

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

Broj: 09 0 U 043333 25 Uvp
Sarajevo, 11.12.2025. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću za upravne sporove sastavljenom od sudija Babić Stanković Aleksandre, kao predsjednice vijeća, Vuković Josipa i Džerahović Emire, kao članova vijeća, te Kazić Edine, kao zapisničara, u upravnom sporu tužiteljice K.Z.A. iz S..., zastupane po punomoćniku Dreković Amili, advokatu iz Sarajeva, ul. Mis Irbina br. 18, protiv akta broj: 02-45-724/22 od 29.12.2022. godine, tuženog Općinskog vijeća Općine Stari Grad Sarajevo, u upravnoj stvari neposredne pogodbe za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, odlučujući o zahtjevu tužiteljice, za vanredno preispitivanje sudske odluke, podnesenom protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu, broj: 09 0 U 043333 23 U od 19.05.2025. godine, na nejavnoj sjednici održanoj dana 11.12.2025. godine, donio je sljedeću:

P R E S U D U

Zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 09 0 U 043333 23 U od 19.05.2025. godine odbijena je tužba tužiteljice K.Z.A., podnesena protiv osporenog rješenja tuženog organa, broj i datum navedeni u uvodu ove presude, kojim je u postupku neposredne pogodbe odbijen zahtjev tužiteljice za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta označenog kao dio k.č. 906 k.o. ..., u površini od 18 m², a u predmetu legalizacije pomoćnog objekta-garaže u ulici Safvet bega Bašagića broj 59 u Sarajevu.

Protiv navedene presude prvostepenog suda tužiteljica je, po punomoćniku, podnijela zahtjev za vanredno preispitivanje zbog povrede federalnog zakona ili drugog federalnog propisa, kao i zbog povrede pravila federalnog zakona o postupku. U obrazloženju zahtjeva se navodi da u skladu sa odredbom člana 207. stav 2. Zakona o upravnom postupku tuženi organ nije sačinio obrazloženje pobijanog rješenja jer isto ne sadrži razloge zbog kojih nije uvažen zahtjev stranke, kao ni razloge koji, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, upućuju na onakvo rješenje kako je navedeno u dispozitivu; da uslijed toga pobijano rješenje sadrži takve nedostatke koji sprečavaju ocjenu njegove zakonitosti jer iz datog obrazloženja nije moguće utvrditi kakvo je činjenično stanje utvrdilo Općinsko vijeće i na koji način je primijenjeno materijalno pravo na konkretan slučaj, a što nije učinio ni prvostepeni kantonalni sud uslijed čega je povrijedio odredbe člana 12. stav 1. tačka 1., 2., 3, 4. i 5. Zakona o upravnim sporovima. Dalje se u zahtjevu navodi da je predmet upravnog postupka rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u postupku legalizacije garaže tužiteljice koja se nalazi na parceli označenoj kao k.č. 906 K.O. ... (po novom i starom premjeru, nakon izvršene harmonizacije), na kojoj je Općina Stari Grad Sarajevo upisana kao vlasnik sa dijelom 1/1, dok je u katastarskom operatu kao posjednik upisano Stambeno preduzeće Sarajevo sa dijelom 1/1; da je predmetna garaža izgrađena 1973. godine na osnovu rješenja Skupštine Opštine Centar Sarajevo, Sekretarijat za komunalne poslove, broj: 05/4-FS-351-71 od 18.07.1973. godine, koja predstavlja zidani

objekat, koji se prema navodima pobijanog rješenja zadržava u zatečenom stanju i odgovara uslovima Regulacionog plana i za koju tužiteljica ima pravosnažno rješenje o urbanističkoj saglasnosti koje je izdala tužena, broj: UP-I-05-23-1776/17-BK od 07.02.2018. godine; da su netačni zaključci Pravobranilaštva tužene u vezi primjene člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima da prodaja odnosno opterećenje pravom građenja na nekretninama u vlasništvu lokalne samouprave izuzetno se može vršiti neposrednom pogodbom za potrebe izgradnje radi oblikovanja građevinske čestice, te da se predmetna zakonska odredba izuzetno samo primjenjuje u slučaju kada je kupac lice koje je vlasnik zemljišta, a koje bi sa kupljenim zemljištem u vlasništvu Općine Stari Grad Sarajevo, oblikovalo građevinsku parcelu, jer prema navodima zahtjeva navedenom zakonskom odredbom nije propisano da se kupac može pojaviti samo lice koje je vlasnik zemljišta; da je u konkretnom slučaju tuženi organ mogao primijeniti odredbe člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu, kojom je propisano da na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta. Prije utvrđivanja prava vlasništva u skladu sa ovim članom, nadležni općinski organ uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose. Iz navedenih razloga se predlaže da se zahtjev za vanredno preispitivanje uvaži, pobijana presuda preinači na način da se tužba uvaži pobijano rješenje poništi ili da se pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje, te tužena obaveže na naknadu troškova postupka.

U odgovoru na zahtjev za vanredno preispitivanje tuženi organ je predložio da se isti odbije kao neosnovan.

Ovaj sud je na osnovu člana 45. Zakona o upravnim sporovima (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj 9/05) ispitao zakonitost pobijane presude u granicama zahtjeva i povrede propisa iz člana 41. stav 2. tog zakona, pa je odlučio kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

Iz obrazloženja pobijane presude i podataka u spisu predmeta proizilazi utvrđenim da je tužiteljica, kao kupac, dana 21.05.2013. godine s K.Dž., kao prodavcem, zaključila kupoprodajni ugovor čiji je predmet vanknjižno vlasništvo-zidana garaža površine cca. 15 m² u Sarajevu, u ulici Safvet bega Bašagića broj 59, koja je izgrađena kao privremeni objekat na parceli u državnoj svojini označenoj kao k.č. 35, u naravi dvorište površine 850 m², upisana u Zku broj 100, k.o. ..., a što po novom premjeru odgovara parceli novog premjera k.č. 906 k.o. ...; da se dana 10.08.2018. godine, tužiteljica obratila Službi za imovinsko-pravne, geodetske poslove-katastar i stambene poslove Općine Stari Grad Sarajevo sa zahtjevom za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u postupku legalizacije izgrađenog pomoćnog objekta garaže, u ulici Safvet bega Bašagića broj 59 u Sarajevu, a nakon ishođenja pravomoćnog rješenja o naknadnoj urbanističkoj saglasnosti broj: UP-I-05-23-1776/17-BK od 07.02.2018. godine, na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 906 k.o... (novi premjer) što odgovara dijelu k.č. broj 35 k.o. ...; da prema priloženom Zk izvatku broj 2744 k.o. ... i kopiji katastarskog plana, proizilazi da je dio k.č. 906 u površini od 18 m² k.o. ... (u međuvremenu provedeno usaglašavanje - harmonizacija) predmetna parcela, po kulturi dvorište, uknjižena s pravom vlasništva u korist Općine Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1, dok je u katastarskom operatu Općine Stari Grad Sarajevo, ista upisana s pravom posjeda u korist Stambenog preduzeća Sarajevo sa dijelom 1/1; da se predmetna garaža nalazi u obuhvatu regulacionog plana „Mahale-Medrese” („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 15/14) i ista se zadržava u zatečenom stanju, te odgovara

uslovima Regulacionog plana, a što proizlazi iz pravomoćnog rješenja o urbanističkoj saglasnosti broj: UP-I-05-23-1776/17-BK od 07.02.2018. godine. Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja osporenim rješenjem od 29.12.2022. godine, Općinsko vijeće Općine Stari Grad Sarajevo je odbilo zahtjev tužiteljice K.Z.A. za prodaju predmetnog zemljišta u postupku neposredne pogodbe, primjenom odredbe člana 363. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13, 100/13) i člana 28. Odluke o građevinskom zemljištu Općine Stari Grad („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 7/15), prihvatajući mišljenje Općinskog pravobranilaštva Općine Stari Grad Sarajevo, broj: M-34/22 od 09.12.2022. godine, prema kojem odredba člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine se može primijeniti za donošenje rješenja kojim se odbija zahtjev tužiteljice za rješavanje imovinsko pravnih odnosa neposrednom pogodbom za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta označenog kao dio k.č. 906 k.o. ...,u površini 18 m², u predmetu legalizacije pomoćnog objekta-garaže u ulici Safvet bega Bašagića 59 u Sarajevu, jer se ne radi o oblikovanju građevinske parcele. Protiv tog rješenja tužiteljica je po punomoćniku pokrenula upravni spor tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, koji je presudom broj: 09 0 U 043333 23 U od 19.05.2025. godine tužbu odbio, pri tome cijeneći da je osporeno rješenje doneseno na pravilan i zakonit način, odnosno da je tužba neosnovana, uz obrazloženje da oblikovanje katastarske čestice u korist tužiteljice nije moguće, obzirom da je nesporno da je pravo posjeda sa dijelom 1/1 upisano u korist Stambenog preduzeća Sarajevo, a ne u korist tužiteljice, te da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisana lokalna zajednica.

Po ocjeni ovog suda, donošenjem pobijane presude prvostepeni sud nije povrijedio materijalno pravo, niti pravila federalnog zakona o postupku koja su mogla biti od uticaja na rješenje stvari, zbog čega je, po ocjeni ovog suda, podneseni zahtjev za vanredno preispitivanje sudske odluke neosnovan.

Naime, odredbom člana 19. Zakona o građevinskom zemljištu (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj 25/03) propisano je da oblik i površina parcele gradskog građevinskog zemljišta može se mijenjati samo u skladu sa postupkom privođenja zemljišta namjeni, na osnovu prostornog plana ili plana parcelacije.

Odredbom člana 40 istog zakona, je propisano da ako su prostornim planom ili planom parcelacije obrazovane nove građevinske parce, općinsko vijeće može, u svhu utvrđivanja prava korištenja zemljišta radi građenja u korist drugog lica, izuzeti dio zemljišta koje je bilo u sastavu izgrađene građevinske parcele, ako se time ne smanjuje površina zemljišta koje je neophodno za redovnu upotrebu izgrađena zgrade.

Odredbom člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima, propisano je da prodaja, odnosno opterećenje pravom građenja nekretnina u vlasništvu Federacije, kantona i jedinica lokalne samouprave se izuzetno može izvršiti neposrednom pogodbom, između ostalog i radi oblikovanja građevinske čestice.

Polazeći od citiranih odredaba Zakona o građevinskom zemljištu i Zakona o stvarnim pravima, a pri tome imajući u vidu da iz stanja spisa predmeta prozilaži da u vezi oblika i površine parcele zemljišta označene kao k.č. broj 906 k.o. ... (novi premjer) što odgovara dijelu k.č. broj 35 k.o. ... (stari premjer), po kulturi dvorište, površine 269 m², uknjižena prema zk. izvadku broj 2744 k.o. ... s pravom vlasništva u korist Općine Stari Grad Sarajevo sa dijelom 1/1, a u katastarskom operatu Općine Stari Grad Sarajevo, upisana s pravom posjeda u korist Stambenog preduzeća Sarajevo sa dijelom 1/1, nije vođen postupak privođenja zemljišta

namjeni na osnovu prostornog plana ili plana parcelacije, niti su u skladu sa prostornim planom ili planom parcelacije obrazovane nove građevinske parcele, već je na osnovu rješenja Sekretarijata za komunalne poslove Skupštine Opštine Centar Sarajevo, 65/4-FS-351.71 od 18.07.1973. godine investitoru (predniku prodavca i predniku tužiteljice kao kupca), odobrena izgradnja pomoćnog objekta-garaže, to je upravni organ, pravilno postupio kada je osporenim rješenjem odbio zahtjev tužiteljice u postupku neposredne pogodbe za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta označenog kao dio k.č. 906 k.o. ..., u površini od 18 m², a u predmetu legalizacije pomoćnog objekta-garaže u ulici Safvet bega Bašagića broj 59 u Sarajevu, pozivom na odredbu člana 363. stav 3. tačka 5. Zakona o stvarnim pravima, jer se u konkretnom slučaju ne radi o oblikovanju građevinske parcele u skladu sa odredbama Zakona o građevinskom zemljištu, zbog čega istaknuti prigovori u zahtjevu za vanredno preispitivanje suprotno tome se ukazuju neosnovanim.

Neutemeljeni su navodi iz zahtjeva za vanredno preispitivanje da je u konkretnom slučaju tuženi organ mogao primijeniti odredbe člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu, kojom je propisano da na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog slijednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta. Prije utvrđivanja prava vlasništva u skladu sa ovim članom, nadležni općinski organ uprave će raspraviti imovinsko pravne odnose. Ovo iz razloga što se u konkretnom slučaju radi o legalnoj gradnji pomoćnog objekta-garaže u skladu sa rješenja Sekretarijata za komunalne poslove Skupštine Opštine Centar Sarajevo, 65/4-FS-351.71 od 18.07.1973. godine na građevinskom zemljištu u državnoj svojini, a ne o nelegalnoj gradnji na građevinskom zemljištu u državnoj svojini.

Imajući u vidu izneseno ovaj Sud je i ostale navode zahtjeva cijenio neosnovanim, pa je primjenom člana 46. stav 1. Zakona o upravnim sporovima, odlučio kao u izreci ove presude.

Zapisničar
Kazić Edina, s.r.

Predsjednik vijeća
Babić Stanković Aleksandra, s.r.