

Građevinsko zemljište i katastar - sudska praksa Bosne i Hercegovine
POBIJANJE ODLUKA OPĆINSKOG VIJEĆA O USVAJANJU URBANISTIČKOG
PROJEKTA I O PROVOĐENJU URBANISTIČKOG PROJEKTA U UPRAVNOM
SPORU

Zakon o upravnim sporovima član 8 i član 25 stav 1 tačka 2)
Odluke općinskog vijeća o usvajanju urbanističkog projekta i o
provođenju urbanističkog projekta nisu upravni akti, jer njima nije
rješavano o izvjesnom pravu ili obavezi tužiteljice, kao pojedinca, u
nekoj upravnoj stvari, već se radi o opštem aktu tuženog, pa se protiv
takvih akata ne može voditi upravni spor.

Obrazloženje:

"Rješenjem Kantonalnog suda... odbačena je tužiteljičina tužba podnesena protiv Odluke o usvajanju urbanističkog projekta... i Odluke o provođenju urbanističkog projekta... Općinskog vijeća Općine B...,

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje sudske odluke tužiteljica, po punomoćnicima, je osporila zakonitost odluke prvostepenog suda zbog povrede pravila postupka, odnosno člana 4., 8., 9. i 11. Zakona o upravnim sporovima.

Ovaj Sud je na osnovu člana 45. Zakona o upravnim sporovima ("Službene novine Federacije BiH", broj: 9/05) ispitao zakonitost pobijanog rješenja u granicama zahtjeva i povrede propisa iz člana 41. stav 2. ovog Zakona, pa je odlučio kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

Pobijanim rješenjem prvostepeni sud je odbacio tužiteljičinu tužbu primjenom člana 25. stav 1. tačka 2. Zakona o upravnim sporovima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 9/05) iz razloga što Odluka o usvajanju urbanističkog projekta... i Odluka o provođenju urbanističkog projekta, Općinskog vijeća Općine B..., koje se tužbom osporavaju nisu upravni akti.

Po ocjeni ovog Suda prvostepeni sud je pravilno postupio kada je pobijanim rješenjem odbacio tužiteljičinu tužbu iz razloga propisanih u članu 25. stav 1. tačka 2. Zakona o upravnim sporovima, jer akt koji se tužbom osporava nije upravni akt (član 8.). Naime, prema odredbama člana 8. Zakona o upravnim sporovima upravni spor se može voditi samo protiv upravnog akta, a upravni akt u smislu ovog Zakona jeste akt kojim nadležni organ iz člana 4. ovog Zakona rješava o izvjesnom pravu ili obavezi pojedinca ili pravnog lica u nekoj upravnoj stvari. Odluka o usvajanju urbanističkog projekta i Odluka o provođenju urbanističkog projekta... koje je donijelo Općinsko vijeće Općine B..., a koje se tužbom osporavaju nisu upravni akti, jer istim nije rješavano o izvjesnom pravu ili obavezi pojedinca, odnosno tužiteljice u nekoj upravnoj stvari, već se radi o opštem aktu tuženog. Navedene odluke Općinskog vijeća nisu upravni akti u smislu citiranih odredbi Zakona o upravnim sporovima, pa se protiv takvih akata ne može voditi upravni spor.

Navodi tužiteljice iz zahtjeva za vanredno preispitivanje sudske odluke da su povrijeđene odredba člana 222. stav 5. i 6. Zakona o upravnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj: 2/98 i 48/99), kojim je propisano da se protiv rješenja domova Parlamenta Federacije i zakonodavnog tijela kantona, odnosno gradskog i općinskog vijeća, kao i rješenja Vlade Federacije i vlade kantona donesenog u prvom stepenu ne može izjaviti žalba (stav 5.) i da se, ako protiv prvostepenih rješenja iz ovog člana žalba nije dopuštena, neposredno može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda (stav 6.), nisu mogli dovesti u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, jer ovim odredbama, koje se odnose na dopuštenost žalbe u upravnom postupku, nije data mogućnost pokretanja upravnog spora

protiv akta koji nema karakter upravnog akta, a što navedene Odluke Općinskog vijeća Općine B... nisu, kako je već naprijed izloženo.

Imajući u vidu izloženo proizilazi da donošenjem pobijanog rješenja prvostepenog suda nije došlo do povrede pravila federalnog zakona o postupku koja je mogla biti od uticaja na rješenje stvari, pri čemu isto, suprotno navodima zahtjeva, nije proizvoljno, već zasnovano na izričitoj odredbi člana 8. Zakona o upravnim sporovima, a pri tome nije postojala obaveza prvostepenog suda da tužiteljicu, zastupanu po stručnim punomoćnicima advokatima, poučava "koje pravno sredstvo i put pravne zaštite" joj stoji na raspolaganju.

Zbog svega izloženog zahtjev za vanredno preispitivanje je neosnovan, pa je ovaj Sud je primjenom odredbe člana 46. stav 1. Zakona o upravnim sporovima odlučio kao u izreci ove presude."

(Presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, 01 0 U 008978 17 Uvp od 5.1.2021. g.)

- - - - -

NAČELO POVJERENJA U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine

član 9

Nije ništav ugovor o zasnivanju hipoteke ako je u vrijeme njegovog zaključenja tuženi bio jedini vlasnik založene nekretnine i sa dijelom 1/1 upisan u zemljišnoj knjizi, pa je načelo povjerenja u zemljišne knjige dalo siguran osnov hipotekarnom povjeriocu da vjeruje u stanje upisa vlasništva dužnika u zemljišnu knjigu.

Obrazloženje:

"Predmet spora je zahtjev za utvrđenje ništavosti Ugovora o zasnivanju hipoteke.

Prvostepeni sud je ocjenom izvedenih dokaza utvrdio bitne činjenice, koje ni žalbom tužiteljice nisu sa uspjehom dovedene u sumnju, pa te činjenice i žalbeni sud uzima kao pravilno i potpuno utvrđene.

Iz utvrđenih činjenica slijedi da su tužiteljica i prvotuženi A.V. bračni partneri, da su zaključili brak 1985. godine u C..., da su tuženi A.V. i... Banka d.d.... zaključili Ugovor o hipoteci prema kojem je hipotekarni dužnik A.V, a povjerilac Banka d.d.... kojim ugovorom su opterećene u ugovoru pblžiše označene nekretnine, a na ime kredita odobrenog tuženom A.V. Nadalje je utvrđeno da je tuženi A.V. bio isključivi vlasnik predmetne nekretnine koja je predmet hipoteke, da je predmetnu nekretninu tuženi A.V stekao kao poklonoprimac i to darovnim ugovorom od svog oca 1982. godine, pa je temeljem tog ugovora i upisan kao vlasnik u zemljišnu knjigu sa dijelom, 1/1, da je brak tuženoga A.V i tužiteljice Az.. zaključen 1985. godine dakle nakon što je nekretninu već imao u vlasništvu tuženi A.V. Nadalje je utvrđeno da je prilikom zaključenja ugovora o hipoteci tuženi A... kao hipotekarni dužnik pred notarom jasno i izričito izjavio da je upis njegovog vlasništva tačan i da nije bilo promjena vlasnika do dana zaključenja toga ugovora, da je 2021. godine donesena presuda prema kojoj su tužiteljica Az.. i tuženi A.V. suvlasnici predmetne nekretnine po osnovu bračne stečevine.

Na ovako utvrđene činjenice prvostepeni sud je pravilno zaključio da nije ništav pobijani Ugovor o zasnivanju hipoteke. Ovo iz razloga što je u vrijeme zaključenja ugovora tuženi A.V bio jedini vlasnik založene nekretnine sa dijelom 1/1 upisan u zemljišnoj knjizi, pa načelo povjerenja u zemljišne knjige dalo je siguran osnov hipotekarnom povjeriocu (Banka) da vjeruje u stanje upisa vlasništva A.V. u zemljišnu knjigu. Uz ovo u času zaključenja ugovora notar koji je sastavljao i obrađivao ugovor je u više navrata pitao vlasnika i upozoravao ga na posljedice eventualno datih neistinitih podataka, nakon čega je tuženi A.V. tvrdio o istinitosti

podataka da je on jedini vlasnik predmetne založene nekretnine. Na istinitost takve izjave A.V. upućuju i činjenice da je tuženi A. bio vlasnik predmetne nekretnine 1982. godine, a brak je zaključen sa tužiteljicom 1985. godine.

Nadalje, za valjanost predmetnog ugovora nije od uticaja ni činjenica da su tužiteljica i tuženi A. kao supružnici u sudskom postupku ishodili presudu prema kojoj je predmetna nekretnina bračna stečevina sa dijelom od po 1/2, a iz razloga što je Ugovor o hipoteci zaključen 2010. godine, obaveza po kreditu istekla 2013. godine, pa se hipoteka već tada mogla realizovati, a utvrđenje da je nekretnina bračna stečevina utvrđeno je sudskom odlukom tek 2021. godine. Načelo povjerenja u zemljišnu knjigu ima pravnu snagu, u smislu čl. 9. Zakona o zemljišnim knjigama koji propisuje:

(1) "Upisano pravo u zemljišnoj knjizi smatra se tačnim.

(2) Za treće osobe, koje u dobroj vjeri u postojanje neke nekretnine ili prava na nekoj nekretnini, putem pravnog posla steknu takvo jedno pravo, sadržaj zemljišne knjige se smatra tačnim, ukoliko ispravnost zemljišne knjige nije osporena putem upisa prigovora ili ukoliko je trećoj osobi poznata netočnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata."

U konkretnom slučaju Banka je bila savjesna u času zaključenja Ugovora o hipoteci jer nije znala niti mogla znati da bi tužiteljica Az... bila suvlasnik po osnovu bračne stečevine, jer to njeno pravo nije bilo upisano u zemljišnu knjigu, a uz ovo njen supružnik A. V. je prilikom notarske obrade i potpisivanja Ugovora o hipoteci kod notara tvrdio da je upisani podatak o njegovom vlasništvu nekretnine u ZK ul..... k.o. Gornja Koprivna tačan i da nije bilo promjena vlasnika do dana zaključenja toga ugovora (vidjeti str. 1. tačka 2. stav 3. Ugovora o hipoteci). Ove činjenice sa sigurnošću ukazuju da je Banka d.d. imala osnovanog razloga vjerovati u stanje upisa u zemljišnu knjigu, a time je to čini savjesnim ugovaračem hipoteke na predmetnoj nekretnini.

Uz sve prednje žalbeni sud zapaža da je u Ugovoru o hipoteci u tački IV. ugovoreno mogućnost prinudnog izvršenja na založenim nekretninama protiv svakodobnog vlasnika tih nekretnina, dakle i u slučaju promjene vlasnika nakon zaključenja ugovora.

Slijedom prednjeg neosnovani su žalbeni navodi o pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju i pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Neosnovani su i žalbeni navodi o nevaljanosti ugovora o hipoteci i navodnim propustima notara da ugovarače upozori i upita vezano za status supružnika i za status imovine. Suprotno tim žalbenim tvrdnjama pravilno je prvostepeni sud utvrdio, a što slijedi i iz notarski obrađenog ugovora da je notar propisno pitao i upozorio ugovarače o svim relevantnim elementima i činjenicama vezanim za ugovor o hipoteci.

Neosnovani su i žalbeni razlozi o povredama postupka iz čl. 8. i čl. 123. Zakona o parničnom postupku, a koji se odnose na ocjenu dokaza, jer suprotno žalbenim tvrdnjama prvostepeni sud je ocijenio sve izvedene dokaze brižljivo i u međusobnoj vezi i jasno naveo činjenice koje je ocjenom dokaza utvrdio i dao razloge za svoju odluku, pa žalitelju ne može ostati nejasno zašto je odlučeno kao u izreci...

Slijedom prednjeg žalba je odbija kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđena temeljem čl. 226. Zakona o parničnom postupku."

(Presuda Kantonalnog suda u Bihaću, 20 0 P 056800 23 Gž od 6.3.2023. godine)

- - - - -

ZABILJEŽBA SPORA I IZJAVLJENE REVIZIJE

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine

član 2 stav 4

Zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se u pogledu knjižnog prava pred sudom ili drugim nadležnim tijelom vodi postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripajanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava i ona ima učinak da pravosnažna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je zahtjev za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu, pa u slučaju kada je spor pravosnažno okončan tada nema mjesta određivanju zabilježbe postojanja spora što znači da ne postoji mogućnost da se odredi zabilježba izjavljene revizije, jer revizija ne zadržava izvršenje pravosnažne presude protiv koje je izjavljena.

Obrazloženje:

"Iz stanja spisa proizilazi da je predlagatelj zahtijevao upis zabilježbe izjavljene revizije na nekretninama upisanim u zk. ul. br.... k.o.... na nekretninama označenim kao k.č. br...., budući da je izjavio reviziju protiv presude Kantonalnog suda u... broj... od....godine.

Prvostepeni sud je uvidom u zk. ul. br.... k.o.... utvrdio da su se stekli uslovi za upis, pa je dozvolio zabilježbu na osnovu odredbi člana 2. stav 4. i člana 43. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 58/02,19/03 i 54/04).

Prije svega za obrazložiti je iako predlagatelj zahtjeva upis zabilježbe izjavljene revizije protiv pravosnažne presude donesene u drugom stepenu u ovom slučaju se može samo raditi o zabilježbi postojanje spora. Da je to tako i sam predlagatelj u prijedlogu se poziva na odredbu člana 2. stav 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH što je jedina odredba navedenog zakona koja reguliše upis zabilježbe postojanja spora. Neka druga odredba Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH ne reguliše upis zabilježbe izjavljene revizije.

Prema stanovištu ovog suda zahtjev za zabilježbu spora nije osnovan, obzirom u vrijeme podnošenja zahtjeva za upis zabilježbe spora isti je već bio pravosnažno okončan, pa se nije mogao dopustiti predloženi upis, a to što je predlagatelj izjavio reviziju ne utječe na pravosnažnost već donesene odluke kod nižeg suda.

Naime, presudom Općinskog suda u... broj:... od.... godine, koja je potvrđena presudom ovog suda broj... od.... godine je utvrđeno je da su žalitelji po osnovu dosjelnosti stekli pravo suvlasništva sa po 1/2 na nekretninama upisanim u ZK ul.... k.o... označene kao: k.č...., što su tuženici dužni priznati i trpjeti da se navedene parcele upišu u ZK uložak sa suvlasničkim dijelom od po 1/2 na ime žalitelja.

Prema članu 2. stav 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH, zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na lične odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr. Dakle, zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se u pogledu knjižnog prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripajanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Zabilježba spora ima učinak da pravosnažna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je zahtjev za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo. Ovo se sve odnosi na to da se spor vodi pred sudom, međutim, kada se spor pravosnažno okonča tada nema mjesta određivanja zabilježbe postojanja spora.

Revizija, kao vanredni pravni lijek ne zadržava izvršenje pravosnažne presude protiv koje je izjavljena, a to dalje znači da ne postoji mogućnost da se odredi zabilježba spora po zahtjevu u revizijskoj fazi postupka, ovo iz razloga jer je pravosnažnošću presude kojom je utvrđeno da su žalitelji stekli pravo vlasništva dosjelošću na predmetnim nekretninama stekli pravo na upis u zemljišne knjige.

Prema tome, prvostepeni sud je pogrešno primijenio odredbe iz člana 2. stav 4. i 43. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, a na štetu žalitelja, radi čega je žalbu kao osnovanu valjalo uvažiti, rješenje ukinuti i predmet vratiti prvostepenom sudu na ponovni postupak

U ponovnom postupku, prvostepeni sud će otkloniti nedostatke na koje je ukazano u ovom rješenju, i nakon provedenog postupka, donijeti odgovarajuće rješenje."

(Rješenje Kantonalnog suda u Zenici, 04 0 Dn 014438 23 GŽ od 16.3.2023. godine)

- - - - -

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE i Katastar ODREĐIVANJE POVRŠINE ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPOTREBU ZGRADE Član 42. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske

Okolnost da je na ime tužioca izdata upotrebna dozvola, ne dokazuje da je tužilac vlasnik zgrade, jer urbanistička saglasnost i građevinska dozvola i drugi dokazi o vlasništvu i posjedu nisu na imenu tužioca, što ukazuje na neriješene imovinsko pravne odnose na predmetnoj zgradi, zbog čega nisu ispunjeni uslovi da se za taj objekat utvrdi površina zemljišta koja je potrebna za njegovu redovnu upotrebu.

Iz obrazloženja:

I ovaj sud nalazi da u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni člana 42. stav 2. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 112/06, u daljem tekstu: ZGZ), na kojem tužilac zasniva svoj zahtjev, a kojim je propisano ako regulacionim planom nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade koja je izgrađena u skladu sa zakonom, tu površinu utvrđuje rješenjem organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje nadležnog organa uprave za poslove urbanizma, nakon čega će se upisati pravo vlasništva na tom zemljištu u korist vlasnika zgrade.

Iz stanja spisa je očigledno, kako je pravilno navedeno u osporenom aktu i presudi, da je na zgradi sporno pravo vlasništva između ugovornih strana izgrađenoj na osnovu ugovora zaključenog dana 24. septembra 2001. g., a iz dokumentacije priložene spisu se ne može utvrditi da je spor o vlasništvu na izgrađenoj zgradi riješen, jer nema sporazuma ugovornih strana o tome ko je vlasnik zgrade. Okolnost da je na ime tužioca izdata upotrebna dozvola, ne dokazuje da je tužilac vlasnik zgrade, jer urbanistička suglasnost i građevinska dozvola i drugi dokazi o vlasništvu i posjedu nisu na imenu tužioca, pa i ta dokumentacija ukazuje na postojanje neriješenih imovinsko pravnih odnosa na predmetnoj zgradi.

Ne utiču na pravilnost odlučivanja navodi zahtjeva da pravo vlasništva tužioca na izgrađenoj zgradi proizlazi iz člana 9. ugovora, da je istim određeno da se tužiocu garantuje pravo vlasništva nad novim objektom, pa da je bila dužnost druge ugovorne strane da obezbijedi upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu, a da je obaveza tužioca bila da finansira izgradnju zgrade i da je opremi uređajima za pružanje medicinskih usluga i da je tužilac svoje obaveze ispunio. Ovi prigovori su bez značaja za odlučivanje, kod činjenice da tužilac kao podnosilac zahtjeva kojim traži da se utvrdi površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade, nije dokazao

da je vlasnik zgrade, koju činjenicu navodima zahtjeva nije doveo u sumnju, a što je osnovni uslov za primjenu člana 42. ZGZ, pa je presudom tužba pravilno odbijena kao neosnovana, s obzirom da nisu ispunjeni osnovi za poništenje akta iz člana 10. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 109/05 i 63/11).

(Vrhovni sud Republike Srpske 12 0 U 005081 15 Uvp od 01.06.2018. g.)

- - - - -

PREKID ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG POSTUPKA

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine član 83

Kako ni Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, niti Zakon o vanparničnom postupku na čiju primjenu upućuje Zakon o zemljišnim knjigama FBiH, ne sadrže odredbe o prekidu postupka za slučaj smrti stranke, to dalje upućuje na zaključak da se u slučaju smrti stranke zemljišnoknjižni postupak ne prekida.

Obrazloženje:

"Predmet ovog zemljišnoknjižnog postupka je uspostava zemljišnoknjižnog uloška na osnovu podataka novog premjera za nekretnine k.č. br...., k.č. br.... i k.č. br.... u katastarskoj općini R.

Iz stanja spisa proizilazi da je Službe za urbanizam, geodetsko i imovinsko pravne poslove... dostavila prijavni list broj..., uz kopiju plana sa identifikacijom, u postupku za zamjenu zemljišne knjige, a radi uspostave zemljišne knjige prema podacima novog katastarskog premjera na nekretninama označenim kao k.č. br.... iz zk uloška broj... k.o.... i k.č. br.... iz zk uloška broj... k.o...., starog premjera. Dalje, iz stanja spisa proizilazi da parcelama novog premjera označenim u izreci pobijanog rješenja, odgovaraju nekretnine starog premjera upisane u zk. ul.... k.o.... (stari premjer), označene kao k.č. br.... i zk. ul.... k.o.... (stari premjer) označene kao k.č. br...., te su u prijavnom listu poimenično označene osobe koje su prema podacima katastarskog operata upisani kao posjednici predmetnih nekretnina po novom katastarskom premjeru, odnosno poimenično su označene osobe koje su prema podacima zemljišne knjige bile upisane kao suvlasnici na predmetnim nekretninama. Nadalje iz stanja spisa proizilazi da je izostala prijava prava na predmetnim nekretninama od bilo kojeg zainteresovanog lica, na temelju dokaza iz zbirke isprava - arhiva tog ZK ureda, arhive nadležne općinske službe za katastar, posjedovnog lista broj... k.o.... Službe za urbanizam, geodetske imovinsko pravne poslove... broj... od....g., popisni list... za k.o.... od....g., prijavni list broj... od....g., rješenje Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove... broj... od....g. i rješenje Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove... broj... od....g. prvostepeni sud je donio rješenjem kojim je uspostavio zk. ul. br.... u katastarskoj općini... za k.č. br.... pašnjak 4. klase površine...m² i k.č. br.... "Šuma za krčevinom", Šuma 3. klase, površine...m², nakon čega je dozvolio uknjižbu prava vlasništva u korist... sin..., sa dijelom 1/1, kao i zk. ul. br.... u katastarskoj općini... k.č. br.... "Šuma za krčevinom". Šuma 3. klase površine...m² uz upis državna svojina s dijelom 1/1.

Iako žalitelj pobija rješenje u dijelu odluke iz tačke II izreke rješenja kojim je uspostavljen zk. ul. br.... u katastarskoj općini... k.č. br.... "Šuma za krčevinom". Šuma 3. klase površine 12950m² uz upis državna svojina s dijelom 1/1, isti u žalbi problematizira upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama u tački I izreke rješenja na kojim je upisan prednik žalitelja... sin.... Žalitelj navodi da je... sin... umro....g. i da su imovinu imenovanog naslijedili... na osnovu rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u... broj... od....g.. Žalitelj smatra da je u takvoj situaciji bilo potrebno odrediti prekid postupka.

Neosnovane su žalbene tvrdnje žalitelja da je sud trebao prekinuti ovaj zemljišnoknjižni postupak zbog smrti upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika... koji je umro....g.. Naime, odredbe

člana 378. tačka 1. Zakona o parničnom postupku o prekidu postupka zbog smrti stranke ne primjenjuju se u zemljišnoknjižnom postupku. Odredbom člana 83. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH propisano je da na pitanja postupka koja nisu regulisana ovim zakonom primjenice se odgovarajuće odredbe općeg dijela Zakona o vanparničnom postupku.

Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH ne sadrži odredbe o prekidu postupka za slučaj smrti stranke, a takve odredbe nema niti Zakon o vanparničnom postupku, a što dalje upućuje na zaključak da se u slučaju smrti stranke zemljišnoknjižni postupak ne prekida. Po ocjeni ovog suda zakonski nasljednici upisanog vlasnika..., bili su ovlašteni podnijeti žalbu u ovom predmetu pa su podnošenjem žalbe faktički preuzeli ovaj zemljišnoknjižni postupak. Međutim, kako je predmet žalbe u postupku uspostavljanja u smislu člana 70. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH ograničen, a kako podatak o smrti prednika žalitelja nije bio poznat prvostepenom sudu jer je... bio upisan kao posjednik predmetnih nekretnina, žalitelju stoji mogućnost da donošenjem dopunskog rješenja o nasljeđivanja raspravi i predmetnu imovinu."

(Rješenje Kantonalnog suda u Zenici, 04 0 Dn 013477 22 Gž od 3.2.2022. g.)

PRAVO SVOJINE

Član 8a) Zakona o dopuni Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima

Pravnom subjektu nad kojim je izvršena privatizacija kao vlasniku objekta utvrđuje se pravo svojine na zemljištu ispod objekta i koje služi za redovnu upotrebu objekta.

Iz obrazloženja:

Po ocjeni ovoga suda, pravilno je nižestepeni sud održao na snazi osporeno rješenje kojim je odbijena žalba tužioca, jer je prvostepeno rješenje u svemu doneseno saglasno odredbi člana 8 a) Zakona o dopuni Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik RS“, broj 58/09, u daljem tekstu: Zakon) budući da je tužilac uz zahtjev priložio uvjerenje IRB, Program privatizacije, List nepokretnosti, uvjerenje o statusnim promjenama, a proveden je i poseban ispitni postupak u skladu sa članom 8 a) Zakona u kojem je utvrđeno da je navedeni objekat iskazan u početnom bilansu stanja u imovini zainteresovanog lica i da je nad istim provedena privatizacija, što nije osporilo ni Pravobranilaštvo Republike Srpske, a tu činjenicu ne osporava ni tužilac.

Takođe iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da je rješenjem Narodnog odbora Opštine B. broj 03-251/1 od 16.11.1959. g. predmetno zemljište nacionalizovano i da je na osnovu člana 38. i 39. tadašnjeg Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta („Sl. list FRJ“ br. 52/58, u daljem tekstu: Zakon o nacionalizaciji) u z.k.ul broj 881 E k.o. S. B. upisano kao društvena svojina sa pravom korištenja V.dž. u S.

Dakle, navedeno zemljište je bilo predmet nacionalizacije, što ne spori ni tužilac, pa budući da se vodi kao društvena, odnosno državna svojina onda su ispunjeni uslovi za utvrđivanje

prava svojine na zemljištu ispod objekta i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta (benzinske pumpe) koji objekat je bio predmet privatizacije u smislu člana 8 a) Zakona.

Da li je za nacionalizovano zemljište, tužiocu isplaćena naknada ili nije ne utiče na rješavanje ove upravne stvari, jer pitanje naknade za nacionalizovano zemljište nije predmet rješavanja u ovom postupku. Tužilac u zahtjevu, a to je isticao i tokom postupka, zapravo prigovara činjenici da tužiocu za nacionalizovano zemljište nije isplaćena naknada ali taj prigovor, po ocjeni ovog suda, nije relevantan za odlučivanje po zahtjevu zainteresovanog lica u ovoj upravnoj stvari, pa mu u ovom postupku i nije povrijeđeno pravo iz člana 2/3 k). u vezi člana 6/3 b). Ustava BiH i pravo na imovinu iz člana 1. Protokola 1. uz Konvenciju.

(Vrhovni sud Republike Srpske 12 0 U 003616 13 Uvp od 29.10.2015. g.)

- - - - -

NEPOSTOJANJE OSNOVA ZA ZABILJEŽBU POSTOJANJA SPORA
Zakon o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine

član 2 stav 4 i član 43 stav 2

Kada se ne radi o stvarno pravnom sporu u pogledu knjižnog prava čiji bi ishod mogao uticati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg i sadržaj ili opterećenje zemljišnoknjižnog prava, nego je u pitanju postupak za utvrđivanje i isplatu novčane naknade i utvrđivanje suvlasništva na pokretnim stvarima, to onda čini prepreku da bi se dozvolio upis zabilježbe spora, već se može tražiti samo izdavanje sudske mjere osiguranja.

Obrazloženje:

"Predmet ovog zemljišnoknjižnog postupka je zahtjev predlagateljice za upis zabilježbe spora na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku broj... k.o

Prvostepeni sud je pravilno postupio i u skladu s odredbom iz člana 43. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03 i 54/04) kada je zahtjev za upis zabilježbe spora odbio kao neosnovan.

Naime, prema članu 2. stav 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH, zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na lične odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr.

Ispravno zaključuje prvostepeni sud da predmet spora koji se vodi kod Općinskog suda u Z. pod brojem... nije nekretnina stan koji je upisan u zk. ul. br.... k.o...., a na kom je zatražena zabilježba spora, već je predmet utvrđivanje i isplata novčane naknade i utvrđivanje suvlasništva na pokretnim stvarima.

U situaciji kada se ne radi o stvarno pravnom sporu u pogledu knjižnog prava čiji bi ishod mogao uticati na uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg i sadržaj ili opterećenje zemljišnoknjižnog prava, nego je u pitanju postupak utvrđivanje i isplata novčane naknade i utvrđivanje suvlasništva na pokretnim stvarima, to onda saglasno odredbi iz člana 2. stav 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH čini prepreku da bi se dozvolio zahtijevani upis zabilježbe spora, jer ta prepreka saglasno odredbi iz člana 43. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH sprječava Zemljišnoknjižni sud da se dozvoli zahtijevanu zabilježbu spora.

Žalbeni navodi kojim se tvrdi da predlagateljica ima saznanja da će vlasnik stana otuđiti stan koji jedino ima od imovine, te će na taj način onemogućiti predlagateljicu kao povjerioca da

naplati svoja potraživanja utvrđena navedenom presudom, nisu od uticaja na rješenje ove pravne stvari. Predlagateljici je stajala mogućnost da u postupku u kom se traži utvrđivanje i isplata novčane naknade i utvrđivanje suvlasništva na pokretnim stvarima zatraži izdavanje sudske mjere osiguranja glava X - Sudske mjere osiguranja Zakona o parničnom postupku ("Službene novine Federacije BiH", broj 53/07, 73/05, 19/06 i 98/15), a u kom postupku bi naprijed navedene činjenice mogle biti od uticaja da se radi osiguranja novčanog potraživanja odredi sudska mjera osiguranja zabrana protivniku osiguranja da otuđi, optereti ili raspolaže predmetnom imovinom u vrijednosti potraživanja predlagača osiguranja, uz zabilježbu iste o zemljišnoj knjizi.

Također, za navesti je kada predlagateljica posjeduje pravosnažnu presudu i kada je protekao rok za dobrovoljno ispunjenje potraživanja iz presude, i da se prihvati tvrdnja da je predmetni spor od uticaja na raspolaganje nekretninom, tada nema mjesta određivanju zabilježbe spora jer predlagateljica kao tražiteljica izvršenja može pokrenuti postupak za prinudno ostvarenja potraživanja na osnovu te izvršne presude u kom postupku bi se odredilo da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba izvršenja.

Na temelju iznesenog riješeno je kao u izreci, primjenom odredbe iz člana 235. tačka 2. Zakona o parničnom postupku u vezi s odredbom iz člana 76. stav 3. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH."

(Rješenje Kantonalnog suda u Zenici, 04 0 Dn 013671 22 GŽ od 15.4.2022. g.)

USPOSTAVLJANJE RANIJEG VLASNIČKO-PRAVNOG ODNOSA

Član 44. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske

Predmetne parcele nisu privedene namjeni prema regulacionom planu što je utvrđeno uvidom u važeća planska akta i uviđajem na licu mjesta pa su neargumentovani prigovori tužioca da na nesumnjiv način nije utvrđena činjenica privedenosti tog zemljišta namjeni prema regulacionom planu.

Iz obrazloženja:

Iz sadržaja predmetnog upravnog spisa, a što je navedeno u obrazloženju rješenja prvostepenog i osporenog akta proizlazi da je u postupku koji je prethodio donošenju prvostepenog rješenja, proveden dokazni postupak uviđajem na licu mjesta uz angažovanje vještaka geometra koji je u svom nalazu datim na zapisnik od 03.09.2010. g. obrazložio postupak cijepanja i formiranja parcela br. 613/4 i 615/1 nastalih od k.č. br. 613 i k.č. br. 615. Izvršen je uvid u rješenje Skupštine opštine G. 04/3.NT-31/1-65 od 02.03.1966. g., kojim je to zemljište nacionalizovano te u rješenje o nasljeđivanju broj O-371/85 od 29.06.1988. g. radi utvrđenja legitimiteta nasljednika ranijeg vlasnika. Na okolnost privedenosti tih parcela namjeni prema regulacionom planu zatraženo je stručno mišljenje Odjeljenja za urbanizam, građenje, komunalne i stambene poslove Opštine G. koje je dostavljeno pod brojem broj 04-363-2-21/10 od 08.11.2011. g. i njegova dopuna koja je sačinjena nakon održane rasprave na licu mjesta uz prisustvo stranaka, geometra i službenog lica Odjeljenja za urbanizam, građenje, komunalne i stambene poslove Opštine G. pod brojem broj 04-363-2-21/10 od 07.05.2012. g.. U dopuni stručnog mišljenja navedeno je da predmetne parcele nisu privedene namjeni u skladu sa važećim regulacionim planom, a da je na istima predviđena izgradnja obrazovne ustanove, jer da prema važećem regulacionom planu „G. – I.“ ulaze u sastav parcela na kojima je predviđena izgradnja obrazovne ustanove.

S obzirom na tako utvrđene činjenice, a kako tužilac ne nudi dokaze na osnovu kojih bi se utvrdilo drugačije činjenično stanje od onog koje je utvrdio prvostepeni organ, prigovori iznijeti u tužbi i zahtjevu da na nesumnjiv način nije utvrđena činjenica privedenosti tog

zemljišta namjeni su neosnovani, jer je ta činjenica utvrđena uvidom u važeća planska akta i uviđajem na licu mjesta uz angažovanje geometra radi identifikacije parcela i predstavnika Odjeljenja za urbanizam, građenje, komunalne i stambene poslove Opštine G. Kako su navedeni prigovori neargumentovani time ne mogu dovesti u sumnju činjenični i pravni zaključak prvostepenog organa u pogledu postojanja uslova za utvrđivanje prava uspostavljanja ranijeg vlasničko pravnog statusa na predmetnim parcelama u korist zainteresovanog lica.

(Vrhovni sud Republike Srpske 11 0 U 011834 14 Uvp pd 15.09.2016. g.)

- - - - -

PRESTANAK DRŽAVNOG VLASNIŠTVA I USPOSTAVLJANJE RANIJEG VLASNIČKO-PRAVNOG STATUSA,

Član 44. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske

U postupku se mora na nesumnjiv način utvrditi da li je prednik lica po čijem se zahtjevu vodi postpak bio vlasnik predmetnih nepokretnosti u vrijeme prelaska tog zemljišta u društveno vlasništvo i da li je to zemljište privedeno namjeni po regulacionom planu.

Iz obrazloženja:

Presudom nižestepenog suda broj 11 0 U 003122 10 U od 08.04.2011. g. date su upute tuženoj da je u izvršenju te presude potrebno upotpuniti dokazni postupak na okolnost da li je zainteresovano lice raniji vlasnik predmetnog zemljišta odnosno pravni sljednik ranijeg vlasnika, kako proizlazi iz odredbe člana 46. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj 112/06, u daljem tekstu: ZGZ), jer da činjenično stanje na tu okolnost nije bilo bilo potpuno i pravilno utvrđeno. U izvršenju

te presude a na tu okolnost, prvostepeni organ je dopisom broj 21.11/476-691/08 od 16.05.2011. g. zatražio od advokata M.F. koja se izjasnila kao punomoćnik zainteresovanog lica, (iako u spisima predmeta punomoć za zastupanje u upravnom postupku nije priložena, već je priložena punomoć za zastupanje zainteresovanog lica u predmetu po zahtjevu za donošenje dopunskog rješenja u ostavinskom postupku iza smrti oca B.P. i majke S.P.), da dostavi istorijat zemljišno knjižnog izvadka u kojem su upisane parcele označene kao k.č. br. 2/25 i k.č. br. 2/140, ili dokaz koje je lice bilo upisano sa pravom svojine u trenutku nacionalizacije ili eventualno pravni slijed od ranijeg vlasnika do podnosioca zahtjeva. Postupajući po tom traženju zainteresovano lice je dostavilo potvrdu Osnovnog suda u Banjaluci – Zemljišno knjižne kancelarije Rz-1050/11 od 10.06.2011. g. kojom je potvrđeno da je zemljišna parcela k.č. br. 2/25 i 2/140 bila upisana u zk. ul. br. 5059 k.o. B., kao svojina P. dr. B., pok. D. sa 1/1 dijela; da je na osnovu rješenja Odjeljenja za finansije NO Opštine B. broj VL-3199/1 od 24.10.1959. g., zemljište opisano u A listu uknjiženo kao društvena svojina.

Navedena potvrda je uručena zastupniku tužioca dana 23.06.2011. g. na raspravi održanoj istog dana kada je sačinjen zapisnik na kojem je izjavio da je potrebno izvršiti uviđaj na licu mjesta uz njegovo učešće s obzirom da na uviđaj zakazan dana 18.02.2009. g. nije mogao pristupiti iz opravdanih razloga. Na taj način, kako je dodao, njemu kao stranci je uskraćeno pravo da se izjasni o odlučnim činjenicama za pravilnu primjenu odredaba člana 44. ZGZ. Tom prilikom se nije se izjasnio o sadržaju uručene potvrde ali je u žalbi izjavljenoj protiv prvostepenog rješenja istakao da se odluka prvostepenog organa nije mogla zasnovati na navedenoj potvrdi već na uvidu u zemljišno-knjižnu i katastarsku evidenciju s obzirom da je potvrda mogla biti upotrijebljena samo uz druge dokaze. S obzirom na prigovore tužioca iznijete u tužbi i u zahtjevu koji ukazuju na učinjene povrede postupka koje su od uticaja na

rješenje stvari jer da mu je uskraćeno pravo da prisustvuje uviđaju na licu mjesta i da se izjasni na provedene dokaze, učinjena je povreda pravila postupka sadržana u odredbi člana 131. Zakona o opštem upravnom postupku („Sl. glasnik RS“ broj 13/02, 87/07 i 50/10 u daljem tekstu: ZOUP), s obzirom da je predmetno prvostepeno rješenje zasnovano na dokazu, koji nije proveden u upravnom postupku uz učešće tužioca kao stranke. Stoji činjenica da je tužilac uredno pozvan da prisustvuje uviđaju na licu mjesta i da je opravdao svoj izostanak ali je tužena u postupku po žalbi mogla putem prvostepenog organa provesti upotpunjeni dokazni postupak uz učešće stranaka i time otkloniti sumnju u pogledu utvrđenih činjenica i eventualnih povreda pravila postupka na koje je ukazano u žalbi. Osnovano tužilac ukazuje da u upravnom postupku nije na nesumnjiv način utvrđeno da li je prednik zainteresovanog lica bio vlasnik predmetnih nepokretnosti u vrijeme prelaska tog zemljišta u društveno vlasništvo, kao i da nije utvrđeno da li je to zemljište građevinski neizgrađeno ili privedeno namjeni po regulacionom planu što se može utvrditi uvidom u istorijat zemljišno-knjižnog izvadka te uvidom u regulacioni plan. Takođe, osnovano je ukazao da je potrebno utvrditi da li je to zemljište bilo predmetom preuzimanja iz posjeda ranijeg vlasnika ili eksproprijacije, s obzirom da je na to tužilac ukazivao u toku postupka ističući da je prema aktu Grada B. broj 19-050-566/09 od 11.10.2011. g. na tom lokalitetu vršena eksproprijacija. U tom smislu je tužena u osporenom aktu istakla da na te okolnosti tužilac nije podnio dokaze. Međutim, s obzirom da u upravnom postupku postoji načelo istine (član 8. ZOUP), po kojem su organi uprave dužni utvrditi potpuno i pravilno sve činjenice i okolnosti koje su od značaja za donošenje zakonitog i pravilnog rješenja (odlučne činjenice), a pogotovo što je tužilac na to ukazivao, bilo je potrebno u službenoj evidenciji tužene odnosno njenog prvostepenog organa koji je nadležan za donošenje rješenja o eksproprijaciji, provjeriti te podatke.

(Vrhovni sud Republike Srpske 11 0 U 008740 13 Uvp od 28.05.2015. g.)

PRETVARANJE PRAVA KORIŠĆENJA U PRAVO SVOJINE

Član 325. Zakona o stvarnim pravima, član 47., 48. i 53. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu

Upis trajnog prava korišćenja građevinskog zemljišta u javnim evidencijama se ne može posmatrati odvojeno od rješenja o dodjeli radi izgradnje poslovnih objekata, jer je dodjela tog zemljišta bila uslovljena izgradnjom navedenih objekata.

Iz obrazloženja:

Iz podataka spisa proizlazi da je predmetni upravni postupak pokrenut po zahtjevu zainteresovanog lica od 02.03.2012. g. za uspostavu ranijeg vlasničko - pravnog odnosa na predmetnim nekretninama, koji je u toku postupka izmjenjen u zahtjev za pretvaranje upisanog trajnog prava korišćenja na zemljištu u pravo svojine, zasnovan na odredbi člana 325. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj 124/08-95/11), uz koji su podneseni svi neophodni dokazi.

Po ocjeni ovog suda tužilac osnovano ukazuje da je u postupku koji je prethodio donošenju osporenog akta bilo potrebno raspraviti činjenice vezane za postojeći upis trajnog prava korišćenja, jer se isti ne može posmatrati odvojeno od rješenja na osnovu kojeg je upis izvršen, sve radi utvrđenja njegovog postojanja u momentu odlučivanja, a shodno tome i pravilne primjene materijalnog prava. U konkretnom slučaju to je navedeno rješenje Skupštine grada B. od 11. i 15. 07.2002. g., kojim je predmetno zemljište dodjeljeno putem neposredne pogodbe zainteresovanom licu, radi izgradnje poslovnih objekata, čija izgradnja je od posebnog interesa za grad B. Dodjela je izvršena na osnovu odredaba člana 47. i 48. tada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni list SR BiH“, broj: 34/86- 29/90, i

„Službeni glasnik RS“, broj: 29/94-5/99, u daljem tekstu: ZGZ iz 1986. g.). S obzirom da je dodjela zemljišta bila uslovljena izgradnjom navedenih 4 objekata, to je zainteresovano lice bilo dužno poštovati propisane rokove izgradnje, navedene u odredbi člana 53. stav 1. toga zakona, jer u protivnom gubi dodjeljeno pravo korištenja radi građenja. S obzirom da je u postupku utvrđeno da se na predmetnom zemljištu nalazi samo temelj, to proizlazi da nije privedeno namjeni i da je i dalje ostalo u režimu neizgrađenog građevinskog zemljišta, zbog čega je u smislu navedene odredbe, kao i odredbe člana 49. Zakona o građevinskom zemljištu iz 2003. g., za pravilno odlučivanje po zahtjevu, bilo potrebno raspraviti da li je zainteresovano lice ispoštovalo propisane rokove izgradnje ili je izgubilo (po sili zakona) dodjeljeno pravo korišćenja predmetnog zemljišta. S obzirom da na tu okolnost nisu provedeni dokazi, proizlazi da je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno, što je za posljedicu imalo pogrešnu primjenu materijalnog prava, na što tužilac osnovano ukazuje.

(Vrhovni sud Republike Srpske 11 0 U 010443 13 Uvp od 11.11.2015. g.)