

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 06 0 Dn 020169 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 M. (V.) V., ul. ..., radi uknjižbe prava vlasništva i suvlasništva, odlučujući o žalbama M. (V.) V., V., ..., M. (P.) I. V., ... i M. (P.) D., V., ..., izjavljene protiv rješenja Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj: 051-0-Dn-24-000 680 od 4.10.2024. godine, u sjednici vijeća održana 23.9.2025. godine donio je sljedeće:

RJEŠENJE

Žalbe se uvažavaju, rješenje Zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj: 051-0-Dn-24-000 680 od 4.10.2024. godine ukida i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovni postupak i oduku.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem, stavom prvim, odbijena je dioba imovine stečene u braku na nekretninama A lista u zk.ul. 2 i 3 SP Krtina, na dijelu 1/2 M. I. i 237 SP _ D. na dijelu 1/1 M. I., na osnovu Ugovora o diobi imovine stečene u braku, notar Jasna Sofović, OPU-IP:210/24.

Stavom drugim zabilježuje se odbijanje uknjižbe u zk.ul. 2 SP K. u odnosu na k.č. 1/3, u zk.ul. 3 SP_ K. u odnosu na k.č. 1/10 i 6, i zk.ul. 237 SP_ D. u odnosu na k.č. 212/2.

Protiv ovog rješenja žalbu su blagovremeno izjavili M. (V.) V. iz V., ..., M. (P.) I., iz V., ulica..., M. (P.) D., iz V. zbog svih žalbenih razloga propisanih čl. 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku. U žalbi navode da prvostepeni sud uspoređujući stanje iz isprava sa stanjem zemljišne knjige pogrešno zaključuje da se stanje iz isprave ne slaže sa stanjem zemljišne knjige jer predmetni zemljišnoknjižni ulošci imaju veći broj tereta u C listu nego je to navedeno u Ugovoru u članu 7. Naime član sedam ugovora uopšte se ne odnosi na evidentiranje pojedinačnih tereta iz zemljišne knjige, u njemu se ne navode tereti upisani u zemljišnoknjižnim ulošcima, nego se radi o općenitoj odredbi kojom se uređuje pitanje dugova i obaveza bračnih partnera u okviru zajedničke imovine stečene u braku i dugova M. D.. Odredbom člana 7. kao i člana 8. uređuje se pitanje obaveza i dugova između M. I.č, M. V. i M. D. na način kako je to navedeno u tim odredba, a ne nabrajaju se pojedinačni dugovi iz zemljišnoknjižnih uložaka. Odredbe Zakona o zemljišnim knjigama nigdje ne propisuju da se u ispravi na osnovu koje se vrši neka promjena, u konkretnom slučaju ugovoru o diobi imovine stečene u braku, moraju biti identično prepisani svi tereti iz C lista, a posebno ako se tim ugovorom ne mijenjaju ni upisi u C listu. Da svrha predmetnog ugovora o diobi bračne stečevine nije bila da se mijenjaju C

listovi proizlazi i iz člana 4 ugovora kojim se uređuju zemljišnoknjižni zahtjevi i koji su usmjereni samo na izmjenu stanja u B listu na način kako je to navedeno u ugovoru, a ne i C listu. Predmetnim ugovorom ugovorne strane ni ne traže izmjenu C lista u zemljišnoj knjizi, već promjene u B listu. Nejasno je zašto bi se stanje iz isprave moralo slagati sa C listom kad se određenom ispravom ne traži nikakva izmjena u tom listu. Name, notarka koja je sačinila i obradila ugovor u dijelu ugovora - Prethodne napomene u stavu 5. navodi da je „iz dostavljenih zk.ul. utvrdila da su u istom upisani tereti u korist više povjerioca” a koji zemljišnoknjižni ulošci sa teretima su sastavni dio ugovora o diobi stečevine u braku, pa je sasvim suvišno da se u tom ugovoru kojim se ne mijenja C list nabrajaju svi tereti iz C listova zemljišnoknjižnih uložaka u kojima će doći samo do promijene u B listu. Sasvim je drugo pitanje da li iz tih C listova proizlaze neki tereti koji ograničavaju promjene u B listu na predmetnim nekretninama, a što prvostepeni sud uopšte nije ni razmatrao. U C list zk.ul.br. 237 k.o. SP_ D. upisano je sedam tereta, od toga pet zabilježbi rješenja o izvršenju pod rednim brojem 3, 5 6, 7 i 10, dok se upis pod rednim brojem 8 odnosi na Ugovor o pristupanju i preuzimanju duga te upis pod rednim brojem 9 koji se odnosi na založno pravo u korist Suda BiH. Međutim, ni u jednom od ovih upisa u C listu zk.ul.br. 237 k.o. SP_ D. ne postoji upisana zabilježba zabrane otuđenja predmetne nekretnine, niti promjene nosioca prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, koja bi da postoji eventualno mogla ograničiti promjene vlasnika na predmetnoj nekretnini. Međutim, s obzirom da se radi o bračnoj stečevini, da je u skladu s odredbama Porodičnog zakona FBiH bračni partner koji nije upisan kao vlasnik u zemljišnoj knjizi suvlasnik nekretnine u dijelu od 1/2 to se promjena u B listu u ovom slučaju ne može smatrati ni prometom, već ispravkom zemljišne knjige na koju bračni partner koji nije upisan kao vlasnik u skladu s odredbama Porodičnog zakona FBiH ima pravo. Što se tiče upisa zabilježbi rješenja o izvršenju iste također ne ograničavaju promjene u B listu nego imaju za cilj da se trećim licima publikuje da se na predmetnoj nekretnini vodi izvršni postupak i da se sva prava na toj nekretnini stiču na vlastitu odgovornost uz mogućnost da novi sticatelj ostane bez njih ukoliko dođe do prodaje nekretnine u izvršnom postupku. Također eventualnog kupca u izvršnom postupku štite i odredbe Zakona o izvršnom postupku FBiH koje propisuju mogućnost da se nakon promjene u B listu izvršnom sudu priloži novi zemljišnoknjižni izvadak i da se postupak nastavi u odnosu na novog vlasnika. Prvostepeni organ propustio je cijeliti na koji način tereti upisani u C listu utiču i da li uopšte utiču na promjene u B listu. Jer samim tim ako na nekoj nekretnini postoji u C listu neki teret, ne znači da je samo zbog toga onemogućeno vršenje promjena u B listu. Isto stanje je i sa upisima u C listu u ostalim zemljišnoknjižnim ulošcima 2 i 3 k.o. SP_ K.. Lica u čiju korist su izvršeni upisi u C listu zemljišnoknjižnih uložaka ni na koji način neće biti oštećeni provođenjem Ugovora o diobi imovine stečene u braku, već će se ti postupci nastaviti prema novim suvlasnicima/vlasnicima, odnosno ili M. D. ukoliko se on obavezao da preuzme sva dugovanja, a što će isti regulisati sa nosiocima tih prava. Nadalje, prvostepeni sud navodi da se zahtjev odbija dok se ne riješi prethodno pitanje, ne navodeći pri tome o tačno kojem prethodnom pitanju se radi i temeljem kojih odredbi zemljišnoknjižni ured primjenjuje institut prethodnog pitanje. Ukoliko se radi o shodnoj primjeni odredbi člana 12. Zakona o parničnom postupku FBiH koje se odnose na prethodno pitanje iste ne propisuju mogućnost da se zbog prethodnog pitanje zahtjev odbije, već da sud sam odlučuje o prethodnom pitanju ili prekida postupak dok se ne donese odluka o prethodnom pitanju. Stoga je iz obrazloženja pobijanog rješenja ostalo nejasno zbog kojeg pitanja i temeljem kojih odredbi sud u konkretnom slučaju odbija

zahtjev zbog prethodnog pitanja? Sve navedeno pobijano rješenje čini nezakonitim i isto je takvo da ga nije moguće ispitati. Prvostepeni Sud je, ukoliko je u nekom od C listova zemljišnoknjižnih uložaka eventualno upisana zabilježba zabrane otuđenja nekretnine bez saglasnosti lica u čiju korist je upisana zabilježba morao u skladu s odredbama člana 40 Zakona o zemljišnim knjigama FBiH predlagateljica pozvati i ostaviti joj naknadni rok za otklanjanje nedostataka, tako što će dostaviti saglasnost za Promjenu upisa u B listu prijenos vlasništva — suvlasništva onog lica u čiju korist je zabilježba upisana, a ne odmah prijedlog odbiti zbog prethodnog pitanja. Međutim, sve i da postoji upisana takva zabilježba na nekoj od nekretnina ni ona u konkretnom slučaju nije razlog za odbijanje upisa s obzirom da se radi zapravo o vrsti ispravke u zemljišnoj knjizi na koji ima pravo bračni partner u skladu s odredbama Porodičnog zakona koji upućuje na primjenu odredbi Zakona o zemljišnim knjigama. Da to nije tako, onda bi neki od povjerioca mogao osujetiti pravo bračnog partnera da se upiše kao suvlasnik u zemljišnoj knjizi uskraćivanjem svoje saglasnosti, a bračni partner je suvlasnik po samom zakonu. Imajući u vidu navedeno žalitelji predlažu da drugostepeni sud pobijano rješenje prvostepenog suda ukine u cijelosti i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak sa uputama za daljnje postupanje.

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 6.3.2024.godine Općinskom sudu u Travniku V. M. podnijela zahtjev za uknjižbu prava vlasništva i suvlasništva na osnovu ugovora o diobi imovine stečene u braku na nekretninama A lista u zk.ul. 2 i 3 SP_ K. i 237 SP_ D. Uz zahtjev je dostavljen Ugovor o diobi imovine stečene u braku, sačinjen od strane notara Jasna Sofović, OPU-IP:210/24. Postupajući po zahtjevu prvostepeni sud je na osnovu člana 42. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH (Službene novine FBiH broj 19/03, 54/04- u daljem dijelu teksta: Zakon), izvršio uvid u zahtjev i pravne osnove uknjižbe sa stanjem u zemljišnim knjigama i utvrdio da predmetni zemljišnoknjižni ulošci imaju veći broj tereta u C listovima, koji se u Ugovoru spominju u članu 7, u kojem je navedeno sa su sve obaveze prema povjeriocima obaveza drugog suvlasnika D. M., a ne ugovorne strane I. M. Na osnovu prednjeg utvrđenja prvostepeni sud zaključuje da se stanje u zemljišnoj knjizi ne slaže sa navedenom izjavom u Ugovoru, i da je u teretima navedeno i ime ugovorne strane, zahtjev se odbija dok se ne riješi prethodno pitanje, te budući da je potrebno uskladiti Ugovor o diobi sa stanjem u zemljišnoj knjizi, i da je u pitanju dugotrajni proces, Sud je na osnovu člana 31. i 43. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH („Službene novine Federacije BiH“, br. 58/02, 19/03, 54/04, 22/16, 32/19 i 61/22) odbija zahtjev.

Članom 3. Zakona 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 255. stav 1. Porodičnog zakona FBiH ("Službene novine FBiH", br. 35/2005, 41/2005 - ispravka., 31/2014 i 32/2019 - odluka Ustavnog Suda) je propisano da se podjela bračne stečevine vrši ugovorom bračnih partnera, a stavom 2. da ako bračni partneri ne zaključe ugovor iz stava 1. ovog člana, podjelu bračne stečevine izvršit će sud na zahtjev bračnih partnera ili povjerioca bračnog partnera, kako tokom tako i nakon prestanka braka. Članom 251. je propisano da bračnu stečevinu čini imovina koju su bračni partneri stekli radom za vrijeme trajanja bračne zajednice, kao i prihodi iz te imovine.

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 diobu imovine stečenu u braku u korist podnositeljice V. M., koja je stranka notarski sačinjenog ugovora iz čl. 255. stav 1. Porodičnog zakona FBiH, kao osnova za sticanje prava suvlasništva, u kojem pravcu je i podnijela zahtjev. Dakle, osnovano se žalbom ukazuje da je podnositeljica podnijela zahtjev za upis prava suvlasništva/vlasništva, a ne tereta, zahtijevajući izmjenu podataka u B listu, a ne C.

Dakle, nije sporno da ugovor o diobi bračne stečevine, u smislu člana 255. stav 1. Porodičnog zakona FBiH, člana 3. i 4. 3. Zakona o zemljišnim knjigama, predstavlja osnov za upis prava vlasništva na nekretninama, kao i da je pretpostavka za upis prava suvlasništva 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 suvlasništva na nekretninama upisanim u zk.ul. 2 SP K. u odnosu na k.č. 1/3, iz zk.ul.br. 3. k.o SP_ K. u odnosu na k.č. 1/10 i 6 I. M., stranka ugovora bio uknjižen kao suvlasnik sa 1/1 dijela, a zk.ul. 237 SP_ D. u odnosu na k.č. 212/2 kao vlasnik, zk. referent je bio u obavezi da razmotri osnovanost zahtjeva za upis prava suvlasništva, odnosno vlasništva, tj. da li su ispunjeni uslovi iz čl. 42. Zakona na što se odnosio zahtjev predlagateljice, što je prvostepeni sud propustio učiniti, odbijajući zahtjev bez prethodno izvršene ocjene uz obrazloženje da predmetni zemljišnoknjižni ulošci imaju veći broj tereta u C

listovima, koji se u Ugovoru spominju u članu 7, u kojem je navedeno sa su sve obaveze prema povjericima obaveza drugog suvlasnika D. M., a ne ugovorne strane I. M. zbog čega se stanje u zemljišnoj knjizi ne slaže sa navedenom izjavom u ugovoru i da je riječ o prethodnom pitanju.

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, brojeva zemljišno knjižnih uložaka na koji se odnosi zahtjev za upis vlasništva i ugovora, teretima i poziva na odredbu čl. 31. i 43. stav 1. Zakona ne sadrži druge podatke, niti ocjenu provedenih dokaza, činjenice koje su utvrđene, niti obrazloženja šta je osnov za upis prava vlasništva na kojem žaliteljica zasniva svoj zahtjev u smislu člana 3. Zakona o zemljišnim knjigama i šta sud cijeni kao prethodno pitanje. Nadalje, u obrazloženju nedostaje obrazloženje u pogledu ocjene ispunjenosti uslova iz čl. 41. Zakona o zemljišnim knjigama i obrazloženja zbog čega su tereti u C listu, koji pri tom nisu obrazloženi, već samo paušalno navedeni, a koji se prema sadržaju zk. izvadaka odnose na založna prava sa uknjiženom zabranom otuđenja i daljnjeg opterećenja na nekretninama bez saglasnosti povjerioca (zk.ul.br. 3) i bez uknjižene zabrane (zl.ul. br.2 i 237) i zabilježbi izvršenja razlog odbijanja zahtjeva, odnosno na koji način isti utječu na neosnovanost zahtjeva tim prije jer se zahtjev tužiteljice odnosi na uknjižbu prava vlasništva i suvlasništva na temelju ugovora o diobi nekretnine, koji je sačinjen u formi notarski obrađene isprave u skladu sa odredbama Porodičnog zakon, sa odobrenjem za uknjižbu iz čl. 41. stav 1. Zakona, bez zahtjeva za bilo kakvu promjenu u C listu.

Nadalje, prvostepeni sud je u konkretnom slučaju pogrešno primijenio čl. 43. Zakona kada je pobijanom odlukom odbio diobu imovine stečene u braku na nekretninama A lista u zk.ul. 2 i 3 SP K., na dijelu 1/2 M. I. i 237 SP _ D. na dijelu 1/1 M. I., na osnovu Ugovora o diobi imovine stečene u braku, notar Jasna Sofović, OPU-IP:210/24, zanemarujući činjenicu da je podnesen zahtjev za uknjižbu prava vlasništva i suvlasništva, a ne zahtjev za diobu.

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 predlagateljice u kontekstu odredaba člana 3. i 42. Zakona o zemljišnim knjigama, odnosno da li isprava koja je dostavljena uz zahtjev - Ugovor o diobi imovine stečene u braku broj: OPU-IP:210/24 predstavlja osnov za upis prava suvlasništva/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, uz obavezu postupajućeg referenta da cijeni i obrazloži značaj upisanih tereta, odnosno zabilježbi u C listovima.

Predsjednica vijeća

Alma Islamović