

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Kanton Središnja Bosna/Srednjobosanski kanton

KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU

Broj: 06 0 Dn 017848 23 PŽ

Novi Travnik, 13.06.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudaca Alma Islamović, predsjednica vijeća, Davor Kelava i Senad Begović, članovi vijeća, u zemljišno-knjižnom predmetu predlagatelja COMPREX d.o.o. Sarajevo kojeg zastupa punomoćnik Adis Ribić, odvjetnik iz Travnika, radi zabilježbe ugovora o koncesiji, odlučujući po žalbi punomoćnika predlagatelja izjavljenoj na rješenje Zemljišno-knjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-22-003 023 od 19.01.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 13.06.2024. godine, donio je:

RJEŠENJE

Žalba se odbija kao neutemeljena i potvrđuje rješenje Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-22-003 023 od 19.01.2023. godine.

Obrazloženje

Osporenim prvostupanjskim rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Travniku, stavkom I., odbijen je prijedlog za upis zabilježbe postojanja ugovora o koncesiji, na nekretninama koje su upisane u A listovima zk.ul. broj ... i označene brojevima k.č. broj ..., k.č. broj ... i k.č. broj ..., upisana u A list zk.ul. broj . sve u katastarskoj općini Orahovo-Zagrađe, koji je podnesen od strane predlagatelja-koncesionara Compex do.o. Sarajevo, u stavkom II. izreke navodi se kako se odbijanje upisa zabilježbe postojanja ugovora o koncesiji donosi iz razloga što uz dostavljeni prijedlog nije dostavljen valjan pravni osnov zahtijevanom upisu, a da sam zahtjev i uz isti priložena dokumentacija radi upisa zabilježbe na naprijed navedenim parcelama, ne predstavljaju zakonom predviđen osnov upisa u zemljišne knige, dok je stavkom III. određeno da će se izvršiti upis zabilježbe odbijanja zahtjeva.

Protiv ovog rješenja žalbu je blagovremeno izjavio punomoćnik predlagatelja zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja s prijedlogom da ovaj sud prvostupanjsko rješenje ukine i predmet vrati na ponovni postupak. Osporavajući prvostupanjsko rješenje u žalbi se navodi da je žalitelj u svojstvu koncesionara sa Vladom SBK – Ministarstvo šumarstva, poljoprivrede i vodoprivrede dana 15.07.2004. godine zaključio Ugovor o koncesiji za projektiranje, izgradnju, korištenje i prijenos MHE Moščani na rijeci Kozici u Općini Travnik, te nakon zaključenja ugovora izgradio MHE Moščani, za što je izhodovao pravomoćno rješenje o urbanističkoj suglasnosti, rješenje o odobrenju građenja i rješenje o uporabi objekta. Pozivajući se na članak 2. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH, u nastavku žalbe se ukazuje

da pravni osnov za upis zabilježbe predstavlja naprijed navedeni Ugovor o koncesiji, a da su oznake parcela date u rješenju o urbanističkoj suglasnosti broj 04/23-3-3089/04 od 30.12.2004. godine i rješenju o odobrenju za građenje broj 04/06-23-4-1753/05 od 14.12.2005. godine, zbog čega nije točan zaključak prvostupanjskog suda da žalitelj nije dostavio pravni osnov za upis zabilježbe postojanja ugovora.

Nakon što je ispitao osporenu odluku u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu odredbe članka 221. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH¹, ovaj sud zaključio je:

Žalba nije utemeljena.

Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi kako je Zemljišno-knjižni ured Općinskog suda u Travniku broj 051-0-Dn-22-003 023 od 19.01.2023. godine odbio prijedlog za upis zabilježbe postojanja ugovora o koncesiji na nekretninama koje su upisane u A listovima zk. ul. br. ... i označene brojevima k.č. br. ... i k.č. br. ..., te k.č. br. ..., upisana u A list zk. ul. br. ... u katastarskoj općini Orahovo-Zagrađe iz razloga što predmetni ugovor o koncesiji od 15.07.2004. godine nije sklopljen između vlasnika nekretnina, kao i da nije sačinjen za upis u zemljišne knjige iz razloga što ugovorom nisu precizirani zemljišnoknjižni podaci tj. parcele, vlasnik, katastarska općina i drugi podaci iz zemljišnih knjiga, te s toga isti nije mogao biti valjan za upis zabilježbe postojanja istoga, pa je pozivom na odredbe članka 41., 42., 43. stavak 2. točka 3. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH odbijen zahtjev predlagatelja, istovremeno određujući da će se izvršiti upis zabilježbe odbijanja zahtjeva.

Nasuprot žalbenim prigovorima odluka prvostupanjskog suda pravilna je i zakonita.

Prema članku 2. točka 4. Zakona o zemljišnim knjigama Federacije BiH² zabilježba je upis određenih okolnosti i činjenica koje su od utjecaja na raspolaganje nekretninama. Zabilježba se može odnositi na osobne odnose kao što su maloljetnost, stavljanje pod starateljstvo, produženje roditeljskog prava ali i na druge činjenice kao što su otvaranje stečaja, postojanje spora, postupak eksproprijacije, prvenstveni red, prinudna uprava i dr., dok je člankom 3. istog Zakona propisano koje isprave se moraju dostaviti uz zahtjev za upis promjena u zemljišnim knjigama. Između ostalog, za upis stjecanja prava koncesije predlagač mora dostaviti ispravu na temelju koje je stekao pravo koncesije.

Upis u zemljišnu knjigu prema odredbi članka 41. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama, može se izvršiti uz odobrenje osobe koja je u vrijeme podnošenja zahtjeva bila upisana kao nosilac prava vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava koje se prenosi, mijenja, ograničava ili briše, a stavom 3. iste odredbe da odobrenje može zamijeniti sudska odluka ili sudsko poravnanje.

Člankom 42. Zakona o zemljišnim knjigama je propisano da zemljišnoknjižni referent, prije odlučivanja o zahtjevu za upis, ispituje da li je predlagač dostavio potrebne isprave i da li su isprave dostavljene u propisanoj formi, da li su podaci iz isprave na

¹ Službene novine Federacije BiH, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² Službene novine Federacije BiH, br. 58/02, 19/03, 54/04 i 61/22

osnovu koje se traži upis promjena, identični sa stanjem u zemljišnoj knjizi i da li postoji odobrenje iz člana 41. ovog zakona.

Prvostupanjsku sud će dopustiti upis u zemljišne knjige, između ostaloga, ako utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava. Iz spisa proizlazi da je zabilježba zahtijevana temeljem Ugovora o koncesiji za projektiranje, izgradnju, korištenje i prijenos MHE Mošćani zaključenog dana 15.07.2004. godine između Vlade KSB/SBK - Ministarstva šumarstva, poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva KSB/SBK kao koncesora i COMPREX d.o.o. Sarajevo kao koncesionara, kojim su načelno ugovorena prava i obaveze ugovornih strana sa mjestom korištenja koncesije na vodotoku Kozice na području općine Travnik, dakle bez preciziranja parcela i površine koje su predmet koncesije. Uz spomenuti ugovor dostavljeno je rješenje o urbanističkoj suglasnosti Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove općine Travnik broj 04/23-3-3089/04 od 30.12.2004. godine kojim je izdata urbanistička suglasnost investitoru COMPREX d.o.o. Sarajevo za izgradnju mini hidroelektrane Mošćani na rijeci Kozici, desna pritoka rijeke Bile, općina Travnik na zemljištu k.č. br. ... (put), k.č. br. ... (rijeka Bila), k.č. br. ... (rijeka Kozica) i k.o. Orahovo-Zagrađe, te rješenje o odobrenju za građenje iste službe općine Travnik broj 04/06-23-4-1753/05 od 14.12.2005. godine kojim je odobreno građenje istom investitoru mini hidroelektrane Mošćani sa naprijed navedenim zemljišnoknjižnim oznakama, kao i rješenje o odobrenju za uporabu broj 04/06-23-5-752/06 od 03.04.2006. godine kojim je odobrena uporaba mini hidroelektrane Mošćani i elektroenergetske mreže Mošćani, sukladno zapisniku o izvršenom tehničkom pregledu. Naime, ovi dokumenti u pravilu pribavljaju se kako bi se osiguralo da planirana izgradnja građevine u potpunosti zadovoljava sve zakonske, urbanističke i građevinske propise. U konkretnom slučaju, ova rješenja su donesena u svrhu reguliranja izgradnje i uporabe mini hidroelektrane Mošćani na rijeci Kozici, desnoj pritoci rijeke Bile, u općini Travnik.

Slijedom navedenih utvrđenja, razvidno je da ugovor o koncesiji, kao clausula intabulandi ne sadrži potrebne podatke za upis zabilježbe odnosno ne sadrži precizirane parcele i površine koje su predmet koncesije, iako se traži izričita i strogo formalna izjava volje zemljišno-knjižnog prethodnika - osobe čije se zemljišnoknjižno pravo ukida, ograničiva ili opterećuje, da pristaje na uknjižbu ili predbilježbu, što ni sam punomoćnik žalbom ne spori. Međutim, iako su rješenja o urbanističkoj suglasnosti i odobrenju za građenje Službe za urbanizam, građenje, katastar i imovinsko pravne poslove općine Travnik, detaljno precizirala parcele koje su obuhvaćene koncesijom za izgradnju mini hidroelektrane Mošćani, suprotno žalbenim prigovorima punomoćnika, tijekom zabilježbe pravnih činjenica ili ograničenja koja utječu na imovinu u zemljišne knjige, zemljišnoknjižni podaci iz rješenja organa uprave pribavljenih u svrhu reguliranja izgradnje ili uporabe objekta, ne mogu biti temelj upisa zabilježbe, niti su zemljišnoknjižni podaci iz istih relevantni za upis zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Potrebno je naglasiti da je pogrešan zaključak prvostupanjskog suda – Zemljišno-knjižni ured da predmetni ugovor o koncesiji nije sklopljen između vlasnika nekretnina. Naime, prema članku 3. Zakona o koncesiji KSB/SBK³ koncesor su sva nadležna ministarstva ili kantonalni organi vlasti koje Vlada KSB/SBK odredi da dodjeljuju koncesije, dok je koncesionar pravno lice, osnovano u skladu sa posebnim zakonima

³ Službene novine SBK broj: 08/09, 06/13, 09/15

Federacije BiH, u vlasništvu domaćeg i/ili stranog pravnog lica, kojem se dodjeljuje koncesija i koje provodi ugovor o koncesiji shodno ovom zakonu. Međutim, takav stav prvostupanjskog suda nije mogao drugačije uticati na odluku ovoga suda.

Slijedom navedenog, a budući da predlagatelj nije uz prijedlog dostavio Aneks ugovora o koncesiji kojim bi precizirao parcele na koje se taj ugovor odnosi, niti je tražio uknjižbu prava koncesije za parcele na kojima je izgradio mini hidro centralu, prvostupanjski sud – Zemljišno-knjižni ured, nakon što je utvrdio da podnositelj nije dostavio valjanu pravnu osnovu za upis u zemljišnoj knjizi, pravilno je postupio i odbio upis predmetne zabilježbe. Kako ne stoje žalbeni prigovori, primjenom članka 235. stavak 1. točka 2. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH, valjalo odbiti žalbu kao neutemeljenu i prvostupanjsko rješenje potvrditi.

Predsjednica vijeća

Alma Islamović