



## POTREBA ORGANIZIRANJA II.SIMPOZIJA O IZVLAŠTENJU NEKRETNINA U RH

Provođenje postupaka izvlaštenja radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama vrlo je važno pitanje kod izgradnje važnih građevina (to je rješavano kod realizacije izgradnje Pelješkog mosta, izgradnje cesta prema Dubrovniku i Sisku i dr., rješavanja kanalizacije i ostale infrastrukture u gradovima na Jadranu i kontinentu itd.) Obzirom na znatno niže procijenjene vrijednosti nekretnina nego prije donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina s posljedicom velikog broja žalbi i tužbi, pravna struka kao i ostale struke ukazuju na problem načela tzv. prethodnog učinka koje pogoduje korisnicima izvlaštenja, dok su vlasnici nekretnina stavljeni u nepovoljniji položaj.

ZPVN-a zastupa stanovište da bi dan kakvoće trebao biti dan koji prethodi promjeni planom određene namjene prostora. Prihvaćanjem takvog tumačenja glede trenutka u kojem je došlo do promjene namjene i s tim u vezi nastao povod za izvlaštenje, dolazi do apsurdnih situacija u kojima će se uporabno svojstvo nekretnine procjenjivati prema stanju i kakvoći kakvo je imalo prije više desetaka godina pa je naknada za izvlašteno, korištenjem propisane formule, bitno različita od one koja bi se procjenom utvrdila da se nekretnina procjenjuje sukladno tržišnim uvjetima u trenutku donošenja rješenja o izvlaštenju. Obzirom da važeći ZOIN propisuje da se naknada prvenstveno daje u novcu i da mora biti određena u visini tržišne vrijednosti nekretnine, uzimajući u obzir uporabno svojstvo nekretnine koje je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenju, proizlazi da formula propisana ZPVN-om ne daje garanciju da će izvlaštenik doista dobiti iznos naknade koji je proporcionalan s gubitkom njegovog temeljnog prava (vlasništva).

Zabrinjava i proglašenje nenadležnim Ustavnog suda RH za dio prijedloga ocjene suglasnosti Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina s Ustavom RH i to nakon 5 godina od odvjetničkih prijedloga ocjene suglasnosti uz prepisivanje teksta obrazloženja koje je dalo Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine ne uzimajući u obzir brojne tužbe građana koji su izvlašteni, EU sudu za ljudska prava, a niti uzimajući u obzir presude tog europskog suda. Znakovito je da su se dva suca izuzela od glasovanja u ovom slučaju.

Rezultat nedovoljno temeljitog i neargumentiranog stava Ustavnog suda RH za ovu problematiku zabrinjava brojne odvjetnike, voditelje postupka izvlaštenja i vještake koji rade u uvjetima kada se tek nedavno u lipnju 2022.god. raspisao predmet javne nabave "Izrada i isporuka početnog stanja koeficijentata za prilagodbu troškovne vrijednosti, samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu, tržišnoj vrijednosti nekretnina na području RH" (Ev. broj nabave: 05/2022-VV) od strane nadležnog Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine, što je trebalo učiniti godinu dana nakon donošenja Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN).

### **PREDSJEDNICA HDSViP**

mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., REV  
stalni sudski vještak, v.r.