

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 06 0 Dn 019153 24 GŽ
Novi Travnik, 29.5.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku u vijeću sastavljenom od sudaca Denisa Trifković, kao predsjednika vijeća, Katica Jozak - Mađar i Alme Islamović, kao članovi vijeća, u zemljišno knjižnom predmetu radi uspostave zemljišnoknjižnog uloška na osnovu podataka novog premjera po prijavnom listu Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove Općine Kiseljak, broj 327/2023 od 12.6.2023. godine, odlučujući o žalbi G. L. iz K., izjavljenoj protiv rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Kiseljaku, broj: 049-0-DN-23-002 870 od 11.1.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana, 29.5.2024. godine, donio je sljedeće:

RJEŠENJE

Žalba G. L. se uvažava, ukida se rješenje Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Kiseljaku, broj: 049-0-Dn-23-002 870 od 11.1.2024. godine i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

Pobijanim rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Kiseljaku, broj: 049-0-Dn-23-002 870 od 11.1.2024. godine uspostavlja se zemljišnoknjižni uložak, broj ... u katastarskoj općini G.,

Na osnovu članka 7. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i Prijavnog lista Službe za imovinskopravne, geodetske poslove i katastar nekretnina Općine Kiseljak, broj: ... od 12.6.2023. godine,

Dozvoljava se:

Upis u A list zemljišnoknjižnog uloška broj ... katastarska općina Gromiljak parcele: k.č.br. ..., "VIŠ KUĆE", šuma 3. klase površine 1165 m²

Na osnovu članka 69. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH ("Službene novine F BiH" br. 19/03 i 54/04),

Dozvoljava se:

Uknjižba prava suvlasništva u koloni upisi B lista zemljišnoknjižnog uloška broj ... katastarska općina Gromiljak, u korist:

- G. (M.) D., sa dijelom 1/5
- J. (M.) M., sa dijelom 1/5
- J. (F.) M., sa dijelom 1/15
- J. (F.) M., sa dijelom 1/15
- L. (M.) G., sa dijelom 4/15
- V. (Š.) M., sa dijelom 1/15
- V. (S.) M., sa dijelom 1/15
- V. (Š.) M., sa dijelom 1/15

Na nekretnini A lista nema ograničenja ni tereta.

Zatvara se zemljišnoknjižni uložak br. ... KO SP B., u odnosu na k.č.br. ... i ..., u skladu sa člankom 73. stavak 1. točka 4. i člankom 88. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH.

Protiv ovog rješenja žalbu je blagovremeno u zakonskom roku je izjavila G. L. kao zainteresirana strana koje je zaprimila dana 1.2.2024. godine iz razloga što predmetna parcela iz navedenog rješenja k.č. broj ... „VIŠ KUĆE“ šuma 3. Klase površine 1165 m² ne pripada joj i navedenim suvlasnicima, nego M. (J.) J., iz K., G. broj U svezi toga predlaže da sud u skladu sa svojim nadležnostima i odredbama Zakona o zemljišnim knjigama uvaži žalbu žaliteljice i naloži preduzimanje radnji na ispravci predmetnog rješenja i uknjižbu prava vlasništva na stvarnog vlasnika J. (J.) M., drugih radnji na ispravci greške sukladno propisima.

Nakon što je ispitao prvostupanjsko rješenje u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu odredbe članka 221. Zakona o parničnom postupku F BiH¹, a u svezi sa odredbom članka 2. stavak 2. Zakona o izvanparničnom postupku Federacije BiH²) i članka 83. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH³, ovaj sud kao drugostupanjski sud odlučio je kao u izreci ovog rješenja iz slijedećih razloga:

Žalba je osnovana.

Iz spisa prvostupanjskog suda proizlazi da je pobijano rješenje doneseno po službenoj dužnosti, a na osnovu ovjerenog prijavnog lista broj ... k.o. G. u kojem je sadržana identifikacija nekretnina starog i novog katastarskog premjera i kopija katastarskog plana radi sistemskog usklađivanja zemljišne knjige sa novim katastarskim premjerom za naprijed označenu nekretninu u izreci a koji su Zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Kiseljaku, dana 12.6.2023. godine dostavljeni od strane Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove Općine Kiseljak, te da je usklađivanje zemljišnih knjiga sa podacima novog premjera izvršeno u okviru Projekta registracije nekretnina koji provodi Jedinica za implementaciju Projekta Svjetske banke pri Federalnoj upravi za Geodetske i imovinsko pravne poslove. Sud je u skladu sa odredbama članka 67. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH, javnim objavljivanjem najavio uspostavljanje i zamjenu zemljišne knjige za predmetnu katastarsku općinu prema podacima novog katastarskog premjera.

Prije upisa prava suvlasništva na predmetnim nekretninama u korist žaliteljice G. L. i drugih osoba (7) poimenično navedenih u izreci pobijanog rješenja u skladu sa odredbama članka 63. do 75. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, objavljen oglas u Službenom glasniku BiH, Službenim novinama F BiH, „Večernjem listu“, „Dnevnom Avazu“, na oglasnoj ploči suda i općine Kiseljak, web stranici Općinskog suda Kiseljak i drugim uobičajenim mjestima za oglašavanje u katastarskoj općini, kojim su sve zainteresirane osobe obaviještene da je u tijeku uspostavljanje zemljišne knjige za predmetnu katastarsku općinu, a prema podacima novog premjera i da su pozvana da se prijave u roku od 60 dana ako imaju određeno stvarno pravo na predmetnim nekretninama, u suprotnom njihovo pravo neće biti uzeto u obzir prilikom uspostave zemljišnoknjižnog uloška.

¹ Zakona o parničnom postupku F BiH, („Službene novine F BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15)

² Zakona o izvanparničnom postupku F BiH („Službene novine F BiH“, broj: 39/04 i 73/05)

³ Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, („Službene novine F BiH“, broj 19/03 i 54/04)

Sud je po službenoj dužnosti u cilju utvrđivanja prava vlasništva/suvlasništva na nekretnini a na osnovu članka 64. citiranog zakona i članka 15. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima F BiH⁴ izvršio uvid u prijavni list, broj: 327/2023 od 12.6.2023. godine i kopiju katastarskog plana Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove Općine Travnik te u skladu s člankom 41.b. stavak 3. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima F BiH, izvršio uvid i u rješenje iste Službe broj 05-26-763/24 od 31.8.2021. godine za katastarsku općinu Gromiljak u predmetu ispravak greške na planu u katastarskom operatu, utvrdio da nekretnini novog premjera, označenoj u izreci ovog rješenja, odgovaraju dijelovi nekretnina starog premjera upisani u zk.ul.br. ... KO SP_ Brestovsko (stari premjer), označeni kao k.č.br. ... i ... Iz uvida u predmetni prijavni list utvrđeno je da su kao posjednici na predmetnoj nekretnini u izreci ovog rješenja upisani G. (M.) D., sa dijelom 1/5, J. (M.) M., sa dijelom 1/5, J. (F.) M., sa dijelom 1/15, J. (F.) M., sa dijelom 1/15, L. (M.) G., sa dijelom 4/15, V. (Š.) M., sa dijelom 1/15, V. (Š.) M., sa dijelom 1/15 i V. (Š.) M., sa dijelom 1/15.

Nadalje, prvostupanjski sud ističe da se zemljišnoknjižni postupak uspostave zemljišnoknjižnog uloška shodno odredbi članka 88. stavak 2. u svezi sa odredbom članka 63. Zakona o zemljišnim knjigama, provodi ukoliko se, između ostalog, podneseni zahtjev odnosi na nekretnine za koje na osnovu novog premjera nije moguće povezivanje pravnih odnosa sa dosadašnjim nekretninama. Člankom 41.b stavak 2. Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima F BiH propisano je da za nekretnine za koje nije doneseno rješenje u postupku izlaganja nekretnina u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nekretnina uspostaviti će se novi zemljišnoknjižni ulošci prema Zakonu o zemljišnim knjigama F BiH. Za nekretnine za koje je proveden postupak novog uspostavljanja zemljišnoknjižnog uloška, (objavljena najava uspostave, prikupljeni dokazi i sl.), zemljišnoknjižni ured će shodno odredbi članka 69. stavak 1. točka 1. i 2. ZZK u zemljišnu knjigu kao vlasnika odnosno nositelja nekog drugog prava upisati osobu koja je od strane zemljišnoknjižnog referenta utvrđena kao vlasnik odnosno nositelj nekog drugog prava na nekretnini ili osobu čije je vlasništvo odnosno drugo pravo prema stanju stvari zemljišnoknjižnom uredu izgleda najvjerojatnijim.

Međutim, takvo postupanje suda osnovano se dovodi u sumnju žalbenim navodima žaliteljice G. L. kao zainteresirane osobe koja u povodu zaprimljenog rješenja koje primila dana 1.2.2024. godine tvrdi da predmetna parcela iz navedenog rješenja k.č. broj ... „VIŠ KUĆE“ šuma 3. Klase površine 1165 m² ne pripada njoj i navedenim suvlasnicima iz pobijanog rješenja, nego M. (J.) J., iz K., G. broj ...

Naime, navedenom odredbom čl. 64. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH propisano je načelo službene provjere i istraživanja činjenica. Ono podrazumijeva u smislu citirane odredbe da će zemljišnoknjižni ured radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretninama po službenoj dužnosti poduzeti potrebne provjere i istraživanja i pribaviti odgovarajuće dokaze. Između ostalog, mogu se upotrijebiti slijedeći dokazi: 1) kopija aktuelnog katastarskog plana; 2) elaborat novog premjera; 3) podaci o osobama za koje se na osnovu postojećih podataka pretpostavlja da su oni nosioci prava; 4) podaci iz zemljišne knjige; 5) stari katastarski planovi i operati; 6) sudske odluke i odluke drugih organa o

⁴ Pravilnika o postupanju u zemljišnoknjižnim stvarima, („Službene novine F BiH“ broj 5/03 i 10/07)

pravima na nekretninama; 7) neizvršene odluke agrarnih komisija koje za predmet imaju nekretnine; 8) podaci o pravima utvrđenim u postupku komasacije (postupak novog uređenja zemljišta); 9) pravomoćne odluke nadležnih organa; 10) zaključeni ugovori i druge isprave koje mogu poslužiti kao osnova za upis; 11) podaci kat. operata koji odgovaraju stvarnom stanju; 12) saslušanja svjedoka, posljednje stvarno stanje posjeda, izjave stranaka i slične informacije; 13) odluke Komisije za imovinske zahtjeve izbjeglica i raseljenih osoba (CRPC) i svi drugi dokazi koji su dostupni CRPC-u; 14) druge isprave i dokazi.

Uvidom u stanje predmetnog spisa, proizlazi da je pobijana odluka utemeljena na prijavnom listu, broj: 327/2023 od 12.6.2023. godine i kopiji katastarskog plana Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove Općine Kiseljak, te rješenju iste Službe broj 05-26-763/24 od 31.8.2021. godine za katastarsku općinu Gromiljak u predmetu ispravak greške na planu u katastarskom operatu, a što po ocjeni ovog suda čini nedovoljnu činjeničnu podlogu za donesenu odluku a na što osnovano se žalbenim navodima žaliteljice ukazuje. S tim u svezi ovo se posebno odnosi se na podatke pod točkom 3, 4, 5,9,10,11,12 i 14. citirane zakonske odredbe. Pobijano rješenje nema razloga o naprijed navedenim odlučnim činjenicama jer se u skladu sa navedenim materijalnim propisom prvostupanjski sud nije ni bavio a bio je dužan istražiti navedene činjenice po službenoj dužnosti. Slijedom toga, prednja odluka prvostupanjskog suda nije pravilna i zakonita. Nije dovoljno samo citirati navedenu odredbu čl. 64 Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, u obrazloženju pobijanog rješenja već je sud bio dužan dati potpune, jasne razloge u skladu sa odredbom članka 8 i 191.stavak 4 ZPP F BiH. Člankom 191 ZPP F BiH propisano je što sve mora da sadrži pismeno izrađena presuda a člankom 202. stavak 1., između ostalog, ova odredba se na odgovarajući način primjenjuje i na rješenje.

Nadalje, prvostupanjski sud kada postupa u zemljišno knjižnoj stvari, bio je dužan prilikom rješavanja imati u vidu odredbe članka 3. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, u kojima su propisane pretpostavke za upis promjena u zemljišnim knjigama. Naime, proizlazi da navedena k.č. br. ... „VIŠ KUĆE“, šuma 3. klase površine 1165 m² koja je upisana i za koju je uspostavljen zk. ul. broj ... u KO Gromiljak je dio k.č.br..., a da se zatvara se zemljišnoknjižni uložak br. ... KO SP Brestovsko, u odnosu na k.č.br. ... koje su površine 600 m² i 15070 m² u skladu sa člankom 73. stavak 1. točka 4. i člankom 88. stavak 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH i koje su u vlasništvu četrnaest (14) osoba sa različitim obimom prava vlasništva, slijedom čega je nejasna prednja konstatacija navedene službe, a koju je prihvatio prvostupanjski sud i izvršio preuzimanje/uspostavu a bez da su o tome obavješteni dosadašnji upisani vlasnici/suvlasnici kojima se dokida njihovo pravo suvlasništva, pa time i da su isti lišeni prava na eventualno izjavljivanje pravnog lijeka. Isto tako, obzirom da je navedena nekretnina po kulturi označena kao šuma, treće klase, bilo je neophodno pribaviti I povijesni zemljišnoknjižni izvadak kako bi sud razriješio da li se u danoj situaciji radi o državnom vlasništvu ili vlasništvu/suvlasništvu fizičkih osoba, a što je od odlučnog značaja jer državnom imovinom može se raspolagati samo shodno odredbama Zakona o privremenoj zabrani raspolaganja državnom imovinom⁵ (čl. 2.st. 1), tako da su svaka odluka, akt, ugovor ili bilo koji drugi pravni instrument kojim se raspolaze imovinom iz članka 1. navedenog zakona su ništavi.

⁵ („Službeni glasnik BiH“ br. 18/05, 29/06, 85/06, 32/07, 41/07, 74/07, 99/07 i 58/08, izmjene i dopune br.22/22)

Nadalje, sud treba imati u vidu i odredbe stavka 2. točka 1. i 2. istog članka 3. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, kojima je propisano da uz zahtjev za upis promjena u zemljišnim knjigama mora biti dostavljena isprava koja je osnova za stjecanje stvarnog prava odnosno dokument kojim dokazuje neko stvarno pravo, a ako se radi o upisu promjene vlasništva potrebno je priložiti ugovor o otuđivanju odnosno prijenosu (čl.4). Iz ovih odredaba proizlazi da se postupak upisa ili promjene upisanih prava provodi na osnovu zahtjeva uz ispunjenje uvjeta u pogledu isprava i dokumenata. Zahtjev mora biti i formalno ispravan, jasan i precizan i ispunjavati stroge zakonske pretpostavke a zemljišnoknjižni sud je vezan za sadržaj zahtjeva upisa. Odredbom članka 42. istog zakona propisano je da zemljišnoknjižni referent dužan utvrditi da li su uz zahtjev podnesene potrebne isprave u propisanoj formi, da li su podaci iz isprave identični podacima iz zemljišne knjige i da li postoji odobrenje propisano člankom 41. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama. Člankom 44. Zakona o zemljišnim knjigama propisan je sadržaj rješenje koje se donosi u zemljišnoknjižnom postupku, a člankom 2. stavak 2. Zakona o izvanparničnom postupku, prema kome se vodi i zemljišnoknjižni postupak, je propisano da se u izvanparničnom postupku shodno primjenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku, ako ovim zakonom nije drugačije propisano. Odredbom članka 52. Zakona o stvarnim pravima F BiH⁶, propisani su pravni osnovi stjecanja prava vlasništva na nekretnini i to na osnovu zakona, nasljeđivanjem, na osnovu pravomoćne odluke suda ili konačne odluke drugog nadležnog organa.

Prema tome, za nekretnine koje su obuhvaćene zahtjevom za uspostavu, proizlazi da je zemljišnoknjižni ured proveo postupak uspostave zemljišnoknjižnog uloška a da pri tom nije shodno odredbi čl. 64. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, radi utvrđivanja vlasništva, drugih prava i ograničenja na nekretnini, poduzeo sve provjere i istraživanja i pribavio odgovarajuće dokaze, kako po službenoj dužnosti tako od predlagatelja i zainteresiranih stranaka, stoga je pogrešno primijenio i materijalno pravo kada je primjenom odredbe članka 69. stavak 1. t. 1. i t. 2 Zakona o zemljišnim knjigama F BiH uspostavio novi zemljišnoknjižni uložak i izvršio upis suvlasnika na navedenoj nekretnini. Kako je prvostupanjski sud propustio postupiti shodno odredbi članka 64. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, to je preuranjena odluka suda da u konkretnom slučaju su ispunjeni uvjeti za uvjeti za preuzimanje podataka po novom premijeru primjenom članka 88. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH.

Dakle, pobijano rješenje je nejasno i nerazumljivo, zbog čega ovaj sud nalazi da je prvostupanjski sud povrijedio odredbu članka 191. stavak 4. Zakona o parničnom postupku i članka 6. stavak 1. Europske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda, kojim je propisana obaveza sudova da obrazlože odluke. Svrha jasnog obrazloženja odluke jeste da se strankama u postupku omogućiti jednak i pravičan pristup sudu, pod čim se podrazumijeva i mogućnost podnošenja pravnog lijeka protiv prvostupanjske odluke, a drugostupanjskom sudu omogućuje ispitivanje pobijane odluke, ako je pravni lijek izjavljen. Dakle, odluka suda mora imati jasne razloge zbog kojih je sud na osnovu postojeće procesne građe donio svoju odluku i tako objektivizirati svoje slobodno uvjerenje propisano člankom 123. stavak 2. Zakona o parničnom postupku F BiH.

⁶ Zakona o stvarnim pravima F BiH, („Sl. novine F BiH br. 66/13,100/13)

Stoga ovaj sud, imajući u vidu sve naprijed navedeno a zbog pogrešnog pravnog pristupa kod utvrđivanja pravno relevantnih činjenica, nalazi opravdanim žalbeni prigovor žalitelja jer je nepotpuno i nepravilno utvrđeno činjenično stanje i osnovano dovedena je u pitanje pravilna primjena materijalnog prava, a što je bilo od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne odluke, to je ovaj sud primjenom članka 76. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama u F BiH i članka 235. st. 1. t. 3. ZPP F BiH, a u svezi sa odredbom čl. 2. st. 2. Zakona o izvanparničnom postupku F BiH, ukinuo pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak i odluku.

U ponovnom postupku prvostepeni sud će postupiti po naprijed navedenim primjedbama ovog suda, dakle ocjenjujući već izvedene dokaze a po potrebi i druge dokaze koje će pribaviti po službenoj dužnosti radi otklanjanja eventualnih nejasnoća u skladu sa naprijed citiranim zakonskim odredbama i članka 41. stavak 1. točka a. i stavak 2. Pravilnika o postupanju u zemljišnim knjigama, te u skladu sa odredbom članka 64 i 69. a u svezi 88. stavak 1 i 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH, donijeti pravilnu i zakonitu odluku uz obrazloženje koje zadovoljava standarde propisane člankom 191. stavak 4. ZPP F BiH i članka 39. citiranog Pravilnika, te istu dostaviti svim zainteresiranim osobama.

Predsjednik vijeća
Denis Trifković