

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/ KANTON SREDIŠNJA BOSNA

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 06 0 Dn 015402 21 GŽ
Novi Travnik, 07.07.2021. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Davor Kelava, kao predsjednik vijeća, Alma Islamović i Nijaz Krnjić, kao članovi vijeća, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagača Ha.K. sin O. iz B., ... radi prenosa prava vlasništva na nekretnini upisanoj u z.k. ul. broj 2723 k.o. ..., odlučujući po žalbi H. K., zastupan po punomoćniku Midhatu Gekić, advokatu iz Bugojna, izjavljenu protiv rješenja Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Bugojnu, broj: Dn 909/01 od 26.04.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 07.07.2021. godine, donio je slijedeće:

RJEŠENJE

Žalba se uvažava, ukida se rješenje Općinskog suda u Bugojnu, broj: Dn 909/01 od 26.04.2021. godine i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

Osporenim rješenjem odlučeno je kako slijedi:

I

„Određuje se:

Brisanje upisa uknjižbe prava vlasništva i korištenje dopuštene izrekom rješenja Općinskog suda u Bugojnu broj: Dn 909/01 od 09.07.2001. godine, u kolonu upisi B i C lista z.k. ul. broj 2723 k.o... pod B/3 i C/1, i uspostavlja stanje kako je bilo prije provedbe navedenog rješenja, zatim uspostavlja se upis zabilježbe spora koja je izbrisana rješenjem Općinskog suda u Bugojnu broj: P 307/01 od 01.02.2013. godine, briše se zabilježba odbijanja zahtjeva dozvoljena rješenjem Općinskog suda u Bugojnu, broj: Dn 15/11 od 17.01.2011. godine u koloni upisi C lista pod C/2, zatim se briše zabilježba odbijanja zahtjeva dozvoljena rješenjem Općinskog suda u Bugojnu broj: 046-0-DN-17-006 035 od 07.06.2017. godine u koloni upisi B lista pod B/5, te se nekretnine označene kao k.č. 1501/5 i k.č. 1501/92 spajaju u k.č. 1501/5 upisane u kolonu upisi u A listu pod broj 1 i 2 sa stanjem kakvo je bilo prije cijepanja (k.č.1501/92 nastala cijepanjem od k.č. 1501/5 pod Dn 3176/18)

dopušteno rješenjem Općinskog suda u Bugojnu broj: 046-0-DN-18-003 176 od 16.03.2018. godine, te se dopušta uknjižba prava vlasništva u korist: državnog vlasništva sa 1/1 sa pravom raspolaganja na zemljišnom tijelu II (zgrada bez zemljišta) i trajnim pravom korištenja, u korist:

Unis Coming d.o.o. Bugojno sa 1/1.

II

Odbija se zahtjev predlagača za upis prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č. 1501/5 upisane u z.k. ul. broj 2723 k.o. ... kao neosnovan.

Izvršit će se upis zabilježbe odbijenog zahtjeva u kolonu upisi B lista zemljišno knjižnog uloška 2723 k.o. ...

III

Određuje se upis plombe u predmetima broj Dn: 15/11, Dn: 046-0-DN-13-000 231, 046-0-DN-17-006 035 i 046-0-DN-18-003 176 na nekretnini označenoj kao k.č. 1501/5 upisana u z.k. ul. broj 2723 k.o. ...“

Protiv ovog rješenja predlagač zastupan po punomoćniku je blagovremeno uložio žalbu kojoj isto pobija u cijelosti zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom drugostepenom sudu da žalbu uvaži, pobijano rješenje ukine u cijelosti te postupak vrati na ponovno odlučivanje prvostepenom sudu kako bi isti donio zakonito i ispravno rješenje. U obrazloženju žalbe se navodi da je donoseći pobijano rješenje zemljišnoknjižni ured tog suda nepravilno primijenio tada važeće odredbe zakona koji su regulisali pravni okvir uknjižbe prava vlasništva temeljem pravnog posla. Odredbama člana 23. stav 1. Zakona o vlasničkopравnim odnosima („Službene novine F BiH“ broj 6/98 i 29/03) jasno je utemeljeno pravo žalitelja da na opće prihvaćenom načelu povjerenja u zemljišne knjige, temeljem valjanog pravnog osnova zahtjeva provedbu ugovora o kupoprodaji predmeta tendera broj 399/00 od 29.05.2000. godine. Zemljišno knjižni ured Općinskog suda u Bugojnu je na temelju tada važećeg postupka uknjižbe, utemeljenog na tada važećem zakonskom okviru, donio zakonito rješenje broj 909/01 od 09.07.2001. godine kojim je usvojio zahtjev žalitelja i dozvolio uknjižbu na k.č. 1501/5 u korist žalitelja H. K.U Federaciji BiH se bez ikakvog ograničenja daje prednost načelu povjerenja u zemljišne knjige, pa ke time žalitelj kao savjesna osoba i sticalac vlasništva kao stvarnog prava i najjače zaštićen u F BiH. Nije bez činjeničnog, a time i bez pravnog značaja, da se u vrijeme kupoprodaje k.č. broj 1501/5 nalazila upisana u z.k. ul. broj 887 k.o. ... i da je temeljem ugovora o kupoprodaji predmeta tendera broj 399/00 od 29.05.2000. godine predmetna parcela pripisana u z.k. ul. broj 2723 k.o. ..., pa time u primjedbama u z.k. ul. broj 2723, iste k.o., se nalazi pogrešan navod da je otpis i prijepis izvršen iz istog uloška. Obzirom na sadašnje stanje u z.k. ul. broj 2723 k.o. ... u kojoj se nalazi i k.č. broj 1501/92, jasno je da navedeno

cijepanje je nastalo nakon prijepisa k.č. 1501/5 k.o. ..., a što je evidentno uvidom u stanje koje je bilo prije provedbe ožalbenog rješenja kada je H. K. bio upisan kao vlasnik parcela k.č. 1501/5 i odcjepljenje k.č. 1501/92 k.o. ... sa upisom zabilježbe odbijanja zahtjeva za upis vlasništva Unis Coming d.o.o. Bugojno, rješenjem zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Bugojnu broj: 046-0-DN-17-006 035 od 07.06.2017. godine, a provedeno istog datuma. Također u postupku pred Općinskom sudom u Bugojnu pod poslovnim brojem 46 0 P 093577 19 P od 01.09.2020. godine nepravosnažno je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja UNIS COMING d.o.o. Bugojno za zahtjevom da se utvrđuje da je pogrešan upis uknjižbe prava trajnog korištenja na k.č. broj 1501/92 upisana u A listu z.k. ul. broj 2723 k.o. ... u korist tuženog H.K. izvrši brisanje pogrešnog upisa uknjižbe prava trajnog korištenja na k.č. broj 1501/92 upisane u A listu iz z.k. ul. broj 2723 k.o. ... sa imena H. K. u korist UNIS COMING d.o.o. Bugojno, kao i da se uspostavi ranije zemljišno knjižno stanje. Protiv ovakvog upisa nikada nije podnesena brisovna tužba radi osporavanja izvršenog upisa. Žalitelju se ne može staviti na teret neblagovremeno i nezakonito postupanje koje je protivno Ustavu i Evropskoj konvenciji o zaštiti prava na imovinu i pravičan postupak. Nezakonito se pobijanim rješenjem u zemljišno knjižnom ulošku broj 2723 k.o ..., a prije njegove pravosnažnosti, vrši uspostavljeno stanje izrekom pobijanog rješenja i na štetu žalitelja. Nema osnova da u činjenično pravnoj situaciji i stanju dokaza, da se postupak vodi bez sudjelovanja žalitelja kao podnosioca zahtjeva. Posebno je bitno istaći da je u rješenju Kantonalnog suda u Travniku broj GŽ 418/01 od 27.06.2002. godine na stranici 2 navodi postojanje zabilježbe spora po predmetu P307/01, a što je rezultiralo zaključkom da se stoga nisu mogle provoditi nikakve promjene u z.k. ul. broj 614 (vjerovatno greška). Pobijano rješenje uopće ne tretira činjenicu ishoda parničnog postupka P 307/01 i razloga nepostojanja te zabilježbe spora u aktivnom z.k. ul. broj 2723 k.o. ..., kao osnovnog razloga ukidanja prvostepenog rješenja. Žalitelj drži ispravan stav zemljišno knjižnog referenta da zabilježba spora nije bila smetnja za provođenje ugovora o kupoprodaji predmeta tendera broj 399/00 od 29.05.2000. godine u skladu sa tada važećim zakonom. Stoga nema utemeljenja u rješenju Kantonalnog suda u Travniku, broj GŽ 418/01 od 27.06.2002. godine osnova za brisanje upisa koji je dozvoljen rješenjem Općinskog suda u Bugojnu broj Dn 909/01 od 09.07.2001. godine. Novim Zakonom o zemljišnim knjigama („Službene novine F BiH“ broj: 58/02, 19/03 i 54/04) zemljišno knjižni sud ne može po osnovu zahtjeva H. K. i po osnovu istog izvršiti uspostavu stanja koje je bilo prije provođenja ugovora o kupoprodaji predmeta tendera broj gornji od 29.05.2000. godine i time obezvrjediti pravosnažne presude Općinskog suda i promjene koje su nastale izvan postupka Dn 909/01 i bez zainteresovanih strana brisati njihova prava stečena pravosnažnim sudskim odlukama. Zemljišno knjižni sud nema pravnog osnova da bi postupio na način iz izreke pobijanog rješenja, nezakonito dokinuo sve upise, a potom na nezakonito stvorenim preduslovima provede rješenje prije njegove pravosnažnosti i to na štetu žalitelja. Povjerenje u zemljišne knjige je prihvaćeni standard i to je pitanje materijalnog stvarnog prava, pa je njegovo pozicioniranje u stvarnom, a ne u zemljišno knjižnom pravu ispravno. Time pogrešno zemljišno knjižni sud zaključuje da je za upis mjerodavno zemljišno knjižno stanje u času kad

je zahtjev stigao zemljišno knjižnom sudu. Iz tog razloga u pravnoj situaciji kada je gore citirani ugovor o kupoprodaji pravni osnov upisa temeljem teretnog pravnog posla, pobijano rješenje nema utemeljenja da bi se odbio zahtjev predlagača za upis prava vlasništva na k.č. 1501/5 k.o. ... To posebno iz razloga što pravni okvir u kojem se vrši upis podrazumijeva postojanje upisa zgrade koja je upisana u skladu sa Uputstvom o načinu upisivanja u zemljišne knjige prava vlasništva na zgradama izgrađenom na zemljištu opće narodne imovine („Službeni list FNRJ“ broj 44/1951) po kojem je k.č. 1501/5 i zgrada jedinstvena parcela i kada Zakon o stvarnim pravima F BiH propisuje jedinstvo i sjedinjenje upisane zgrade sa zemljištem i brisanje državne svojine, postupanje zemljišno knjižnog suda brisanjem svih naknadnih upisa i upis samo zgrade je protivan ovom zakonu zbog čega je takvo rješenje nezakonito i doneseno na štetu žalitelja, to jest kada je istim dokinuo sva presuđena i upisana prava žalitelja. Neutemeljena je tvrdnja zemljišno knjižnog suda o neurednosti zahtjeva od 04.07.2001. godine, a pri tome ne objektivizirati temeljem kojih tada važećih propisa je iznesena, jer bi u toj pravnoj situaciji zahtjev bio odbačen ili zahtijevana dopuna. Nezakonito i protivno članu 3. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama zemljišno knjižni sud je rješenjem zahtijevao dopunu zahtjeva jer isprava koja se provodi u cijelosti je određen predmet kupoprodaje k.č. 1501/5 od koje je odcjepljenja k.č. 1501/92 i presuđeno u k. H. K. Ako je zemljišno knjižni sud postupio na način da je uspostavio stanje prije podnošenja zahtjeva upitno je zašto je u aktuelnom nastalom stanju i u z.k. ul. broj 2723 k.o. ... i dalje egzistira k.č. 1501/92 bez plombe i koja u vrijeme trajanja ovog postupka može biti otuđena na štetu žalitelja. Uvidom zemljišno knjižnog suda u pomenuti z.k. ul. koji je nastao provedbom citiranog ugovora o kupoprodaji i otpisom k.č. 1501/1 iz z.k. ul. broj 614 k.o. ..., upisan je H. K. sa 1/1, pa je nezakonito i pravno neutemeljeno uspostavljeno s tanje na osnovu zahtjeva H. K. i temeljem istog brisati sve naknadno pravno utemeljene upise. Žalitelj ne može snositi posljedice neodgovornog postupanja zemljišno knjižnog suda, niti dozvoliti brisanje svih naknadnih upisa za koje kao pravni osnov je korišten njegov zahtjev za provedbu ugovora. Nije bez pravnog značaja da je zemljišno knjižni ured vrši pripremu privatizacije i time objektivizirao predmete tendera koje kasnije nisu u mogućnosti provesti na štetu kupca, pa i H. K. Međutim, izreka rješenja je nerazumljiva i protivrječna datom obrazloženju jer je zgrada sagrađena i upisana na k.č. broj 1501/5, da bi se odbio kao neosnovan zahtjev na neobjektiviziranoj nekretnini k.č. 1501/5 iz stava 2 pobijanog rješenja. Dana 23.06.2021. godine ovom sudu je žalitelj dostavio dopunu žalbe, te kao prilog tome dostavio presudu Kantonalnog suda u Novom Travniku broj 46 0 P 093577 20 GŽ od 27.05.2021. godine kojom je naprijed citirana presuda prvostepenog suda potvrđena, pa shodno tome nalazi da nema osnova u pobijanom rješenju da se brišu upisana prava, koja su u konačnici i potvrđena pravosnažnom presudom, pa predlaže donošenje odluke kao u uvodu ove žalbe.

Protupredlagač „UNIS COMING“ d.o.o. Bugojno zastupan po punomoćniku Selmi Rustempašić Hozić, advokatu iz Bugojna u obrazloženom odgovoru na žalbu je istu osporio u cijelosti kao neosnovanu i ničim dokazanu s prijedlogom drugostepenom sudu da odbije žalbu žalitelja kao neosnovanu i prvostepeno

rješenje potvrdi kao osnovano i zakonito. U istom se navodi da je obrazlaganje žalitelja neosnovano i usmjereno jedino u cilju odugovlačenja postupka. Naime, prvostepeni sud je pobijano rješenje donio na osnovu pravilno utvrđenog činjeničnog stanja, a to je da je dana 04.06.2001. godine Općinski sud u Bugojnu u predmetu broj P 307/01 donio rješenje kojim se određuje zabilježba spora u pogledu parcele 1501/5 iz z.k. ul. broj 614 k.o. ..., što će se provesti u zemljišnim knjigama tog suda, po službenoj dužnosti te da rješenje ostaje na snazi do pravosnažnog okončanja postupka. Dana 09.07.2001. godine zemljišno knjižni ured donosi rješenje kojim, a po zahtjevu H. K. dozvoljava upis istog na parceli označenoj kao k.č. 1501/5 sa pravom trajnog korištenja, uprkos postojanju zabilježbe spora koja je bila na snazi jer je ista donesena dana 04.06.2001. godine. Nezadovoljni naprijed navedenim rješenjem UNIS COMING d.o.o. u zakonskom roku ulaže žalbu kojom osporava rješenje zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Bugojnu broj DN 909/01 od 09.07.2001. godine. Postupajući po žalbama zainteresiranih strana drugostepeni sud donosi rješenje kojim usvaja žalbe i nalaže zemljišno knjižnom uredu da ukine rešenje, broj gornji, od 09.07.2001. godine i sprovede ponovni postupak uz obrazloženje da zemljišno knjižni ured nije smio vršiti nikakve promjene upisa na parceli k.č. 1501/5 do pravosnažnog okončanja parničnog postupka broj P 307/01 shodno rješenju Općinskog suda u Bugojnu, broj isti, od 04.06.2001. godine kojim je određena zabilježba spora. Iako sud nije na vrijeme postupio po drugostepenom rješenju, u parničnom postupku, broj gornji, a u kojem postupku je i izvršena zabilježba spora, pravomoćno utvrđeno da je H. K. ugovorom o kupoprodaji predmeta tendera broj 399/00 od 29.05.2000. godine po javnom pozivu broj 477 kupio poslovni prostor zgrada Sportsko rekreacionog centra devastirano, a ne i zemljište označeno kao k.č. 1501/5 iz z.k. ul. broj 614 k.o. ... te da kupac ima pravo na pripadajući dio zemljišta ispred zgrade, zakonski pojas zemljišta oko zgrade i prilaz oko zgrade za redovnu upotrebu. Shodno izloženom nesporno proizilazi, a što navodi i drugostepeni sud u obrazloženju rješenja broj GŽ 418/01 od 27.06.2002. godine da se do prvosnažnog okončanja parnice broj P 307/01 nisu mogle provoditi nikakve promjene u odnosu na nekretnine koje su predmet spora, a rješenjem od 04.06.2001. godine je upravo učinjena promjena otpisom parcele k.č. broj 1501/5 iz z.k. ul. broj 614 u novi uložak broj 2723 i na novog vlasnika H. K. Obzirom na naprijed sve navedeno nesporno proizilazi da je prvostepeni sud postupio ispravno i poništio sve nezakonite upise te postupio po drugostepenom rješenju, broj gornji, od 27.06.2002. godine i ponovno vratio upis na stvarnog i zakonitog titulara prava korištenja UNIS COMING d.o.o. Bugojno. Shodno izloženom predlaže da drugostepeni sud odbije žalbu kao neosnovanu i prvostepeno rješenje potvrdi kao pravilno i zakonito.

Nakon što je ispitao prvostepenu odluku shodno odredbi člana 221. i 236. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), te u skladu sa odredbama člana 83. Zakona o zemljišnim knjigama („Službene novine Federacije BiH“, broj 19/03 i 54/04 – u daljem tekstu ZZK) i člana 2. Zakona o vanparničnom postupku Federacije BiH („Službene novine

Federacije BiH“, broj 2/98,39/04 i 73/05), ovaj sud je donio odluku kao u izreci iz slijedećih razloga:

Iz predmetnog stanja spisa proizilazi da je dana 04.07.2001. godine predlagač podnio zahtjev za provođenje u zemljišnim knjigama Ugovora o kupoprodaji predmeta tendera, broj 399/00 zaključen između UNIS „COMING“ d.o.o. Bugojno zastupan po ovlaštenoj osobi, kao prodavca i H. K. iz B., kao kupca, pri Agenciji za privatizaciju SBK/KSB dana 29.05.2000. godine, te kao dokaz tome priložio citirani ugovor i potvrdu Agencije za privatizaciju SBK/KSB Travnik, broj 01-19-2676/2000 od 07.06.2000. godine o isplati kupoprodajne cijene. U zahtjevu predlagač je predložio da se citirani ugovor sprovede u zemljišnoj knjizi, pa kako je u međuvremenu od perioda zaključenja ugovora o kupoprodaji do podnošenja zahtjeva za uknjižbu izvršeno cijepanje nekretnina koja je predmet prodaje, to zahtjeva da se ugovor provede u zemljišnoj knjizi sa stanjem nekretnina kako je bilo na dan zaključenja ugovora, to jest da se prenesu u vlasništvo kupca nekretnine koju su u međuvremenu odcijepljene.

Zemljišno knjižni ured je svojim rješenjem broj Dn. 909/01 od 09.07.2001. godine usvojio predmetni zahtjev i dozvolio uknjižbu prava vlasništva na k.č. 1501/5 u korist predlagača sa 1/1 dijela.

Protiv ovog rješenja predlagač i protupredlagač UNIS „COMING“ d.o.o. Bugojno su izjavili žalbe, a koje žalbe je Kantonalni sud u Travniku svojim rješenjem broj GŽ 418/01 od 27.06.2002. godine uvažio, prvostepeno rješenje ukinuo i predmet vratio na ponovni postupak. U obrazloženju svoje odluke Kantonalni sud je naveo kao razlog ukidanja prvostepenog rješenja, a to je da, kako je bila upisana zabilježba spora u zemljišnoj knjizi temeljem rješenja Općinskog suda u Bugojnu broj 307/01 od 04.06.2001. godine, nisu se mogle sprovoditi promjene u odnosu na predmetnu nekretninu do pravosnažnog okončanja pokrenute parnice na novog vlasnika, pa kako iz žalbi stranaka proizilazi da je sporno šta je u naravi predmet sklopljenog ugovora, kao i površina kupljenog zemljišta, a upravo je to i predmet spora u pokrenutoj parnici, pa kako je unatoč zabrani promjena i postojanju parničnog rješenja o zabilježbi spora izvršena promjena, te kako nisu pravilno primijenjene odredbe preuzetog Zakona o zemljišnim knjigama koje regulišu ovu materiju, to je odlučeno kao naprijed uz nalog prvostepenom sudu da u ponovljenom postupku ima u vidu primjedbe iz drugostepenog rješenja te da pravilnom ocjenom utvrđenih činjenica i pravilnom primjenom materijalnog prava donese na zakonu osnovanu odluku, a uz navođenje propisa na temelju kojih se ta odluka donosi.

U ponovnom postupku zemljišno knjižni sud vezano za razlog ukidanja prvostepenog rješenja, a prije svega vezano za zabilježbu spora je iznio pravno stajalište koje je i u vrijeme upisa i shodno pravnom pravilu bivšeg Zakona o zemljišnim knjigama član 68. stav 2. („Službene novine Kraljevine Jugoslavije“ broj 146/30 i 281/31) koji se primjenjivao kao pravna pravila do donošenja Zakona o zemljišnim knjigama F BiH („Službene novine F BiH“ broj 19/03 i 54/04)

podrazumijevalo da zabilježba spora nema za posljedicu da se zahtjevi koji se podnesu zemljišno knjižnom uredu u prvenstvenom redu poslije upisane zabilježbe spora ne mogu provoditi i da se ne mogu vršiti promjene u zemljišnoj knjizi jer zabilježba spora ima za posljedicu da odluka koja bude donesena po tužbi, ima potpuno dejstvo prema svima koji su stekli knjižna prava, od momenta predaje zahtjeva za zabilježbu spora zemljišno knjižnom sudu, da pravna posljedica zabilježbe je da se niko ne može pozivati na nepoznavanje zabilježenih činjenica i okolnosti, da ovom vrstom upisa samo se stavlja do znanja trećim licima činjenica da se na predmetnoj nekretnini vodi spor, a ako bi tužitelj uspio sa tužbenim zahtjevom u sporu koji je zabilježen u zemljišnoj knjizi, tada bi svi upisi koji su izvršeni u prvenstvenom redu poslije zabilježbe spora bili brisani. Dakle, u bitnom zaključuje da za razliku od sudske mjere osiguranja svrha zabilježbe spora je zaštita prava mogućih zainteresiranih trećih osoba i time da doprinese pravnoj sigurnosti u prometu nekretninama, a nije joj svrha da se ne mogu vršiti promjene nakon upisa iste. Obzirom da je zemljišno knjižni postupak pokrenut zahtjevom od 04.07.2001. godine kada su na snazi bila citirana pravna pravila zemljišno knjižnog prava, pa kako je u međuvremenu donesen Zakon o zemljišnim knjigama F BiH, zemljišno knjižni sud je zatražio od stranaka da se izjasne po kojim pravnim propisima će se obraditi zahtjev predlagača u smislu odredbe člana 87. stav 3. ZZK.

Zemljišno knjižni ured, a kako se to i navodi u obrazloženju pobijane odluke, je nakon zaprimljenog podneska protupredlagača dana 19.03.2021. godine u kojem je istakao protivljenje obradi zahtjeva prema propisima koji su se primjenjivali do donošenja Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, pa kako je Kantonalni sud u Travniku rješenjem, broj GŽ 418/01 od 27.06.2002. godine uvažio žalbe i ukinuo rješenje prvostepenog suda, broj gornji, od 09.07.2001. godine kojim je dozvoljena uknjižba u korist H. K. sa 1/1 i vratio na ponovni postupak, to je prvostepeni sud u ponovljenom postupku poduzeo brisanje upisa koji je dozvoljen ukinutim rješenjem, te je uspostavio stanje kakvo je bilo prije provođenja istog.

S tim u vezi prvostepeni sud obrazlaže da je uvidom u istorijat z.k. ul. broj 614 k.o. SP_Crniče iz kojeg je k.č. 1501/5 otpisana u novi z.k. ul. broj 2723 k.o. ... utvrdio da je u momentu podnošenja zahtjeva za uknjižbu k.č. 1501/5 radničko igralište, zgradište Doma I, zgrada Sportskog centra na k.č. 1501/5 II površine 5784 m2 bila uknjižena kao državno vlasništvo sa 1/1 sa pravom raspolaganja na zemljišno knjižnom tijelu II (zgrada Sportskog centra bez zemljišta) i trajnim pravom korištenja u korist Unis Coming d.o.o. Bugojno sa 1/1, zatim je upisana zabilježba spora na k.č. 1501/5 do okončanja postupka temeljem rješenja Općinskog suda u Bugojnu, broj P 307/01 od 04.06.2001. godine provedena pod Dn 749/00, nakon toga je provedeno rješenje Općinskog suda u Bugojnu Dn 909/01 od 09.07.2001. godine kojim je dozvoljena uknjižba u korist predlagača H. K. sa 1/1, pod C/2 je rješenjem Općinskog suda u Bugojnu broj Dn 15/11 od 17.01.2011. godine odbijen zahtjev za zabilježbu izvršenja, zatim je rješenjem Općinskog suda u Bugojnu, broj 046-0-DN-13-000 231 od 12.02.2013. godine brisana zabilježba spora upisana pod B/3 temeljem rješenja Općinskog suda u Bugojnu, broj P 307/01 od

11.03.2013. godine, zatim je pod B/5 odbijen zahtjev za uknjižbu predlagača Unis Coming d.o.o. Bugojno rješenjem Općinskog suda u Bugojnu, broj 046-0-DN-17-006 035 od 07.06.2017. godine i da je rješenjem Općinskog suda u Bugojnu, broj 046-0-DN- 18-003 176 od 16.03.2018. godine temeljem prijavnog A lista Općine Bugojno, broj 5/17 od 27.03.2018. godine u A listu cijepana parcela broj k.č. 1501/5 na k.č. 1501/5 radničko igralište, zgradište Doma I zgrada Sportskog centra na k.č. 1501/5 II površine 5784 m2 na k.č.1501/5 radničko igralište, zgradište Doma I zgrada Sportskog centra na k.č. 1501/5 II površine 2845 m2 i k.č. 1501/92 radničko igralište po kulturi neplodnog površine 2939 m2. Kako se zemljišno knjižno stanje promijenilo prije nego je upis pod B/2 postao pravosnažan zemljišno knjižni sud u tom pravcu je istakao slijedeće:

Iz naprijed navedenog historijata z.k. uložka 2723 ko. ... utvrđeno je da je prije pravosnažnosti ovog postupka koji u rang upisa ima pod B/2, vođeni drugi zemljišno knjižni postupci koji su u prvenstvenom redu bili iza upisa B/2 te kako je došlo do promjene stanja povodom zahtjeva koji su u prvenstvenom redu bili iza upisa B/2, zemljišno knjižni sud je poduzeo radnje da uspostavi stanje kakvo je bilo prije provođenja promjena u zemljišnoj knjizi povodom zahtjeva koji su u prvenstvenom redu iza upisa pod B/2, a kako bi mogao ispitati zahtjev predlagača i provesti zemljišno knjižni postupak sa stanjem zemljišne knjige kakvo je bilo u času podnošenja zahtjeva predlagača. Dakle, bez uspostave prijašnjeg stanja zemljišno knjižni sud zaključuje da ne bi mogao ispitati zahtjev predlagača iz razloga što je u vrijeme predaje zahtjeva zemljišno knjižnom sudu isto odlučno za prosuđivanje o dotičnom zahtjevu. U smislu navedenog sud obrazlaže i značaj ranga upisa, pa kako je u konkretnom slučaju zahtjev predlagača od 04.07.2001. godine koji je proveden kroz B/2 ima jače pravo od zahtjeva koji su kasnije pristigli i koji su provedeni u zemljišnoj knjizi, a koji su doveli do promjene stanja u zemljišnoj knjizi tj. brisana zabilježba spora i cijepana nekretnina označena kao k.č. 1501/5, prema načelu prvenstva sud je dužan da uspostavi prijašnje stanje s datumom kad je podnesen zahtjev predlagača, odnosno uspostaviti upis zabilježbe spora i izvršiti spajanje k.č. 1501/5 i k.č. 1501/92 u k.č. 1501/5 sve kako je bilo u vrijeme podnošenja zahtjeva. Prema tome, bez uspostave stanja zemljišne knjige kako je bilo u vrijeme podnošenja zahtjeva, zemljišno knjižni sud ne bi mogao ispitati zahtjev predlagača prema članu 42. ZZK F BiH.

Stoga je prvostepeni sud poduzeo radnju kojom je uspostavio stanje kakvo je bilo u vrijeme podnošenja zahtjeva tako da je upis slijedeći: z.k. ul. 2723 k.o. ... i to k.č. 1501/5 radničko igralište, zgradište Doma I zgrada Sportskog centra na k.č. 1501/5 II površine 5784 m2 uknjižena kao državno vlasništvo sa 1/1 sa pravom raspolaganja na zemljišno knjižnom tijelu II (zgrada Sportskog centra bez zemljišta) i trajnim pravom korištenja u korist Unis Coming d.o.o. Bugojno sa 1/1, sa upisom zabilježbe spora na osnovu rješenja P 307/01 od 04.06.2001. godine na k.č. 1501/5 do okončanja postupka.

U ponovljenom postupku zemljišno knjižni sud je provjerio zahtjev za upis prema naprijed citiranoj odredbi ZZK te utvrdio da je zahtjev za uknjižbu od 04.07.2001.

godine neuredan i nepotpun jer nisu u zahtjevu naznačene nekretnine koje traži da se uknjiže na njegovo ime.

S tim u vezi prvostepeni sud je svojim rješenjem broj 909/01 od 25.03.2021. godine naložio predlagaču da ukloni nedostatak u zahtjevu od 04.07.2001. godine tako što će isti ispraviti i dopuniti naznačavanjem preciznih podataka za nekretnine koje su nastale cijepanjem u periodu od zaključenja ugovora o kupoprodaji zaključenog dana 29.05.2000. godine do podnošenja zahtjeva za uknjižbu.

Predlagač je putem punomoćnika dopunio i ispravio zahtjev na način da zahtjeva uknjižbu na k.č. 1501/5 i k.č. 1501/92 uz naznaku da je k.č. 1501/92 nastala nakon podnošenja zahtjeva te da dijeli sudbinu parcele 1501/5 od koje je odcijepljena te u prilog tome dostavio kopiju nepravomoćne presude Općinskog suda u Bugojnu broj 46 0 P 093577 19 P od 01.09.2020. godine.

Uvidom u z.k. ul. 2723. k.o. ... prvostepeni sud je utvrdio da je k.č. 1501/5 radničko igralište, zgradište Doma I zgrada Sportskog centra na k.č. 1501/5 II površine 5784 m² uknjižena kao državno vlasništvo sa 1/1 sa pravom raspolaganja na zemljišno knjižnom tijelu II (zgrada Sportskog centra bez zemljišta) i trajnim pravom korištenja u korist Unis Coming d.o.o. Bugojno sa 1/1 te da je upisana zabilježba spora na osnovu rješenja P. 307/01 od 04.06.2001. godine na k.č. 1501/5 do okončanja postupka. Nadalje, uvidom u Ugovor o kupoprodaji predmeta tendera broj 399/00 zaključen pri Agenciji za privatizaciju SBK Travnik od 29.05.2000. godine utvrđeno je da je isti zaključen između prodavca Unis Coming d.o.o. Bugojno i kupca H. K. sin O. iz B. te da je predmet kupoprodaje objekat (zgrada Sportsko rekreacionog centra) izgrađena na k.č. 1501/5, pa kod takvog utvrđenja nalazi da nije ispunjen jedan od uslova za uknjižbu iz člana 42. stav 2., a u vez sa članom 10. ZZK F BiH.

Naime, u članu 1. ugovora o kupoprodaji je navedeno da je predmet kupoprodaje objekat (zgrada Sportsko rekreacionog centra) izgrađena na k.č. 1501/5, upisana u z.k. ul. 887. k.o. ..., a bez da je u istom predmet kupoprodaje označen prema stanju zemljišne knjige tj. broj z.k. ul., naziv, kultura i površina kako je to upisano u zemljišnoj knjizi, tj. nekretnina kako je upisano u zemljišnoj knjizi u sebi sadržao objekat, zemljište ispod objekta i zemljište oko objekta, dok je u ugovoru predmet kupoprodaje samo objekat.

Vezano za kopiju nepravomoćne presude Općinskog suda u Bugojnu, broj gornji, od 01.09.2020. godine, zemljišno knjižni sud istu nije uzeo u razmatranje jer zemljišno knjižni sud o postojanju pretpostavki za upis odlučuje isključivo ispitivanjem zahtjeva za upis i isprava koje su podnesene uz zahtjev (u ovom slučaju ugovora o kupoprodaji) u momentu prijema zahtjeva za upis, a sve prema načelu prvenstva jer je presuda donesena nakon podnošenja zahtjeva za upis, a također ista nije pravosnažna.

Također, i prvostepeni sud se očitovao i po pitanju podneska Unis Coming d.o.o. Bugojno od 29.01.2021. godine za provođenje zemljišno knjižnog postupka po uputama Kantonalnog suda u Novom Travniku i isprava koje su dostavljene uz podnesak na način da iste nije uzeo u razmatranje jer se u ovom postupku odlučuje o zahtjevu predlagača, a ne o zahtjevu protiv predlagača Unis Coming d.o.o. Bugojno.

Shodno navedenom, a kako nisu ispunjeni uslovi iz člana 42. stav 2. ZZK F BiH to jest podaci iz isprave nisu identični sa stanjem iz zemljišne knjige, sud je odbio zahtjev predlagača za uknjižbu prava vlasništva na k.č. 1501/5.

Kako je u ponovnom postupku brisan upis pod B/2, te je zahtjev predlagača odbijen, a kako su zahtjevi koji su zaprimljeni nakon zahtjeva predlagača dana 05.01.2011. godine pod Dn. 15/11, zahtjev zaprimljen dana 12.02.2013. godine pod Dn. 231/13, zahtjev zaprimljen dana 28.04.2017. godine pod Dn. 6035/17 i zahtjev zaprimljen dana 16.03.2018. godine pod Dn. 3176/18, to je zemljišno knjižni ured ovim rješenjem ponovno otvorio plombe (odnosno reotvorio predmete koji su zaprimljeni u prvenstvenom redu iza zahtjeva predlagača) u naznačenim Dn predmetima te će iste rješavati onako kako su zaprimljeni u prvenstvenom redu, pa je uzimajući u obzir sve navedeno odlučio kao u izreci pobijanog rješenja s pozivom na odredbu člana 43. stav 2. tačka 4. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH.

Međutim, po ocjeni ovog suda, iako je zemljišnoknjižni ured postupajući po predmetnom zahtjevu koje je zbog proteka vremena postao usložen, iznio svoje razloge za donošenje rješenja kojim se zahtjev predlagača odbija, ipak ne može reći da izneseno zadovoljava standarde iz člana 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku, pa da bi drugostepeni sud povodom izjavljene žalbe žalitelja mogao ispitati pobijanu odluku.

S tim u vezi, ovaj sud podsjeća da u skladu sa odredbom člana 2. Zakona o vanparničnom postupku, koji se primjenjuju u zemljišnoknjižnom postupku, na odgovarajući način se primjenjuju i relevantne odredbe Zakona o parničnom postupku. Članom 191. stav 4., a u vezi sa članom 202. stav 1. Zakona o parničnom postupku i članom 6. stav 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, propisana je obaveza sudova da obrazlože odluke. Svrha jasnog obrazloženja odluke jeste da se strankama u postupku omogući jednak i pravičan pristup sudu pod čim se podrazumijeva i mogućnost podnošenja pravnog lijeka protiv prvostepene odluke, a drugostepenom omogućava ispitivanje osporene odluke po izjavljenom pravnom lijeku. Međutim, pobijano rješenje ne sadrži ocjenu provedenih dokaza u pogledu odlučnih činjenica, a niti razumljive razloge zbog kojih je odbijen zahtjev podnosioca u ovom zemljišnoknjižnom predmetu, što se pravilno ukazuje žalbom.

Naime, iz predmetnog stanja spisa proizilazi da je zemljišnoknjižni ured postupajući po zahtjevu H. K. od 04.07.2021.godin, radi uknjižbe prava vlasništva

na nekretninama preduzeća UNIS „COMING“ d.o.o. Bugojno dozvolio na osnovu valjanog pravnog posla i to Ugovora o kupoprodaji tendera broj 399/00 od 29.05.2000. godine, a vezano za Pravilnik o postupku prodaje imovine i dionica ili udjela preduzeća („Službene novine F BiH“, broj 19/98, 15/99, 36/99, 48/99 i 5/2000) i Zakona o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka /“Službene novine F BiH“, broj 12/98 i izvršio otpis parcele broj 1501/5 sa zgradom /sportski centar/ na istoj parceli iz A lista zk.ul.broj 614 do sada uknjižena kao društvena svojina sa pravom korištenja UNIS COMING d.o.o. Bugojno i upis iste u A list novog zk.ul. broj 2723 iste k.o., te uknjižbe prava vlasništva u ovom novom zk.ul. na 1/1 nekretnina A lista preduzeća UNIS COMING d.o.o. Bugojno u korist H. K., a koje rješenje je po žalbama H. K. i UNIS COMING d.o.o. Bugojno od strane drugostepenog suda ukinuto rješenjem istog, broj GŽ.418/01 od 27.06.2002.godine, i predmet vraćen na ponovni postupak, ali da i pored odluke drugostepenog suda je i dalje ostalo upisano pravo žalitelja na nekretnini iz ovog uložka i to k.č. broj 1501/5, tako i na nekretnini koja je odcijepljena od parcele 1501/5 i formirana parcela 1501/92, tj. isto nije brisano sve do donošenja pobijanog rješenja od 26.04.2021.godine, slijedom čega se opravdano u žalbi žalitelja ukazuje na propust suda u primjeni načela povjerenja u zemljišne knjige u smislu odredbe člana 9. Zakona o zemljišnim knjigama, a koje načelo važi i za zemljišnoknjižni ured.

Istina, stranke koje se ovdje očito nisu mogle sporazumjeti o obimu svojih prava na predmetnim nekretninama su u redovnom sudskom postupku vodile spor, a kako to i proizilazi iz podneska/zahtjeva protupredlagača od 03.02.2021.godine, i to kod tog suda pod poslovnim brojem P. broj 223/05 (raniji broj P. 307/01) i u kojem postupku je donesena presuda od 21.06.2006.godine kojom je tužitelju H. K. pravomoćno utvrđeno da je citiranim ugovorom kupio poslovni prostor- zgradu sportsko-rekreacionog centra devastiranu (zemljišnoknjižno tijelo II izgrađena na k.č. broj 1501/5) i da isti ima pravo na pripadajući dio zemljišta ispod zgrade, zakonski pojas oko zgrade i prilaz oko zgrade za redovnu upotrebu.

Nakon pravosnažno okončanog postupka u predmetu P-223/05 redovni sud je donio rješenje dana 11.02.2013. godine kojim se briše zabilježba spora u pogledu parcele br. k.č.1501/5, a kako to proizilazi iz istorijata upisa Dn, broj 213/13 o brisanju pod B/7).

Nadalje, ovaj sud primjećuje da upis u pogledu k.č. 1501/5 nije bilo brisano sve do donošenja pobijanog rješenja od 26.04.2021.godine, a kako to i proizilazi iz zk izvadka od 20.12.2019. godine u kojem je u B listu pod tačkom 5. zabilježeno odbijanje zahtjeva predlagača Unis Coming d.o.o. za upis prava vlasništva u naznačenom zk. ul za nekretninu označenu kao k.č.1501/5.

Također, u pogledu novoformirane parcele k.č. broj 1501/92, tj. za koju se tvrdi da je formirana u vrijeme nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji predmeta tendera, a prije podnošenja zahtjeva za upis, ovaj sud primjećuje, a kako to uostalom proizilazi i iz navoda i isprava koje su priložile stranke, upisano pravo H.K. na

k.č.1501/92 nije brisano. U pogledu označene parcele podnesena je kod tog suda tužba tužitelja Unis Coming d.o.o. Bugojno protiv tuženog H. K. pod poslovnim brojem broj 46 0 P 093577 19 P radi ispravke po brisovnoj tužbu o upisu H. K. u odnosu na k.č. 1501/92 iz A lista zk.ul. broj 2723 k.o. ... i uspostavi ranijeg stanja, a u kojem postupku je sud donio presudu, broj gornji, od 01.09.2020. godine kojom je ista odbijena kao neosnovana i kao takva potvrđena od strane drugostepenog suda broj 46 0 P 093577 20 GŽ od 27.05.2021. godine.

Dakle, kada se ima u vidu prednje stanje, kao i citirane sudske odluke, tj. kod činjenice da upisana stvarno pravna ovlaštenja na ime H. K. nisu brisana, a niti stoje upisana ograničenja, a da je protupredlagač svojim podneskom od 03.02.2021. godine ustvari zahtijevao ispravku upisa koji je prvostepeni sud neopravdano zanemario jer se radi o zahtjevu podnesenom u smislu odredbe člana 60. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH („Službene novine F BiH“ broj 19/03 i 54/04), i za koji Zakon je zemljišnoknjižni ured smatrao da treba primijeniti obzirom na izjašnjenje protupredlagača koji se usprotivio primjeni dotadašnjih pravnih pravila zemljišnoknjižnog prava, slijedom čega je odluka suda da se izvrši u potpunosti brisanje upisa na k.č. 1501/92 i ponovno pripajanje matičnoj parceli te uspostava prijašnjeg stanja sa upisom isključivo u korist protupredlagača proizvoljna i neutemeljena.

U smislu naprijed navedenog zemljišnoknjižni ured uopće nije ispitao navedene dokaze/isprave jer na osnovu istih i tek ukoliko se dokaže netačnost zemljišne knjige sud na temelju istih vrši upis, brisanje ili promjenu zemljišnoknjižnog stanja bez saglasnosti lica čije je pravo pogođeno.

Nadalje, ovaj sud primjećuje da je zemljišnoknjižni ured konačno postupajući po gore citiranom rješenju drugostepenog suda, pozvao predlagača da uredi prijedlog/ zahtjev svojim rješenjem broj 909/01 od 25.03.2021. godine ali samo u odnosu na odcijepljene nekretnine u smislu tačnog označavanja iste, uz upozorenje da ako u roku ne bude otklonjen nedostatak u ovom dijelu zahtjev će biti odbačen, slijedom čega je nejasna odluka odluka suda da ako već po shvatanju istog žalitelj u tom dijelu nije dopunio zahtjev podnesen dana 04.07.2001. godine i koji se suštinski i prvobitno odnosio na razliku površine matične parcele k.č. 1501/5, preko površine od 5.784 m², tj. površine od 3.306 m² koja je pripojena parceli 1514/21 po prijavnom listu, a potom opredjeljen na nekretninu označenu kao k.č.1501/92 iz zk.uloška br. 2723 k.o. ... (vidi dopunu od 09.04.2021. godine), se ima smatrati da i zahtjev u odnosu na k.č. 1501/5 nije valjan, iako u tom dijelu, i ukoliko nije postignuta uspostava pravnog jedinstva zgrade i zemljišta (član 39. Zakona o građevinskom zemljištu odnosno shodno relevantnim odredbama Zakona o stvarnim pravima) nije tražio eventualnu dopunu vezano za podobnost priložene isprave na temelju koje je izvršen upis, slijedom čega je prednja odluka kojom se u potpunosti odbija zahtjev predlagača nejasna.

U vezi sa navedenim ovaj sud nalazi za potrebnim da se osvrne na obrazloženje prvostepenog suda po kojem „zemljišno knjižni sud o postojanju pretpostavki za

upis odlučuje ispitivanjem zahtjeva za upis i isprava koje su podnesene uz zahtjev (u ovom slučaju ugovora o kupoprodaji) u momentu prijema zahtjeva za upis“... što uostalom i za ovaj sud nije sporno, ali to ne znači da isprave koje su potrebne za vršenje upisa i koje će zahtjev učiniti potpunim, se ne mogu naknadno dostavljati. Naime, odredbom člana 39. Zakona o zemljišnim knjigama je jasno propisano da podnosilac zahtjeva može zemljišnoknjižnom uredu podnositi isprave, kojima dopunjava zahtjev, sve do okončanja obrade zahtjeva. Isprave kojima se dopunjava zahtjev se primaju i registriraju redom određenim ovim zakonom, tj. u smislu odredbi člana 33., 34. i 35 citiranog Zakona.

Stoga, obrazloženje prvostepenog suda da „prema načelu prvenstva sud je dužan da uspostavi prijašnje stanje s datumom kad je podnesen zahtjev predlagača, odnosno uspostaviti upis zabilježbe spora i izvršiti spajanje k.č. 1501/5 i k.č. 1501/92 u k.č. 1501/5 sve kako je bilo u vrijeme podnošenja zahtjeva“, a bez navođenja zakonske odredbe kao utemeljenja za takvu odluku je neprihvatljivo, a naročito kod činjenice da je dana 11.02.2013. godine redovni sud nakon pravosnažno okončanog postupka u predmetu P-223/05 donio rješenje kojim se briše zabilježba spora u pogledu parcele br. k.č.1501/5, slijedom čega uspostavljanje ponovnog upisa iste nema zakonskog uporišta, a pogotovo kod stajališta samog zemljišnoknjižnog suda vezano za pravne posljedice „zabilježbe spora“ .

Dakle, a u kontekstu navedenog, u donošenju pobijanog rješenja, prvostepeni sud je ukoliko je cijenio da je došlo do povrede zakona u pogledu tumačenja isprave na temelju koje je izvršen upis je morao cijeniti isti u smislu novo nastalih činjenica obzirom na protek vremena od skoro 20 godina i pri tome voditi računa da kod naprijed upisanih prava na ime H. K. konačna ispravka zemljišne knjige se vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske odluke u smislu odredbe člana 60. stav 4. ZZK F BiH.

Radi iznijetog, ovaj sud je na osnovu člana 235. stav 1., tačka 3. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH, žalbu uvažio i prvostepeno rješenje ukinuo.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će imati u vidu naprijed iznesene primjedbe ovog suda, razmotrit predmetni upis, kao i zahtjev protupredlagača te isprava koje su priložili predlagač i protupredlagač a vezano za predmetni upis, te nakon toga donijeti pravilnu i zakonitu odluku.

Predsjednik vijeća

Davor Kelava

