

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
SREDNJOBOSANSKI KANTON  
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU  
Broj: 46 0 P 108517 24 GŽ 2  
Novi Travnik, 25.2.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Senad Begović, kao predsjednik vijeća, Aida Pezer-Alić i Alma Islamović, kao članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Unis "Coming" d.o.o. Bugojno, Vrbanja br.48, zastupanog po punomoćniku Ribić Adisu, advokatu iz Travnika, protiv tuženih JU Srednja stručna škola Bugojno i JU Srednja tehnička škola Bugojno, zastupane po punomoćnicima Husejnbegović Esmi i Rustempašić Safetu, advokatima iz Zajedničke advokatske kancelarije u Bugojnu, radi naknade za faktičku eksproprijaciju, v.sp. 271.075,00 KM, odlučujući o žalbi tužitelja, izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 P 108517 24 P 2 7.10.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 25.2.2025. godine, donio je slijedeću:

### PRESUDU

Žalba tužitelja se odbija kao neosnovana i presuda Općinskog suda u Bugojnu broj: 46 0 P 108517 24 P 2 od 7.10.2024. godine potvrđuje.

Odbija se tužitelj sa zahtjevom za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 1.579,50 KM kao neosnovanim.

### Obrazloženje

Prvostepenom presudom, stavom prvim, odbijen je zahtjev tužitelja da se utvrdi da su tuženi izvršili faktičku eksproprijaciju nekretnine označene kao k.č. 1419/3, upisana u zk.ul. 3682 k.o. ..., u naravi oranica 2. klase, površine 7.745 m<sup>2</sup>, koja je identična nekretnini novog premjera označenoj kao k.p. 1419/3 upisana u p.l. 1047 k.o. ..., površine 7.745m<sup>2</sup>, pa se tuženi obavezuju da tužitelju isplate iznos od 673.852,20 KM na ime naknade za faktički ekspropisanu nekretninu, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe tj. dana 28.04.2022. godine, pa do isplate, sve u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja.

Stavom drugim, odbijeni je tužitelj sa zahtjevom da se obavežu tuženi da mu nadoknade troškove postupka u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja“.

Stavom trećim obavezan je tužitelj da tuženim nadoknadi troškove postupka u iznosu od 4.843,73 KM, u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja.

Protiv navedene presude žalbu je blagovremeno izjavio tužitelj zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i bitne povrede odredaba parničnog postupku sa prijedlogom da se žalba uvaži, pobijana odluka preinači i obavežu tuženi na naknadu troškova prvostepenog postupka i sastava žalbe. U žalbi ističe da je prvostepeni sud povrijedio odredbe članova 338., 341., 347. stav 3., 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH u vezi sa članovima 39., 49.,50. i 51 Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH. Pravo korištenja označene nekretnine tužitelj je stekao pravnim isljedništvom od prednika poduzeća „Slavko Rodić“ Bugojno, kojem je to pravo dodijeljeno od Skupštine opštine Bugojno rješenjem broj Up/I-broj 6444/2-1968 od 06.08.1968.

godine, a sve radi izgradnje višestраних stambenih zgrada. Tadašnji „Slavko Rodić” je platio naknadu za dodijeljeno zemljište Općini Bugojno u iznosu od 34.384,00 YU dinara. Rješenjem Općine Bugojno broj 07-31-921-16/00 od 11.12.2000. godine, utvrđeno je pravo korištenja tužitelja na nekretninama iza pravnog prednika „Slavko Rodić”, između ostalih i nekretnine k.č. 1419/3 k.o. .... Međutim, tokom 1971. godine, počinje izgradnja srednjoškolskog centra u Bugojnu na parceli označenoj kao k.č. 1419/3. Zgrade srednjih škola su izgrađene kao i prateći sadržaji za škole. Tačno je da je tužitelj podnio zahtjev za pretvorbu prava korištenja u pravo vlasništva po odredbama Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, a tačno je i da je takav zahtjev odbačen kao nepotpun, ali iz razloga jer tužitelj nije izgradio višespratne stambene zgrade zbog kojeg je predniku tužitelja „Slavko Rodić” Bugojno bilo dodijeljeno na korištenje zemljište rješenjem SO Bugojno broj Up/I-broj 6444/2-1968 od 06.08.1968. godine. Da je tužitelj ( a ne tuženi) na zemljištu na kojem mu je dodijeljeno pravo korištenja izgradio zgrade, tada bi mogao da zahtjeva i da ostvari pretvorbu prava korištenja u pravo vlasništva, jer bi zemljište bilo izgrađeno i privedeno namjeni. Međutim, na zemljištu na kojem tužitelj ima pravo korištenja zgrade su sagradili tuženi, pa je tužitelju bilo onemogućeno da na bilo kakav način raspolaže nekretninom na kojoj su tuženi sagradili objekte srednjih škola, čime mu je onemogućeno da privede zemljište namjeni i izvrši pretvorbu prava korištenja u pravo vlasništva na osnovu odredbi Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH. Tužitelj se po sili Zakona o stvarnim pravima ( član 338. i 341.) smatra vlasnikom nekretnine označene kao k.č. 1419/3 k.o. ... jer vlasništvo nad nekretninom nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe. Nasuprot tvrdnji suda da su tuženi stekli pravo vlasništva nad nekretninom k.č. 1419/3 na osnovu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu, zbog čega se tužitelj ne može smatrati vlasnikom nekretnine, tužitelj ističe da objekti tuženih nisu uplajeni u skladu sa zakonom niti su tuženi vlasništvo nad zgradama upisali u zemljišne knjige. Tuženi kao nosioci vanknjižnih prava nisu. shodno odredbi člana 361. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, pokrenuli postupak upisa stvarnih prava na nekretninama u zemljišnu knjigu, niti su postupili u skladu sa članom 347. stav 3. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH odnosno nisu pokrenuli postupak upisa prava vlasništva nad zgradom uz prethodnu radnu da im se dodjeli na korištenje nekretnina označena kao k.č. 419/3 k.o. Bugojno uz istovremeno utvrđivanje gubitka prava korištenja tužitelja. ali uz naknadu. shodno članu 50. i 51. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH. Tužitelju nije od strane nadležnog općinskog organa rješenjem utvrđen gubitak prava korištenja zemljišta shodno članu 347. stav 3. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH u vezi sa članovima 49.,50. i 51 Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH. Tužitelju samim tim nije ni isplaćena naknada za zemljište propisana članom 51. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH. To znači da tuženi nisu mogli steći pravo vlasništva nad k.č. 419/3 k.o. Bugojno, kako to tvrdi sud u žalbenoj presudi. Kantonalni sud Novi Travnik u svojoj praksi u presudi broj 51 0 P 027592 12 Gž Od 08.05.2013. godine stoji na stanovištu da se odobrenjem za gradnje ne može steći pravo korištenja na zemljištu na kojem neko drugi ima pravo korištenja, pa samim tim se ne može ni steći pravo vlasništva građenjem na tuđem zemljištu, jer je to protivno odredbama Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH. Znači svaka mogućnost sticanja vlasništva građenim na zemljištu na kojem drugi ima pravo korištenja je isključena. Posebno ističe činjenicu da iz dokaza tuženih - ugovora o građenju od 19.7.1971 godine i 1.9.1972. godine, odobrenja za građenje broj 06-360-207/74 od 10.10.1974. godine i odobrenja za upotrebu broj 06-351-242/73-2 Od 18.11.1973. godine, nije vidljiva oznaka parcele na kojoj se rade objekti škola i nikakva oznaka parcele na kojoj se vrši radnja. U ZK ulošku broj 3682 k.o. ... nije

evidentirano postojanje bilo kakvih prava investitora ili tuženih na k.č. 1419/3 k.o. ... Također sud je krivo tumačio na štetu tužitelja odredbu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH, kojim je propisano da vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu ovoga zakona stiče pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje je prostornim planom ili planom parcelizacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade. Predmet ovog parničnog postupka nije bilo utvrđenje površine zemljišta pod zgradama, niti zemljišta za redovnu upotrebu zgrada. Tuženi nisu podnijeli protivtužbu kojim bi zahtijevali utvrđenje površine zemljišta pod zgradama i zemljišta za redovnu upotrebu zgrada, niti je površina zemljišta pod zgradama i zemljišta za redovnu upotrebu zgrada bila predmet vještačenja. U tom smislu sud nije ni mogao utvrditi da su tuženi na osnovu člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH stekli vlasništvo nad k.č. 1419/3. U pogledu prava vlasništva tužitelja nad nekretninom k.č. 1419/3, sud nije u ožalbenoj presudi cijenio dokaz tužitelja potvrdu Agencije za privatizaciju SBK broj 01-19-223-1/17 Od 20.11.2017. godine iz kojeg dokaza je vidljivo da je parcela k.č. 1419/3 upisana, između ostalih, ušla u program privatizacije i početnog bilansa stanja firme tužitelja. O vaj dokaz nije ni spomenut u ožalbenoj presudi a državni kapital u društvu tužitelja je privatiziran a nekretnina k.č. 1419/3 k.o. ... je evidentirana u podatnoj bilansi stana. To je još jedan dokaz o vlasništvu tužitelja nad nekretninom k.č. 1419/3 jer je tužitelj kroz program privatizacije platio državi vrijednost nekretnine utvrđenu kroz početni bilans stanja. Obrazloženje presude je suprotno njenom dispozitivu jer sud na strani 10. pasus 3. zadnja rečenica, sud navodi i utvrđuje: „što sve dokazuje da je prednik tužitelja faktički deposjediran još 1971. godine s nekretnine koja mu je dodijeljena". Sud je pravilno utvrdio i naveo da je prednik tužitelja deposjediran 1971. godine, tužitelj to i ne spori, ali u dispozitivu presude utvrđuje da tuženi nisu faktički deposjedirali tužitelja ( kao ni njegovog prednika) što ožalbenu presudu čini nezakonitom. Sud je povrijedio pravo na imovinu tužitelja jer pravo korištenja predstavlja imovinu. Ustavni sud BiH je u Odluci o dopustivosti i meritumu broj AP 113/04 od 18.05.2005. godine, u tački 22. utvrdio da pravo korištenja gradskog građevinskog zemljišta predstavlja pravo sa ekonomskom vrijednošću pa se isto može smatrati imovinom. Sud je u ožalbenoj presudi preusko tumačio pojam prava vlasništva tužitelja nad k.č. 1419/3 k.o. ..., iako je tužitelj nositelj prava korištenja i posjeda i ista nekretnina predstavlja njegovu imovinu. Da je pravo korištenja pravo sa ekonomskom vrijednošću koje se smatra imovinom dokazuje i član 51. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH, koji propisuje plaćanje naknade za zemljište u slučaju utvrđivanja gubitka prava korištenja. U svakom slučaju činjenica je da je prednik tužitelja platio naknadu za dodijeljeno mu zemljište u iznosu od 34.384,00 tadašnjih YU dinara. Ako je pravo korištenja radi gradnje pravo sa ekonomskom vrijednošću, a jeste, i koje pravo se smatra imovinom, onda je takvo pravo izjednačeno sa pravom vlasništva pa tužitelja pripada pravo na naknadu za izvršenu faktičku eksproprijaciju nekretnine. Rezimirajući navedene činjenice utvrđene u predmetu, evidentno je da je sud pogrešno tumačio materijalno pravo na štetu tužitelja jer je zaštitu po odredbama Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i Zakona o građevinskom zemljištu Federacije BiH dao tuženima, iako tuženi nemaju nikakva upisana prava na nekretnini označenoj kao k.č. 1419/3, umjesto da je zaštitu prava dao tužitelju koji ima upisano pravo korištenja na nekretnini koje pravo predstavlja imovinu sa ekonomskom vrijednošću. Iako je sud u obrazloženju presude utvrdio da je prednik tužitelja deposjediran još 1971. godine sa k.č. 1419/3, u dispozitivu presude sud utvrđuje drugačije. Na nekretnini k.č. 1419/3 k.o. ... izgrađeni su objekti od javnog interesa koje koriste tuženi, iako tuženima nije dodijeljeno pravo korištenja, zbog

čega je tužitelj bio onemogućen da ostvari svoje pravo korištenja radi gradnje. Budući da povrat i uspostava prijašnjeg stanja nije moguća zbog privođenja namjeni nekretnine od strane tuženih, to tužitelju pripada pravo da traži naknadu za oduzetu nekretninu. Tužitelju se ne može staviti na teret da pokreće postupak utvrđivanja gubitka prava korištenja, kako to sud konstatira. Obaveza tuženih je bila da pokrenu postupak dodjele prava korištenja nekretnine radi izgradnje zgrada škola i prestanka prava korištenja tužitelju, uz isplatu naknade za zemljište tužitelju.

Tuženi u odgovoru na žalbu predlažu da se žalba odbije kao neosnovana i prvostepena presuda potvrdi, negirajući osnovanost navoda iz žalbe tužitelja.

Nakon što je ispitao prvostepenu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na primjenu materijalnog prava i povredu odredaba parničnog postupka, shodno odredbi člana 221. Zakona o parničnom postupku ("Službene novine F BiH", br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15- u daljem dijelu teksta ZPP ), drugostepeni sud je zaključio sljedeće:

Žalba je neosnovana.

Premet spora je zahtjev za utvrđivanje faktičke eksproprijacije nekretnine označene kao k.č. 1419/3, upisana u zk.ul. 3682 k.o ... , u naravi oranica 2. klase, površine 7.745 m<sup>2</sup>, koja je identična nekretnini novog premjera označenoj kao k.p. 1419/3 upisana u p.l. 1047 k.o. ..., površine 7.745m<sup>2</sup> i da se tuženi obavežu da tužitelju isplate iznos od 673.852,20 KM na ime naknade za faktički ekspropisanu nekretninu, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe tj. dana 28.4.2022. godine, pa do isplate.

Iz stanja spisa i osporene presude, proizlazi da su parnične stranke pred sudom, u skladu sa odredbom člana 7. Zakona o parničnom postupku, iznijele sve činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i izvele dokaze koje su smatrale bitnim za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja prvostepenog suda proizilazi sljedeće:

-da je 1968. godine Općina Bugojno izvršila nacionalizaciju parcela označenih kao k.č. 1479/3, 1478/2, 1479/1 k.o ... od ranijih vlasnika V.I.I. i N.I.I., nakon čega je preduzeća S.R. ..., pravni prednik tužitelja, dana 2.7.1968. godine podnio zahtjev općini Bugojno, Odsjeku za imovinsko pravne poslove općine Bugojno za dodjele gradilišta uz napomenu da su upoznati da moraju objekat izgraditi, odnosno staviti pod krov u roku od 3. godine jer u suprotnom gube pravo korištenja zemljišta, zatim platiti učešće u izgradnji komunalija po Odluci skupštine opštine , te uplatiti vrijednost dodijeljene zemlje ( kako je to bilo regulisano i odredbama čl. 53. Zakona o građevinskom zemljištu ( Sl list SR BiH 34/86-1113,1/90-12,29/90-811) kojem je udovoljeno Rješenje SO-e Bugojno od 6.8.1968.godine i Zaključkom od 11.7.1968.godine na način da je podnositelju zahtjeva dodijeljeno pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu radi izgradnje višespratnih stambenih zgrada i to kat čestica 1479/3 u površini od 4912m<sup>2</sup>,  
-da tužitelj nakon izvršene dodjele nije preduzeo aktivnosti oko ishodovanja odgovarajuće građevinske dokumentacije u svrhu gradnje predviđenih zgrada, niti je iste sagrađio, dok je Skupština općine Bugojno tri godine nakon što je tužitelju dodijelila parcelu k.č.br. 1479/3, tj. 1971. godine ishodovala formiranje građevinske parcele za izgradnju školskog centra u Bugojnu prema Urbanističkom rješenju kojeg

su činile parcele 1479/1 (površine 4371m<sup>2</sup>) i 1479/3 (površine 4912m<sup>2</sup>), na kojima su potom građeni objekti srednjoškolskog centra, a zatim je 1992. ponovo po zahtjevu Općine Bugojno došlo do cijepanja istih parcela (kao i nekih drugih susjednih parcela precizno navedenih u nalazu vještaka ) radi formiranja gradilišta za igralište, te je 1999. godine cijepana parcela k.č.br. 1479/3 radi formiranja zemljišta ispod trafostanice, što sve dokazuje da je prednik tužitelja faktički deposjediran još 1971. godine s nekretnine koja mu je dodijeljena 1968. godine, -da u postupku nije dokazano da je plaćena naknada utvrđena Rješenje SO-e Bugojno od 6.8.1968.godine i Zaključkom od 11.7.1968.godine, -da je kao vlasnik sporne parcele k.č.br.1419/3 u naravi oranica 2. klase upisana u B listu zk.uložka broj: 3692 KO Bugojno u površini od 7745 m<sup>2</sup> Država, sa upisanim pravom korištenja u korist tužitelja, a u posjedovnom listu br. 1047 KO Bugojno tužitelj kao posjednik sa 1/1 dijela, te da u istim nisu upisani građevinski objekti, koji su nesporno sagrađeni,

-da je vještačenjem po vještaku građevinske struke Pašalić Enisi utvrđeno da tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. 1419/3, u naravi oranica II klase ukupne površine 7745m<sup>2</sup> na dan izrade nalaza iznosi 673.852,20 KM, koji iznos je utvrđen na temelju primjene komparativne metode.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud odbija tužbeni zahtjev tužitelja uz obrazloženje da tužitelj nije u zakonom propisanim rokovima na dodijeljenom zemljištu, koje je poslije promijenilo oblik i na kojem su izgrađeni objekti za potrebe srednjoškolskog centra još početkom 70-tih godina prošlog stoljeća, slijedom čega mu je prestalo pravo korištenja radi građenja, neovisno od toga što nadležna općinska služba nije shodno čl. 50. ZGZ svojim rješenjem to utvrdila (takvo rješenje je deklaratorne, a ne konstitutivne prirode, kao i sam upis gubitka tog prava u zemljišnu knjigu )uslijed čega je nastala trenutna situacija , gdje tužitelj i dalje ima uknjiženo pravo korištenja , a faktički nikada nije bio u posjedu predmetne nepokretnosti ,pa slijedom navedenog nije mogao biti ni njenim vlasnikom , pa nekretnina kao takva nije mogla ni biti predmet eksproprijacije.

Pitanje eksproprijacije regulisano je Zakonom o eksproprijaciji FBiH ("Službene novine FBiH", br. 70/2007, 36/2010, 25/2012, 8/2015 - odluka US i 34/2016) kao oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nekretninama uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti nekretnina ( čl. 2.) koja je prema čl. 12. stav 1. isplaćuje vlasniku ekspropisane nekretnine. Istima Zakonom je regulisan način provođenja eksproprijacije na način propisan tim Zakonom, gdje u konačnom odluku o eksproprijaciji donosi nadležni organ općine nakon provedenog postupka kojem prethodi utvrđivanje javnog interesa, koji je precizno definiran u čl. 3. Zakona kojim je propisano da se nekretnina može ekspropisati kada je to potrebno za izgradnju saobraćajne infrastrukture, poslovnih i industrijskih zona, privrednih, komunalnih, zdravstvenih, prosvjetnih i objekata kulture, objekata odbrane, uprave i drugih objekata od javnog interesa kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine za koju se namjerava predložiti eksproprijacija u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

Međutim, postoje slučajevi izgradnje objekata od javnog interesa ili izvođenja drugih radova od javnog interesa, koji imaju za posljedicu potpuno ili djelimično oduzimanje prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretninama, iako ne postoji odluka o oduzimanju, odnosno odluka o utvrđivanju javnog interesa i rješenje o eksproprijaciji. Takve slučajeve pravna teorija i sudska praksa podvodi pod pojam faktičkog

deposjediranja odnosno tzv. faktičke eksproprijacije, kojeg od pojma formalne eksproprijacije razlikuje, dakle, odsustvo nekog od bitnih elemenata zakonom utvrđenog postupka eksproprijacije. Na taj način se, svakako, od strane nadležnih organa ugrožavaju i vrijeđaju subjektivna prava vlasnika nekretnina slijedom čega. Potpuno ili djelimično oduzimanje prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretninama radi izgradnje objekata od javnog interesa mora biti zasnovano na zakonito sprovedenom postupku eksproprijacije, tako da faktičko deposjediranje, bez provođenja postupka eksproprijacije, ne može opravdati javni interes. U slučajevima kada javna vlast vrši ili dozvoljava izgradnju objekta od javnog interesa na zemljištu koje nije formalno eksproporisano ugrožavaju se i povrijeđuju subjektivna prava fizičkih i pravnih lica na nekretninama. U slučaju faktičke eksproprijacije fizička ili pravna lica su lišena prava vlasništva, pa je osnov tužbenog zahtjeva u stvari zahtjev za povrat svojine. Budući da povrat i uspostava prijašnjeg stanja nije moguća zbog privođenja namjeni ranije nekretnine, to tužiteljima pripada pravo da traže naknadu za oduzete nekretnine. Stvarni motiv, cilj i svrha faktičkog deposjediranja je ostvarivanje javnog interesa, odnosno izgradnja objekata ili izvođenje drugih radova od javnog interesa, tako da i naknada ranijim vlasnicima treba da bude određena u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Dakle, da bi tužitelj imao pravo na naknadu u slučaju eksproprijacije u skladu sa čl. 12. stav 1. Zakona o eksproprijaciji uslov je da bio vlasnik nepokretnosti koja se ekspropriše koje se u ovakvoj vrsti postupka pojavljuje kao prethodno pitanje (čl.12.stav 1.ZPP). Ispunjenje tog uslova je neophodno i za ostvarenje prava na naknadu i u slučaju faktičke eksproprijacije, pored postojanja javnog interesa za oduzimanje. Žalitelj je u skladu sa čl. 7. stav 1. i 123. stav 1. ZPP bio u obavezi da dokaže ispunjenost ovih uslova, što prema pravilnom zaključku prvostepenog suda zasnovanom na pravilnoj primjeni čl. 8. i 126. ZPP nije učinio.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da je pravnom predniku tužitelja 1968. godine dodijeljeno pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu radi izgradnje višespratnih stambenih objekata na k.č.br.4.912 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.br. 227 k.o. ... uz ustanovljenu obavezu plaćanja naknade u iznosu od 7,00 novih dinara po m<sup>2</sup>, koja odluka je zasnovana na čl. 37. Zakona o prometu zemljišta i zgrada („Sl.list SFRJ „ br. 42/65, 57/05 i 17/67 ) kojim je bilo propisano da skupština opštine može građevinsko zemljište u društvenoj svojini davati na korištenje građanima radi podizanja porodične stambene zgrade, kao i radnim i drugim samoupravnim organizacijama, društveno – političkim zajednicama, društveno – političkim organizacijama i udruženjima građana i građanskim pravnim licima radi podizanja zgrade za njihove potrebe, a u članu 1. da se građevinska zemljišta u društvenoj svojini ne mogu otuđivati, ali se na njima mogu sticati prava određena zakonom.

Dakle, pravni prednik tužitelja je stekao pravo korištenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini koja se nisu mogla otuđivati ni po odredbama Zakona na temelju kojeg je to pravo priznato tužitelju, ali ni na temelju odredbi Zakona o građevinskom zemljištu ( Sl list SR BiH 34/86-1113,1/90-12,29/90-811- u daljem dijelu teksta: ZGZ ) koji je u članu 4. propisivao da se gradskom građevinskom zemljištu ne može steći pravo svojine i da se ne može otuđiti iz društvene svojine, ali se na njemu mogu steći prava određena zakonom ( čl.4 ) među kojim je i pravo korištenja radi gradnje ( čl.17 ) koje je Zaključkom od 11.7.1968.godine priznato tužitelju, koji je na temelju čl. 2. stav 2. bio dužan isplati naknadu za dodijeljeno zemljište u novčanom iznosu od po 7,00 novih dinara po 1m

2. Daljnja obaveza koja je nastala za pravnog prednika tužitelja je bila da u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja koje je doneseno dana 6.8.1968. godine podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje, odnosno da u roku od tri godine od izdavanja odobrenja za građenje izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom čije neizvršavanje je imalo za posljedicu gubitak stečenog prava korištenja ( čl. 53. ZGZ ) koji utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove ( čl.54. ZGZ), koje kako to pravilno zaključuje i prvostepeni sud, ima deklaratoran karakter, a koje u konkretnom slučaju prema izvedenim dokazima i utvrđenom činjeničnom stanju nije doneseno, niti je, suprotno činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda, tužitelj dokazao da je upis tog prava izvršen u zemljišne, dokazavši da je upis izvršen na dan 21.12.2001.godine na osnovu rješenja općine Bugojno, imovinsko pravne službe broj:07-31-921-16/00 od 11.12.2000.godine na k.č.br.1419/3, kako to proizilazi iz zk.izvatka za zk.ul.br.3682 k.o .... od 15.2.2022.godine, na kojoj mu nije bilo priznato pravo korištenja.

Stanje u spisu upućuje na zaključak da žalitelj po osnovu stečenog, pa izgubljenog prava korištenja radi građenja priznatog na nekretnini površine 4.912 m<sup>2</sup>, koja je imala oznaku k.č.br.1479/3, koja je prestala postojati i u međuvremenu nastala nova k.č.br.1419/3 daleko veće površine od ranije ( 7.745 m<sup>2</sup>) nastoji po osnovu rješenja iz 1968.godine, kojim mu je priznato to pravo, izdejsstvovati pravo na naknadu za ekspropisane nekretnine opredjeljujući svoj zahtjev na iznos od 673.852,20 KM koji odgovara tržišnoj vrijednosti novonastale nekretnine površine 7.745 m<sup>2</sup> uz obrazloženje da mu je onemogućeno građenje i da je njegovo pravo korištenja pretvoreno u pravo vlasništva temeljem Zakona o stvarnim pravima FBiH, odnosno u skladu sa njegovim članovima kojim se reguliše pretvorba prava korištenja, ili upravljanja ili raspolaganja.

Dakle, iz ovakvog činjeničnog utvrđenja, koje kao pravilno i potpuno prihvata i ovaj sud, jer je zasnovano na ocjeni dokaza izvršenoj u skladu sa čl. 8. ZPP, odnosno svakog dokaza pojedinačno i u međusobnoj vezi, proizilazi da tužitelj tužbom traži da se utvrdi da su tuženi izvršili faktičku eksproprijaciju nekretnine označene kao k.č. 1419/3, upisana u zk.ul. 3682 k.o. ..., u naravi oranica 2. klase, površine 7.745 m<sup>2</sup>, koja je identična nekretnini novog premjera označenoj kao k.p. 1419/3 upisana u p.l. 1047 k.o. ..., površine 7.745m<sup>2</sup> samo na osnovu činjenične tvrdnje da je predniku tuženog 1986. godine priznato pravo korištenja radi građenja na nekretnini označenoj kao k.č.br. 1479/3 površine 4.912 m<sup>2</sup>, kroz nastojanje da iz prava korištenja radi građenja na nekretnini u društvenom vlasništvu izvede pravo vlasništva, kao preduvjet za utvrđivanje postojanja faktičke eksproprijacije i prava na naknadu po čl. 12. stav 1. Zakona o eksproprijaciji, iako je to pravo, suprotno žalbenim navodima, prestalo po sili Zakona i prije 1971.godine po čl. 53. ZGZ upravo iz razloga što tužitelj nije izvršio svoje zakonom propisane obaveze iz tog člana, čije neizvršenje ima za posljedicu gubitak prava korištenja. Na ovakav zaključak, kako to pravilo zaključuje i prvostepeni sud, utječe činjenica da iz izvedenih dokaza proizilazi da su građevinski radovi izvedeni, između ostalih, i na spornoj parceli, ali ne na način da je tužitelj bio u posjedu nekretnine i da je on kao nosilac prava korištenja radi gradnje i gradio, već da je 1971. godine Skupština opštine Bugojno kao investitor počela sa ulaganjem sredstava na ime izgradnje objekata Srednjoškolskog centra i u tom pravcu je zaključila ugovor s GP „Gorica “koja je bila izvođač radova , te je do 1975.godine od strane urbanizma ishodovano odobrenja za upotrebu izgrađenih objekata ( koji objekti su izgrađeni između ostalog i na predmetnoj nepokretnosti što je utvrđeno nalazom vještaka geodetske struke slijedom čega se

zgrade koje koriste JU Srednja tehnička škola Bugojno i JU Srednja strukovna škola Bugojno sa pratećim sadržajima izgrađene, pa se predmetna nekretnina u cijelosti koristi od strane tuženih, za potrebe srednjeg obrazovanja.

Ovako utvrđeno činjenično stanje ne daje osnova za zaključak da je žalitelju bilo onemogućeno da na bilo kakav način raspolaže nekretninom na kojoj su sagrađeni objekti koje koriste tuženi i da privede zemljište namjeni i izvrši pretvorbu prava korištenja u pravo vlasništva na osnovu odredbi Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH. Ovo tim prije jer je žalitelj na temelju čl. 7. stav 1. i 123. stav 1. ZPP bio u obavezi da dokaže da je ispunio uslove iz čl. 53. ZGZ, da je roku od godine dana od dana pravosnažnosti rješenja rješenje o dodjeli zemljišta podnio zahtjev za građenje, kao prvi zakonom propisani uslov, čije neispunjenje ima za posljedicu gubitak stečenog prava, ali i da je prije toga platio utvrđenu naknadu, koja činjenica nije dokazivana u postupku uopće. Kako iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da je gradnja zgrada i drugih, pratećih objekata, započela tri godine nakon donošenja rješenja kojim se tužitelju priznaje pravo korištenja radi građenja, te u nedostatku dokaza da je tužitelj postupio na način propisan čl. 53. ZGZ, koje je tužitelj trebao predložiti sudu, ovakve tvrdnje se ne mogu uzeti kao osnovane, niti se činjenično stanje prvostepenog suda može smatrati nepravilnim i nepotpunim. Bez obzira što u dokazima tuženih, odnosno Ugovoru o građenju od 19.07.1971 godine i 01.09.1972. godine, Odobrenju za građenje broj 06-360-207/74 od 10.10.1974. godine i Odobrenju za upotrebu broj 06-351-242/73-2 Od 18.11.1973. godine, nije vidljiva oznaka parcele na kojoj se rade objekti škola i da u zk. ulošku broj 3682 k.o. ... nije evidentirano postojanje bilo kakvih prava investitora ili tuženih na k.č. 1419/3 k.o. ... ta činjenica ne utječe na pravilnost činjeničnog stanja jer žalitelj je, još u samoj tužbi, iznosio činjenice da su na toj parceli izgrađene zgrade koje koriste tuženi koje činjenice su utvrđene i vještačenjem po vještaku geodetske struke, slijedom čega je pozivanje na ove činjenice u žalbi neosnovano.

Kako je pravnom predniku žalitelja priznato pravo korištenja radi građenja na zemljištu u društvenom vlasništvu, na osnovu kojeg se po odredbama tada važećeg Zakona o građevinskom zemljištu ( Sl. list SR BiH 34/86-1113,1/90-12,29/90-811) nije moglo steći pravo vlasništva ( čl.4 ), kao ni po odredbama Zakona o prometu zemljišta i zgrada („ Sl.list SFRJ „ br. 42/65, 57/05 i 17/67 ) kojim je bilo propisana zabrana otuđenja građevinskog zemljišta, koje se pri tom na temelju čl. 53. ZGZ, koji je važio u tom periodu, gubilo po sili zakona, ukoliko se u roku od godine dana od dana pravosnažnosti rješenja o dodjeli ne podnese zahtjev za izdavanje odobrenja za građenje, a u daljnjem roku od tri godine od njegovog izdavanja ne izgradi, što prema činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda nije izvršeno, pravo korištenja na k.č.br. čestica 1479/3 u površini od 4912m<sup>2</sup>, na kojoj je pravnom predniku tužitelja priznato pravo korištenja radi građenja, je prestalo prije početka gradnje zgrada koje nesporno koriste tuženi, čiju izgradnju je finansirala općina Bugojno sa početkom 1971.godine pa nadalje, od kada tužitelj nesporno nije ni u posjedu sporne nekretnine. Činjenica da u postupku nije dokazano da općina Bugojno nije postupila na način propisan čl. 54. tada važećeg Zakona o građenju i donijela rješenje kojim bi utvrdila prestanak prava tužitelja ne utječe na pravilnost i zakonitost pobijane odluke jer i ovaj sud smatra da je do gubitka prava korištenja došlo po sili zakona, a što proizilazi iz teksta člana 54. ZGZ kojim je bilo propisano:“ gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga navedenih u prethodnom članu utvrđuje rješenjem.....“.

Obzirom na prednje, pozivanje žalitelja na odredbe trenutno važećeg Zakona o građenju ("Službene novine Federacije BiH", br. 25/2003, 16/2004 - ispravka, 67/2005 i 94/2018 - odluka Ustavnog Suda), koji je donesen i stupio na snagu nakon gubitka prava korištenja nije od utjecaja na pravilnost pobijane odluke neovisno od činjenice da i taj Zakon u čl. 49. i 50. sadrži identičnu regulativu kao i ZGZ koji je važio u spornom periodu u pogledu razloga prestanka prava korištenja i donošenja odluke o prestanku.

Tačno je da žalitelj tužbom ne traži utvrđenje prava vlasništva, koje se u konkretnom slučaju pojavljuje kao prethodno pitanje iz čl. 12. stav 1. ZPP jer od odluke o tom pitanju - da li je tužitelj postao vlasnikom zemljišta zavisi i odluka o osnovanosti zahtjeva za utvrđenje faktičke eksproprijacije i prava na naknadu slijedom čega prvostepeni sud nije povrijedio niti jednu odredbu ZPP, ali ni materijalno pravo kada je obrazloženju svoje odluke, kod ocijene postojanja vlasništva tužitelja na spornom zemljištu, cijenio i čl. 39. ZGZ FBiH ("Službene novine Federacije BiH", br. 25/2003, 16/2004 - ispravka, 67/2005 i 94/2018 - odluka Ustavnog Suda) pravilno zaključivši da je izvršena denacionalizacija izgrađenog građevinskog zemljišta, pa je vlasnik zgrade stupanjem na snagu ovog zakona stekao vlasništvo na zemljištu ispod zgrade, kao i na onoj površini zemljišta određenom za redovnu upotrebu zgrade, tako da se od tog momenta vlasništvo na zgradi povezuje s vlasništvom na zemljištu, tako da pravo korištenja radi gradnje prestaje, a na zemljištu vlasnik zgrade izgrađene u skladu sa zakonskim propisima stječe vlasništvo zemljišta (član 53. ZGZ FBiH).

Stoga, žalitelj pogrešno smatra da je zaključak prvostepenog suda da nije dokazao da je stekao pravo vlasništva na spornoj nekretnini pogrešan i da je prvostepeni sud pogrešno primijenio čl. 338. i 341. Zakona o stvarnim pravima, ali i čl. 347. stav 3. Ovim članovima je regulisano pitanje pretvorbe prava korištenja upisanog u zemljišne knjige u korist lica koje je upisano sa tim pravom na dan stupanja na snagu tog Zakona na način da se smatra da su upisi tih prava upisi prava vlasništva, ako društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe, koje je ovlašteno ishoditi uknjižbu svog prava. U činjeničnoj situaciji iz koje proizilazi da je tužitelju priznato pravo korištenja radi gradnje 1968. na k.č.br. 1479/3 ukupne površine 4912m, koja je sa tom površinom i brojem egzistirala u vrijeme priznanja prava korištenja radi građenja i koja je kao takva zbog izvršenih promjena prestala postojati, jer je trenutno upisana kao sastavni dio k.č.br.1419/3 u površini od 7745 m<sup>2</sup>, na kojoj je, suprotno činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda, pravo korištenja upisano 2001.godine, a što proizilazi iz zk. izvotka za zk. ul.br.3682 KO ... i nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke, na osnovu rješenja općine Bugojno od 11.12.2000.godine, bez da je tužitelj dokazao osnov tog upisa i sticanja prava korištenja na drugoj k.č. koja je znatno veće površine od one na kojem mu je priznato pravo korištenja radi građenja, te da je ranije priznato pravo korištenja radi građenja prestalo po sili zakona i to na k.č. na kojoj su nespornog izgrađeni građevinski objekti od strane drugog lica, konkretno općine Bugojno koja je po istim zakonima ( Zakon o prometu i ZGZ ) koji su važili spornom periodu raspolagala takvim zemljištem ( čl. 6.ZGZ ) prvostepeni sud pravilno primjenjuje čl. 126. ZPP kada zaključuje da tužitelj nije dokazao da društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe, koja je ovlaštena ishoditi uknjižbu svoga prava. Navedena pretvorba prava korištenja u pravo vlasništva podrazumijeva da je nosilac prava korištenja bio uknjižen u zemljišnoj knjizi na dan stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima ( 2013.godina ) i da društveno vlasništvo nije pretvoreno u

vlasništvo druge osobe koja je ovlaštena ishoditi uknjižbu svoga prava slijedom čega se, prema mišljenju ovog suda, obaveza tužitelja ne ograničava samo na dokazivanje postojanja upisa prava korištenja na zemljištvu u društvenoj svojini, već i na obavezu da društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe koja je ovlaštena ishoditi uknjižbu tog prava, naročito u činjeničnoj i pravnoj situaciji kada su na takvom zemljištu nesporno izgrađeni objekti od javnog interesa, što po čl.2. Zakona o eksproprijaciji zgrade škola, kao javnih ustanova jesu, od strane trećeg lica koje nije stranka u postupku, a koje je na temelju tada važećih Zakona bilo ovlašteno da raspolaže sa takvim zemljištem, gradi na njemu, priznaje pravo korištenja radi građenja i odlučuje o njegovom gubitku. Član 338. i 341. Zakona o stvarnim pravima FBiH reguliše pretvorbu prava korištenja upisanog u zemljišne knjige u pravo vlasništva pod uvjetom da društveno vlasništvo po nekom od zakonima priznatim osnovima nije pretvoreno u pravo vlasništva drugog lica, čiju ispunjenost upravo tužitelj mora da dokaže, jer ova pretvorba nije bezuslovna, niti može da bude na štetu prava vlasništva drugog lica, samo zbog toga što ono nije upisano u zemljišne knjige, a nosilac prava korištenja jeste. Činjenica da li je vanknjižni nosilac prava u roku od tri godine od dana stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima pokrenuo postupak za upis stvarnih prava glede nekretnina i svih promjena na njima u zemljišnu knjigu ne utječe na drugačiju primjenu čl.338. i 341. Zakona o stvarnim pravima, niti ima za posljedicu gubitak stvarnih prava kako to žalitelj pogrešno smatra, jer takva posljedica nije propisana Zakonom.

Prvostepeni sud je pobijanu odluku, činjenično i pravno jasno i potpuno obrazložio prema standardima i zahtjevima utvrđenim članom 6. Evropske konvencije i članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku FBiH, po kojima, da bi odluka bila podobna za ispitivanje po uloženom pravnom lijeku, obrazloženje iste mora sadržavati razloge o odlučnim činjenicama u svakom konkretnom predmetu (ovakav stav je zauzeo Vrhovni sud u presudi broj: 46 0 P 006187 12 Rev od 31.10.2013. godine, Ustavni sud BiH u više odluka kao i u odluci Ap-352/04 od 23.3.2005. godine). Činjenica da je prvostepeni sud u obrazloženju svoje odluke, na strani 10. pasus 1. zadnja rečenica, naveo:“ da je prednik tužitelja faktički deposjediran još 1971. godine s nekretnine koja mu je dodijeljena 1968. godine“ ne čini odluku kontradiktornom u smislu da je sud utvrdio postojanje deposjediranja, već je dato u kontekstu da tužitelj već u toku 1971.godine nije bio u posjedu sporne nekretnine, slijedom čega povreda čl.191.stav 4.ZPP nije učinjena jer iz obrazloženja prvostepene presude jasno proizilazi iz kojih razloga sud smatra da je tužbeni zahtjev neosnovan, dajući pri tom obrazloženje u tom dijelu.

Suprotno žalbenim navodima, prvostepeni sud je na strani 6. pobijane odluke cijenio potvrdu Agencije za privatizaciju Travnik od 20.11.2017.g i utvrdio da je prema programu privatizacije, početnoj bilanci stanja preduzeća, koji je odobren rješenjem Agencije za privatizaciju od 30.06.2000.g. ,sporna parcela 1479/3 iz zk.ul. 227 k.o. ...uvrštena u vrijednost ukupnog kapitala preduzeće Unis Coming doo Bugojno.

Osnovno načelo parničnog postupka sadržano je u odredbi da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice na kojim temelji svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojim se utvrđuju te činjenice (čl.7 ZPP). Svaka stranka dužna je dokazi činjenice na kojim temelji svoj zahtjev (čl. 123.ZPP). Ako sud na osnovu izvedenih dokaza ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu dužan je zaključiti primjenom pravila o teretu dokazivanja (čl. 126.ZPP). Naime, primjenom pravila o teretu dokazivanja sud će uzeti da nije istinita tvrdnja za čiju istinitost stranka koja se na određenu činjenicu

poziva u svoju korist nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava. Kako žalitelj, prema pravilnom zaključku prvostepenog suda, nije pružio dovoljno dokaza iz kojih bi se mogao izvući zaključak da je je sporna nekretnina bila njegovo vlasništvo, da je faktički deposjediran, bez provođenja postupka eksproprijacije radi izgradnje zgrada koje koriste tuženi, koji nisu upisani ni kao vlasnici, ni kao posjednici sporne nekretnine, prvostepeni sud je pravilno postupio kada je odbio zahtjev žalitelja slijedom čega u ovakvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji sud nije povrijedio pravo na imovinu tužitelja, koje se na temelju čl. 338. i 341. Zakona o stvarnim pravima, na koje se i sam žalitelj pozivao, ne može steći uplatom naknade za korištenje zemljišta u društvenoj svojini, čija uplata u konkretnom slučaju nije čak ni dokazivana, neovisno od prava koja temeljem čl. 51. Zakona o građevinskog zemljištu pripadaju ranijem nosiocu prava korištenja radi građenja, za koja bi bila legitimisana Općina, koja nije tužena u ovom predmetu, pa je pozivanje na taj član irelevantno.

Prvostepeni sud je pobijanu odluku, činjenično i pravno jasno i potpuno obrazložio prema standardima i zahtjevima utvrđenim članom 6. Evropske konvencije i članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku FBiH, po kojima, da bi odluka bila podobna za ispitivanje po uloženom pravnom lijeku, obrazloženje iste mora sadržavati razloge o odlučnim činjenicama u svakom konkretnom predmetu (ovakav stav je zauzeo Vrhovni sud u presudi broj: 46 0 P 006187 12 Rev od 31.10.2013. godine, Ustavni sud BiH u više odluka kao i u odluci Ap-352/04 od 23.3.2005. godine).

Odluka o troškovima žalbenog postupka tužitelja donijeta je primjenom odredbi iz člana 387. stav 1. 386. stav 1 i člana 397. stav 1. ZPP. Tužitelju temeljem odredbe čl. 386. stav 1. ZPP ne pripadaju troškovi sastava žalbe u traženom iznosu od 1.579,50 KM jer je odbijena kao neosnovana.

Kako ne stoje ni ostali žalbeni razlozi koje ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih člankom 231. ZPP, a niti razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, u skladu sa članom 226. ZPP, to je valjalo žalbu tužitelja odbiti kao neosnovanu i prvostepenu presudu potvrditi.

Predsjednik vijeća

Senad Begović