

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 06 0 Dn 020123 24 Gž
Novi Travnik, 23.9.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudija: Alma Islamović, predsjednica vijeća, Aida Pezer-Alić i Denis Trifković, članovi vijeća, u zemljišnoknjižnom predmetu koji je proveden po zahtjevu D.-M. B., ... V., zastupanog po punomoćniku Jahić Elmiru, advokatu iz Sarajeva, ul. Alekse Šantića br.2, radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini A lista u zemljišnoknjižnog uloška 453 NP Vitez, odlučujući o žalbi podnosioca zahtjeva, izjavljenoj protiv rješenja Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj: 051-0-Dn-23-020 192 od 15.10.2024. godine, u sjednici vijeća održana 23.9.2025. godine donio je sljedeće:

RJEŠENJE

Žalba se uvažava, rješenje Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj: 051-0-Dn-23-020 192 od 15.10.2024. godine ukida i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak i oduku.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem, stavom prvim, odbijena je uknjižba prava vlasništva na osnovu Ugovora o darovanju, notar Jasna Sofović, OPU-IP: 1160/23, na nekretnini A lista u zemljišnoknjižnom ulošku 453 NP_ Vitez, u odnosu na:

- k.p. 1526/6 "IMPREGNACIJA" u naravi Zemljište uz vanprivrednu zgradu od 19 538m²,
- k.p. 1526/4 "IMPREGNACIJA" u naravi Zemljište uz vanprivrednu zgradu od 275m²,
- k.p. 1526/5 "IMPREGNACIJA" u naravi Kuća i zgrada od 113m², ukupno 19 926m², dok se ne riješi prethodno pitanje po članu 43. stav 2. tačka 4. Zakona o zemljišnim knjigama (Službene novine FBiH broj 19/03, 54/04).

Stavom drugim zabilježuje se odbijanje uknjižbe u B listu zemljišnoknjižnog uloška 453 NP Vitez.

Protiv ovog rješenja žalbu je blagovremeno izjavio podnositelj zahtjeva iz svih razloga propisanih čl. 208. stav 1. ZPP sa prijedlogom da se žalba uvaži, pobijano rješenje Općinskog suda u Travniku-Zemljišno-knjižni ured broj: 051-0-Dn-23-020 192 od 15.10.2024.godine poništi kao nezakonito i predmet vrati prvostepenom sudu-Zemljišno-knjižni ured na ponovni postupak. U žalbi ističe da je pobijanim rješenjem prvostepeni sud-Zemljišno-knjižni ured odbio je zahtjev žalitelja za uknjižbu prava vlasništva u korist žalitelja kao daroprimaoca temeljem Ugovora o darovanju broj: OPU-IP: 1160/23, notarski obrađen od notara Jasne Sofović, na nekretninama pobježe označenim u tački I dispozitiva pobijanog rješenja. U obrazloženju pobijanog rješenja, prvostepeni sud kao razlog za odbijanje zahtjeva žalitelja za uknjižbu prava vlasništva navodi:“ Budući da je na predmetnim nekretninama vođen postupak po zahtjevu za upis zabilježbe pogrešnog upisa po Dn: 193/24, a onda je podnesen i zahtjev za zabilježbu spora koji se vodi u Općinskom sudu u Travniku pod brojem:51 0 P 221250 24 P radi poništenja i ništavosti ugovora kojim je vlasnik stekao pravo vlasništva , a koji se vodi u

zemljišno-knjižnom uredu po Dn:2577/24, donesena je odluka kao u izreci rješenja, budući da isto predstavlja prethodno pitanje koje je potrebno riješiti da bi se mogao provoditi postupak po zahtjevu D.-M. B.". Naime, prvostepeni sud —Zemljišno knjižni ured i zemljišno-knjižni referent je na štetu žalitelja propustio utvrditi da je rješenjem Općinskog suda u Travniku-Zemljišno-knjižni ured broj:051-0-Dn24-000 193 Od 16.04.2024.godine, odbijen prijedlog za upis zabilježbe pogrešnog upisa u zemljišnoknjižnom ulošku 453 k.o. ... u odnosu na k.č.1 526/6 IMPREGNACIJA u naravi Zemljište uz privrednu zgradu u površini od 19538 m2, k.č.1526/4 IMPREGNACIJA u naravi Zemljište uz privrednu zgradu u površini Od 275 m2 i k.č. 1526/5 IMPREGNACIJA u naravi Kuća i zgrada u površini od 113 m2, vlasništvo J. B., sin J. sa djelom 1/1. Stavom 2.dispozitiva prednje navedenog rješenja o odbijanju prijedloga za upis zabilježbe pogrešnog upisa u zemljišno-knjižnom ulošku 453 k.o. ..., određena je zabilježba odbijenog zahtjeva u B listu u zemljišno-knjižnom ulošku 453 k.o... Suprotno prednjim navodima prvostepenog suda-Zemljišno-knjižni ured na kojim nezakonito se pokušava utemeljiti zakonitost pobijanog rješenja, zabilježba tzv. spora koji se vodi u prvostepenom sudu pod brojem: 51 0 P 221250 24 P, ne predstavlja nikakvo prethodno pitanje, kako to prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured i postupajući referent izvodi „zaključak". Naprotiv, činjenica da postoji spor ne predstavlja prethodno pitanje, već nespornu činjenicu, od koje ne ovisi pravo žalitelja da temeljem valjanog pravnog posla a sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama FBiH i odredbama Zakona o porezu na nasljede i poklon stekne pravo vlasništva na predmetnim nekretninama. Osim prednje navedenog, prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured i postupajući referent su proizvoljno i apriori prvo zanemarili činjenicu koja proizilazi iz prednje navedenog rješenja 051-0-Dn-24-000 193 Od 16.04.2024.godine, zatim su sebi uzeli za pravo, iako za takvo nešto ne postoji zakonski osnov, da apriori prejudiciraju ishod sudskog postupka koji se vodi pod prednje navedenim brojem, a da čak nisu izvršili ni uvid u spis predmeta broj: 51 0 P 221250 24 P, temeljem čega bi van razumne sumnje mogli utvrditi da je tužba tužitelja u vezi sa kojom je pokrenut postupak koji je zaveden pod brojem 51 0 P 221250 24 P, podnesena do neovlaštenog lica u smislu odredbe člana 109.ZOO, jer tužitelj u predmetnom postupku nema aktivnu legitimaciju. Nadalje, prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured i postupajući referent su propustili utvrditi da je i konačnim rješenjem Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove broj:07-26-5-657/24 od 18.09.2024.godine, potvrđen zaključak Službe za imovinsko-pravne poslove, katastar i urbanizam Općine Vitez broj: UP I 06-26-3-599/23 od 20.02.2024.godine, kojim se odbacuje prijedlog M. M. okončanog rješenjem prvostepenog organa broj UP I 06-26-4-838/22-4 od 06.10.2022.godine. Također, prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured i postupajući referent su propustili utvrditi da je i konačnim rješenjem Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove broj:07-26-5-968/24 od 18.09.2024.godine, odbijena žalba M. M. i potvrđeno rješenje Službe za imovinsko-pravne poslove, katastar i urbanizam Općine vitez broj: UP I 06-26-4107/23-2 od 18.03.2024.godine, kojim je odbijen kao neosnovan zahtjev M. M. za upis promjene posjednika u katastarskom operatu na osnovu rješenja o dosudi Općinskog suda u Travniku broj:51 0 Ip 023015 09 Ip od 24.01.2023.godine na nekretninama označenim kao k.č.1526/4, k.č. 1526/5 i k.č. 1526/6 k.o. ..., upisanim kao posjed J. B. Sve prednje navedene pravno-relevantne činjenice koje prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured i postupajući referent uopće nisu utvrdili, nesporno potvrđuju da prednje naznačeni apriori zaključak na kojem je nezakonito zasnovano pobijano rješenje ne predstavljaju nikakvo prethodno pitanje, već najeklatantni primjer povrede prava žalitelja na imovinu, prava na pravičan postupak, te najgrublji oblik diskriminacije kojem je žalitelj izložen, budući da prvostepeni sud-zemljišno-knjižni ured pobijano rješenje zasniva na nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju i proizvoljnoj primjeni odredbi materijalnog prava pri čemu je notorna činjenica da

zaključak prvostepenog suda-zemljišno-knjižnog ureda o tzv. prethodnom pitanju, nema utemeljenje u odredbama ni materijalnog, niti odredbama procesnog prava.

Nakon što je ispitao osporeno rješenje u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti, u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15) i člana 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku (Službene novine Federacije BiH broj 2/98), ovaj sud je zaključio:

Žalba je osnovana.

Iz spisa prvostepenog suda proizilazi da je dana 7.12.2023.godine Općinskom sudu u Travniku D.-M. B. podnio zahtjev radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini A lista u zemljišnoknjižnog uložka 453 NP V. Uz zahtjev je dostavljen Ugovor o darovanju, notar Jasna Sofović, OPU-IP: 1160/23.

Pobijanim rješenjem odbijen je zahtjev uz obrazloženje da budući da je na predmetnim nekretninama vođen postupak po zahtjevu za upis zabilježbe pogrešnog upisa po Dn: 193/24, a onda podnesen i zahtjev za zabilježbu spora koji se vodi u Općinskom sudu u Travnik pod brojem: 51 0 P 221250 24 P radi poništenja i ništavosti ugovora kojim je vlasnik stekao pravo vlasništva, a koji se vodi u zemljišnoknjižnom uredu po Dn: 2577/24, donesena je odluka kao u izreci rješenja, budući da isto predstavlja prethodno pitanje koje je potrebno riješiti da bi se mogao provoditi postupak po zahtjevu D.-M. B..

Iz stanja u spisu proizilazi da je žalitelj podnio zahtjev za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini A lista u zemljišnoknjižnom uložku 453 NP Vitez, u odnosu na: k.p. 1526/6 "IMPREGNACIJA" u naravi Zemljište uz vanprivrednu zgradu od 19 538m², k.p. 1526/4 "IMPREGNACIJA" u naravi Zemljište uz vanprivrednu zgradu od 275m² i k.p. 1526/5 "IMPREGNACIJA" u naravi Kuća i zgrada od 113m², ukupno 19 926m², na temelju notarski sačinjenog ugovora o poklonu OPU-IP: 1160/23, kojim uknjiženi vlasnik prednjih nekretnina poklanja podnositelju zahtjeva iste uz ovlaštenje poklonodavca da se podnositelj na osnovu tog ugovora, bez njegovog daljnje znanja i suglasnosti u zemljišnim knjigama uknjiži kao vlasnik.

Članom 3. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 58/02, 19/03, 54/04, 22/16, 32/19 i 61/22 - u daljem dijelu teksta: Zakon) propisane su pretpostavke za upis promjena upisanih stvarnih prava u zemljišnim knjigama. Prema ovoj zakonskoj odredbi postupak upisa promjena u zemljišnoj knjizi se pokreće podnošenjem zahtjeva za upis uz koji se mora priložiti podobna isprava, koja je osnov za sticanje stvarnog prava, dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo, ovjerena kopija sudske odluke koja je osnov za upis, neki drugi dokument kojim se potvrđuje stvarno pravo osigurano predbilježbom, dokumenti propisani članom 7. ovog zakona i drugi dokumenti potrebni za upis u skladu sa zakonom i dokaz o plaćanju sudske takse. Članom 4. istog zakona je propisano da se za promjenu upisa vlasništva, uz zahtjev mora dostaviti i ugovor o otuđenju odnosno prijenosu upisanih prava na nekretnini, a član 28. da se u zemljišnu knjigu, između ostalih stvarnih prava, upisuje i pravo vlasništva, suvlasništva i zajedničkog vlasništva.

Članom 42. istog zakona je propisano da je zemljišnoknjižni referent prije donošenja rješenja za upis promjena u zemljišnoj knjizi, dužan ispitati da li su uz zahtjev podneseni svi potrebni dokumenti, da li su isprave sačinjene u propisanoj formi,

slažu li se podaci iz isprava i sa stanjem u zemljišnoj knjizi i da li postoji odobrenje iz člana 41. stav 1. ovog zakona, kada je ono neophodno. Članom 23. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („ Službene novine Federacije BiH», broj 66/13i 100/13) je propisano da se pravo vlasništva stiče na osnovu pravnog posla, zakona, odluke suda ili drugog nadležnog organa i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.

Dakle, iz odredbe člana 42. tačka 2. Zakona o zemljišnim knjigama, proizilazi da je obaveza zemljišnoknjižnog referenta da prije odlučivanja o zahtjevu za upis promjena u zemljišnoj knjizi, utvrditi da li su podaci iz isprave na osnovu koje se traži upis promjena, identični sa podacima u zemljišnoj knjizi. Postupajući po ovoj zakonskoj odredbi, koja je imperativnog karaktera i koja ne propisuje izuzetak za bilo koju ispravu, zemljišno knjižni referent u ovoj pravnoj stvari nije izvršio usaglašavanje i provjeru podataka iz ugovora ali je odbio zahtjev za upisa prava vlasništva po osnovu notarski sačinjenog ugovora o poklonu iz čl. 25. stav 1. Zakona o stvarnim pravima, kao osnova za sticanje prava vlasništva, u kojem pravcu je i podnijet zahtjev.

Dakle, nije sporno da ugovor o poklonu, u smislu člana 25. stav 1. Zakona o stvarnim pravima, člana 3. i 4. Zakona o zemljišnim knjigama, predstavlja pravni osnov za sticanje prava vlasništva na nekretninama, kao i da je pretpostavka za upis prava vlasništva na osnovu tog ugovora da podaci iz ugovora, kao i iz drugih isprava, moraju biti identični podacima iz zemljišne knjige. Kako je u vrijeme podnošenja zahtjeva za upis prava vlasništva na nekretninama upisanim u zk. ulošku 453 NP_ Vitez B. J., kao darovatelj, bio uknjižen kao vlasnik nekretnina, postupajući referent je bio u obavezi da razmotri osnovanost zahtjeva za upis prava vlasništva, tj. da li su ispunjeni uslovi iz čl. 42. Zakona na što se odnosio zahtjev predlagatelja, što je prvostepeni sud propustio učiniti, odbijajući zahtjev bez prethodno izvršene ocjene uz obrazloženje da rješavanje postupka koji se vodi pod brojem: 51 0 P 221250 24 P radi poništenja i ništavosti ugovora kojim je vlasnik stekao pravo vlasništva, a koji se vodi u zemljišnoknjižnom uredu po zabilježbi postojanja spora Dn: 2577/24 predstavlja prethodno pitanje, koje, prema rezonovanju prvostepenog suda predstavlja smetnju koja sprečava upis u zemljišne knjige slijedom čega na temelju čl. 43. stav 2. tačka 4. Zakona o zemljišnim knjigama (Službene novine FBiH broj 19/03, 54/04 odbija zahtjev.

Članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku, a u vezi sa članom 83. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“ broj 19/03 i 54/04), u vanparničnom postupku, prema kome se vodi i postupak pred zemljišno knjižnim uredom, se na odgovarajući način primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku. Između ostalog i odredba člana 191. stav 4. kojim je propisano šta mora sadržavati obrazloženje svake sudske odluke. Između ostalog zahtjev stranaka, činjenice koje stranke iznose i dokaze koji su izveli radi utvrđivanja tih činjenica, ocjenu provedenih dokaza, utvrđeno činjenično stanje i materijalni propis na kome je odluka zasnovana. Ako obrazloženje odluke nije sačinjeno u skladu sa navedenom odredbom, takva odluka nije podobna za ispitivanje. Jer, samo potpuno, određeno i jasno obrazloženje odluke, strankama daje osnov za izjavljivanje efikasnog pravnog lijeka, odnosno omogućava jednak i pravičan pristup sudu, dok drugostepenom sudu omogućava kontrolu pobijane odluke (Odluka Vrhovnog suda Federacije BiH broj 17 0 P 006654 21 Rev od 12.10.2021. godine).

Obrazloženje pobijanog rješenja, osim podataka podnosioca zahtjeva, broja zemljišno knjižnog uložka na koji se odnosi zahtjev za upis vlasništva i ugovora, te

zabilježbi ne sadrži druge podatke, niti ocjenu provedenih dokaza, činjenice koje su utvrđene, niti obrazloženje šta je osnov za upis prava vlasništva na kojem žalitelj zasniva svoj zahtjev u smislu člana 3. Zakona o zemljišnim knjigama i zbog čega sud cijeni i na kojim normama materijalnog prava zasniva svoj zaključak o postojanju prethodnog pitanja, koji suštinski predstavlja parnični postupak koji je pokrenut radi poništenja, osporavanja osnova na temelju kojeg je stečeno pravo poklonodavca, kao smetnje za upis. Tim prije jer je prema članu 2. tačka 4. Zakona zabilježba upis određenih okolnosti i činjenica koje su od uticaja na raspolaganje nekretninama, da se istom vrši upis bilo koje okolnosti od značaja za promet nekretnina i isto ima funkciju upozorenja za treća lica koja vrše uvid u zemljišnu knjigu tako da se niko ne može pozivati na nepoznavanje ovih upisa i njihovih pravnih dejstava. Stoga, upisana zabilježba postojanja spora, ne predstavlja smetnju za upis promjene prava vlasništva, niti postojanje spora za utvrđenje ništavosti ugovora na temelju kojeg je stečeno pravo ima za posljedicu nemogućnost upisa u zemljišne knjige jer takva posljedica nije propisana Zakonom o zemljišnim knjigama.

Iz navedenih razloga, temeljem odredbi člana 235. tačka 3. Zakona o parničnom postupku, pobijano rješenje je ukinuto i predmet je vraćen prvostepenom sudu na ponovni postupak i odluku.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će cijeliti zahtjev predlagatelja u kontekstu odredaba člana 3. i 42. Zakona o zemljišnim knjigama, odnosno da li isprava koja je dostavljena uz zahtjev – Ugovor o poklonu broj. OPU-IP: 1160/23 predstavlja osnov za sticanje prava vlasništava na nekretninama, da li je podneseni ugovor identičan sa stanjem u zemljišnoj knjizi i da li postoji odobrenje iz člana 41. stav 1. ovog zakona i u tom pravcu shodno čl. 191. stav 4. ZPP dati valjano obrazloženje.

Predsjednica vijeća

Alma Islamović