

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 03 0 Dn 017610 23 Pž 2
Tuzla, 28.07.2023. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Silve Stanković, kao predsjednika vijeća, dr sci Faruka Latifovića i Edite Velagić, kao članova vijeća, u zemljišnoknjižnom predmetu uspostavljanja zemljišno knjižnog uloška, odlučujući o žalbi d.o.o. „Bingo“ Tuzla, izjavljenoj protiv rješenja Općinskog suda u Tuzli broj: 032-0-Reg-16-002196 od 16.03.2017. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 28.07.2023. godine, donio je slijedeće:

R J E Š E N J E

Žalba se usvaja, prvostepeno rješenje ukida i predmet vraća na ponovni postupak.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenim rješenjem, prvim stavom izreke uspostavljen je zemljišnoknjižni uložak broj 3915 u katastarskoj općini ..., i to tako što je:

PREUZET podatak iz posjedovnog lista broj 227 KO ... od 16.03.2016. godine (pravilno: 16.03.2017.godine), izdatog od strane Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove grada Tuzla, upis u A listu zemljišnoknjižnog uloška 3915 KO ..., tj. parcela označenih kao k.č. 1378/1 pumpa, ostalo neplodno zemljište, površine 517 m², k.č. 1381 Kreka, livada 2. klase, površine 2506 m, k.č. 1379/1 Kreka, livada 2. klase, površine 4453 m², k.č. broj 1379/3 novo korito – rijeka Jala, rijeka, površine 1490 m², k.č. 1378/3 pumpa, ulica, površine 33 m²; ukupne površine 8999 m² (prva alineja)

ODBIJENA uknjižba prava vlasništva na nekretnini označenoj kao k.č. 1378/1 pumpa, ostalo neplodno zemljište, površine 517 m², k.č. 1381 Kreka, livada 2. klase, površine 2506 m, k.č. 1379/1 Kreka, livada 2. klase, površine 1490 m², k.č. 1378/3 pumpa, ulica, površine 33 m², upisano u zemljišnoknjižni uložak broj 3915 KO ..., u korist:

1. „Kvin“ d.o.o. Tuzla sa dijelom od1/1
(druga alineja)

DOZVOLJEN, na osnovu člana 69. Zakona o zemljišnim knjigama, upis prava vlasništva u kolonu upisi B lista zemljišnoknjižnog uloška broj 3915 KO ... tj. na parceli označenoj kao k.č. 1378/1 pumpa, ostalo neplodno zemljište, površine 517 m², k.č. 1381 Kreka, livada 2. klase, površine 2506 m, k.č. 1379/1 Kreka, livada 2. klase, površine 4453 m², k.č. 1379/3 novo korito – rijeka Jala, rijeka, površine 1490 m², k.č. 1378/3 pumpa, ulica površine 33 m², u korist:

1. Rudarske knjige – iskaz III sa dijelom od1/1
(treća alineja)

Drugim stavom izreke prvostepenog rješenja, UTVRĐENO je da, na nekretninama označenim kao k.č. 1378/1, 1381, 1379/1, 1378/1, 1379/3, 1378/3, upisanim u zk uložak broj 3915 KO ..., nema tereta ili ograničenja.

Trećim stavom izreke prvostepenog rješenja, izbrisano je državno vlasništvo, u skladu sa članom 338. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine.

Četvrtim stavom izreke prvostepenog rješenja, zatvoren je zemljišnoknjižni uložak br. 12227 KO ..., u odnosu na k.č. 2079/1, u skladu sa članom 73. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

Petim stavom izreke prvostepenog rješenja podnosilac zahtjeva je oslobođen plaćanja sudske takse.

Protiv prvostepenog rješenja, u cijelosti, žali se d.o.o. „Bingo“ Tuzla, kao zainteresovano lice i pravni slijednik d.o.o. „Kvin“ Tuzla, te predlaže da se žalba usvoji i predmetno rješenje preinači tako što bi se dozvolio upis njegovog prava vlasništva.

Ispitujući žalbu i prvostepeno rješenje, saglasno ovlaštenju iz čl. 221. Zakona o parničnom postupku (Sl. novine FBiH br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 – u daljem tekstu skraćeno: ZPP), ovaj sud je riješio, kao u izreci, iz slijedećih razloga:

U ovom predmetu, po službenoj dužnosti, proveden je postupak harmonizacije/usaglašavanja podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige iz člana 88. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama (Sl. novine FBiH br. 58/02, 19/03, 54/04 i 32/19, u daljem tekstu skraćeno ZZK), te je uspostavljen novi zemljišnoknjižni uložak broj 3915 u katastarskoj općini ..., sve kako je to pobliže opisano u izreci prvostepenog rješenja. U prvostepenom je postupku žalilac prijavio svoja prava prema zahtjevu od 22.08.2016. godine.

Žalba je dozvoljena, jer je, uporedo sa zatvaranjem starih i uspostavljanjem novih zemljišnoknjižnih uložaka, saglasno odredbi člana 88. stav 2. ZZK-a, izvršena pretvorba prava na stvarima u društvenoj svojini, saglasno odredbi člana 338. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019, u daljem tekstu skraćeno: ZSP).

Nije u pravu žalba u dijelu kada smatra da je činjenica upisa njegovog pravnog prednika u katastru zemljišta automatski i dokaz postojanja prava svojine ili kakvog drugog prava na stvarima iz društvene svojine. Ovo stoga što se stanjem u katastru zemljišta – osnovanom za poreske, privredne, statističke i dr. tehničke svrhe – ne utvrđuje pravo svojine, nego je za stvarna prava, još od Općeg građanskog zakonika za njemačke nasljedne teritorije (OGZ), na području Bosne i Hercegovine, mjerodavno samo stanje u zemljišnoj knjizi,

Međutim, izreka osporenog rješenja je nerazumljiva, a njegovo obrazloženje se ne može ispitati, tako da je ono zahvaćeno povredom postupka iz člana 209. stav 1. ZPP-a, koje su rezultat povrede propisa o sastavljanju izreke i

obrazloženja sudske odluke iz člana 191. stav 3. i 4. ZPP-a, na šta se osnovano i sadržinski ukazuje žalbom. U nastavku će biti izloženi razlozi Kantonalnog suda.

Prema podacima starog premjera se radi o dijelu nekretnine označene, prema starom premjeru, kao k.č. broj 2079/1, Luka, pašnjak, površine 22264 m² iz zk. ul. broj 12227 KO ..., a njoj odgovara pet parcela novog premjera označenoj kao k.p. broj 1378/1 pumpa, ostalo neplodno zemljište, površine 517 m², k.p. broj 1381 Kreka, livada 2. klase, površine 2506 m, k.p. broj 1379/1 Kreka, livada 2. klase, površine 4453 m², k.p. broj 1379/3 novo korito – rijeka Jala, rijeka površine 1490 m², k.p. 1378/3 pumpa, ulica površine 33 m² upisane u PL broj 227 KO ... Uvidom u zemljišnoknjižni uložak 12227 KO ... utvrđeno je da je, u B listu, upisano Državno vlasništvo – Rudarske knjige sa dijelom od 1/1. Iz posjedovnog lista broj 227 KO ..., utvrđeno je da je, na predmetnoj nekretnini, u katastarskom operatu, kao posjednik, upisan d.o.o. „Kvin“ Tuzla, sa dijelom 1/1, a prema stanju spisa, pravni slijednik upisanog posjednika sada jeste d.o.o. „Bingo“ Tuzla.

Prvo treba prvostepenom sudu ukazati da je, kod uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška, bilo suvišno unošenje, u izreku osporenog rješenja, odluke, sadržane u drugoj alineji prvog stava izreke. Naime, po ocjeni ovog suda, ako je pravno ili fizičko lice podnijelo prijavu prava u postupku harmonizacije/usaglašavanja podataka o nekretninama katastra i zemljišne knjige, a zemljišnoknjižni ured donesenim rješenjem izvrši uspostavu novog uloška po službenoj dužnosti (i slijedom toga, po logici stvari, tada odluči o osnovanosti svih prijava zainteresovanih lica), onda se suvišnim ukazuje unošenje u izreku posebne „odluke o odbijanju zahtjeva za upis prava vlasništva“. Naime, tu se i nije radilo o zahtjevima za upis člana 2. st. 3.-5. ZZK, kada bi bilo potrebno donijeti rješenje iz člana 43. ZZK-a. Iz tog razloga, valjalo je ukinuti odluku sadržanu u drugoj alineji prvog stava izreke prvostepenog rješenja, primjenom odredaba člana 235. tač. 3. ZPP-a. I u ponovnom postupku, prvostepeni sud će imati u vidu da je suvišno unošenje u izreku rješenja posebne odluke o neosnovanosti prijave određenog zainteresovanog lica u postupku uspostavljanja novog uloška.

Dalje, prema trećoj alineji prvog stava izreke izvršen je upis prava svojine u korist „Rudarskih knjiga – iskaz III, sa dijelom od 1/1“. Ovdje, uvodno, treba reći kako je ustanova iskaza za nekretnine koje su predmet rudarskih knjiga (iskaz III.) uvedena još § 58. Gruntovničkog zakona za Bosnu i Hercegovinu (Zbornik zakona i naredaba za Bosnu i Hercegovinu za 1886. godinu broj 19). Izgled Iskaza III. je propisan tadašnjim obrascem XIII., i imao je samo popisni dio, tako da se nisu mogli upisivati titulari prava svojine (nije sadržavao B list). Kasniji propisi iz oblasti vođenja zemljišnih knjiga neće mijenjati sadržaj, izgled obrazaca ili način vođenja ovih podataka. A, prema sada važećem ZZK (član 87.), zemljišne knjige, vođene prema pravnim pravilima zemljišnoknjižnog prava (a to se, očito, između ostaloga, odnosi i na iskaze nekretnina I.-IV.), nisu, samo zbog novog ZZK-a, postale nevažeće (stav 1.), nego postojeći upisi u zemljišnim knjigama nastavljaju postojati u svom dotadašnjem pravnom sadržaju (stav 2.). Međutim, prema propisu sadržanom u istom članu, svi naredni upisi u zemljišnu knjigu, smiju se vršiti samo prema pravilima tog zakona (stav 3.). A, ZZK više ne sadrži odredbe o iskazima nekretnina (doduše, postoji u čl. 11. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima Federacije Bosne i Hercegovine, Sl. novine FBiH br. 5/2003, 10/2007, 80/2011 i 6/2022, odredba o iskazima nekretnina, ali se ona

odnosi samo na nekretnine u općoj upotrebi). Prema tome, nije bilo moguće, nakon stupanja na snagu ZZK-a, izvršiti novi upis mimo pravila tog zakona, a on više ne poznaje sastavljanje Iskaza III. Istina jeste, ovdje je bio uspostavljen potpuno novi uložak (to je uložak broj 3915 KO ...), ali je, onda, u B listu, tada, trebalo izvršiti upis titulara prava svojine, a to može biti samo fizičko ili pravno lice (član 3. ZSP-a), a ne može titular biti označen kao „Rudarske knjige – iskaz III“. To je, dakle, termin iz ranijeg zakonodavstva koji se odnosio na vrstu evidencija, a nije ni tada, ni sada, označavao titulara prava svojine. Otuda je nerazumljiva i nepravilna odluka prvostepenog suda, sadržana u trećoj alineji prvog stava izreke, kojim se vrši upis prava svojine u korist „Rudarskih knjiga – iskaz III sa dijelom od 1/1“, već se upis ima vršiti u zaseban uložak sa jasno označenim titularom prava vlasništva u B listu.

Instrukтивно, treba prvostepenom sudu ukazati i da postojeći ZZK više ne „barata“ pojmom katastarska čestica (isto uvedeno Gruntovničkim zakonom), već se sada koristi pojam katastarska parcela, pa bi kod uložaka, uspostavljenih prema novom pravu, trebalo koristiti taj termin. Istina, Pravilnik o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima Federacije Bosne i Hercegovine (koji bliže propisuju pitanja u vezi sa radom zemljišnoknjižnog ureda), bez posebnog reda i pravila, koristi oba termina, ali treba znati da je zakonski propis stariji pravni akt od podzakonskog akta.

Kod donošenje odluke sadržane u trećem stavu izreke, prvostepeni se sud pozvao na odredbu člana 338. ZSP-a, kojom je propisano da se pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja, kao osnovna prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu, pretvaraju, po sili zakona, u pravo vlasništva njihovog dosadašnjeg nosioca odnosno njegovog pravnog slijednika. Međutim, niti je, u ovom postupku, utvrđivan titular nekog navedenih prava na predmetnoj nekretnini, niti je upis izvršen u korist fizičkog ili pravnog lica, tako da, i u ovom dijelu, sem nerazumljivosti izreke, prvostepeno rješenje ne sadrži ni razloge o odlučnim činjenicama.

Prvostepeni sud navodi i da je „naknadnim uvidom u arhivu Službe za geodetske i imovinsko – pravne poslove Grada Tuzla“ utvrđeno da nije pronađen pravni osnov upisa svojine u korist d.o.o. „Kvin“ Tuzla. Međutim, u prvostepenom spisu nema pismenog traga o tome šta je provjeravano, kada, na koji način, i o ishodu te provjere, tako da se taj zaključak prvostepenog suda ukazuje, barem za sada, paušalnim, a svakako nerazumljivim.

Četvrtim stavom izreke prvostepenog rješenja, zatvoren je uložak br. 12227 KO ..., u odnosu na k.č. 2079/1, u skladu sa članom 73. stav 1. tač. 4. ZZK-a, a u vezi sa članom 88. stav 2. istog propisa. No, da bi se, u pogledu navedene čestice, zatvorio uložak SP, bilo bi potrebno da se, u pogledu cijele navedene čestice, uspostavi novi uložak. A, to sada nije slučaj, jer prema priloženoj identifikaciji parcela oba premjera, sadržanoj u prijavnom listu od 16.03.2016.godine, navedena čestica starog premjera, sa površinom od 22.264 m², obuhvata 16 parcela novog premjera (k.p. 1378/1, 1381, 1379/1, 1378/1, 1379/3, 1378/3, 1377/2, 146/3, 3098/54, 3098/52, 1380/1, 1380/2, 137/1, 137/2, 1377/1 i 3068/51), ukupne površine od 16.423 m². U ovom predmetu je uspostavljen uložak koji obuhvata samo pet parcela novog premjera, a za preostalih

11 parcela nije uspostavljen novi uložak (evidentirana je, pod red.br. 4. u zk.ul. 12227 KO ..., samo zabilježba prekida postupka uspostave uložka, na osnovu rješenje prvostepenog suda broj 032-0-Dn-16-03814 od 28.11.2016.godine).

Imajući u vidu naprijed izloženo, valjalo je žalbu usvojiti i na osnovu člana 235. stav 1. tačka 3. ZPP-a, prvostepeno rješenje ukinuti i predmet vratiti prvostepenom sudu na ponovni postupak. U ponovnom postupku, prvostepeni sud će, saglasno svom ovlaštenju iz člana 64. ZZK-a, raspraviti sva pitanja koja se tiču pravilnog i potpunog utvrđenja činjeničnog stanja koje je potrebno za potpuno i pravilno uspostavljanje novog zemljišnoknjižnog uložka, nakon čega će donijeti novu i na zakonu zasnovanu odluku, naročito imajući u vidu propise o vođenju zemljišnih knjiga prema novom pravu, za koju će dati potpune činjenične i pravne razloge, čime će instancionom sudu pružiti nužnu činjenično-materijalnu podlogu za kontrolu pravilnosti i zakonitosti donesene odluke.

To su razlozi, kod donošenja odluke, kao u izreci, kojima se rukovodio Kantonalni sud u Tuzli.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Silva Stanković, s.r.