

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 32 0 Ps 388506 25 Pž
Tuzla, 15.09.2025. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Vahide Halilović, kao predsjednika vijeća, Šejle Kamberović Hadžiefendić i Ilvane Delić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Konjuh d.d. Kladanj u stečaju, zastupan po punomoćnici Adviji Hodžić, advokatu iz Tuzle, protiv tuženih Općina Kladanj, Kladanjskih brigada broj 2, Kladanj, zastupan po zakonskom zastupniku Općinskom pravobranilaštvu Kladanj i A. (A.) H.1, ..., ..., zastupan po punomoćnici Zurijeti Salkanović, advokatu iz Živinica, radi utvrđivanja prava vlasništva, vrijednost spora 60.000,00 KM, odlučujući o žalbi drugotuženog, podnesenoj protiv presude Općinskog suda u Tuzli, broj 32 0 Ps 388506 20 Ps od 28.02.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 15.09.2025. godine, donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba se djelimično uvažava, prvostepena presuda preinačava u stavu četvrtom izreke tako da se dosuđeni iznos troškova postupka od 11.704,32 KM, snižava na iznos od 11.204,32 KM, a u preostalom dijelu u stavu prvom i drugom izreke prvostepena presuda se potvrđuje.

Odbija se zahtjev drugotuženog za naknadu troškova žalbenog postupka.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom, stavom prvim izreke, utvrđeno je da je tužitelj Konjuh d.d. Kladanj u stečaju, ul. Patriotske lige broj 2 na osnovu valjanog pravnog posla tj. ugovora o kupoprodaji zaključenog između pravnog prednika tužitelja i A.H.2 pravnog prednika drugotuženog dana 24.04.1981. godine ovjerenog kod Općinskog suda u Tuzli, Odjeljenje u Kladnju pod brojem OV-77/81, stekao pravo vlasništva na parceli označenoj kao dio kč. broj 414 zv. ... poslovna zgrada u privredi površine cca 159 m² sa uplanjenim objektom na istoj parceli (koji više ne postoji) i dijelu parcele označene kao dio kč. broj 414 zv. ... označeno kao zemljište uz privrednu zgradu površine cca 591 m², ukupne površine cca 750 m², sada upisane u KKU i zk.br. 69 k.o. ... u površini od 1.500 m², sa uzurpiranom površinom od cca 750m², sa dijelom betonskog potpornog zida sa betonskim potpornim stubovima i betonskim stepenicama na lokaciji predmetne parcele označene kao dio kč. br. 414 KO ..., odnosno po starom premjeru označene kao k.č. 89/18 ..., ranije upisana u zk.ul. br. 77 KO ... do izrade i uspostave novog katastra, te su tuženi dužni trpjeti da se temeljem ove presude izvrši cijepanje navedene parcele u Službi za geodetske i

imovinsko-pravne poslove Općine Kladanj na osnovu nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Stanišić Mile označen kao pismeni nalaz od 27.02.2023. godine, izjašnjenja po dostavljenoj dokumentaciji iz Arhiva TK od 27.02.2024. godine i dopune nalaza i mišljenja sa ispravkom od 20.11.2024. godine koji nalazi su sastavni dio ove presude, te nakon izvršenog cijepanja tuženi su dužni trpiti da se tužitelj umjesto njih i njihovih prednika temeljem ove presude upiše u katastarskom operatu Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Kladanj sa dijelom 1/1 i u zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Živinicama, Odjeljenje u Kladnju sa dijelom 1/1, a sve u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Stavom drugim izreke obavezani su tuženi da solidarno tužitelju nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 3.601,33 KM, sve u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Stavom trećim izreke sa ostatkom zahtjeva za naplatu troškova postupka preko dosuđenog iznosa u odnosu na prvotuženog, tužitelj je odbijen.

Stavom četvrtim izreke obavezan je drugotuženi A.H.1 da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 11.704,32 KM, a sve u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Stavom petim izreke sa ostatkom zahtjeva za naplatu troškova postupka u odnosu na drugotuženog preko dosuđenog iznosa tužitelj je odbijen.

Protiv navedene presude žali se drugotuženi zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom kao u žalbi i zahtjevom za naknadu troškova žalbenog postupka, za sastav žalbe iznos od 1.250,00 KM.

U odgovoru na žalbu tužitelj predlaže da drugostepeni sud odbije žalbu.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga iznesenih u žalbi i razloga iz člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine FBiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15, u daljem tekstu: ZPP), cijeneći pri tome žalbene navode koji su od odlučnog značaja, u smislu člana 231. ZPP, ovaj sud je odlučio da žalba nije osnovana iz sljedećih razloga:

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je na osnovu valjanog pravnog posla, tj. ugovora o kupoprodaji zaključenog između pravnog prednika tužitelja i A.H.2, pravnog prednika drugotuženog, stekao pravo vlasništva na nekretnini bliže opisanoj u stavu prvom izreke ožalbene presude.

Iz razloga ožalbene presude i prema stanju u spisu slijedi da je prvostepeni sud, na osnovu provedenih dokaza, koje je cijenio u smislu člana 8. ZPP, u relevantnom utvrdio:

- da je, dana 24.04.1981. godine, između SOUR UPI Sarajevo, radna organizacija za proizvodnju i promet Kladanj, OUR Konjuh Kladanj, kao kupca i A.H.2, sina R., kao prodavca, zaključen kupoprodajni ugovor, ovjeren od strane Općinskog suda u Tuzli, Odjeljenje Kladanj pod brojem Ov.77/1981, kojim je u članu 1. određen predmet ugovora o kupoprodaji i to poslovno-stambeni objekat veličine 10x15 m, P+1, sa

potkrovljem, koji objekat je sagrađen na zemljištu-parceli označenoj kao k.č. 89/18, ..., Pašnjak upisan u z.k. ul. 77, k.o. ... i k.č. 89/18 k.o. ... u površini od 750 m², da je članom 2. ugovorena cijena od 2.500.000,00 dinara, te da se članom 7. ugovora prodavac obavezao da će iseliti porodicu iz objekta i objekat osloboditi od ljudi u roku od 10 dana od dana potpisivanja ugovora, a po mogućnosti i danom potpisivanja ugovora,

- da predmetni kupoprodajni ugovor nikada nije proveden u zemljišnim knjigama tako da je na parceli sada označenoj kao k.č. 414, ..., poslovna zgrada u privredi 1., površine 159 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 1.341 m², ukupne površine 1.500 m², upisan prvotuženi sa pravom raspolaganja, a drugotuženi sa trajnim prvom korištenja zemljišta sa dijelom od 1/1, prema podacima preuzetim iz katastra nekretnina od 30.05.2005. godine, a koja parcela je upisana u posjedovnom listu broj 69. k.o. ..., kao posjed drugotuženog,

- da je pravnom predniku drugotuženog rješenjem Općinskog sekretarijata za privredu, komunalne i inspeksijske poslove općine Kladanj broj UP I 04/9-475-19, veza broj 475-36/77 od 06.01.1978. godine, uz naknadu dodijeljeno na korištenje građevinsko neizgrađeno zemljište u društvenoj svojini sa dijelom od 1/1, označeno kao k.č. 89/18, ..., pašnjak, površine 750 m², upisna u z.k. ul. 24, k.o. ..., za izgradnju poslovno-stambene zgrade, da mu je rješenjem broj 04/5-364-2/77 od 13.10.1977. godine odobrena urbanistička saglasnost za poslovno-stambeni objekat, ugostiteljska radnja veličine 15x13 m, P+1, na predmetnoj parceli, a rješenjem broj 04/5-361-2/78 od 13.01.1978. godine odobrena izgradnja te poslovno-stambene zgrade,

- da je između pravnog prednika tuženog, kao izvođača i pravnog prednika tužitelja, kao investitora zaključen ugovor o građenju broj 343 od 22.06.1982. godine, čiji je predmet izvođenje građevinsko-zanatskih radova na objektu Motel Bistro u Stuparima prema tehničkoj dokumentaciji-projektima i ponudi izvođača, kojim je u članu 2. ugovorena cijena i pravni prednik drugotuženog se obavezao da će navedene radove izvesti do 06.06.1982. godine.

- da je rješenjem Komisije za privredu Skupštine općine Kladanj broj 04/2-354-54/82 od 25.08.1982. godine utvrđeno da ugostiteljski objekat Motel Bistro ispunjava uvjete tehničke opremljenosti, minimalno zdravstvene uvjete, uvjete zaštite na radu i dr. u smislu člana 412. Zakona o udruženom radu, a iz zapisnika Komisije o izvršenom pregledu poslovnih prostorija Motel Bistro od 24.08.1982. godine proizlazi da se predmetni objekat sastoji od sale za goste sa jednim separeom, kuhinje, priručnog magacina, šanka i sanitarnog čvora, da ima terasu veličine 15 x 4,6 m, da je na prvom spratu smješteno šest dvokrebetnih soba, jedno zajedničko kupatilo i sanitarni čvor sa dvije kabine, da su u potkrovlju smještena dva apartmana i da je dato mišljenje da se pravnom predniku tužitelja može izdati upotrebna dozvola,

- da pravno sljedništvo tužitelja u odnosu na kupca predmetne nekretnine iz zaključenog kupoprodanog ugovora od 24.04.1981. godine proizlazi iz ugovora o regulisanju međusobnih odnosa zaključenog dana 10.12.1990. godine između UPI DP Kladanj iz Kladnja, kao osnivača, i novo organizovanih preduzeća DP za ugostiteljstvo i turizma Konjuh Kladanj, DP za trgovinu na veliko i malo Promet Kladanj i Zemljoradničke zadruge Kladanj, kojim su ugovorne strane regulisale međusobne odnose zbog prestanka rada UPI DP Kladanj Kladanj na način da se

organizuju tri nova pravna lica, kojim ugovorom je izvršena i podjele imovine i regulisano da poslovni prostor Motel Bistro Stupari, sa upisanim pravom korištenja na zemljištu u pripadajućem dijelu sa pomoćnim objektima pripadne preduzeću DP za ugostiteljstvo i turizam Konjuh Kladanj, a prema pregledu podataka o statusnim promjenama tužitelja broj 032-0-Reg-Z-20-002783 od 09.10.2020. godine proizlazi da je rješenjem Osnovnog suda udruženog rada u Tuzli broj 0/I-2218/90 od 28.12.1990. godine izvršen upis organizovanja DP za ugostiteljstvo Konjuh Kladanj, nastao podjelom DP Kladanj, da je rješenjem Osnovnog suda udruženog rada broj I-2010/91 od 24.09.1991. godine izvršen upis organizovanja dioničkog društva pod nazivom Preduzeće u mješovitoj svojini za ugostiteljstvo i turizam Kladanj, u čijem sastavu je upisan Motel Bistro Stupari, Kladanj, a rješenjem Općinskog suda u Tuzli broj 32 0 St 292195 16 St od 01.08.2017. godine otvoren je stečaj nad imovinom dužnika Konjuh d.d. Kladanj,

- da je na uviđaju na licu mjesta od 23.09.2020. godine, obavljenom u prisustvu suda, stranaka i vještaka geometra, konstatovano da je predmetna parcela zarasla u šikaru, da je postojeći objekat porušen, da postoje samo temelji objekta-potporni zid sa prilaznim betonskim stepenicama, koji je zarastao u travu sa vidnom betonskom pločom prekrivenom travom i zemljom i da je vještak geometar na licu mjesta izvršio potrebna mjerenja,

- da je, prema nalazu i mišljenju vještaka geometra Mile Stanišić iz Tuzle od 27.02.2023. godine, kojeg je prvostepeni sud prihvatio u cijelosti, jer je sačinjen u skladu sa pravilima geodetske struke, predmetna nekretnina upisana u z.k. ul. 69 k.o. ..., u A listu upisana kao k.č. 414, ..., poslovna zgrada u privredi 1, površine 159 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 1.341 m², ukupne površine 1.500 m², u B listu je upisana Općina Kladanj sa trajnim pravom korištenja 1/1 i A. (A.) H.1 u dijelu od 1/1; da je u starom katastarskom operatu predmetna parcela označena istim brojem kao i u zemljišno-knjižnom uredu, da je 1978. godine na osnovu zaključka Izvršnog odbora Skupštine općine Kladanj broj 01-364-2/77 od 16.02.1977. godine na osnovu date načelne saglasnosti da se može graditi ugostiteljski objekat na k.č. 89/1, k.o. ..., na osnovu rješenja Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno-inspekcijske poslove Općine Kladanj broj 04/5-364-2/77 od 15.10.1977. godine, dotadašnja k.č. 89/1 cijepa se i građevinska parcela je označena kao k.č. 89/18, ..., pašnjak, površine 750 m², k.o. ...; na osnovu rješenja Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno-inspekcijske poslove općine Kladanj broj UPI-04/9-475-19 veza broj 475-36/77 od 02.01.1978. godine A.H.2, sin R., dodjeljeno uz naknadu na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenoj svojini sa 1/1 na cijepanoj k.č. 89/18, ..., pašnjak, 750 m², na osnovu kojeg rješenja se u pl. 66 k.o. ... na cijepanoj k.č. broj 89/18, ..., pašnjak, površine 750 m², društvena svojina, upisuje kao korisnik A.H.2, sa dijelom 1/1; da je 1981. godine izvršeno uplanjenje i evidentiranje objekta na k.č. 89/18, sa dimenzijama 159 m² površine izgrađenog objekta i dvorište površine 591 m², što ukupno čini površinu 750 m²; da je na osnovu rješenja Općinskog sekretarijata za privredu, komunalno-inspekcijske poslove Općine Kladanj broj 04/5-361-2 od 13.01.1978. godine u zemljišno-knjižnom uredu izvršeno uplanjenje objekta na predmetnoj parceli k.č. 89/18, k.o. ...; da ugovor o kupoprodaji od 24.04.1981. godine nije proveden u katastarskom operatu; da je nakon izlaganja nekretnina i izradom novog katastra nekretnina i jedinstvene evidencije k.o. ..., u popisnom listu pod rednim brojem 5, u zk ulošku

broj 69, k.o. ... od 02.10.1988. godine predmetna parcela upisana na A.H.1, sa trajnim nalogom korištenja sa dijelom 1/1, a na Općinu Kladanj sa pravom raspolaganja sa dijelom 1/1; da je na osnovu rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Živinicama broj O-183/02 od 07.01.2023. godine na predmetnoj nekretnini k.č. 89/18, upisana u pl. 66, k.o. ... i zk, ul. 77 k.o. ... iza umrlog A.H.2 upisan njegov sin A.H.1, sa dijelom 1/1; da tužitelj u zemljišnjim knjigama, ni u katastru nekretnina nije bio upisan na predmetnim parcelama; da je dopunskom nalazu i mišljenju s ispravkom od 20.11.2024. godine i usmenom izjašnjenju sa ročišta za glavnu raspravu od 24.12.2024. godine vještak naveo da su u dopunskom nalazu od 16.09.2024. godine uočene su greške u kucanju pismenog nalaza, kao i u tekstualnom dijelu skice legende, da je izvršio ispravku istih pismenim nalazom i dopunom sa ispravkom nalaza od 20.11.2024. godine, koji nalaz je konačan, tako da dopunu nalaza od 16.09.2024. godine ne treba uzimati u obzir, kao i da na snazi ostaju pismeni nalaz od 27.02.2023. godine i pismeni nalaz i izjašnjenje na osnovu dostavljene dokumentacije od Arhiva TK od 27.02.2024. godine; da je u dopunskom nalazu sa ispravkom od 20.11.2024. godine. vještak izvršio izdvajanje dijela katastarske parcele k.č. 414, površine 750 m², k.o. ... na mjestu lokacije građevinske parcele po starom premjeru k.č. broj 89/18 k.o. ... do izrade novog katastra, sa skicom lica mjesta sa legendom-prava k.o. ... SO Kladanj od 12.09.2024. godine i prilogom koordinata; da je na skici lica mjesta vještak prikazao obojeno žutom bojom, sa granicom cijepanja i izdvajanja iscrtano crvenim tušem da se radi o dijelu k.č. 414, ..., poslovna zgrada u privredi površine 159 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine 591 m², ukupne površine oko Pcc-a = 750 m², sa dijelom betonskog potpornog zida sa betonskim potpornim stubovima i betonskim stepenicama na lokaciji predmetne k.č. 89/18, ... (zgrada 152 m² i dvorište 591 m²) ukupno 750 m², u z.k. ulošku broj 77 k.o. ... do izrade novog nalaza; da je na skici vještak prikazao obojeno zelenom bojom dio k.č. 414, ..., zemljište uz privrednu zgradu površine oko Pcc-a = 750 m², sa dijelom betonskog potpornog zida, sa prikazanom snimljenom sredinom udubljenja kanala položenog cjevovoda (iscrtano plavim tušem), kao i prilazni-pristupni put (iscrtan zelenim tušem) i od snimljenog mosta, preko rijeke Gostelje, preko kojeg se dolazi do izdvojenog predmetnog dijela i preostalog dijela parcele, koji dio po starom premjeru čini dio k.č. 89/1, k.o. do izrade novog katastra.

Dakle, ocjenom provedenih dokaza prvostepeni sud utvrđuje da je predmetnu nekretninu, zvana Motel Bistro, pravni prednik tužitelja kupio od pravnog prednika drugotuženog, da je isti objekat adaptirao i koristio obavljajući ugostiteljsku djelatnost sve do 1992. godine, odnosno 1993. godine kada je objekat zapaljen i uništen, te da je, nakon postupka reorganizacije nekretnina ostala u poslovnim knjigama pravnog prednika tužitelja, jer je ugovorom o regulisanju međusobnih odnosa od 10.12.1999. godine, te sačinjenim diobnim bilansima prenesena na pravnog prednika tužitelja i da se po otvaranju stečajnog postupka vodi u evidenciji tužitelja, tako da je tužitelj posljednji mirni posjednik predmetne nekretnine, zbog čega je usvojio tužbeni zahtjev, kao u stavu prvom izreke ožalbene presude, s pozivom na odredbu člana 53. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj 66/13 i 100/13, u daljem tekstu: ZSP), zaključujući da je tužitelj stekao pravo vlasništva na osnovu ugovora, u kojem slučaju je došlo do stvarno pravnih promjena

koje su nastale na nekretninama, te da upis u zemljišnu knjigu ima deklaratoran karakter i nije materijalna pretpostavka za sticanje prava vlasništva.

Suprotno žalbenom prigovoru, pravilno je prvostepeni sud ispitao sve okolnosti koje su bitne za donošenje zakonite i pravilne odluke u ovom predmetu, na osnovu izvedenih dokaza i njihove ocjene pravilno i potpuno je utvrdio činjenično stanje, na koje je pravilno primijenio materijalno pravo, što je izloženo u obrazloženju pobijane odluke, u smislu člana 191. stav 4. ZPP, zbog čega nisu osnovani paušalni žalbeni navodi da su učinjene povrede odredaba parničnog postupka, pri čemu slobodnoj ocjeni dokaza od strane suda drugotuženi ne može s uspjehom suprotstaviti svoju ocjenu provedenih dokaza.

Nije osnovano žalbeno osporavanje vrijednosti predmeta spora, označene na iznos od 60.000,00 KM, kao previsoko označene, iz razloga što poslovne zgrade nema na licu mjesta, čemu je drugotuženi prigovarao i u toku prvostepenog postupka, iz razloga što se, prema odredbi člana 321. ZPP, predmet spora u ovoj pravnoj stvari ne odnosi na novčani iznos, tako da se kao mjerodavna uzima vrijednost predmeta spora koja je označena u tužbi, a i po ocjeni ovog suda označena vrijednost spora od 60.000,00 KM nije suviše visoko naznačena, obzirom da je predmet spora nekretnina opisana u stavu prvom izreke ožalbene presude, koja ima karakter građevinskog zemljišta, neovisno od činjenice što u zemljišnim knjigama upisana i uplanjena poslovna zgrada na terenu ne postoji.

Suprotno žalbenom prigovoru izreka ožalbene presude u stavu prvom nije nerazumljiva u pogledu označavanja nekretnine koja je predmet spora, budući da je ista označena prema podacima iz zemljišnoknjižne evidencije, tako da sadrži broj katastarske čestice, naziv parcele, kulturu, oznaku zemljišno knjižnog izvatka u kojem je ista upisana, te površinu dijela nekretnine koja je predmeta ovog spora, u skladu sa ugovorom o kupoprodaji od 24.04.1981. godine, kao i ukupnu površinu te predmetne nekretnine, koja je upisana u zemljišnoknjižnom izvatku. U okolnostima konkretnog slučaja, kada je predmetna nekretnina jasno identifikovana na osnovu zemljišnoknjižne dokumentacije i nalaza i mišljenja vještak geometra, na pravilnost i zakonitost ožalbene presude nije od utjecaja to što je tužitelj u tužbenom zahtjevu površinu poslovne zgrade odredio cca 159 m² i zemljište uz privrednu zgradu površine cca 591 m², odnosno ukupnu površinu od cca 750 m², iako je površina poslovne zgrade u privredi u zemljišnoknjižnom izvatku označena na 159 m², jer je sporna površina nekretnine jasno identifikovana po ostalim podacima iz zemljišnoknjižnog izvatka, u odnosu na ukupnu površinu nekretnine upisane u zemljišnoknjižnim evidencijama, obzirom da nekretnina u svojoj ukupnoj površini nije predmet tužbenog zahtjeva, tako da se ne radi o nerazumljivom tužbenom zahtjevu. Pri tome je vještak geometar u dopunskom nalazu i mišljenju dostavio skicu lica mjesta sa prikazom sporne zemljišne površine, a prema ugovoru o kupoprodaji zaključenom između prednika stranaka od 24.04.1981. godine.

Tužitelj nije preinačio tužbeni zahtjev na ročištu za glavnu raspravu od 24.12.2024. godine, u smislu člana 56. ZPP, u odnosu na tužbeni zahtjev od 05.04.2022. godine, nego je samo uskladio svoj zahtjev za nalazom i mišljenjem vještaka geometra u pogledu preciznijeg opisa predmetne nekretnine, a prvim

tužbenim zahtjevom od 05.04.2022. godine tužitelj je tražio utvrđenje prava vlasništva na istoj parceli, čemu se drugotuženi i nije mogao protiviti, na čemu neosnovano istrajava u žalbi, a tužitelj je tokom cijelog postupka tužbeni zahtjev temeljio na činjeničnim tvrdnjama da je stekao pravo vlasništva na nekretnini koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora zaključenog između prednika stranaka 24.04.1981. godine.

Nije osnovan žalbeni prigovor koji se svodi na tvrdnje da se vlasništvo na osnovu pravnog posla stiče upisom u zemljišnu knjigu, da u konkretnom slučaju takvog upisa nema, a da se pravo vlasništva ne stiče predajom nekretnina u posjed. Naime, odredbom člana 53. stav 1. ZSP je propisano da se pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stiče uknjižbom u zemljišnu knjigu ako zakonom nije drugačije određeno, a istu regulativu su sadržavali i raniji zakonski propisi. U ovom postupku tužitelj traži da se utvrdi da je on stekao pravo vlasništva na osnovu valjanog pravnog osnova, kupoprodajnog ugovora, te upis prava u zemljišnoknjižnoj evidenciji, koji upis u okolnostima konkretnog slučaja ima deklaratoran karakter, jer je kupoprodajni ugovor broj Ov. 77/81 od 24.04.1981. godine valjan i ispunjen, pri čemu tužitelj i ne traži predaju sporne nekretnine u posjed.

Nije osnovano žalbeno tumačenje predmetnog ugovora o kupoprodaji na način da pravni prednik drugotuženog nije prodao zemljište, osim zemljišta na kojem je izgrađena zgrada, budući da je u članu 1. navedenog ugovora jasno naznačeno da je predmet ugovora „poslovno stambeni objekat veličine 10 x 15 m, P+1, sa potkrovljem koji objekat je sagrađen na zemljištu-parceli k.č. broj 89/18 pašnjak ... br. z.k. ul.77 i k.č. broj 89/18 k.o. ... u površini od 750 m²“, iz čega slijedi da je predmet ugovora bio objekat opisanih dimenzija sagrađen na parceli k.č. 89/18 i k.č. 89/18, površine 750 m².

Na pravilnost i zakonitost ožalbene presude nije od utjecaja žalbeni prigovor da tužitelj nije mogao steći pravo vlasništva na nekretnini označenoj u tužbenom zahtjevu, jer drugotuženi ima pravo korištenja, iz razloga što tužitelj tužbenim zahtjevom traži da se utvrdi da je on na osnovu valjanog pravnog posla stekao pravo vlasništva na spornoj nekretnini, ali istovremeno nije tražio upis prava vlasništva, nego da tuženi, između ostaloga, trpe da se tužitelj upiše umjesto njih u katastarskom operatu i zemljišnoknjižnom uredu.

Suprotno žalbenom istrajanju drugotuženi nije svjestan i zakonit posjednik predmetne nekretnine, bez obzira na upis drugotuženog u zemljišnoknjižnoj evidenciji na temelju rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Živinicama broj O-183/02 od 07.01.2023. godine, odnosno rješenja komisije o izlaganju podataka o nekretninama i utvrđivanju prava na nekretninama za općinu Kladanj od 13.10.1998. godine, te s tim u vezi nije osnovan ni žalbeni prigovor da tužitelj nije poduzimao nikakve radnje povodom izlaganja podataka o nekretninama na javni uvid, koje izlaganje za Općinu Kladanj stupilo na snagu 2002. godine, niti je osnovano pozivanje drugotuženog na iskaze saslušanih svjedoka S.T. F.H. i Š.H. na okolnosti da tužitelj nije u posjedu predmetne nekretnine, a da je drugotuženi dokazao da je istu nekretninu očistio, da je podnio zahtjev za izdavanje urbanističke

saglasnosti, 1998. i 2002. godine, koju je i dobio, te da je u tom postupku postojala dokumentacija koja je potvrđivala da je drugotuženi vlasnik sporne nekretnine. Ovo iz razloga što je prvostepeni sud u sadržini izvedenih dokaza imao dovoljno uporišta za zaključak da je tužitelj u toku postupka dokazao da je na istinit način (a ne silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja) stekao predmetne nekretnine od pravnog prednika drugotuženog, koji je prilikom zaključenja ugovora bio stvarni vlasnik nekretnina i koji ugovor je u cijelosti ispunjen i čija valjanost tokom postupka nije osporavana, tim prije što drugotuženi nije sporio potpise na zaključenom ugovoru.

Odredbom članom 58. stav 6. ZSP je propisano da se smatra da je nasljednik savjesni posjednik od trenutka otvaranja nasljedstva i u slučaju kada je ostavilac bio nesavjestan posjednik, ako se ne dokaže da je znao ili morao znati da mu ne pripada

U okolnostima konkretnog slučaja prvostepeni sud je pravilno cijenio da je drugotuženi znao, odnosno morao znati da mu ne pripada pravo na državinu sporne nekretnine, te da u tom smislu ne prihvati njegov iskaz kao tačan i istinit, dat u svojstvu parnične stranke, iz razloga što je u vrijeme smrti oca, tj. 1990. godine drugotuženi imao 22 godine (rođen 1968. godine), te je nelogično da nije znao da je njegov otac raspolagao sa predmetnom imovinom, da je prednik drugotuženog dostavio ponudu za izgradnju sprata/soba Motela Bistro, da je ponuda prihvaćena odlukom pravnog prednika tužitelja broj 604/82 od 02.11.1982. godine i da je zaključen ugovor o građenju broj 343 od 22.06.1982. godine kojim se prednik drugotuženog obavezao izvesti zanatsko-građevinske radove na već izgrađenom objektu, kojeg je izgradio prednik drugotuženog. S tim u vezi pravilno je prvostepeni sud cijenio i iskaz svjedoka A.G., ranijeg direktora pravnog prednika tužitelja, koji je tvrdio da je drugotuženi došao u prostorije tužitelja tražeći da na predmetnom zemljištu gradi stambeni objekat, što mu je direktor prednika tužitelja zabranio rekavši mu da je to zemljište tužitelja, pa je nelogično da tuženi nije znao da je njegov otac prodao predmetne nekretnine, jer ako je drugotuženi smatrao da je zemljište njegovo, odnosno da je on vlasnik istog, nije imao potrebu da se obraća direktoru tužitelja i da traži odobrenje za građenje. Prvostepeni sud je kod utvrđivanja nesavjesnosti drugotuženog cijenio i da se drugotuženi izjasnio da je prilikom izlaganja nekretnina na javni uvid bio predstavnik tužitelja, te s tim u vezi je pravilno prihvatio iskaz svjedoka A.G., u dijelu u kojem je tvrdio da je Komisiji dao na uvid dokumentaciju, kupoprodajni ugovor za sporne nekretnine, zaključen između prednika tužitelja i drugotuženog i prednik tužitelja nikada nije zaprimio rješenje Općine Kladanj o izlaganju, nego da je isto dobio nakon 3-4 mjeseca, kada se obratio nadležnom federalnom ministarstvu, a koje rješenje je bilo neophodno za provođenje postupka male privatizacije. Stoga je u okolnostima konkretnog slučaja prvostepeni sud imao osnova da pokloni vjeru iskazu svjedoka A.G. i u dijelu u kojem je tvrdio da prednik tužitelja nikada nije napustio predmetno zemljište, jer da je obavijestio MUP Stupari kada su saznali da drugotuženi ruši oštećeni objekat i da je policija izašla na lice mjesta i zaustavila drugotuženog sa rušenjem objekta, a nakon čega se drugotuženi obraćao predniku tužitelja sa zahtjevom za izgradnju stambenog objekat na predmetnom zemljištu, a što ga je prednik tužitelja odbio. Imajući u vidu sve naprijed navedeno, pravilnim se pokazuje zaključak prvostepenog suda da drugotuženi, na kome je bio teret dokazivanja, u smislu odredbe člana 7. stav 1. i

člana 123. stav 1. ZPP, nije dokazao svoje tvrdnje da je od 1998. godine u zakonitom i savjesnom posjedu predmetnih nekretnina i da je postao vlasnik iste na osnovu rješenja o nasljeđivanju, jer je znao, odnosno morao znati da je njegov otac prodao predmetu nekretninu predniku tužitelja, na osnovu valjanoj ugovora o kupoprodaji, čiju valjanost nije osporavao i koji ugovor je izvršen, ali nije bio proveden u zemljišnoknjižnim evidencijama, koju činjenicu je drugotuženi zatajio prilikom provođenja ostavinskog postupka iza umrlog. U svakom slučaju drugotuženi, kao nesavjestan posjednik, nije mogao steći pravo vlasništva na osnovu zakona, odnosno dosjelošću, u smislu člana 58. ZSP.

Žalbenim prigovorom drugotuženi ne može osporiti nalaz vještaka geometra kao nepotpun i proizvoljan, jer je suprotno ovom prigovoru vještak u nalazu i na skici lica mjesta prikazao položaj objekta površine 159 m² i zemljišta uz objekat od 591 m², ukupne površine oko Pcc-a 750 m², za koji je utvrđeno da je tužitelj stekao pravo vlasništva na osnovu ugovora o kupoprodaji, niti je od uticaja prigovor da se vještak obraćao Arhivu TK radi pribavljanju dokumentacije što da mu nije moglo biti naloženo jer da tužitelj nije dokazao da se radi pribavljanja te dokumentacije ranije obraćao Arhivu TK, budući da je vještak uradio nalaz u skladu sa pravilima struke i vještine u skladu sa zadatkom određenim rješenjem suda, a kojim je određeno da vještak, radi izrade nalaza i mišljenja izvrši i po potrebi uvid u dokumentaciju, koja se, između ostalih, nalazi kod Historijskog arhiva TK.

U načelu, suprotno žalbenim prigovorima pravilna je odluka o troškovima postupka, jer je zasnovana na pravilnoj primjeni odredbi člana 386. stav 1., člana 387. i člana 393. stav 4. ZPP, člana 12., 13. i 31, Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službene novine FBiH“ broj 22/04 i 24/04) i člana 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o advokaturi („Službene novine FBiH“, broj 18/05). S tim u vezi, pravilno je prvostepeni sud, cijeneći da je prvotuženi priznao tužbeni zahtjev, ali da nije mogao donijeti presudu na osnovu priznanja u odnosu na njega, budući da su oba tužena nužni suparničari, prema odredbi člana 366. ZPP, obavezao prvotuženog i drugotuženog da tužitelju solidarno na ime troškova postupka isplate ukupan iznos od 3.601,33 KM, koji se odnose na troškove postupka nastale prije priznanja tužbenog zahtjeva od strane prvotuženog. To dalje znači da je drugotuženi, koji je osporavao tužbeni zahtjev i izgubio spor, dužan tužitelju nadoknaditi troškove koji su nastali nakon priznanja tužbenog zahtjeva od strane prvotuženog, jer se radi o troškovima koji su prouzročeni od strane drugotuženog, za koje ne odgovara prvotuženi, uključujući i troškove vještačenja u iznosu od 1.400,00 KM, jer isti nisu određeni suprotno odredbi člana 2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službene novine FBiH“ broj 67/15), prema kojem stepen složenosti i visinu nagrade određuje sud odnosno organ koji je odredio vještačenje po slobodnoj ocjeni u svakom konkretnom slučaju. Također, pravilno je prvostepeni sud odlučio o pravu tužitelja na naknadu troškova koji se odnose na nagradu za zastupanje po kvalifikovanom punomoćniku na nastavcima ročišta za glavnu raspravu, budući da je prema stanju u spisu, veći broj nastavaka ročišta za glavnu raspravu održan zbog većeg broja dokaza koji su izvedeni, pri čemu su stranke bile saglasne kod određivanja nastavka, kako to proizlazi iz sadržine raspravnih zapisnika.

Međutim, žalba drugotuženog je osnovana jedino u dijelu kojim se osporava odluka prvostepenog suda da drugotuženi snosi troškove takse na tužbu u iznosu od 500,00 KM, budući da je prvostepeni sud obavezao tužene solidarno da snose ove troškove, tako da drugotuženi nije mogao biti obavezan i solidarno sa prvotuženim i sam na plaćanje ovog troška.

Iz naprijed navedenih razloga valjalo je žalbu drugotuženog djelimično uvažiti i prvostepenu presudu potvrditi u stavu prvom izreke, u smislu člana 226. ZPP, dok je odluku o troškovima postupka, koja se smatra rješenjem, u smislu člana 175. stav 4. ZPP, valjalo potvrditi u stavu drugom izreke, u smislu člana 235. tačka 2. ZPP, dok je u stavu četvrtom izreke odluku valjalo preinačiti, u smislu člana 235. tačka 3. ZPP, i dosuđeni iznos troškova postupka na koje obavezan drugotuženi od 11.704,32 KM sniziti na iznos od 11.204,32 KM, kako je odlučeno izrekom ove presude, a u stavu trećem i petom izreke presuda ostala neizmijenjena, u smislu člana 221. ZPP, jer u tom dijelu nije ni ožalbena.

O troškovima žalbenog postupka ovaj sud je odlučio primjenom odredbe člana 397. stav 1. u vezi sa članom 386. stav 1. ZPP, te je odbijen zahtjev drugotuženog za naknadu troškova žalbenog postupka, budući na neznatan uspjeh drugotuženog u žalbenom postupku, koji se odnosi na dio troškova postupka, kao sporednog potraživanja.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Vahida Halilović,s.r.