

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 70 0 P 006062 16 Spp
Sarajevo, 07.04.2017. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine, odlučujući po zahtjevu Općinskog suda u Konjicu za rješavanje spornog pravnog pitanja, na osnovu odredbe člana 61. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 – u daljem tekstu: ZPP), te odredbe člana 18. Pravilika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta („Službeni glasnik“ broj: 66/12 i 40/14) na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj dana 07.04.2017. godine donio je sljedeću:

ODLUKU

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Konjicu za rješavanje spornog pravnog pitanja, koje glasi:

„Da li treba dozvoliti uknjižbu prava vlasništva u skladu sa članom 346. Zakona o stvarnim pravima i članom 39. Zakona o građevinskom zemljištu u slučajevima kada općinska služba za upravu za poslove urbanizma izda uvjerenje da zemljište služi redovnoj upotrebi zgrade, odnosno kada organ za upravu za imovinsko-pravne poslove rješenjem utvrdi zemljište za redovnu upotrebu zgrade, a na tom dijelu zemljišta vlasnik zgrade prethodno nije imao nikakva prethodno upisana prava (privremeno ili prvenstveno pravo korištenja zemljišta, pravo korištenja zemljišta radi građenja, trajno pravo korištenja zemljišta), a u zemljišnoj knjizi je upisana općina kao nosilac prava raspolaganja/vlasništva?“

Da li je za uknjižbu prava vlasništva dovoljno gore navedeno uvjerenje odnosno rješenje ili je potrebna i dodatna dokumentacija (npr. dokaz da je izmirena cijena zemljišta, odluka općinskog vijeća o dodjeli zemljišta i sl.)?“

Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH izražava:

PRAVNO SHVATANJE

1.- Vlasnik zgrade, odnosno na posebnom dijelu zgrade, izgrađene na gradskom građevinskom zemljištu, čije pravo vlasništva na zgradi, odnosno posebnom dijelu zgrade, je već upisano u zemljišnim knjigama, stupanjem na snagu Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj:

25/03 i 54/04 - u daljem tekstu: Zakon o građevinskom zemljištu) dana 16.05.2003. godine, odnosno Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj: 66/13 i 100/13 - u daljem tekstu: Zakon o stvarnim pravima) po samom zakonu (ex lege) stiče pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Za stjecanje navedenog prava vlasništva osnovom člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu bez pravnog značaja je činjenica da vlasnik zgrade, odnosno njenog posebnog dijelu, nije bio upisan kao nosilac prava korištenja na tom zemljištu, pravo korištenja zemljištu da nije stekao ranije nekim pravnim poslom ili na drugi način, pa i da li je ovo pravo, dakle, pravo korištenja, stekao ex lege po članu 7. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj: 38/78, 4/89, 29(90 i 22/91, te „Službeni list RBiH“, broj: 21/92, 3/93, 17/93, 13/94, 18/94 i 33/94, sa upisanim pravom korištenja ili pak izostankom ovoga upisa na istom u zemljišnim knjigama, jer je dovoljno da je vlasnik neke zgrade ili posebnog dijelu zgrade, pa da njegovo trajno pravo korištenja (nastalo privođenjem svrsi gradskog građevinskog zemljišta izgradnjom zgrade u skladu sa propisima koji regulišu građenje i prostorno uređenje i njenom uknjižbom) bude po sili zakona pretvoreno u pravo vlasništva.

2.- Kada je u pitanju upis prava vlasništva u skladu sa odredbom člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu u korist vlasnika zgrade ili posebnog dijela zgrade na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje je prostornim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, te, da ako prostornim (regulacionim) planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave (organ uprave) nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma, uz ovakvo zakonsko određenje i dokaze o ostvarenju navedenih zakonskih pretpostavki, izvan zakonskih pretpostavki za upis prava vlasništva sadržanim u ovim odredbama te Zakonu o zemljišnim knjigama („Službene novine FBiH“, broj: 58/02), ne predstoje zakonska ograničenja za takav upis na ovom zemljištu, pa ni posebne odredbe Zakona o građevinskom zemljištu u vidu prava na naknadu za dodijeljeno i preuzeto gradsko građevinsko zemljište.

Navedenim stečenim pravom vlasnika zgrade, odnosno posebnog dijelu zgrade, ranijeg nosioca prava korištenja (bez obzira što izostaje upis tog prava u zemljišnim knjigama), sada vlasnika na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade, osnovom vlasništva na izgrađenoj zgradi, odnosno posebnom dijelu zgrade, se ne uskraćuju eventualno povrijeđena prava osoba koje pretenduju na ista ili neka druga prava na tom zemljištu, pa i pravo na naknadu za njegovo oduzimanje, da zaštitu tih povrijeđenih subjektivnih prava zatraže u zakonom propisanom postupku.

O b r a z l o ž e n j e

Općinski sud u Konjicu zahtjevom sadržanom u njegovom dopisu broj: 58 0 Su 054951 16 Su 2 od 0812.2016. godine je pokrenuo postupak pred Vrhovnim sudom

Federacije radi rješavanja spornog pravnog pitanja u smislu člana 61.a. stav 1. i člana 61.b. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službene novine FBiH“ broj 52/03, 73/05, 19/06 i 98/15 u daljem tekstu ZPP), u vezi sa odredbom člana 39. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu i članom 346. Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH i Zakonom o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine, a uz Zahtjev je dostavljen i spis broj: 056-0-Dn-15-000 663, sa prijedlogom rješenja spornog pravnog pitanja.

Podnosilac u zahtjevu navodi da je kod tog suda u toku zemljišno-knjižni postupak po prijedlogu predlagatelja: Šaban Pirić, sin Salke, i 2.- Čatibe Pirić, kći Zulfe, iz Jablanice, Ulica Olimpijsko naselje, broj: 13, za uknjižbu prava vlasništva na gradskom građevinskom zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Zemljišno-knjižno odjeljenje Općinskog suda u Konjicu da se stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine susrelo sa većim brojem predmeta u kojima stranke traže uknjižbu prava vlasništva na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade, a na kojem zemljištu nisu upisani kao nosioci privremenog ili prvenstvenog prava korištenja zemljišta, pravo korištenja zemljišta radi građenja, niti trajnog prava korištenja zemljišta. Služba za upravu za geodetske, imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina Općine Jablanica da izdaje uvjerenja (tamo gdje postoji regulacioni plan), odnosno rješenjem utvrđuje potrebnu površinu zemljišta koje služi redovnoj upotrebi objekta, bez obzira na činjenicu da li je podnositelj zahtjeva prethodno bio upisan kao nosilac nekog prava ili ne.

Općinski sud u Konjicu izražava sopstveno tumačenje spornog pravnog pitanja, na način da smatra da u slučajevima kada u korist vlasnika zgrade nisu upisana nikakva prava na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu te ugrade, samo uvjerenje o zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade, odnosno rješenje kojim se utvrđuje površina zemljišta za redovnu upotrebu zgrade ne može biti pravni osnov za upis prava vlasništva na navedenom zemljištu, bez dokaza da je provedena zakonom propisana procedura raspolaganja općinskim zemljište.

Uporište za navedeni stav Općinski sud u Konjicu nalazi u odredbama člana 4. stav 2. i člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu i presudi Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: U-284/97 od 08.01.1990. godine u kojoj je navedeno da vlasnici zgrada ili posebnog dijela zgrade ne mogu zahtijevati od općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove proširenje i priznanje trajnog prava korištenja zemljišta na neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište za redovnu upotrebu zgrade, na koje nisu stekli pravo korištenja i koje ne ulazi u sastav njihove ranije građevinske parcele, prije nego što prethodno ishoduju dodjelu tog zemljišta na korištenje od nadležne skupštine općine.

Cijeneći da u postupku pred Zemljišno-knjižnim odjeljenjem Općinskog suda u Konjicu u većem broju predmeta postoji potreba da se zauzme stav o izloženom spornom pitanju koje je od značaja za odlučivanje o predmetu postupka pred prvostepenim

sudovima, iz kojih razloga je Općinski sud u Konjicu zahtjevom pokrenuo postupak pred Vrhovnim sudom Federacije Bosne i Hercegovine radi rješavanja navedenog spornog pitanja, navodeći kratak prikaz utvrđenog stanja stvari u ovoj konkretnoj pravnoj stvari, prilažući i sopstveno tumačenje spornog pravnog pitanja, dostavljajući i predmet, Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine, prihvatajući potpunost i dozvoljenost zahtjeva za rješavanje spornog pravnog pitanja, slijedeći jurisprudenciju Ustavnog suda Bosne i Hercegovine sadržanoj u:

- Odluci o dopustivosti i meritumu broj: AP 1593/05 od 31. marta 2007. godine,
- Odluci o dopustivosti broj: AP 3769/12 od 14. Oktobra 2015. godine,
- Odluci o dopustivosti broj AP 1509/15 od 20. juna 2016. godine

te:

- Presudi Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: 32 0 P 053389 11 Rev od 10.07.2012. godine,
- Presudi Vrhovnog suda Federacije Bosne i Hercegovine broj: 65 0 P 069834 14 Rev od 21.06.2016. godine,

posebno cijeneći izloženi stav Ustavnog suda Bosne i Hercegovine da je cilj svakog modernog pravnog sistema, svakako, donošenje propisa uz poštivanje propisane procedure, kao i donošenje propisa koji će biti kompatibilni važećem pravnom sistemom, budući da nijedan propis ne može egzistirati sam za sebe, niti može jedno pitanje regulisati na dijametralno suprotan način od drugih propisa koji regulišu dodirne oblasti, da je cilj svake zajednice upravo usklađen pravni sistem kako bi neodređen krug osoba, bez sumnje u pogledu tumačenja, mogao prilagoditi svoje ponašanje pozitivnim pravnim normama, radi ostvarivanja načela pravne sigurnosti i ravnopravnosti, što svakako predstavlja legitiman cilj od općeg interesa, gdje se donošenjem Zakona o građevinskom zemljištu postepeno obezbjeđuje postupak za uspostavu sistema pravnog jedinstva zemljišta i zgrada prema načelu „superficies solo cedit“ u smislu da zgrada pripada zemljištu, odnosno njegov je sastavni dio, da je, između ostalog, cilj donošenja Zakona o građevinskom zemljištu bio i provedba Odluke Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj: U-5/98 II („Službeni list BiH“, broj: 17/00 od 30. juna 2000. godine), u dijelu u kojem je Ustavni sud ocijenio da je kategorija imovine u društvenom vlasništvu nespojiva s unaprjeđenjem tržišne privrede s obzirom da, u teoriji i u praksi, u svakom procesu privatizacije koji je neophodan u Bosni i Hercegovini, stvara ozbiljne prepreke na putu uspostavljanja funkcionalne tržišne privrede, dakle, donošenje Zakona o građevinskom zemljištu, koji propisuje prenošenje trajnog prava korištenja, kao relikta prošlog pravnog sistema u kojem je egzistirala Bosna i Hercegovina, u privatno vlasništvo s ciljem postizanja sistema pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, rješava predmetno sporno pravno pitanje po pravilima postupka za usvajanje pravnih stavova na način sadržan u izreci ove odluke iz sljedećih razloga:

1.- Odredbom član 346. Zakona o stvarnim pravima - Pravno sjedinjenje zemljišta i upisane zgrade - je određeno:

- (1) Ako do stupanja na snagu ovog zakona nije uspostavljeno pravno jedinstvo zemljišta i zgrade po odredbama posebnog zakona, vlasnik zgrade stiče pravo

vlasništva na zemljištu ispod zgrade i na onu površinu, koja je, po regulacionom planu ili planu parcelacije, namijenjena da služi za redovnu upotrebu zgrade.

- (2) Ako regulacionim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta, koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje nadležni organ uprave za imovinskopravne poslove, uz prethodno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.
- (3) Na zemljištu iz stava 1. ovog člana neće se uspostaviti pravno jedinstvo zemljišta i zgrade prije okončanja postupka revizije po Zakonu o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine. ("Službene novine Federacije BiH" br.25/03).

Odredbom člana 39. - c) Prenosnje trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo - Zakona o građevinskom zemljištu je određeno:

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 parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, izuzev slučajeva koji su predmet revizije u skladu sa članom 87. do 92. prelaznih odredaba ovoga zakona.

Ako prostornim (regulacionim) planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave (organ uprave) nadležan za imovinsko-pravne poslove uz pribavljeno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma.

Dakle, izvršena je suštinska izmjena pravnog režima izgrađenog (ne i neizgrađenog) gradskog građevinskog zemljišta na način da od 16.05.2003. godine, kao dana stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu, svaki vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade izgrađene na gradskom građevinskom zemljištu (a to je osoba čije je pravo vlasništva na zgradi već upisano u zemljišnim knjigama), po sili zakona, stiče pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i površini zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade prema prostornom planu, izuzev slučajeva koji su predmet revizije, o čemu nije riječ u ovoj pravnoj stvari.

Pitanja da li je vlasnik zgrade, odnosno posebnog dijela zgrade, prethodno imao upisano pravo privremenog ili trajnog korištenja ili pak prvenstveno pravo korištenja zemljišta, pravo korištenja radi građenja, da je u zemljišnoj knjizi upisana općina, kao nosilac prava raspolaganja - vlasništva, da li je provedena zakonom propisana procedura raspolaganja općinskim zemljištem, te pitanje plaćene ili neisplaćene naknade za to građevinsko zemljište, nemaju značaja za utvrđivanje prava na ranije pravo korištenja tog zemljišta, sada (nakon stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu) njegovo vlasništvo i njegovu površinu zbog činjenice da se odredbe člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu odnosi na sva izgrađena (ne i neizgrađena) gradska građevinska zemljišta zemljište i što takvo zemljište dijeli pravnu sudbinu zgrade.

Dosljedno navedenom, imalo se izraziti pravno shvatanje poblizije izloženo u stavu 1.- izreke ove odluke.

Kako je u smislu odredbe člana 52. stav (1) Zakona o stvarnim pravima - Pravni osnov sticanja - sticalac prava vlasništva na osnovu zakona (kao i iz drugih osnova sadržanih u ovoj odredbi) ovlašten zahtijevati upis stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige, koja provedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev za uknjižbu (stav (4) navedenog člana) proizlazi da se predmetne odredbe člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu, s ciljem njegove primjene, imaju prihvatiti kao sticanje prava vlasništva po samom zakonu (ex lege) na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, a upis kojeg stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige se vrši stečenim ovlaštenjem zahtijevati upis tog stečenog prava vlasništva u zemljišne knjige.

2.- Odredbom člana 3. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije Bosne i Hercegovine su određene pretpostavke upisa na način da se postupak upisa u zemljišnu knjigu pokreće podnošenjem zahtjeva za upis, uz koji zahtjev za upis treba priložiti i dokaznu dokumentaciju na kojoj se zahtjev temelji, što mogu biti: isprava koja je osnov za sticanje stvarnog prava i dokument na osnovu kojeg se dokazuje stvarno pravo, koji postupak se okončava upisom u zemljišnu knjigu na osnovu rješenja o upisu.

Stoga, za slučaj da se traži ostvarenje stečenog prava vlasništva osnovom odredbi člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu, odnosno članom 346. Zakona o stvarnim pravima, što je predmet razmatranja spornog pravnog pitanja, vlasnik zgrade izgrađene na gradskom građevinskom zemljištu čije pravo vlasništva na zgradi je upisano u zemljišne knjige treba da podnese zahtjev za uknjižbu zemljišno-knjižnom uredu nadležnog suda da se osnovom ovih zakonskih odredbi izvrši uknjižba prava vlasništva u njegovu korist na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, sa potrebnom dokaznom dokumentacijom u svrhu ostvarenja materijalno pravnih pretpostavki koje opravdavaju osnovanost takvog zahtjeva, osnovanost kojeg zahtjeva, u skladu sa pravilima zemljišno-knjižnog prava, cijeni Zemljišno-knjižni sud, koja ocjena i iskazivanje potrebne dokumentacije, ne može biti predmet spornog pitanja, kako to neosnovano traži podnosilac zahtjeva za rješavanje spornog pravnog pitanja moleći „da Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine zauzme pravni stav po spornom pravnom pitanju na način da jasno definiše u kojim uvjetima i na osnovu koje dokumentacije zemljišno-knjižno odjeljenje može dozvoliti uknjižbu prava vlasništva na zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade, a na kojem prethodno nisu bila upisana nikakva prava u korist vlasnika zgrade te da li su pravno valjana rješenja i uvjerenja Službe za upravu za geodetske, imovinsko-pravne poslove i katastar nekretnina Općine Jablanica kojima se utvrđuje zemljište koje služi za redovnu upotrebu zgrade, a u slučajevima kada je na tom zemljištu upisano samo pravo raspolaganja, odnosno vlasništva u korist Općine Jablanica (četvrti pasus druge strane zahtjeva).

Dosljedno navedenom imalo se izraziti pravno shvatanje poblizije izloženo u stavu 2.- izreke ove odluke.

Slijedom navedenih razloga Građansko odjeljenje Vrhovnog suda federacije BiH odlučio je kao u izreci ove odluke.

Predsjednica Građanskog odjeljenja
Zdravka Grebo Jeftić