

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 06 0 Dn 018925 24 Gž
Novi Travnik, 9.7.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija: Mirjana Grubešić, kao predsjednica vijeća, Aida Pezer-Alić i Senad Begović, kao članovi vijeća, u zemljišno knjižnom predmetu predlagatelja EOS MATRIX Ltd.For business services Sarajevo za upis predbilježbe prava vlasništva na nekretninama upisanim u zk.ul..., odlučujući po žalbi predlagatelja izjavljenoj na rješenje Općinskog suda u Kiseljaku broj: 049-0-DN-23-004 728 od 15.12.2023.godine, na sjednici vijeća održanoj dana 9.7.2024. godine, donio je sljedeće:

RJEŠENJE

Žalba predlagatelja se odbija i rješenje Općinskog suda u Kiseljaku broj: 049-0-DN-23-004 728 od 15.12.2023.godine potvrđuje.

Obrazloženje

Osporenim rješenjem prvostepenog suda-zemljišno knjižni ured u stavu prvom izreke odbacuje se zahtjev predlagatelja za upis predbilježbe prava vlasništva na kč.br.... u zk.ul.br.... i brisanje zabilježbe ostavljanja roka za otklanjanje nedostataka u koloni Upisi B lista zk.ul.br.... u skladu sa čl. 40.stav 2. Zakona o zemljišnjim knjigama.

Na ovo rješenje predlagatelj je blagovremeno izjavio žalbu zbog nepravilno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja sa prijedlogom da se rješenje preinači ili ukine i vrati prvostepenom organu na ponovni postupak ili provede obnovu postupka. U žalbi se ističe da je Rješenjem Općinskog suda u Kiseljaku broj:49 0 Ip 051727 19 Ip od 6.11.2022.godine nekretnina upisane na kč.br....u zk.ul.br.... dosuđene Bora d.o.o.Banja luka i naloženo zemljišnoknjižnom uredu da se te nekretnine upišu kao vlaništvo žalitelaj te brišu prava trećih lica, po kojem nije postupljeno i izvršena promjena vlasnika što je propust zemljišnoknjižnog ureda. Zaključen predugovor o kupoprodaji broj: OPU-IP:111/2023 OD 14.2.2023.godine zaključen u notarskom uredu notara Vesne Tataragić ima sve karakteristike kupoprodajnog ugovora shodno odredbama ZOO FBiH s obzirom da su se stranke sporazumjele o predmetu, cijeni i roku u kojem je kupac dužan isplatiti kupoprodajnu cijenu što se smatra pravovaljanim predugovorom i predstavlja osnov za upis predbilježbe čijim zaključenjem se žalitelj kao kupac smatra presumptinim vlasniko nekrenina. Podnosilac žalbe raspolaže podacima da Bora d.o.o.Banja Luka izbjegava platiti porez na navedenu nekretninu.

Nakon što je ispitao prvostepenu odluku shodno odredbi člana 221. i 236. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 53/03, 73/05,19/06 i 98/15), te u skladu sa odredbama člana 83. Zakona o zemljišnjim knjigama

(„Službene novine Federacije BiH“, broj 19/03 i 54/04) i člana 2. Zakona o vanparničnom postupku Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj 2/98,39/04 i 73/05), ovaj sud je donio odluku kao u izreci, a iz slijedećih razloga:

Žalba nije osnovana.

Naime, iz predmetnog stanja spisa proizilazi da je žalitelj dana 15.11.2023. godine podnio zahtjev za upis predbilježbe prava vlasništva na nekretninama upisanim u kč.br.... u zk.ul.br.....

Uz zahtjev je priložena kopija Predugovora o prodaji broj:OPU-IP:111/2023 od 14.2.2023.godine sačinjenog od strane notara Vesne Tataragić iz Sarajeva, Aktuelni izvod iz sudskog registra Općinskog suda u Sarajevu broj:065-0-RegZ-22-0043 od 22.7.2022.godine, Punomoć broj: OPU-IP:1332/2022 od 14.12.2022.godine, Rješenje Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49-0-lp- 051727 19 lp od 8.11.2022godine i ostala dokumentacija.

Prvostepeni sud, zemljišnoknjižni ured je uvidom u zk.ul.broj: zk.ul.br... utvrdio da je uknjiženi vlasnik nekretnina označenih kao kč.br.... upisan Zrak-Autoelektro d.d.Kiseljak sa 1/1 dijela, a ne Bora d.o.o.Banja luka, koji je stranka Predugovora broj: OPU-IP:111/2023 OD 14.2.2023.godine kojim se žalitelj obavezuje da će, kao kupac, sa pravnim licem Bora d.o.o Banja Luka, kao prodavcem, zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva u korist prodavca na nekretninama upisanim u zk.ul.br.... Prvostepeni sud je cijenio i Rješenje Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49-0-lp- 051727 19 lp od 8.11.2022.godine kojim su predmetne nekretnine u izvršnom postupku prodate pravnom licu Bora d.o.o Banja luka koji nije upisan u zemljišnu knjigu.

Dakle, iz utvrđenog činjeničnog stanja i stanja u spisu proizilazi da su predmetne nekretnine u vrijeme podnošenja prijedloga za upis zabilježbe bile upisane kao vlasništvo pravnog lica Zrak-Autoelektro d.d.Kiseljak sa 1/1 dijela, iako su iste u izvršnom postupku koji je vođen pred Općinskim sudom u Kiseljaku pod poslovni brojem: 49 -0-lp- 051727 19 lp Rješenjem donesenim dana 8.11.2022.godine prodate pravnom licu Bora d.o.o.Banja Luka, koji je nakon donošenja rješenja i to dana 14.2.2023.godine zaključio Predugovor broj: OPU-IP:111/2023 kojim se žalitelj obavezuje da će sa pravnim licem Bora d.o.o Banja Luka, kao prodavcem predmetnih nekretnina zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva u korist prodavca na nekretninama upisanim u zk.ul.br... Razlog neprovođenja Rješenja Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49 -0-lp- 051727 19 lp od 8.11.2022.godine je neplaćanje poreza na promet nekretnina od strane pravnog lica Bora d.o.o. Banja Luka kao kupca nekretnina prodanih u izvršnom postupku pred Općinskim sudom u Kiseljaku.

Ispitujući predmetni zahtjev prvostepeni sud je našao da traženom upisu nije moguće udovoljiti iz dva razloga. Prvi se odnosi na izostanak saglasnosti upisane osobe koje je u vrijeme podnošenja zahtjeva bila upisana u zemljišnu knjigu kao nosilac prava

vlasništva ili nekog drugog stvarnog prava propisane čl.41.stav 1.i stav 2.Zakona o zemljišnim knjigama. Drugi razlog je neslaganje podataka iz Predugovora sa podacima upisanim u zemljišnu knjigu propisan čl.42.stav 1.i stav 2.Zakona o zemljišnim knjigama. Na osnovu naprijed izloženog prvostepeni sud zaključuje da žalitelj nije ovlašten da zahtjeva upis predbilježbe prava vlasništva slijedom čega primjenom člana 43.stav 2.Zakona o zemljišnim knjigama odbacuje zahtjev.

Stoga je sud s pozivom na odredbe člana 41.stav 1.i 2. i 43. stav 2. Zakona o zemljišnim knjigama F BiH odlučio kao u izreci pobijanog rješenja.

Prednja odluka prvostepenog suda je pravilna i zakonita.

Naime, predbilježba je zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja i u obimu u kojem budu opravdana. Predmetom predbilježbe mogu biti sva prava koja mogu biti predmetom uknjižbe, kao što je i pravo vlasništva. Predbilježbom nastaju pravni učinci kao i uknjižbom, ali su oni uvjetovani naknadnim opravdanjem, jer u času predaje prijedloga, za upis nisu bile ispunjene sve pretpostavke nužne za upis uknjižbe. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, te će se pravo čiji je upis zatražen smatrati stečenim, promijenjenim ili prestalim već od trenutka kada je sudu bio podnesen prijedlog za njegov upis predbilježbom. Da bi sud dopustio uknjižbu nekog prava, moraju biti ispunjene sve opće i posebne pretpostavke za upis, dok u slučaju kada isprava ispunjava sve opće pretpostavke za upis, ali ne i posebne, dopustit će se predbilježba prava ako ju je moguće provesti. Jedna od pretpostavki za upis predbilježbe prava vlasništva je ispunjenost uslova iz čl. 42.Zakona o zemljišnim knjigama, koji je u konkretnom slučaju ispunjen u pogledu forme, ali ne i pogledu identičnosti isprave, odnosno Predugovora sa stanjem u zemljišnoj knjizi.

Kako je u vrijeme podnošenja prijedloga u zemljišnim knjigama kao vlasnik predmetnih nekretnina bio upisan Zrak-Autoelektro d.d.Kiseljak sa 1/1 dijela, a ne Bora d.o.o.Banja Luka, koji se Predugovorom broj: OPU-IP:111/2023 od 14.2.2023.godine obavezao da će sa pravim licem EOS MATRIX Ltd.For business services Sarajevo zaključiti konačni kupoprodajni ugovor u roku od 15 dana od dana upisa prava vlasništva u korist prodavca na nekretninama upisanim u zk.ul.br..., kao i da je prodavac saglasan da se kupac upiše kao vlasnik sa dijelom 1/1 tek kad se sačini konačni ugovor prvostepeni sud je pravilno primijenio odredbu čl. 43.stav 2.Zakona o zemljišnim knjigama kada je ocijenio da žalitelj nije osoba ovlaštena da zahtjeva upis predbilježbe prava vlasništva na nekretninama koje ni u vrijeme sačinjavanja predugovora nisu bile vlasništvo pravnog lica Bora d.o.o.Banja Luka, kao prodavca tih nekretnina, koje su mu dosuđene rješenjem Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49 -0-lp- 051727 19 lp od 8.11.2022.godine, koje zbog neplaćanja poreza na promet nekretnina nije provedeno u zemljišnim knjigama.

Kako je predbilježba zemljišnoknjižni upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničavaju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja i u obimu u kojem budu opravdana, čijim predmetom mogu biti sva prava koja mogu biti predmetom uknjižbe,

kao što je i pravo vlasništva, kojom nastaju pravni učinci kao i uknjižbom, uvjetovana naknadnim opravdanjem, podnositelj zahtjeva mora biti lice ovlašteno da podnese takav zahtjev, odnosno lice koje bi naknadnim opravdanjem moglo steći pravo vlasništva na predmetnim nekretninama na temelju pravnog posla, kao osnova upisa, što podrazumijeva da su stranke takvog ugovora osobe koje mogu raspolagati nekretninom i prenositi stvarna prava na istim, što žalitelj ne može jer je predmetni predugovor zaključio sa licem koji nije vlasnik nekretnine, na što ne utječe ni činjenica da je suprotna ugovorna strana izdejstvovala rješenje o dosudi tih nekretnina u njenu korist temeljem kojeg nije postala vlasnikom jer se pravo vlasništva stiče momentom upisa u zemljišne knjige (čl. 5.stav 1.Zakona). Ovakvo ovlaštenje bi postojalo da je pravno lice Bora d.o.o.Banja Luka ispunilo zakonsku obavezu plaćanja poreza na promet nekretnina kao uslov za uknjižbu prava vlasništva dosuđenih nekretnina i upisano kao vlasnik. Na ovaj način žalitelj je zaključio predugovor sa licem koje nije vlasnik nekretnine i nema stvarnih prava na istoj slijedom čega ni žalitelj na temelju takvog ugovora nije mogao steći nikakvo ovlaštenje, uključujući i ovlaštenje da zahtjeva upis predbilježbe prava vlasništva na osnovu pravnog posla zaključenim sa licem koje se u smislu čl. 41.Zakona o zemljišnim knjigama ne može dovesti u vezu sa stanjem u zemljišnoj knjizi, koje u odnosu na te nekretnine nema nikakvih prava i ovlaštenja uključujući i pravo da daje saglasnost za upis kako zabilježbe, tako i predbilježbe, kako to pravilnom primjenom čl. 41.stav 1. i čl.42.stav 3. Zakona o zemljišnim knjigama zaključuje i prvostepeni sud.

Imajući u vidu naprijed navedeno žalbeni razlog nepravilno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava nije ostvaren, niti postoje razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, temeljem odredbi člana 235. stav 1. tačka 2. Zakona o parničnom postupku, žalbu je valjalo odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostepeno rješenje.

Predsjednica vijeća

Mirjana Grubešić