

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

Broj: 18 0 P 054784 24 Spp
Sarajevo, 05.03.2025. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, odlučujući o zahtjevu Općinskog suda u Bosanskoj Krupi za rješavanje spornog pravnog pitanja od 18.12.2024. godine, u predmetu tog suda broj: 18 0 P 054784 22 P, na osnovu odredbe člana 61a. Zakona o parničnom postupku¹, te odredbe člana 18. Pravilnika o unutrašnjem sudskom poslovanju Federacije Bosne i Hercegovine i Brčko Distrikta², na sjednici Građanskog odjeljenja održanoj 05.03.2025. godine donio je:

ODLUKU

Usvaja se zahtjev Općinskog suda u Bosanskoj Krupi za rješavanje spornog pravnog pitanja, pa Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH izražava sljedeće

PRAVNO SHVATANJE

Pravo građenja se ne može steći na osnovu dosjelnosti.

O b r a z l o ž e n j e

Dopisom od 18.12.2024. godine, koji je primljen u ovom sudu dana 23.12.2024. godine, Općinski sud u Bosanskoj Krupi je, u skladu s odredbama čl. 61a. stav 1. Zakona o parničnom postupku, ovom sudu podnio zahtjev za rješavanje spornog pravnog pitanja u predmetu tog suda broj: 18 0 P 054784 22 P. Sporno pravno pitanje glasi: „Da li se pravo građenja može steći temeljem održaja?“

U obrazloženju zahtjeva Općinski sud u Bosanskoj Krupi navodi da zahtjev podnosi zbog toga što se u ovoj pravnoj stvari tužbenim zahtjevom traži utvrđenje da je tužilac, temeljem održaja, postao vlasnik sa 1/1 dijela određenih nekretnina, a za slučaj da sud ne usvoji taj primarni tužbeni zahtjev, istaknut je i eventualni zahtjev kojim se traži utvrđenje da je tužilac na istim nekretninama stekao pravo građenja, također temeljem održaja. Ističe da se pred tim sudom vodi više parničnih postupaka u kojima je postavljen identičan tužbeni zahtjev (18 0 P 054784 22 P, 18 0 P 058992 24 P, 18 0 P 054799 22 P itd.), da su takvi postupci vođeni i ranije (predmet broj 18 0 P 053378 22 P), pa je za očekivati da će se pojavljivati i ubuduće.

¹ „Službene novine Federacije BiH“ br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² „Službeni glasnik BiH“ br. 66/12, 40/14 i 54/17

Iznoseći sopstveno tumačenje ovog spornog pravnog pitanja, Općinski sud u Bosanskoj Krupi navodi da smatra da se pravo građenja ne može steći temeljem održaja. Nadalje ističe da u pravnoj teoriji postoje različiti stavovi o ovom pitanju, pri čemu se također uzima u obzir da li se radi o izgrađenom ili neizgrađenom zemljištu. Održaj je način sticanja prava na osnovu posjeda koji ima određene kvalitete i koji je trajao zakonom određeno vrijeme. Posjed prava građenja ima ona osoba koja vrši njegov sadržaj. U slučaju neizgrađenog zemljišta održaj prava građenja bi postojao ako se vrši njegov sadržaj građenjem, ali građenjem na tuđem zemljištu nastaju drugačije pravne posljedice koje uređuju posebna pravna pravila (čl. 59 - 63. Zakona o stvarnim pravima). Također, posjednik prava građenja nema "animus domini" koji je pretpostavka za sticanje prava vlasništva dosjelošću, jer u njegovoj svijesti mora biti da mu pripada pravo građenja a ne pravo vlasništva. Sa druge strane glavom V Zakona o stvarnim pravima je regulisan institut prava građenja pri čemu postoji određena kolizija između odredbi člana 305, 306. i 307. istog zakona. Naime, odredbom člana 306. stav 5. Zakona o stvarnim pravima propisano je da kad zakonom nije drugačije određeno u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe zakona koje se odnose na pravo vlasništva. Međutim, način osnivanja prava građenja jeste posebno regulisan (i to odredbom člana 305. te člana 307. Zakona o stvarnim pravima) zbog čega nema mjesta analognoj primjeni drugih odredaba zakona koje se tiču prava vlasništva, pa i onima koje govore o sticanju prava vlasništva održajem. Iako Zakon o stvarnim pravima FBiH, za razliku od npr. njemačkog prava, izričito ne zabranjuje sticanje prava građenja temeljem održaja, članom 305. je određeno samo da se pravo građenja može osnovati i to - na osnovu pravnog posla i odlukom suda, te je članom 307. regulisano i osnivanje odlukom suda. Tako je odredbom člana 307. stav 2. Zakona propisano da se na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda. Osnivanje služnosti odlukom suda je propisano članovima 204. do 208. zakona, dok je posebnim poglavljem (Osnivanje na osnovu zakona i članovima 209. do 211. zakona) propisano sticanje služnosti temeljem zakona (održaja). Dakle, imajući u vidu odredbu člana 307. stav 2. Zakona o stvarnim pravima, isključena je mogućnost primjene članova 209. do 211. zakona koji govore o sticanju služnosti temeljem održaja. Prema tome, zakon ne propisuje mogućnost sticanja prava građenja održajem niti propisuje pretpostavke za takvo sticanje već se pravo građenja, kao i služnost, samo može osnovati odlukom suda.

Vrhovni sud Federacije BiH cijeni da je naznačeno sporno pravno pitanje od značaja za odlučivanje u većem broju predmeta pred prvostepenim sudovima, što opravdava zahtjev za njegovo razmatranje i zauzimanje pravnog shvatanja u smislu odredbe čl. 61a. - 61e. Zakona o parničnom postupku, u svrhu osiguranja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Odredbama Zakona o stvarnim pravima FBiH³, u odjeljku „Sticanje prava građenja“, decidno je propisano da se pravo građenja osniva na osnovu pravnog posla ili odluke suda (član 305. stav 1.). Odredbama člana 306. st. 1. i 2. istog zakona predviđeno je da se pravo građenja stiče dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu – upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje, te upisom kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, kao i da

³ „Službene novine Federacije BiH“ br. 66/13, 100/13 i 32/19 – Odluka Ustavnog suda FBiH

je upis ovog prava u zemljišne knjige moguć samo na osnovu izjave volje vlasnika da time optereti svoje zemljište.

Na ovaj način zakonodavac je ograničio osnove sticanja prava građenja na samo dva – pravni posao i odluku suda, te po shvatanju ovog suda, zakonske odredbe ne ostavljaju mjesta drugačijem tumačenju, koje bi dopustilo druge načine sticanja ovog prava.

Pri tome, treba imati u vidu i sadržaj odredbe člana 306. stav 5. Zakona o stvarnim pravima kojom je propisano da, kad zakonom nije drugačije određeno, u pogledu načina osnivanja prava građenja, njegove promjene i prestanka, te u pogledu zaštite povjerenja u zemljišne knjige, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe ovog zakona koje se odnose na pravo vlasništva. Ova odredba se, dakle, odnosi na eventualnu shodnu primjenu odredaba o pravu vlasništva i na institut prava građenja, kada zakonom nije drugačije određeno. Zakonom o stvarnim pravima međutim, jeste izričito propisana mogućnost osnivanja prava građenja samo odlukom suda i pravnim poslom, pa ne bi bilo mjesta shodnoj primjeni odredaba tog zakona o sticanju prava vlasništva dosjelošću.

Odredbom člana 308. Zakona o stvarnim pravima propisano je da se na prenos prava građenja na odgovarajući način primjenjuju odredbe o sticanju prava vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla, odluke nadležnog tijela i nasljeđivanja, ako nije nešto drugačije određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja. Ova odredba jasno upućuje samo na odredbe o sticanju prava na osnovu pravnog posla, odluke nadležnog tijela i nasljeđivanja, te ni po tom osnovu ne dolazi u obzir primjena odredaba o dosjelošti.

Do drugačijeg zaključka u pogledu mogućnosti sticanja prava građenja dosjelošću ne bi se moglo doći ni primjenom odredbe člana 307. Zakona o stvarnim pravima, kojom je propisano da pravo građenja može svojom odlukom osnovati sud u postupku diobe i ostavinskom postupku, a i u drugim slučajevima određenim zakonom, te da se na osnivanje prava građenja odlukom suda na odgovarajući način primjenjuju pravila o osnivanju služnosti odlukom suda. Odredbe Zakona o stvarnim pravima o služnostima jasno razlikuju osnivanje na osnovu zakona - među kojima je i osnivanje dosjelošću (član 210.) i osnivanje služnosti odlukom suda ili drugog organa vlasti (204-208), pa se samo potonje primjenjuju na odgovarajući način prilikom osnivanja prava građenja odlukom suda.

Iako je tačno da su u pravnoj teoriji zastupljeni različiti stavovi o mogućnosti sticanja prava građenja na osnovu dosjelošti, odnosno održaja, većina hrvatskih⁴ i bosanskohercegovačkih pravnih teoretičara, ipak smatra da pozitivni propisi ne ostavljaju mogućnost za primjenu instituta dosjelošti na pravo građenja.⁵

⁴ Sticanje prava građenja je u pravu Republike Hrvatske regulisano na veoma sličan način kao i u Federaciji BiH i Republici Srpskoj.

⁵ Tako, hrvatski profesor Vlado Belaj nalazi da se pravo građenja ne može steći dosjelošću jer nije moguć posjed prava građenja, v. V. Belaj (2003) Osnivanje, zaštita i prestanak prava građenja, Pravni vjesnik, br. 19/2003, Osijek, str. 15-16;

Po shvatanju prof. Duška Medića, jedini izuzetak od pravila da se pravo građenja može steći samo na osnovu pravnog posla ili odluke suda bio bi slučaj sticanja na osnovu povjerenja u zemljišne knjige: kada osnivač prava građenja nije bio vlasnik opterećenog zemljišta, iako je kao takav uknjižen u javnoj knjizi, pravo građenja bi se

Shodno izloženom, Građansko odjeljenje Vrhovnog suda Federacije BiH je primjenom odredbe člana 61d. stav 1. Zakona o parničnom postupku odlučilo kao u dispozitivu ove odluke.

Predsjednik Građanskog odjeljenja
Radenko Blagojević, s.r.

moglo steći s povjerenjem u te knjige, ako je sticalac bio savjestan, v. D. Medić (2013) Pravo građenja u pravu Republike Srpske, Godišnjak Fakulteta pravnih nauka, godina 3, broj 3, Banja Luka, str. 11;

I autori Komentara Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH iznose stanovište da je „sticanje prava građenja putem dosjeloosti isključeno s obzirom da ne postoji knjižna dosjeloost kojom bi lice koje je greškom upisano kao nosilac prava građenja nakon određenog broja godina stvarno steklo to pravo, a vlasnički posjed nad pravom građenja nije moguć“, v. I. Babić, E. Hašić, D. Medić, M. Povolakić, L. Velić (2014) Komentar Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, Privredna štampa Sarajevo, str. 781;

Drugačiji stav zastupa prof. Petar Simonetti, koji smatra da postoji „mogućnost izvanknjižnog stjecanja prava dosjelošću u slučaju kada je na pravu građenja izgrađena zgrada ili kada je njime odvojena od zemljišta postojeća zgrada, pod uvjetom da je objekt posjeda pravo građenja, a ne pravo vlasništva, v. P. Simonetti (2011), Pravo građenja - trajanje i prestanak, Zbornik Pravnog fakulteta Sveučilišta u Rijeci (1991) vol 32, br. 1, str. 15.