

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

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 06 0 Dn 019864 24 Gž

Novi Travnik, 02.07.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca Alma Islamović predsjednica vijeća, Davor Kelava i Denis Trifković, članovi vijeća, u zemljišnoknjižnom predmetu podnositelja zahtjeva S. S. sin H. iz T., ..., radi brisanja državne svojine i prava korištenja te uknjižbe prava vlasništva na nekretnini, odlučujući po žalbi zainteresirane osobe Bosne i Hercegovine, zastupana po Pravobraniteljstvu Bosne i Hercegovine, izjavljenoj protiv rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-23-019 277 od 25.06.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 02.07.2025. godine, donio je:

RJEŠENJE

Žalba se odbija kao neutemeljena i potvrđuje rješenje Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-23-019 277 od 25.06.2024. godine.

Obrazloženje

Osporenim prvostupanjskim rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku, na osnovu suglasnosti Općinskog pravobraniteljstva Travnik broj M-01-271/2023 od 06.09.2023. godine, uvjerenja Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinskopravne poslove Općine Travnik broj 04/30-19-71005/23 od 04.09.2023. godine, izvršeno je brisanje državne svojine i prava korištenja, te uknjižba prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku broj 386 k.o. ... na k.č. ... u naravi poslovna zgrada od 31 m² i zemljište pod poslovnim objektom na kojoj je poslovni objekt sagrađen, u korist S. S., sin H. sa 1/1 dijela.

Protiv ovog rješenja žalbu je blagovremeno izjavila Bosna i Hercegovina zastupana po Pravobraniteljstvu BiH zbog povrede odredbi parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da ovaj sud naloži zemljišnoknjižnom uredu prvostupanjskog suda da izvrši zabilježbu uknjižbe prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist Bosne i Hercegovine sa 1/1. Prvostupanjski sud, prema navodima žalitelja, donio je osporeno rješenje suprotno odredbama članka 41. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i odredbama Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine jer je zanemario činjenicu da je u ovom predmetu riječ o uzurpaciji zemljišta u državnom vlasništvu i da je predlagatelj nesavjestan i nezakonit posjednik predmetne nekretnine iz razloga što je zajedno sa svojim prednicima znao da je riječ o nekretnini koja se nalazi u državnom vlasništvu. Prvostupanjski sud potpuno ignorira odredbe Ustava Bosne i Hercegovine, Međunarodnog Sporazuma o pitanjima

sukcesije¹, Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine², Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima³, koji je preuzet Zakonom o potvrđivanju Uredbi sa zakonskom snagom⁴, Zakona o osnovnim vlasničko-pravnim odnosima⁵ koji se primjenjivao od 01.09.1980. do 10. mjeseca 1995. godine tj. do stupanja na snagu Zakon o osnovama vlasničkih odnosa⁶, Zakona o poljoprivrednom zemljištu⁷ i Zakona o stvarnim pravima. Bosna i Hercegovina je jedna od država sukcesora bivše SFRJ i međunarodno priznata država na osnovu Međunarodnog sporazuma o pitanjima sukcesije, koji su 29.06.2001. godine potpisale države Bosna i Hercegovina, Hrvatska, bivša Jugoslovenska Republika Makedonija, Slovenija i Savezna Republika Jugoslavija. Žalitelj se dalje poziva na odredbe Ustava Bosne i Hercegovine o kontinuitetu, članak 1. i 2. Sporazuma o pitanjima sukcesije SFRJ koji regulira odredbe o pokretnoj i nepokretnoj imovini, kao i članak 1. stavak 2. i članak 4. Zakon o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom Bosne i Hercegovine, te stav iskazan u presudi Vrhovnog suda Federacije BiH broj 53 0 P 061575 22 Rev od 11.10.2022. godine.

U odgovoru na žalbu podnositelj zahtjeva navodi da se u konkretnom slučaju radi o građevinskoj parceli na kojoj je izgrađen poslovni objekt i za koje je utvrđeno pravo vlasništva u njegovu korist rješenjem Općine Travnik od 07.10.1999. godine, o čemu je data suglasnost pravobraniteljstva što je u svemu sukladno članku 39. Zakona o građevinskom zemljištu. Kako postoji stvarno pravo od 1999. godine, tj. 25. godina, smatra se da se Zakon o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom u BiH ne može odnositi na već izgrađeni objekt.

U odgovoru na žalbu Općinsko pravobraniteljstvo Travnik navodi da je upis u „B“ listu „državno vlasništvo“ formalni upis i ni u kom slučaju ne odražava da je ta nekretnina vlasništvo države Bosne i Hercegovine, već posjed i vlasništvo upisanog nositelja prava korištenja, raspolaganja ili upravljanja, tj. podnositelja zahtjeva. Obzirom da se radi o građevinskom zemljištu koje je u skladu regulacionog plana privedeno namjeni, a ne šumsko ili poljoprivredno zemljište, prema stavu žalitelja isto ne potpada pod državnu imovinu sukladno članku 1. Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom BiH čime je Zemljišnoknjižni ured pravilnom primjenom odredbi o pretvorbi Zakona o stvarnim pravima F BiH bio pozvan i da po sili zakona utvrdi vlasnika. Ovakav stav u više predmeta zauzeo je Ustavni sud BiH od kojih je posljednji predmet broj AP-1124/21 sa sjednice održane 30.11.2023. godine što je navedeno i u Rješenju Kantonalnog suda u Mostaru broj 07 0 Dn 017587 20 GŽ od 03.03.2021. godine. Smatra se da je presuda Vrhovnog suda F BiH broj 53 0 P 061575 22 rev od 11.10.2022. godine irelevantna za ovaj predmet, jer je istom rješavano materijalno pravno pitanje mogućnosti sticanja prava vlasništva na nekretnini koja je bila poljoprivredno zemljište, što ovdje nije slučaj. Predlaže se da ovaj sud odbije žalbu kao neutemeljenu.

¹Službeni glasnik BiH - Međunarodni ugovori broj: 10/01 i 6/04

² Službeni glasnik BiH broj 18/05, 29/06, 85/06, 32/07, 41/07, 74/07, 99/07, 58/08 i 22/22

³ Službeni list SFRJ, broj 6/80

⁴ Službeni list R BiH, broj 13/94

⁵ Službeni list SFRJ, broj 6/80

⁶ Službeni list R BiH broj 37/95

⁷ Službene novine F BiH, broj 52/09

Nakon što je ispitao prvostupanjsko rješenje u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti sukladno odredbama članka 221. i 236. Zakona o parničnom postupku⁸, odredbi članka 83. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH⁹ i članka 2. stavak 2. Zakona o izvanparničnom postupku Federacije BiH¹⁰, ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Žalba nije utemeljena.

Člankom 343. stavak 2. Zakona o stvarnim pravima je propisano da će Zemljišnoknjižni sud na zahtjev osobe, koja za to ima pravni interes dopustiti brisanje društvenog, sada državnog vlasništva i prava korištenja, te će upisati pravo vlasništva u korist osobe, koja je kao nositelj prava korištenja bila upisana u zemljišnoj knjizi, člankom 345. stavak 2. istog Zakona, da vlasnik zgrade stječe pravo vlasništva na zemljištu u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koje pripada zgradi, te člankom 346. stavak 1. istog Zakona, ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno pravno jedinstvo zemljišta i zgrade po odredbama posebnog zakona, vlasnik zgrade stječe pravo vlasništva na zemljištu ispod zgrade i na onu površinu, koja je, po regulacionom planu ili planu parcelacije, namijenjena da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Prema članku 39. stavak 2. Zakona o građevinskom zemljištu vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu ovoga zakona stječe pravo vlasništva na zemljištu, pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje je prostornim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, izuzev slučajeva koji su predmet revizije u skladu sa članka 87. do 92. prijelaznih odredaba ovoga zakona.

Iz predmetnog stanja spisa proizlazi da je dana 14.09.2023. godine, zemljišnoknjižnom uredu prvostupanjskog spisa podnesen zahtjev od strane predlagatelja, radi brisanja državne svojine i prava korištenja te uknjižbe prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku broj 386 k.o... na k.č. ... u naravi poslovna zgrada od 31 m² i zemljište pod poslovnim objektom na kojoj je poslovni objekt sagrađen vlasništvo S. S., sin H. sa 1/1, a uz koji zahtjev je priložena dokazna dokumentacija i to: suglasnost Općinskog pravobraniteljstva Travnik broj: M-01-271/2023 od 06.09.2023. godine, uvjerenje Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinskopravne poslove Općine Travnik broj: 04/30-19-71005/23 od 04.09.2023. godine, izvod iz planske dokumentacije Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općine Travnik kao prilog navedenom Uvjerenju.

Zemljišnoknjižni ured prvostupanjskog suda je pozivajući se na članak 343. stavak 2., članak 345. stavak 2., članak 346. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima, izvršio pretvorbu dotadašnjeg prava korištenja u pravo vlasništva.

Prednja odluka prvostupanjskog suda je pravilna i zakonita.

Iz stanja spisa slijedi da se zemljišnoknjižni izvadak broj 386 k.o. NP Travnik, k.č. 71/50 sastoji od dva zemljišnoknjižna tijela I i II (1. i 2.) i to I zemljište pod poslovnim objektom i dvorište i pod II poslovni objekt KALIBUNAR koji je izgrađen na zemljištu

⁸ Službene novine Federacije BiH, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

⁹ Službene novine Federacije BiH, broj 19/03 i 54/04

¹⁰ Službene novine Federacije BiH, broj 2/98, 39/04 i 73/05

ispod poslovnog objekta identične površine 31 m², a kako je navedeno u A popisnom listu. Na navedenoj k.č. u vlasničkom B listu za zemljišnoknjižno tijelo A I upisano je Državno vlasništvo sa $\frac{1}{1}$, a u odnosu na zemljišnoknjižno tijelo A II vlasništvo S. S., sin H. sa $\frac{1}{1}$, te u C teretnom listu na temelju pravomoćnog rješenja Općine Travnik broj 041VII-31-969/99 od 07.09.1999. godine uknjiženo pravo korištenja na nekretninama u A listu u korist predlagatelja S. S., dakle na oba navedena zemljišnoknjižna tijela.

Prvostupanjski sud je zaključio da se u konkretnom slučaju radi o građevinskoj parceli na kojoj je izgrađen objekt - poslovna zgrada površine od 31 m² sa istom površinom. Osim toga, iz uvjerenja Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko-pravne poslove Općine Travnik broj: 04/30-19-71005/23 od 04.09.2023. godine proizlazi da se predmetna parcela nalazi u urbanom području Travnika, utvrđenog Prostornim planom općine Travnik 2003-2020. godinu (Odluka o produženju važenja Prostornog plana općine Travnik 2003-2020 i Odluka o pristupanju izmjene i dopune Prostornog plana općine Travnik 200-2025. godine¹¹) u obuhvatu Regulacionog plana „Kalibunar – Alagića njive¹², čiji boniten klase za parcelu je građevinska. Kako se u konkretnom slučaju radi o građevinskom zemljištu koje se nalazi u urbanom dijelu u državnom vlasništvu na kojem je izgrađena poslovna zgrada u vlasništvu predlagatelja, koja se nalazi na području Općine Travnik kao lokalne samouprave, te da je pribavljena i suglasnost Općinskog pravobraniteljstva Travnik broj: M-01-271/2023 od 06.09.2023. godine koja sadrži calusulu intabulandi, prvostupanjski sud nalazi da su ispunjeni su uvjeti iz članka 338. 343. i 346. Zakona o stvarnim pravima.

Imajući u vidu utvrđene činjenice, po ocjeni ovog suda podnositelju zahtjeva nije bilo potrebno odobrenje odnosno suglasnost organa BiH u smislu odredbe članka 41. Zakona o zemljišnim knjigama, jer se u konkretnoj pravnoj stvari nije radilo o prijenosu, mijenjanju ili ograničavanju stvarnog prava. Ovo iz razloga što je podnositelj u zemljišnim knjigama već imao upisano pravo raspolaganja na predmetnoj nekretnini, pa se radilo o pretvorbi prava raspolaganja u pravo vlasništva sukladno navedenim odredbama Zakona o stvarnim pravima. Podnositelj zahtjeva je u vrijeme podnošenja istog bio upisan u zemljišnoj knjizi kao nositelj prava raspolaganja na predmetnoj nekretnini u državnom vlasništvu, a do stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima nisu postale vlasništvo druge osobe pa je imao pravni interes da zahtijeva upis prava vlasništva i brisanje prava raspolaganja uknjiženog u njegovu korist.

Odredbom članka 338. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima propisano je da ako posebnim zakonom nije određeno drugačije pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja kao osnovna prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo vlasništvo druge osobe, danom stupanja na snagu ovog zakona pretvaraju se u pravo vlasništva njihovih dosadašnjih nosioca odnosno njegovog pravnog slijednika, ako te stvari mogu biti predmet prava vlasništva.

Dakle, u smislu članka 338. Zakona o stvarnim pravima pretvorba prava raspolaganja u pravo vlasništva nastupa ex lege, te se ne radi o pravu raspolaganja za koje je potrebna suglasnost titulara državnog vlasništva.

¹¹ Službene novine općine Travnik, broj 9/21

¹² Službene novine općine Travnik br. 13/09

U odnosu na prigovor zabrane raspolaganja nekretninama, ovaj sud iznosi da slijedi praksu sudova višeg stupnja, te mu je poznato da u BiH još nije donesen propis o podjeli državne imovine na niže nivoe vlasti (entiteti, kantoni, gradovi i općine) i da je Zakonom o privremenoj zabrani raspolaganja imovinom Države Bosne i Hercegovine zabranjeno raspolaganje državnom imovinom, sa izuzetkom imovine iz članka 3. tog zakona. Međutim, u konkretnom slučaju ne radi raspolaganju državnom imovinom, pa isti zakon u navedenim okolnostima ne može dovesti do drugačijeg rješenja konkretne pravne stvari.

Bez osnova je i pozivanje žalitelja na odredbe drugih zakona koje navodi u žalbi, jer se u konkretnom slučaju ne radi o nekretnini koja je u naravi šuma ili poljoprivredno zemljište.

Iz navedenog slijedi da je zemljišnoknjižni ured nakon provjere u smislu članka 43. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama pravilno utvrdio činjenice iz kojih slijedi da je pravo predlagatelja, o kome je odlučeno pobijanim rješenjem, sadržano u odredbama članka 343. stavak 2., članak 345. stavak 2., članak 346. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima.

Presuda broj 53 0 P 061575 22 Rev od 11.10.2022. na koju se žalitelj poziva nije pravno relevantna u ovom slučaju jer se odnosi na drugačije činjenično i pravno stanje, odnosno poljoprivredno zemljište koje, uz šume i šumsko zemljište, potpada pod režim državne imovine i zabrane raspolaganja.

Kako ne stoje žalbeni navodi niti navodi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, temeljem članka 235. stavak 1. točka 2. Zakona o parničnom postupku a u svezi sa u s odredbom iz članka 76. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama, odlučeno je kao u izreci ovoga rješenja.

Predsjednica vijeća

Alma Islamović