnjaci (maslinici) što je evidentirano i u posjedovnim listovima broj 1938 i 1939 k.o. Korčula. 1947. godine je u blizini nekretnina (cca 375 m) izgrađeno Brodogradilište Ivana Cetinića, a cesta koja je povezivala to Brodogradilište s ostatkom otoka prolazila je uz rub predmetnih parcela i nalazila se na današnjem pomorskom dobru.

Iznio je zaključak da je predmetna lokacija od 1947. godine do 1978. godine imala potencijal razvoja za turističku namjenu, kod današnjeg načina izvlaštenja svakako bi uzelo razmatranje nasade te poboljšice u vidu suhozida koji su vidljivi na ortofoto snimci. U procjembenom elaboratu je priložio tri „uzor čestice“ koje su približno istih karakteristika, međutim, uvažavajući veličinu predmetnog zemljišta, blizinu trajektnog pristaništa te razvojnu mogućnost ističe da predmetno zemljište ima barem 5% bolje fizičke karakteristike što je uzeo u razmatranje (tablica 9.3).

Usmena rasprava održana je 15. studenoga 2021., a nije joj nazočio punomoćnik Grada Korčula (poziv je uredno dostavljen). Tada je konstatirano stanje spisa te je dodatno ispitan vještak Miroslav Bego koji je istaknuo da je usporedne nekretnine našao u sastavu E-nekretnine, blizu su mora i po karakteristikama su slične predmetnim česticama. Istaknuo je da nije našao kupoprodajne ugovor za zemljišta isključivo turističke namjene, da turistička zemljišta trebaju imati veću površinu u odnosu na ostala građevinska zemljišta te da je vrijednost turističkog zemljišta uvijek veća jer se kroz prihode prije vraćaju uložena sredstva, da su cijene porasle i da se povećao interes za ulaganje novca u kupnju nekretnina (cijene nisu padale).

Navedena procjena od 14. listopada 2021. dostavljena je strankama u postupku, a Gradu Korčuli (odvjetniku Aldu Miroševiću) je dostavljen i zapisnik sa rasprave (6. prosinca 2021.), sve radi očitovanja u roku od 5 dana, ali se isti o tome nije očitovao.

Od Dubrovačko-neretvanske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik, pribavljena je Lokacijska informacija od 23. ožujka 2022., koja se odnosi na predmetne čest.zem., u kojoj je utvrđeno da se zemljište nalazi unutar obuhvata PPŽ Dubrovačko-neretvanske-VIII ID(CILJANE) (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj SL.GI-DNŽ, broj 6/03, 3/05-uskl., 3/06, 7/10, 4/2 -ispr. 9/13, 2/15.-uskl-7/16, 2/19 i 6/19-pročišćeni tekst i 03/20) (presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, broj: USOZ-96/2012-8 od 28. studenoga 2014., Narodne novine, broj: 10/15 od 28. siječnja 2015.); te unutar PPUG Korčula –II.ID (Službeni glasnik Grada Korčula, broj 02/03, 03/08, 03/11, 10/15 i 09/16).

Od istog tijela pribavljeno je Izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Dubrovačko-neretvanske županije (izuzev Grada Dubrovnika) od 31. ožujka 2022. izrađeno sukladno članku 16. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15). U Izvješću su korišteni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, odnosno podaci koji su



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) koji je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske. Izvješće obuhvaća podatke od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2021., obuhvaća općine/gradove: Blato, Dubrovačko primorje, Janjinu, Konavle, Korčulu, Kula Norinska, Lastovo, Lumbardu, Metković, Mljet, Opuzen, Orebić, Ploče, Pojezerje, Slivno, Smokvicu, Ston, Trpanj, Vela Luku, Zažablje i Župu dubrovačku. Podaci su uneseni u sustav tijekom 2021. godine i 2022. godine. Između ostalog, iz ukupnog broja evidentiranih ugovora za razdoblje od 1. siječnja 2021. do 31. prosinca 2021. utvrđeno je da je ukupan promet na tom području građevinskog zemljište manji za 11,94 %, da je prosječna cijena građevinskog zemljišta-kupoprodaja prema površini nekretnine za građevinska zemljišta viša od 2000 m² 642,67 kn/m² (84,85 EUR/ m²), u Gradu Korčula prosječna cijena iznosi 594,80 kuna odnosno 78,45 EUR-a %.

Od Državnog arhiva u Dubrovniku, Arhivski sabirni centar Korčula-Lastovo pribavljena je preslika građevinske dozvole broj: UP/I-02-43171-78 koju je izdala Općina Korčula, za izgradnju auto kampa „Bon Repos“ Hotelskog poduzeća Korčula, kojom se odobrava Hotelskom poduzeću „Korčula“ iz Korčule da može izgraditi auto kamp „BON REPOS“ u Korčuli i na predmetnim čest.zem. 655/17, 655/147 i 655/148 te rješenje, Broj: 03-1260/2-1967 od 25. prosinca 1967., koje je donijela SO Korčula, na temelju članka 38. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, o dodjeli uz naknadu poduzeću „TURISTPROGRES“ iz Korčule na trajno korištenje i dijela predmetnog zemljišta.

Predlagatelji su uz dopisu od 19. veljače 2021. obavijestili prvostupanijsko tijelo da je predlagatelj Fran Kriletić pok. Nikole umro 28. listopada 2020., a da se odriče naknade u korist nećakinje Milke Batistić (Fidulić) u cijelosti („odluka moje volje“ od 23. kolovoza 2020., ovjerovljena u potpisu).

Na novoj usmenoj raspravi 20. rujna 2022., vještak Miroslav Bego je na upite punomoćnika Grada Korčula, odgovorio da je došlo do određenog povećanja cijena tijekom 2022. godine (cca 20 %), potvrdio je da se cesta pored mora uz rub parcele, koja je postojala u vrijeme oduzimanja, može smatrati infrastrukturom koja je tada postojala. Istaknuo je da je zemljište još 1967. godine, kada je izdana građevinska dozvola u svrhu izgradnje hotela, dakle, prije deposedacije 1983. godine imalo veliku vrijednost kao turističko zemljište (nekretnine na kojima je Auto kamp Kalac bile su u sklopu HP „Bon Repos“ Korčula).

Vještak je iskazao da je istraživao građevinsko zemljište, a da u podacima i tablicama u e-Nekretnine nema podataka da li se građevinsko zemljište nalazi u turističkoj zoni što znači da ne postoji potraživanje po turističkom zemljištu, i da nije bilo prometa zemljišta turističke namjene (po prostornom planu). Istaknuo je da je osnovna sličnost između usporednih i predmetnih nekretnina u tome što se nalaze uz more i imaju pristupni put, a da je vrijednost promatrane nekretnine viša jer se na istima može graditi turističke objekte koji donose veći profit. Opetovano je istaknuo da u trenutku procjene nije bilo prometa građevinskog zemljišta turističke namjene niti na otoku Korčula. U odnosu na izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Dubrovačko-neretvanske županije, izuzev Grada Dubrovnika, iz kojeg proizlazi da je kupoprodajna cijena građevinskog zemljišta na području Grada Korčula, 560,18 kn/m² odnosno 78,46 EUR-a/m², vještak je istaknuo da se radi o prosječnim cijenama svih nekretnina od kojih neke mogu biti atraktivne, a neke ne, što smanjuje cijenu. Strankama je određen rok od 8 dana da se očituju u svezi dokaza u spisu te je napomenuto da će u protivnom na temelju provedenih dokaza u ponovnom postupku donijeti odluku.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

Nakon tako provedenog postupka, i kako nova očitovanja nisu dostavljena, doneseno je pobijano rješenje u kojem prvostupanjsko tijelo navodi tijek postupka i pribavljene dokaze.

U rješenju obrazlaže da iz vještačkog nalaza proizlazi da je vještak utvrdio položaj i lokaciju predmetnih nekretnina koje se nalaze u k.o. Korčula, na području Kampa „Kalac“, da vještački nalaz i mišljenje uvažava stvarno stanje u vrijeme deposedacije prema tada važećim dokumentima prostornog uređenja, te da je nesporno da se radilo o građevinskom zemljištu turističke namjene te da je vještak koristeći poredbenu metodu dao prikaz materijalnih pokazatelja usporednih cijena zemljišta slične namjene na području Grada Korčula, sve temeljem prikupljenih podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina, uvažavajući pri tome promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina te je temeljem sveukupnosti i međupovezanosti navedenog utvrdio podatak o tržišnoj vrijednosti procijenjenih nekretnina.

Vještački nalaz u upravnom postupku mora biti provjerljiv i utemeljen na objektivnim činjenicama pa se mora temeljiti na odgovarajućim podacima/materijalnim pokazateljima (kupoprodajni ugovori sa tog ili sličnog područja, podaci agencija za promet nekretnina, Porezne uprave) kako bi se vidjelo kretanje cijena na tržištu nekretnina te utvrditi podatke o obilježjima nekretnina koji utječu na vrijednost zemljišta. Procjenu nekretnina potrebno je utvrditi prema pravnim i stvarnim kvalitetama zemljišta u vrijeme deposedacije, koje bi utjecale na tržišnu cijenu kada bi se ta nekretnina prodavala na tržištu vrijeme donošenja tog rješenja. Važnost vještačkog nalaza kao dokaznog sredstva je neupitna, ali vještakovo mišljenje o pojedinoj činjenici kao samo jednoj od premisa za zaključivanje, podložno je kritici upravnog tijela, ali i usporedbi s drugim dokazima koji su provedeni u postupku, kako pojedinačno tako i svih zajedno pa su u tom cilju pribavljeni navedeni podaci Porezne uprave, Županije Dubrovačko-neretvanske odnosno podaci iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina koji pokazuju kako na području k.o. Korčula kao i cijelog područja Otoka Korčula u posljednje vrijeme nije bilo kupoprodaje nekretnina slične namjene, odnosno građevinskih zemljišta turističke namjene.

Prvostupanjsko tijelo upravo navedenim opravdava činjenicu što vještak nije kao usporedne nekretnine naveo zemljišta iste namjene, ali je nesumnjivo vodio računa da među raspoloživim materijalnim pokazateljima odnosno kupoprodajnim ugovorima uvrsti one nekretnine koje su po svojim poznatim obilježjima najbliže procjenjivanim nekretninama, što je vještak na usmenoj raspravi i obrazložio.

Prema Informacijskom sustavu tržišta nekretnina za razdoblje od 1. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020. i od 1. siječnja 2021. do 22. listopada 2021., za građevinsko područje proizlazi da je na području k.o. Korčula i k.o. Žrnovo, te šire područje k.o. Pupnati k.o. Smokvica došlo do realizacije više kupoprodajnih ugovora, ali sve nekretnine su po namjeni građevinsko zemljište stambene, mješovite ili poslovne namjene, a Porezna uprava je ne individualizirajući nekretnine na bilo koji način, dostavila podatke o rasponu cijena za razdoblje 2021. godine pa je kao prosječnu cijenu u k.o. Korčula iskazalo iznos od 688,96 kn/m², a u k.o. Žrnovo od 529,94 kn/m² za promet građevinskog zemljišta, a radi se o prosječnoj vrijednosti ostvarenih kupoprodaja.

Prvostupanjsko tijelo je analizirajući nalaz vještaka kao i tijek usmenih rasprava u ponovnom postupku, ocijenilo da se vještak koristeći se svojim stručnim znanjem, građevinskim odrednicama i propisima, uz uvažavanje najbitnijih karakteristika, obilježja nekretnina, kao što su prostornoplanska dokumentacija i namjena, mogućnost gradnje prema prostornoplanskoj



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

dokumentaciji, lokaciji i kategoriji zemljišta, dakle, individualizirajući predmetne nekretnine te koristeći dostupne poredbene nekretnine najsličnijih obilježja i vodeći račun o kretanju cijena na tržištu nekretnina, utvrdio tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina. Što se tiče metodologije u ponovnom postupku je koristio literaturu koja ne uključuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i prateći Pravilnik, na što upućuje činjenica da je uporabno svojstvo nekretnina odredio prema vremenu deposedacije, odnosno stanju nekretnina u vrijeme deposedacije (bez primjene načela prethodnog učinka).

Upućuje i na pravno shvaćanje sa sjednice sudac Upravnog suda Republike Hrvatske od 18. prosinca 1998., u skladu s kojim se naknada za ekspropirane nekretnine utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku eksproprijacije (u konkretnom slučaju deposedacije) tako da je u konkretnom slučaju odlučan status nekretnina prema prostorno planskoj dokumentaciji važećoj u trenutku deposedacije odnosno 1983. godine, kao i njegova ostala obilježja/kvaliteta iz tog perioda.

Ističe da je slobodnom i savjesnom ocjenom svih dokaza te temeljem utvrđenog činjeničnog stanja, prije svega obrazloženog vještačkog nalaza i mišljenja dodatno preispitanog na usmenoj raspravi održanoj u ponovnom postupku, iz raspoloživih podataka o kupoprodajama nekretnina na području k.o. Korčula i okolnih općina, te vodeći se potrebom individualizacije nekretnina prilikom određivanja tržišne vrijednosti, i budući Grad Korčula, kao obveznik naknade tijekom postupka nije doveo u pitanje valjanost vještačkog nalaza niti dostavio kupoprodajne ugovore koji bi odražavali tržište nekretnina sličnih obilježja, ocijenilo je da upravo tržišna vrijednost utvrđena vještačkim nalazom predstavlja tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

Naime, ocijenilo je da je utvrđena cijena zemljišta iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka u ukupnom iznosu od 15.844.271,37 kn, realni pokazatelj tržišne vrijednosti zemljišta u trenutku donošenja toga rješenja, a vodeći računa o stanju istog u vrijeme deposedacije.

Kao nespornom je utvrđena i aktivna legitimacija ovlaštenika naknade navedenih u izreci rješenja, kao i isključiva pasivna legitimacija Grada Korčula, kao sljednika općine Korčula.

Istaknulo da je tijekom postupka zaprimilo podneske odvjetnika Roka Lukšića iz kojih je razvidno da su tijekom postupka utvrđeni raniji ovlaštenici naknade Neda Radman i Frank Kriletić iz Australije, preminuli, da je u spis predmeta dostavljeno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zadru, posl. Broj O-406/2021 iza pok. Nede Radman, kojim je temeljem Zakona i ustupa nasljednicom proglašena kćerka Zorica Miletić. Priložen je i ovjеровljeni preslik smrtnog lista pok. Franka Kriletića pok. Nikole iz Australije koji je preminu 28. lipnja 2020. te Odluka volje u kojoj se potpuno odriče naknade u ovom postupku u korist nećakinje Milke Batistić (Fidulić). Odluka je potpisana od strane Franka Kriletićan imenom „Franić“, ali je dostavljena potvrda iz koje je razvidno da se radi o istoj osobi. Rješenjem Općinskog suda u Korčuli, broj: Z.473/05 odlučeno je na temelju Izjave-Posvjedočenja od 18. travnja 2005. ovjerenog u potpisu istog dana pod br. Ovj. 1254 pred Javnim bilježnikom Ivom Kaliman pa se dopušta ispravak imena Franko tako da glasi „Franić“. Osim toga, dana 27. kolovoza 2021. preminula je i Barbara Šale rođ. Kriletić pok. Nikole iz Australije, a iz priloženog smrtnog lista je razvidno da su njezini nasljednici kćerka Jaka Jessie Sestanovic te sinovi Kevin i Gordon Sale (Šale). Sve navedeno uzelo je u obzir kod odlučivanja.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

Slijedom navedenog, nakon provedenog postupka, uvažavajući i vremensko trajanje postupka, prvostupanjsko tijelo se prilikom određivanja visine tržišne vrijednosti zemljišta priklonilo procjeni vještaka Miroslava Bege te je odlučio kao u točki I. izreke pobijanog rješenja.

Dakle, u konkretnom slučaju nije sporan predmet oduzimanja odnosno deposedacije, nije sporna ni osnova oduzimanja niti su sporni prijašnji vlasnici odnosno njihovi nasljednici kao ovlaštenici naknade, a sporni su naknada koju je prvostupanjsko tijelo utvrdilo za predmetne nekretnine i dio udjela koji pripada ovlaštenicima naknade.

Obzirom na navedeno, ovo drugostupanjsko tijelo u prvom redu i opetovano ističe da u ovom slučaju treba imati u vidu da je odredbom članka 33. stavak 1. ZOI, propisano da ako vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje ne prihvati na ime naknade drugu odgovarajuću nekretninu ili ako korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju, odnosno u vrijeme sklapanja nagodbe. Stavkom 2. je propisano da je tržišna 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.

Međutim, prema načelu učinkovitosti i ekonomičnosti propisanih člankom 10. ZUP-a, u upravnom postupku postupka se što je moguće jednostavnije, bez odgode i uz što manje troškova, ali tako da se utvrde sve činjenice i okolnosti bitne za rješavanje upravne stvari.

Činjenica je da su u Procjembenom elaboratu kod izrade vještava korišteni podaci više od tri kupoprodaje (transakcije) poredbenih nekretnina na istom odnosno sličnom području. Vještak je podatke o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta preuzeo iz sustava eNekretnine pa su za poredbu korišteni podaci o tri slična građevinska zemljišta na području Korčule i Žrnova (prema površinama od 1396 m² i 1028 m²). Dakle, uzeti su u obzir odgovarajući podaci iz dostupnih kupoprodajnih ugovora na istom odnosno sličnom području, a utvrđena vrijednost oduzetog zemljišta nakon korigiranja postignutih vrijednosti (1.846,58 kn/m², 2.201,56 kn/m² i 1.846,58 kn/m²), dobivena je obzirom na karakteristike predmetnih nekretnina. Prosječnu vrijednost utvrdio je u iznosu od 1.964,90 kn/m² pa je vrijednost predmetnih nekretnina utvrdio u ukupnom iznosu od 15.884.271,37 kuna. Obzirom na stanje nekretnine u vrijeme oduzimanja, korekcija je jasno obrazložena.

Osim toga, vještak je na usmenim raspravama pojasnio nalaz na način da je dodatno istaknuo da je usporedne nekretnine našao u sastavu E-nekretnine, blizu su mora i po karakteristikama su slične predmetnim česticama. Istaknuo je da nije našao kupoprodajne ugovore za zemljišta isključivo turističke namjene, a da turistička zemljišta trebaju imati veću površinu u odnosu na ostala građevinska zemljišta te da je vrijednost turističkog zemljišta uvijek veća jer se kroz prihode prije vraćaju uložena sredstva. Istaknuo je i da su cijene porasle i da se povećao interes za ulaganje novca u kupnju nekretnina (cijene nisu padale).

Na upite punomoćnika Grada Korčula, odgovorio da je došlo do određenog povećanja cijena tijekom 2022. godine (cca 20 %), potvrdio je da se cesta pored mora uz rub parcele, koja je postojala u vrijeme oduzimanja, može smatrati infrastrukturom koja je tada postojala. Istaknuo je i da je zemljište još 1967. godine, kada je izdana građevinska dozvola u svrhu izgradnje hotela, dakle, prije deposedacije 1983. godine, imala veliku vrijednost kao turističko zemljište (nekretnine na kojima je Auto kamp Kalac bile su u sklopu HP „Bon Repos“ Korčula).



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

Iskazao je da je istraživao građevinsko zemljište, a da u podacima i tablicama u e-Nekretnine ne postoji podatak da li se građevinsko zemljište nalazi u turističkoj zoni što znači da ne postoji potraživanje po turističkom zemljištu, i da nije bilo prometa zemljišta turističke namjene (po prostornom planu). Istaknuo je da je osnovna sličnost između usporednih i predmetnih nekretnina u tome što se nalaze uz more i imaju pristupni put, a da je vrijednost promatranih nekretnina viša jer se na istima može graditi turističke objekte koji donose veći profit. Opetovano je istaknuo da u trenutku procjene nije bilo prometa građevinskog zemljišta turističke namjene niti na otoku Korčula. U odnosu na izvješće o tržištu nekretnina za 2021. godinu za područje Dubrovačko-neretvanske županije, izuzev Grada Dubrovnika, prema kojem je kupoprodajna cijena građevinskog zemljišta na području Grada Korčula na temelju kupoprodajnih ugovora 560,18 kn/m² odnosno 78,46 EUR-a/m², vještak je istaknuo da se radi o prosječnim cijenama svih nekretnina od kojih neke mogu biti atraktivne, a neke ne, što smanjuje cijenu.

Nalaz i mišljenje vještaka samo je jedan od dokaza na temelju kojeg upravno tijelo donosi odluku o naknadi za izvlaštenje, a u konkretnom slučaju se iz toga dokaza u spisu može zaključiti da procjena vrijednosti nekretnine prema nalazu vještaka odgovara tržišnoj vrijednosti i da nedostaci u prihvaćenom nalazu nisu oštetili vlasnika nekretnina ili pak korisnika izvlaštenja (utvrđeni iznosi su nakon korekcije, obzirom na položaj, oblik komunalnu neopremljenost i drugo, manji od iznosa 2.201,56 kuna/m² postignutog na tržištu za zemljišta na istom području).

Posebno je za istaknuti da je vještačenje dostavljeno svim strankama u postupku pa i žaliteljici Općini Korčula, a da ista nakon što je određen rok za očitovanje o vještačenju odnosno o cijeni predmetnog zemljišta, do donošenja pobijanog rješenja nije iskazala novo protivljenje tom vještačenju i priložila o tome dokaze, niti je predložila da se imenuje novi vještak radi nove procjene vrijednosti (članak 191. ZUP-a). U žalbi ponavlja ranije iznesene prigovore i navode, a nije dostavila nove dokaze o cijenama takvog zemljišta, radi čega se ovdje posebno ističe da se radi o dugotrajnom postupku (od oduzimanja je prošlo četrdeset godina). U spisu nema drugih dokaza iz kojih se može zaključiti da procjena vrijednosti nekretnine prema nalazu vještaka ne odgovara tržišnoj vrijednosti pa je žalba Grada Korčula neosnovana, a iz tog razloga je primjenom članka 240. stavka 1. ZUP-a odlučeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Radi svega navedenog, ovo drugostupanjsko tijelo ocjenjuje da nalaz i mišljenje vještaka na kojem prvostupanjsko tijelo temelji svoju odluku može biti osnova za utvrđenje naknade i to iz prednjih razlog, odnosno jer u ponovnom postupku utvrđena naknada odgovara naknadi kako je to propisano u članku 33. stavak 1. ZOI, na koji upućuje članak 46. istog Zakona.

Nadalje, obzirom na žalbene navode Neda Kriletića i dr. da je u točki 1. izreke pobijanog rješenja kao jedan od ovlaštenika naknade utvrđen Frano Šestanović pok. Ivana kojem je za 1/12 dijela dodijeljena naknada u iznosu od „1.323.689,28 kn/175.683,76 kn“, ugovorima o darovanju od 23. rujna 2019. i od 16. svibnja 2022., raspolagao pravom na naknadu za deposedirano zemljište u ovom postupku i to u korist sada pok. Nede Radman koju su naslijedili Zorica Miletić za 1/3 dijela, Vinka Jurjević za 1/6 dijela, Vanja Živković za 1/6 dijela te Nedo Kriletić za 1/3 dijela pa bi njihove iznose koji su već utvrđeni u pobijanom rješenju trebalo povećati za dio iznosa koji je dodijeljen Franu Šestanoviću, u prvom redu se ističe da te činjenice stranke nisu iznijele tijekom postupka do donošenja pobijanog rješenja, a



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ

u žalbi posebno ne obrazlažu zbog čega te dokaze nisu iznijeli u prvostupanjskom postupku (članak 232. stavak 2. ZUP-a).

Međutim, kako je nesporno da je tijelo prvoga stupnja dužno u postupku određivanja naknade dužno pribaviti sve dokaze, i da može pokušati samo raspraviti pitanje stvarnog vlasništva odnosno nasljednika prijašnjih vlasnika kao prethodno pitanje za donošenje ovoga rješenja, jer se ne radi o pitanju iz članka 145. ZUP-a kada tijelo koje vodi postupak mora prekinuti postupak do rješenja toga pitanja od strane nadležnog suda, i kako je uz žalbu priložen ugovor o darovanju od 23. rujna 2019., ovo drugostupanjsko tijelo ocijenilo je te žalbene navode osnovanim.

Naime, pregledom podataka i dokaza u spisu predmeta ovoga upravnoga postupka ovo tijelo drugoga stupnja ocjenjuje pravilno utvrđenim pravni slijed nasljeđivanja i veličine nasljedničkih dijelova iza prijašnjih zemljišnoknjižnih vlasnika, kako je navedeno u obrazloženju pobijanoga rješenja, a da je žalbenim navodima dovedena u pitanje zakonitost pobijanog rješenja samo u dijelu kojim je naknada utvrđena Franu Šestanoviću te slijedom toga i Vanji Živković, Vinki Jurjević, Nedi Kriletiću i Zorici Miletić. Stoga je žalba tih žalitelja osnovana, pa je rješenje valjalo poništiti u pobijanom dijelu.

Stoga će prvostupanjsko tijelo u ponovnom postupku raspraviti nove dokaze na koje upućuju žalitelji Nedo Kriletić i dr. pa održati usmenu raspravu uz sudjelovanje svih stranaka u postupku postupajući u smislu odredbi članka 183.-191. ZUP-a a sve radi utvrđivanja pravilnog iznosa naknade koji za oduzete nekretnine pripada Vanji Živković, Vinki Jurjević, Nedi Kriletiću i Zorici Miletić pa, potom, odlučiti i o naknadi tih ovlaštenika.

Ostali žalbeni navodi nisu od utjecaja na drukčije rješenje ove upravne stvari.

Radi naprijed iznesenog, sukladno odredbi članak 242. stavak 2. ZUP-a odlučeno je kao u točki II. izreke ovog rješenja pa je tijelo prvog stupnja dužno donijeti novo rješenje u dijelu u kojem je prvostupanjsko rješenje poništeno i postupiti u svemu po uputama iz ovoga rješenja

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovoga 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 od dostave rješenja stranci koja podnosi tužbu. Tužba se predaje nadležnom sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

Tijela državne uprave i druga državna tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje imaju javne ovlasti, državno odvjetništvo, odvjetnici, javni bilježnici, sudski vještaci, sudski procjenitelji, sudski tumači, stečajni upravitelji, povjerenici i pravne osobe tužbu dostavljaju u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



saD9e44B2ECCImWhPpiapQ