

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Središnja Bosna/Srednjobosanski kanton

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 06 0 Dn 015619 21 Pž

Novi Travnik, 18.01.2022.godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca Mirjana Grubešić, predsjednica vijeća, Davor Kelava i Alma Islamović, članovi vijeća, u pravnoj stvari predlagatelja SRC "Vlašić" d.o.o. Travnik, ul. Kulina bana b.b., u postupku uknjižbe prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č. 214/3 upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku broj 252 k.o. SP_Šišava, rješavajući po žalbi Općine Travnik zastupane po Općinskom pravobraniteljstvu Travnik, ul. Mehmad paše Kukavice b.b., izjavljenoj na rješenje Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-21-000 605 od 07.06.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 18.01.2022. godine, donio je:

RJEŠENJE

Žalba se uvažava, rješenje Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-21-000 605 od 07.06.2021. godine ukida i predmet vraća tom sudu na ponovni postupak i odluku.

Obrazloženje

Osporenim prvostupanjskim rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku na temelju zahtjeva - Aneksa V. Ugovora o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe broj 65/10 od 12.07.2010. godine, zaključenog kod notara Jasne Sofović iz Viteza dana 19.06.2020. godine pod poslovnim brojem OPU-IP 267/2020 između Agencije za privatizaciju KSB/SBK Travnik, ul. Bosanska broj 12 i Zatvorenog d.d. "Ozon" Travnik, ul. Hadži-bega Hasanpašića b.b., otpisana je k.č. 214/3 (k.p. 488/1) kolibe u naravi livada 6. klase u površini od 3252 m² iz zemljišnoknjižnog uloška 22 k.o. SP_Šišava i upisana u novi zemljišnoknjižni uložak 252 k.o. SP Šišava u korist Sportsko rekreacijski centar "Vlašić" d.o.o. Travnik, sa dijelom 1/1.

Na ovo rješenje žalbu je uložilo Općinsko pravobraniteljstvo Travnik, kao zakonski zastupnik Općine Travnik, koja je pravni slijednik upisanog titulara prava vlasništva Narodni odbor općine u Travniku sa dijelom 1/1 zbog nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja i nepravilne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se prvostupanjsko rješenje ukine i vrati istom organu na ponovni postupak i odluku. U obrazloženju žalbe navodi kako je pobijanim rješenjem dozvoljena uknjižba prava vlasništva, a da tijekom postupka nije zatražena suglasnost Općine Travnik kao upisanog titulara prava vlasništva, niti Općinskog pravobraniteljstva Travnik kao

njezinog zakonskog zastupnika ili nadležne Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove, zbog čega je doneseno uz nepravilno utvrđeno činjenično stanje, koje je prouzročilo nepravilnu primjenu materijalnog prava.

U odgovoru na žalbu SCR „Vlašić“ d.o.o. Travnik ističe kako je Općinsko vijeće Travnik donijelo Odluku o prodaji državnog kapitala koji je iznosio 100% u privrednom društvu SRC „Vlašić“ d.o.o. Travnik i to putem tendera u velikoj privatizaciji. Na temelju te odluke Agencija za privatizaciju KSB/SBK je u postupku prodaje, metodom neposredne pogodbe, sa privrednim društvom „OZON“ d.o.o. Travnik, kao kupcem, zaključila ugovor o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe broj 65/10 od 22.09.2010. godine. Vrijednost državnog kapitala iznosila je 5.164.821,00 KM, a nekretnine su sadržane u vrijednosti kapitala koji je bio predmet prodaje. Nakon privatizacije isplaćena je ugovorena kupoprodajna cijena, te dobivena potvrda o uspješnom završetku procesa privatizacije od strane Agencije za privatizaciju KSB/SBK privrednom društvu „OZON“ d.o.o. Travnik. Nekretnine navedene u pobijenom rješenju Općinskog suda u Travniku od 07.06.2021. godine, u kontinuitetu su bile u vlasništvu SRC „Vlašić“ d.o.o., uključujući i ostale nekretnine koje su temeljem ugovora o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe, sadržane u vrijednosti kapitala koji je bio predmet privatizacije. S obzirom da se privatizacija nije mogla izvršiti bez suglasnosti općine Travnik, točnije Općinskog vijeća koje je i donijelo Odluku o prodaji državnog kapitala Privrednog društva SRC „Vlašić“ d.o.o. Travnik broj S-177/08 od 02.04.2008. godine, nije jasno zašto žalitelj smatra da je ponovno trebalo pribavljati suglasnost titulara prava. Kako se žalitelj ne poziva niti na jedan propis koji bi upućivao na obveznost pribavljanja suglasnosti za upis, predlaže da drugostupanjski sud žalbu odbije kao neutemeljenu i potvrdi prvostupanjsko rješenje.

Nakon što je ispitao prvostupanjsko rješenje u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti sukladno odredbi članka 221. Zakona o parničnom postupku¹, u svezi sa člankom 2. stavak 2. Zakona o izvanparničnom postupku², te člankom 76. stavak 1. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH³, ovaj sud je odlučio kao u izreci ovoga rješenja iz sljedećih razloga:

Žalba je utemeljena.

Predlagatelj je zahtjev za upis prava vlasništva na nekretninama podnio na temelju Aneksa V. Ugovora o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe broj 65/10 od 12.07.2010. godine, zaključenog kod notara Jasne Sofović iz Viteza dana 19.06.2020. godine, pod poslovnim brojem OPU-IP 267/2020. Ovim aneksom, potpisanim između Agencije za privatizaciju KSB/SBK Travnik, kao prodavateljem, i Zatvorenog d.d. „Ozon“ Travnik, kao kupcem, dodan je stavak 2. naprijed navedenog ugovora od 12.07.2010. godine u kojemu se navodi da je prodavatelj prodao državni kapital SCR „Vlašić“ koji sadrži i nekretnine pojedinačno navedene u članku 2. Aneksa V., a koje nekretnine čini i k.č. 214/3 Kolibe, k.p. broj 488/1 Pašnjak u površini od 3252 m² upisane u zk.ul. 22 k.o. SP_Šišava kao vlasništvo Općenarodna imovina sa dijelom 1/1.

¹ Službene novine Federacije BiH, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² Službene novine Federacije BiH, broj 2/08, 39/04 i 73/05

³ Službene novine Federacije BiH, broj 58/02, 19/03 i 54/04

Postupajući po takvom zahtjevu prvostupanjski sud je primjenom članka 31., 43. i 69. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH i članka 17. Pravilnika o postupanju u zemljišno knjižnim stvarima⁴, u svezi sa člankom 338. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH⁵ udovoljio zahtjevu i naprijed opisanu nekretninu otpisao iz zemljišnoknjižnog uloška 22 k.o. SP_Šišava i upisao je u novi zemljišnoknjižni uložak 252 k.o. SP Šišava u korist Sportsko rekreacijski centar "Vlašić" d.o.o. Travnik, sa dijelom 1/1.

Ovakva činjenična utvrđenja i primjenu materijalnog prava od strane prvostupanjskog suda ne prihvata i ovaj sud.

U konkretnom slučaju, podnesenim zahtjevom traži se promjena upisanog zemljišnoknjižnog prava, odnosno brisanje državnog vlasništva i uknjižba prava vlasništva u korist Sportsko rekreacijski centar "Vlašić" d.o.o. Travnik, obzirom na činjenicu da je predmetna parcela upisana kao Općenarodna imovina (pašnjak u naravi) na kojoj je Narodni odbor općine u Travniku upisan sa pravom upravljanja. Upisi u zemljišne knjige dopušteni su jedino protiv onog koji je u vrijeme podnošenja zahtjeva upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nepokretnosti ili imatelj prava u pogledu kojeg ima da se vrši upis (zemljišnoknjižni prednik). Da bi se mogla upisati promjena nositelja upisanog zemljišno knjižnog prava, na zemljištu koje se nalazi u obuhvatu građevinskog zemljišta Šišava, neophodna je isprava koja ispunjava određenu formu i sadržinu i u kojoj mora biti sadržana izjava odnosno suglasnost nositelja zemljišnoknjižnog prava da odobrava upis na novog stjecatelja tzv. „clauzula intabulandi“. Takvu ispravu može izdati samo nositelj upisanog zemljišnoknjižnog prava odnosno u konkretnom slučaju Općina Travnik, kao pravni slijednik Narodnog odbora općine u Travniku, koja na području općine raspolaže zemljištem u državnom vlasništvu. Agencija za privatizaciju KSB/SBK Travnik, kao stručni organ utemeljen je da na području ovog kantona provodi postupak privatizacije i nije upisana kao nositelj nekog od stvarnih prava na k.č. 214/3 (k.p. 488/1) zv. Kolibe, u naravi pašnjak u površini od 3252 m² iz zemljišnoknjižnog uloška 22 k.o. SP_Šišava, niti je prilikom zaključenja Aneksa V. Ugovora o kupoprodaji predmeta neposredne pogodbe broj 65/10 od 12.07.2010. godine, pod poslovnim brojem broj OPU-IP 267/ 2020 dana 19.06.2020. godine, notaru Jasni Sofović iz Viteza dokazala kako ima suglasnost Općine Travnik kao upisanog titulara prava vlasništva na ovoj nekretnini za zaključenje navedenog aneksa. Slijedom toga, Aneks V. ugovora od 19.06.2020. godine ne predstavlja ispravu temeljem koje bi Zemljišnoknjižni ured prvostupanjskog suda mogao izvršiti promjenu državnog vlasništva.

Uzimajući u obzir odredbe članka 41. i 42. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH Zemljišnoknjižni ured prvostupanjskog suda prije donošenja rješenja kojim usvaja zahtjev trebao pozvati podnositelja da zahtjev dopuni potrebnom dokumentacijom na način da mu naloži podnošenje pismene isprave u kojoj će biti sadržana suglasnost Općine Travnik za prijenos državnog vlasništva u vlasništvo Sportsko rekreacijski centar "Vlašić" d.o.o. Travnik, uz ostavljanje primjerenog roka. Ukoliko bi takva suglasnost izostala Agencija za privatizaciju KSB/SBK, sukladno članku 6. Uredbe o upisu u javne knjige nekretnina i prava na nekretninama u

⁴ Službene novine Federacije BiH, broj 5/03, 10/07 i 80/11

⁵ Službene novine Federacije BiH, broj 66/13, 100/13

postupku privatizacije⁶, ima mogućnost podnijeti zahtjev službama za upravu općinskog načelnika (Općine Travnik) nadležnim za katastar, radi donošenja odgovarajućeg upravnog akta za upis nekretnine ili njenog dijela i prava na njima u javne knjige u korist kupca, a ne zaključivati anekse ugovora o kupoprodaji predmeta privatizacije bez odobrenja upisanog titulara prava vlasništva, dok podnositelj zahtjeva tužbom može tražiti utvrđenje prava vlasništva na toj nekretnini, koji akti bi predstavljali odobrenje za njegov upis kao vlasnika u zemljišnim knjigama na naprijed opisanoj parceli.

Kako podnositelj nije postupio na opisane načine prije podnošenja prijedloga, pa mu je Zemljišnoknjižni uredu prvostupanjskog suda i pored takvih propusta nepravilnom primjenom materijalnog prava dozvolio upis prava vlasništva, ovaj sud je primjenom odredaba članka 235. stavak 1. točka 3. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH, u svezi sa člankom 2. stavak 2. Zakona o izvanparničnom postupku Federacije BiH i članka 76. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH ukinuo pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom organu koji će provesti postupak sukladno danim uputama i donijeti novo pravilno i zakonito rješenje.

Predsjednica vijeća

Mirjana Grubešić

DNA!

1. Srediti prvostupanjski spis
2. Rješenje ovoga suda u 4 ovjerena prijepisa za sud i stranke, te cijeli spis prvostupanjskog suda uz dopis dostaviti Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Travniku
3. Zapisnik o vijećanju i glasanju unijeti u CMS i zatvoriti u posebnu kovertu.

Rješenje snimiti u podfolder V – Dn spisi

Dana, 18.01.2022. godine

Ev. 16.02.2022. godine

Predsjednica građanskog odjeljenja

Mirjana Grubešić

Sudac

Davor Kelava

⁶ Službene novine Federacije BiH, broj 45/99 i 48/00