

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
TUZLANSKI KANTON
OPĆINSKI SUD U TUZLI
Broj: 32 0 P 480882 25 P
Tuzla, 06.04.2026. godine

Općinski sud u Tuzli, sudija Emir Sinanović, u pravnoj stvari tužioca – protivtuženog V.R. sin M. iz ..., ulica ... (u daljem tekstu tužilac), kojeg zastupa punomoćnik Sead Sarihodžić, advokat iz Tuzle, ulica Petra Kočića broj 5, protiv tuženog – protivtužioca Rudnik uglja "Kreka" d.o.o - Tuzla, ulica Mije Keroševića Guje broj 1 (u daljem tekstu tuženi), koje zastupa punomoćnik Adel Kapić, advokat iz Sarajeva, ulica Maršala Tita broj 48, radi utvrđivanja prava vlasništva održajem i uknjižbe po tužbi i radi sticanja bez osnova po protivtužbi, vrijednost spora po tužbi 31.000,00 KM, vrijednost spora po protivtužbi 15.000,00 KM, nakon glavne rasprave zaključene dana 10.03.2026. godine, u prisustvu tužioca lično u pratnji punomoćnika tužioca, Seada Sarihodžića, advokata iz Tuzle, i punomoćnika tuženog, donio je dana 06.04.2026. godine sljedeću

PRESUDU

I Odbija se tužbeni zahtjev kojim je traženo da se utvrdi da je tužilac dosjelošću stekao pravo vlasništva na k.č. broj 2056/47, "Pašnjak kod zgrade Irac" voćnjak površine 2089 m² i k.č. broj 2056/51 "Irac" voćnjak površine 107 m², obje upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla (po novom premjeru parcele označene kao k.č. broj 5311/3 "Irac", kuća i zgrada površine 85 m², dvorište površine 500 m² i voćnjak 2. klase površine 1881 m², upisane u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I), te da je tuženi dužan trpiti da se u zemljišnoj knjizi izbriše i upiše tužilac sa 1/1, u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema prepisa presude.

II Odbija se protivtužbeni zahtjev kojim je traženo da se obaveže tužilac da tuženom na ime naknade za oduzeto zemljište na parceli označenoj kao k.č. broj 2056/47 "Pašnjak kod zgrade Irac" voćnjak površine 2089 m² i k.č. broj 2056/51 "Irac" voćnjak površine 107 m² obje upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla (po novom premjeru parcele označena kao k.č. broj 5311/3 "Irac" dvorište površine 500 m² i voćnjak 2. klase površine 1881 m² upisane u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I), isplati iznos od 179.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe pa do konačne isplate, kao i da tuženom/protivtužiocu nadoknadi troškove postupka.

III Svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

Obrazloženje

Tužilac je ovom sudu, putem punomoćnika, dana 27.02.2025. godine podnio tužbu protiv tuženog, radi utvrđivanja prava vlasništva dosjelošću na nekretnini. U tužbi je navedeno da je tužilac stvarni vlasnik i posjednik nekretnine označene kao k.č. broj 5311/3 "Irac", kuća i zgrada površine 85 m², dvorište površine 500 m² i voćnjak 2. klase površine 1881 m² upisane u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I. Tužilac je naveo da predmetnu nekretnina drži u

posjedu od 1985. godine, a njegovi pravni prednici od izlaganja novog katastarskog premjera 1969. godine. Po starom premjeru predmetna nekretnina odgovara parcelama k.č. broj 2056/47, "Pašnjak kod zgrade Irac", voćnjak površine 2089 m² i k.č. broj 2056/51 "Irac", voćnjak površine 107 m², obje upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla. U postupku harmonizacije Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Tuzli je pod brojem 032-0-Dn-16-010794 od 17.10.2017. godine donio rješenje o prekidu postupka, tako da tužilac nije mogao na taj način riješiti svoje zemljišno-knjižno pravo. Tužilac je naveo da lično 40 godina, a preko prednika duže od 55 godina, drži predmetnu nekretninu u mirnom i nesmetanom posjedu, a tu se nalazi i njegova porodična kuća. Nikada ga niko nije na bilo koji način ometao niti osporavao njegovo pravo, pa ni tuženi. Tužilac tužbu i tužbeni zahtjev temelji na članu 58. Zakona o stvarnim pravima. Pri tome tužilac posebno ističe da je predmetna nekretnina gradsko građevinsko zemljište i da je od stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu FBiH ("SN FBiH 25/03 i 67/05), tačnije od 16.05.2003. godine, kojim je ukinuta zabrana sticanja vlasništva na takvom zemljištu, prošlo više od 20 godina, pa je opredjelio zahtjev kao u stavu I izreke ove presude.

Tuženi je, putem punomoćnika, dana 20.03.2025. godine dostavio odgovor na tužbu u kojem osporava u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev kao neosnovan. Tuženi je naveo da tužilac nije dostavio relevantnu materijalnu dokumentaciju, odnosno dokaze kojim bi dokazao osnov postavljenog tužbenog zahtjeva, u smislu odredbe člana 53. Zakona o parničnom postupku FBiH. Tuženi je istakao i prigovor da je tužba neuredna, navodeći da uz samu tužbu tužilac nije dostavio dokaze kojim potkrepljuje svoje tvrdnje u pogledu osnovanosti tužbenog zahtjeva. Tuženi je dalje naveo da tužilac nije savjestan niti zakonit posjednik, s obzirom na to da se iz Zemljišnoknjižnog uloška broj 13686 od 19.02.2025. godine jasno vidi da je nekretnina označena kao k.č broj 5311/3 u vlasništvu tuženog, zbog čega tužilac ne može dosjelošću steći pravo vlasništva na istoj. Zemljišna knjiga je javna knjiga i javni registar stvarnih prava na nekretninama i drugih prava, koja su zakonom predviđena za upis i ostalih zakonom predviđenih činjenica od značaja za pravni promet, zbog čega tuženi smatra da tužilac nije ni savjestan ni zakonit posjednik. Tuženi je tvrdio i da su tužilac i njegovi prednici, kao navodni savjesni posjednici, bili obavezni izvršiti uvid u zemljišne knjige, na osnovu čega je mogao utvrditi da je na predmetnoj nekretnini tuženi upisan sa pravom vlasništva 1/1. Dakle, dosjelost se ne može ostvariti protiv upisanih prava. Također, tuženi je istakao da tužilac nije dostavio dokaz da je izvršavao obaveze vezane uz posjedovanje nekretnine niti je dokazao da su ispunjeni svi uslovi za sticanje vlasništva temeljem dosjelogosti, a što je osnovni uslov prema važećem zakonu. Tuženi u konačnici navodi da tužilac nije dokazao da su ispunjeni zakonski uslovi za dosjelost u skladu sa članom 58. Zakona o stvarnim pravima FBiH. Polazeći od navedenog tuženi predlaže da sud tužbu odbaci kao nedozvoljenu ili vrati tužiocu na uređenje, a ukoliko isti ne vrati, da tužbeni zahtjev tužioca odbije u cijelosti kao neosnovan i obaveže tužioca da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka.

Tuženi je na pripremnom ročištu podnio protivtužbu, koju je u cijelosti zasnovao na činjenicama iz odgovora na tužbu, dodajući i to da u dokumentaciji koju je dostavio tužilac, tačnije iz Zemljišnoknjižnog uloška broj 13686 od 2019. godine, jasno vidljivo da je nekretnina označena kao k.č. broj 5311/3 upisana kao državno vlasništvo - Rudarska knjiga udio 1/1, te da tužilac nije adekvatno ni obrazložio svoje navode niti ih je argumentovao, pa takvi navodi predstavljaju očiti primjer neutemeljene tužbe. Kako je tuženi naveo, tužilac je

nesavjestan graditelj, a odredbom člana 28. ZVPO propisano je ako je graditelj znao da gradi na tuđem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se odmah usprotivi gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekat ili da graditelj poruši građevinski objekat i vrati zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta. Shodno navedenom, tuženi je opredijelio protivtužbeni zahtjev kao u stavu II izreke presude, pri čemu je isti inicijalno glasio na isplatu iznosa do 15.000,00 KM, da bi potom, nakon vještačenja po vještaku građevinske struke, tuženi povećao ovaj zahtjev na iznos od 179.000,00 KM.

Tužilac je, putem punomoćnika, dana 08.12.2025. godine dostavio odgovor na protivtužbu u kojem je istakao da zbog poznatog neriješenog pitanja statusa nekretnina ranije upisanih u rudarsku knjigu nije okončan postupak harmonizacije i u petitu tužbe je predmetna nekretnina označena katastarskim oznakama starog premjera, a tužilac će tek po okončanju ove parnice harmonizovati svoju nekretninu. Dalje je naveo da će se o (ne)savjesnosti tuženi morati izjasniti mnogo konkretnije, jer se postupku avio-premjera iz 1966. godine, izlaganju podataka premjera i stupanja na snagu novog katastarskog premjera 04.01.1971. godine, nije pojavljivao i eventualno manifestovao bilo kakva svoja vlasnička ovlašćenja. Naprotiv, to su učinili tužiočevi pravni prednici, koji su i raniji vlasnici u smislu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta iz 1958. godine. Tužilac podsjeća tuženog da je po saveznom Zakonu o rudarstvu iz 1959. godine imao obavezu vođenja katastra eksploatacionog polja, a s obzirom na to da je najbliži Rudnik Moluhe zatvoren 1971. godine očigledno je da predmetna nekretnina i nije bila u sferi interesovanja tuženog i da je do danas ostao samo formalni upis u zemljišnu knjigu. Tužilac posebno ističe neosnovanost navoda iz protivtužbe o tome da je on nesavjesni graditelj i pozivanje na član 28. ZUPO, jer u tužbi nije ni spomenut institut građenja na tuđem zemljištu, budući da je predmetni stambeni objekat uplanjen u katastarski operat stupanjem na snagu avio-premjera iz 1966. godine i kao takav legalan, što proizlazi iz popisnog lista 1225 k.o. Tuzla I, priloženog uz istorijat katastarskog stanja broj 07-27-2903/24 od 16.05.2024. godine. Kako je to u tužbi navedeno, tužilac je pravo vlasništva stekao održajem, što je originarni način sticanja vlasništva. Dakle, tužilac je vlasništvo stekao po sili zakona, ispunjavanjem zakonom predviđenih uslova, a ne prenosom od ranijeg vlasnika, tako da nema nikakvog osnova da tuženi potražuje bilo kakvu naknadu.

Tužilac je tokom postupka ostao kod tužbe i postavljenog tužbenog zahtjeva, a tuženi je preinačio protivtužbu i to povećanjem protivtužbenog zahtjeva, kako je prethodno navedeno. Sud je usvojio preinačenje protivtužbe, jer je ova procesna radnja uslijedila zbog okolnosti koje su nastale nakon podnošenja tužbe (nakon provedenog vještačenja), pri čemu je činjenična osnova ostala ista, a kojem preinačenju se suprotna strana i ne može protiviti, kako to propisuje odredba člana 56. stav 2. Zakona o parničnom postupku F BiH („Službene novine F BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/6 i 98/15, u daljem tekstu ZPP).

U toku dokaznog postupka tužilac je izveo dokaze čitanjem i uvidom u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I od 19.02.2025. godine, Kopija katastarskog plana broj plana 111 k.o. Tuzla I od 19.02.2025. godine, Zemljišnoknjižni izvadak za Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla od 19.02.2025. godine, Dopis Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla broj 06/18-19-02308/2025 SR od 13.02.2025. godine, Zemljišnoknjižni izvadak za zemljišnoknjižni uložak Iskaz III k.o. Tuzla, Dopis Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda

u Tuzli broj 032-0/RZ-20-1473 od 09.11.2020. godine, Dopis-Istorijat Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla broj 07-27-2903/24 JM od 16.05.2024. godine, Privremeni kupoprodajni ugovor Ov. broj 4894/85 od 30.12.1985. godine, Kupoprodajni ugovor Ov. broj 8335/2000 od 09.11.2000. godine. Nadalje, po prijedlogu tužioca proveden je dokaz saslušanjem stranaka, pri čemu je saslušan samo tužilac, jer se zastupnik tuženog nije odazvao pozivu suda, kako je to i propisano odredbom člana 164. stav 1. ZPP-a. Također, po prijedlogu tužioca saslušani su i svjedoci K.S. i T.M.

U toku dokaznog postupka tuženi je izveo dokaze čitanjem i uvidom u Zemljišnoknjižni izvadak za Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla, Zemljišnoknjižni izvadak za zemljišnoknjižni uložak Iskaz III k.o. Tuzla, a po prijedlogu tuženog provedeno je i vještačenje po vještaku građevinske struke Faruku Omanoviću i to po nalazu i mišljenju od 16.02.2026. godine.

Nakon savjesne i brižljive ocjene svih dokaza pojedinačno te u vezi s ostalim izvedenim dokazima, a u skladu sa članom 8. ZPP-a, sud je donio odluku kao u izreci iz sljedećih razloga:

Predmet tužbenog zahtjeva u ovoj pravnoj stvari jeste utvrđenje da je tužilac dosjelošću stekao pravo vlasništva na k.č. broj 2056/47 "Pašnjak kod zgrade Irac", voćnjak površine 2089 m² i k.č. broj 2056/51 "Irac" voćnjak površine 107 m², obje upisane u Zemljišnoknjižni uložak broj 13686 k.o. SP Tuzla (po novom premjeru parcele označene kao k.č. broj 5311/3 "Irac", kuća i zgrada površine 85 m², dvorište površine 500 m² i voćnjak 2. klase površine 1881 m², upisane u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I).

Predmet protivtužbenog zahtjeva je obavezivanje tužioca da tuženom na ime naknade za oduzeto zemljište na naprijed navedenim parcelama isplati iznos od 179.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe pa do konačne isplate.

Uvidom u Posjedovni list broj 2951 k.o. Tuzla I utvrđeno je da je kao nosilac prava na predmetnoj nekretnini (s njenom oznakom po novom premjeru – k.č. broj 5311/3) upisan tužilac. Pomenutoj parceli odgovarale su parcele starog premjera (zemljišna knjiga) označene kao k.č. broj 2056/47 i 2056/49, pri čemu ova posljednja parcela nije predmet ovog postupka, a kako to proizilazi iz Identifikacije Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Općine Tuzla od 28.03.2012. godine. Po pomenutoj identifikaciji drugoj parceli koja je predmet ovog postupka - k.č. broj 2056/51 odgovara parcela označena kao k.č. broj 5311/4. Na predmetnim parceli je kao nosilac prava u zemljišnoj knjizi upisano Državno vlasništvo – Rudarske knjige sa dijelom od 1/1, sa naznakom "Dana 08.04.2011. godine preneseno iz z.k.ul.br. Iskaz III k.o. Tuzla". Osim ovog upisa, u B (vlasničkom) listu upisano je i ukupno sedam zabilježbi, sa istovjetnim pravnim posljedicama koje se ogledaju u prekidu postupka uspostave zemljišne knjige, od kojih je za ovaj postupak bitna ona posljednja (upis pod brojem 8.), a koja se odnosi na parcelu označenu kao k.č. broj 2056/47 i 2056/49, odnosno na parceli 5311/3 k.o. Tuzla I.

Nadalje, sud je utvrdio da parcela označena kao k.č. broj 5311/3 k.o. Tuzla I predstavlja građevinsko zemljište, nalazi se u obuhvatu urbanog područja "Tuzla Grad", prostorne cjeline "Paša Bunar – Moluhe", individualno stanovanje sa utvrđenim režimom građenja II stepena,

a kako to proizilazi iz Dopisa Službe za prostorno uređenje i zaštitu okoline Grada Tuzla broj 06/18-19-02308/2025 SR od 13.02.2025. godine.

Posmatrano historijski, parcela k.č. broj 5311 k.o. Tuzla I, od aviosnimanja i izlaganja 1969. godine, a koji je stupio na snagu 1971. godine, bila je upisana u Posjedovni list broj: 5311 K.O. Tuzla I, u korist: L.J. sina G. sa 1/1. Kopija spiska promjena broj: 28/79 k.o. Tuzla I, u kome se nalazi Rješenje o nasljeđivanju broj: O.41/79, doneseno dana 26.04.1979. godine od strane Opštinskog suda u Tuzli, na osnovu koga su na parceli k.č. broj 5311 k.o. Tuzla I upisanoj u Posjedovnom listu broj: 1225 k.o. Tuzla I, umjesto L.J. sina G., koji je kao nosilac posjeda bio upisan sa 1/1, upisani njegovi nasljednici: L.A. sin J. sa 1/2 i L. udata P.I. kći J. sa 1/2. Kopija spiska promjena broj: 62/2001 k.o. Tuzla I, u kome se nalazi Rješenje o nasljeđivanju broj: O. 640/99, doneseno dana 27.10.1999. godine od strane Općinskog suda u Tuzli, na osnovu koga je na parceli k.č. broj 5311 k.o. Tuzla I upisanoj u Posjedovnom listu broj: 1225 k.o. Tuzla I umjesto L.A. sina J. koji je kao nosilac posjeda bio upisan sa 1/2, upisana njegova nasljednica: P. rođena L.I. kći J. sa 1/2, te se uz prirast idealnog dijela od 1/2 koji je već ranije posjedovala u konačnici P. rođena L.I. kći J. upisuje sa 1/1. Kopija spiska promjena broj: 73/2001 k.o. Tuzla I, koji u naravi predstavlja prijavni list „B“ na osnovu koga je izvršeno cijepanje parcele k.č. broj 5311 k.o. Tuzla I, tako što se parcela k.č. broj 5311 k.o. Tuzla I cijepa na k.č. broj 5311/1 k.o. Tuzla I i k.č. broj 5311/2 k.o. Tuzla I. Kopija spiska promjena broj: 3/2009 k.o. Tuzla I, koji u naravi predstavlja prijavni list „B“ na osnovu koga je izvršeno cijepanje parcele k.č. broj 5311/1 k.o. Tuzla I, tako što se k.č. broj 5311/1 k.o. Tuzla I cijepa se na k.č. broj 5311/1 k.o. Tuzla I, k.č. broj 5311/3 k.o. Tuzla I i k.č. broj 5311/4 k.o. Tuzla I. Kopija spiska promjene broj: 262/2011 K.O. Tuzla I, u kome se nalazi Presuda broj: 32 0 P 081027 11 P, donesena dana 08.09.2011. godine i Rješenje Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove broj: 08-31-KO-1363/11 od 30.11.2011. godine na osnovu kojih su parcela k.č. broj 5311/3 k.o. Tuzla I, kao i parcele k.č. broj 5311/1 i k.č. broj 5311/4 k.o. Tuzla I, otpisane iz Posjedovnog lista broj: 1225 K.O. Tuzla I, gdje je kao posjednik bila upisana P. rođena L.I. kći J. sa 1/1 i upisane su u Posjedovni list broj: 2951 k.o. Tuzla I, u korist tužioca sa 1/1. Navedeno je sud utvrdio uvidom u Dopis-Istorijat Službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Tuzla broj 07-27-2903/24 JM od 16.05.2024. godine, kao i u materijalnu dokumentaciju koja je navedena u pomenutom dopisu, a koja je kao dokaz izvedena u ovom postupku.

Iz iskaza tužioca proizilazi da je živio otprilike 150 metara od predmetne parcele i tu su kod pokojnih L. pomagali oko branja voća, kao i u drugim poslovima. Kada je pokojni A. ostao sam nakon smrti oca i matere, malo mu je bilo teže živjeti te nije htio ništa da radi. Tužiočev punac i punica su mu bili prve komšije tako da su ga oni i izdržavali. Tužilac je sa pokojnim A. dogovorio kupovinu te parcele 1984. ili 1985. godine. A. je tada imao sestru koja je živjela u ... i pola novaca su A. i on odnijeli toj sestri. Tada je i stupio u posjed ove nekretnine, a 1985. godine su napravili i ugovor za predmetnu kupovinu. Nisu izvodili geometra niti su mjerili precizno, to je bilo zapni kanape i to je to. Na placu je bila porodična kuća L., jer je A. na drugom dijelu svog placa napravio montažnu kućicu i tu je i živio. Na drugom dijelu placa je bila njegovih nekoliko šupa, dvije veće. Tužilac je to polako godinama renovirao i nije htio izlaziti iz gabarita zbog naknadnih građevinskih dozvola. Sjeća se da mu je pokojni otac pričao da je još kao dječak nosio vodu od L., dakle, oni su još tada bili u posjedu ovih nekretnina, a otac je rođen 1928. godine. A. mu je rekao da su prvu staru kuću napravili 1926. godine, a

koje kuće se on ne sjeća jer je bila srušena. Od kupovine koristi ovu parcelu, a nikada ga niko nije ometao u tome, ni A., ni njegova sestra, ni Rudnik ni niko drugi. Kuća je imala struju i vodu i bila je uslovna za stanovanje, on je odmah uselio i živio, a kasnije je renovirao. Sve je to preveo na sebe u evidencijama koje su mu bile dostupne. Vremenom je renovirao i šupe, stavio fasade i novi krov. Sadašnje stanje na terenu datira od poslije rata, rješavao je jedno po jedno spram finansijskih mogućnosti.

Nadalje, iz iskaza svjedoka S.K. proizilazi da je od rođenja živio komšiluku u kojem se nalazi i sporna parcela. Poznavao je L., i njih i njihovu djecu. Od njegove kuće L. su oko 70 metara. Tužilac je kupio kuću od njih nekad 1984. do 1986. godine, zna da je bilo prije rata. Ta kuća u to vrijeme je bila stara prizemna kuća i bilo je na imanju neka šupa sa kacama. Osim toga, bilo je starog voća, tužilac je to sve sredio i napravio novi voćnjak, jabuke, kruške i slično. Ostale pomoćne objekte je tužilac renovirao, šupu također. Od kupovine tužilac to koristi cijelo vrijeme i niko ga nije ometao u tome, a sam A. mu je rekao da je prodao zemlju tužioca.

Također, i iz iskaza svjedoka M.T. proizilazi da tužioca zna od rođenja, tu su komšije. L. isto zna, bili su J., I. i A. Kuću su oni prodali tužiocu nekada prije rata, nekih pet do šest godina. Ta kuća je bila trošna, imala je veliki podrum, bilo je na placu nekih šupica, bio je voćnjak, bašta i cvjetnjak. Tužilac je nakon kupovine popravljao kuću i šupe, sređivao baštu i voćnjak i cvjetnjak. Odmah po kupovini tužilac je stupio u posjed i svo vrijeme je tu. Nikada ga niko nije ometao u tome. Bio je uvijek dobar sa komšijama, naročito sa A., niko iz Rudnika nikada nije osporavao njegov posjed.

Navedene iskaze u bitnom potvrđuju i Privremeni kupoprodajni ugovor Ov. broj 4894/85 od 30.12.1985. godine i Kupoprodajni ugovor Ov. broj 8335/2000 od 09.11.2000. godine, iz kojih je sud utvrdio da je tužilac, kao kupac, dana 30.12.1985. godine sa L.A. I L.I., kao prodavcima, zaključio ugovor koji je za predmet imao 1500 m² parcele označene kao k.č. broj 5311, kuća, zgrada i voćnjak sa ukupno 4120 m², odnosno dio navedene parcele koj graniči sa parcelom J.M. i sa javnim putem, za koju nekretninu je tužilac isplatio kupoprodajnu cijenu od 450.000 dinara odmah po potpisivanju ovog ugovora (kako to proizilazi iz Privremenog kupoprodajnog ugovora), odnosno da je tužilac, ponovo kao kupac, dana 01.08.2000. godine sa P. rođenom L.I., kao prodavcem, zaključio ugovor koji je za predmet imao dio parcele označene kao k.č. broj 5311 na kojoj se nalazi porodična kuća površine 85 m², i to u površini od oko 1100 m², a na koje ime je tužilac isplatio kupoprodajnu cijenu od 5.000 KM odmah po potpisivanju ugovora (kako to proizilazi iz Kupoprodajnog ugovora).

U konačnici, iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke proizilazi da se predmetna zemljišna parcela nalazi u gradskom naselju Irac, neposredno uz gradsku asfaltiranu saobraćajnicu. Zemljišna parcela k.č. broj: 5311/3 k.o. Tuzla I je građevinsko zemljište, jer se nalazi u granicama Prostornog plana 2010-2030. grada Tuzla, odnosno u obuhvatu urbanog područja "Tuzla Grad", prostorne cjeline "Paša Bunar-Moluhe", naveo je vještak. Zemljišna parcela se graniči sa zemljišnom parcelom označenom kao k.č. broj: 5313/1 i k.č. broj: 2598/5 k.o. Tuzla I sa južne, sa k.č. broj: 5311/2 i k.č. broj: 5311/1 k.o. Tuzla I sa istočne strane, sa zemljišnim parcelama k.č. broj: 5324 i k.č. broj: 5323 k.o. Tuzla I sa sjeverne strane i zemljišnim parcelama k.č. broj: 5314/1 i k.č. broj: 5311/4 k.o. Tuzla I sa zapadne strane. Zemljišna parcela je ukupne površine od 2.466 m², nepravilnog geometrijskog oblika. Parcela

ima pristup sa lokalnog puta koji je izgrađen na k.č. broj: 3641 k.o. Tuzla I, preko zemljišne parcele k.č. broj: 5313/1 k.o. Tuzla I, te je u nagibu od oko 10% od sjevera ka jugu, s tim da je djelimično zaravnjena sa južne strane, gdje je izgrađen asfaltirani plato, ispred pomoćnog objekta u kojem su garaže, ista nije izložena aerozagađenju i plavljenju vodotoka, kao ni uticaju klizišta. Uvidom u važeći Prostorni plan 2010-2030. grada Tuzla, broj: 06/13-19-12445-2023 od 09.12.2024. godine koji se vodi u Službi za prostorno uređenje i zaštitu okoline grada Tuzla, vještak je konstatovao da je zemljišna parcela namijenjena kao voćnjak i dvorište individualnog stambenog objekta te se nalazi se u gradskoj zoni gdje su izgrađeni objekti individualnog stanovanja. Na parceli je izgrađen stambeni objekat spratosti suteran+prizemlje i pomoćni objekat u kojem su dvije garaže sa ostavom/radionicom, koji su vlasništvo tužioca, a ista je ograđena ogradom od AB stubova preko koji je postavljena panelna mreža, plastificirana ili platena pocinčana mreža. U neposrednoj blizini postoje podzemni vodovi gradske vodovodne, kanalizacione, elektro mreže i vrelovod centralnog gradskog grijanja. Predmetna zemljišna parcela se u Katastarskom operatu grada Tuzla vodi u posjedništvu tužioca, sa dijelom od 1/1, a u zemljišnim knjigama kao "Državno vlasništvo-Rudarske knjige", ističe vještak. Nakon pregleda materijalne dokumentacije i pregleda zemljišne parcele na licu mjesta, vještak je naveo da je Odlukom o utvrđivanju zona građevinskog zemljišta broj: 01-23-2009-2015 od 30. aprila 2015. godine Općinskog vijeća Tuzla, zemljišna parcela svrstana u II stambeno-poslovnu zonu. Vještak je zaključio da je procjena tržišne vrijednosti nekretnine urađena na osnovu Pravilnika broj: 01/1-05-7189 od 18. novembra 2009. godine Komisije za utvrđivanje prometne vrijednosti nepokretnosti i prava Općine Tuzla, član 9. Kriterija za utvrđivanje prometne vrijednosti. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta izračunata je uporednom metodom na osnovu podataka koje je vještak dobio od FGU Geoportal-Registar cijena nekretnina za period od 2024.-2025. godine, oglasa objavljenih na internet portalu OLX, arhive vještaka, kao i na osnovu pregleda na licu mjesta. Procjenjena sadašnja tržišna vrijednost djelimično uređene i neizgrađene zemljišne parcele, bez procjene izgrađenih objekata visokogradnje i uređenja, prema vještaku iznosi ukupno 184.950,00 KM.

Slijedom navedenog, sud nalazi da je tokom postupka dokazano da je tužilac predmetne parcele stekao kupovinom od lica koja su bila faktički posjednici ovih nekretnina i koja su u vrijeme prodaje bila upisana kao nosioci prava na ovim nekretninama prema evidenciji novog premjera (katastarski operat). Navedeno su u svojim iskazima vjerodostojno prenijeli tužilac i saslušani svjedoci, kao lica koja o navedenom imaju neposredna saznanja, pri čemu su ovi iskazi potvrdu našli i u materijalnim dokazima. Dokazano je da je tužilac u posjed spornih nekretnina stupio još 1985. godine, dakle, prije više od 40 godina i da ga od tad pa do danas u tom posjedu niko nije smetao ili ga na drugi način osporavao. Također, dokazano je da je za svo to vrijeme, pa i danas, u zemljišnoj knjizi bilo upisano društveno, odnosno državno vlasništvo (Rudarske knjige – Iskaz III) sa dijelom od 1/1. U konačnici, dokazano je i da je sadašnja tržišna vrijednost djelimično uređene i neizgrađene zemljišne parcele, bez procjene izgrađenih objekata visokogradnje i uređenja, iznosi ukupno 184.950,00 KM. Navedeno proizilazi iz nalaza i mišljenja vještaka kojem je sud u cijelosti poklonio vjeru, nalazeći da je objektivan i stručan, a ni stranke mu nisu prigovorile.

Kako je već navedeno, tužilac je tužbenim zahtjevom tražio da se utvrdi da je dosjelošću stekao pravo vlasništva na predmetnim parcelama. Cijeneći izvedene dokaze, sud je našao da je u konkretnom riječ o parcelama koje su relevantnom periodu bile u društvenom/državnom

vlasništvu i koje su se nalazile na građevinskom zemljištu, iz kojeg razloga je i mogućnost sticanja vlasništva na ovim nekretninama bila isključena ili ograničena.

Naime, u periodu za koji je dokazano da je tužilac stupio u posjed ovih nekretnina (unazad više od 40 godina) nijedan zakon nije predviđao mogućnost sticanja prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu, s obzirom na načelo neotuđivosti tih nekretnina. Navedeno pravno stanje se održalo sve do 10.10.1995. godine kada je izostavljena odredba iz člana 29. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ broj 6/80 i 39/60, u daljem tekstu ZOSPO), na koji način je omogućeno sticanje prava vlasništva na nekretninama u društvenom vlasništvu. Iz pomenutog razloga tužiocu se rok za dosjelost mogao računati najranije od navedenog datuma. Međutim, kako je u konkretnom slučaju riječ o gradskom građevinskom zemljištu, isto nije moglo biti u privatnom vlasništvu sve do 16.05.2003. godine kada je na snagu stupio Zakon o građevinskom zemljištu Federacije BiH ("Službene novine FBiH" broj 25/2003). Pomenuti zakon je, za razliku od ranije važećeg Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni list SR BiH", broj 34/86 i 1/90, i 29/90 i "Službeni list RBiH", broj 3/93 i 13/94), u svojoj odredbi 4. stav 1. propisao da gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu. Slijedom navedenog, sud izvodi zaključak da je tužiocu rok za dosjelost mogao početi teći najranije od 16.05.2003. godine, u koje vrijeme se na sticanje prava vlasništva primjenjivao Zakon o vlasničko-pravnim odnosima ("Službene novine FBiH" broj 06/98, u daljem tekstu ZOVO). Pomenuti zakon je u odredbi člana 32. propisivao da posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe protekom deset godina savjesnog i zakonitog posjeda. Posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe proteklom dvadeset godina savjesnog posjeda. Prema odredbi člana 77. istog zakona posjed je zakonit ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu i ako nije pribavljen silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja, a savjestan je ako posjednik ne zna niti može znati da stvar koju posjeduje nije njegova, pri čemu se savjesnost posjeda pretpostavlja.

U konkretnom, tužilac je u odnosu na predmetne parcele zaključio ugovore koji su za cilj imali prijenos prava vlasništva na predmetnim nekretninama, a što predstavlja derivativan način sticanja prava vlasništva. Za ovo sticanje potrebno je da na nekretnini već postoji pravo vlasništva nekog nosioca, da to pravo vlasništva bude preneseno sa tog na drugog nosioca i da tog prenosa dođe voljom nosioca kao pravnog prethodnika.

Kod dokazane činjenice da je na spornim parcelama bilo upisano društveno, odnosno državno vlasništvo, sud izvodi zaključak da prednici tužioca na njega nisu mogli prenijeti više prava negoli su i sami imali, shodno čemu ovako zaključeni ugovori nisu moglo biti punovažni pravni osnovi za sticanje prava vlasništva. Iz navedenog razloga tužilac nije mogao koristiti privilegovani rok od deset godina za sticanje prava vlasništva dosjelošću.

S druge strane, tužilac tokom cijelog vremena posjedovanja nije znao niti je mogao znati da stvar koju posjeduje nije njegova, što je i logično jer ju je stekao od lica koje ju je faktički posjedovalo i koje niko u tome nije ometao ili ograničavao, pa sud zaključuje da je tužilac za svo vrijeme posjedovanja bio savjestan posjednik. Shodno navedenom, a uvažavajući činjenicu da je riječ o građevinskom zemljištu, tužiocu je već od 17.05.2023. godine protekao dvadesetogodišnji rok za dosjelost. Tada je na snazi bio Zakon o stvarnim pravima FBiH

(„Službene novine Federacije BiH“, broj 66/13 i 100/13, u daljem tekstu ZSP), ali bi se shodno odredbi člana 359. stav 3. ovog zakona imao primijeniti dosadašnji zakon - ZOVO, čije su odredbe o uslovima za vanrednu dosjeloost sadržajno istovjetne i za ovu dosjeloost u odnosu na nekretnine zahtijevaju 20 godina savjesnog posjeda (član 32. stav 2. ZOVO).

Dakle, tužilac je dokazao da je bio savjestan posjednik predmetnih nekretnina duže od 20 godina i da su ispunjeni uslovi za sticanje vlasništva dosjelošću, međutim, tužilac zanemaruje da tuženi u zemljišnoj knjizi nije upisan kao vlasnik predmetne parcele i da slijedom toga nije ni pasivno legitimisano lice u odnosu na koje bi se osnovano moglo zahtijevati utvrđivanje prava vlasništva dosjelošću i tražiti upis u zemljišnim knjigama, kako je to zahtijevano tužbenim zahtjevom. Naime, u zemljišnim knjigama je u vlasničkom listu upisano „Državno vlasništvo – rudarske knjige“, dok u teretnom listu nema upisa, odnosno u ovom listu u korist tuženog nije upisano niti jedno od prava iz člana 338. ZSP-a (korištenje, upravljanje ili raspolaganje) ili 339. istog zakona (pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta) koja se po sili zakona pretvaraju u pravo vlasništva njihovog dosadašnjeg nosioca, a što bi onda tuženog stvarno (pasivno) legitimisalo u ovoj pravnoj stvari.

Iz navedenih razloga donesena je odluka kao u stavu I izreke presude. Pri tome, sud ističe da je u ovom postupku razmotrena i Presuda ovog suda broj 32 0 P 081027 11 P od 08.09.2011. godine, koja je za predmet imala iste nekretnine koje su predmet i ovog postupka, ali je u tom postupku odlučivano isključivo o pravu na posjed na ovim nekretninama, u kojem dijelu je i bila osnovom za promjenu upisa u katastru nekretnina u korist tužioca, shodno čemu je sud našao da nije riječ o presuđenoj stvari te je odlučivao o tužbenom zahtjevu.

U odnosu na protivtužbeni zahtjev, sud je našao dokazanim da je ukupna vrijednost zemljišne parcele 184.950,00 KM. Međutim, iz izvedenih dokaza jasno proizilazi da su objekti na predmetnoj parceli snimljeni i uplani u katastarskom operatu („kuća i zgrada“) još od avio-premjera 1966. godine, odnosno njegovog stupanja na snagu 1971. godine. Dakle, ovi objekti su postojali i prije negoli je tužilac stupio u posjed spornih nekretnina, dok iz dokaza izvedenih tokom postupka proizilazi jedino da je tužilac vremenom popravljao njihovo faktičko stanje. Osim toga, svi propisi koji su bili na snazi počev od tužiočevog stupanja u posjed pa do danas (Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima, ZOVO i ZSP) su ovo pravo ustanovljavali samo u korist vlasnika zemljišta, što tuženi u odnosu na predmetnu parcelu izvjesno nije. Drugim riječima, kako tuženi nije pasivno legitimisan u ovoj pravnoj stvari, tako ne može biti ni aktivno legitimisan, pa je sud odbio i protivtužbeni zahtjev. Kamatni zahtjev je akcesorne prirode (dijeli sudbinu glavnog zahtjeva) zbog čega je sud i ovaj sporedni zahtjev tuženog odbio.

Dajući odgovor na ostale prigovorne navode stranaka, sud, opreza radi, ističe da nema pomanjkanja aktivne legitimacije u ovoj pravnoj stvari. Naime, tužbeni zahtjev je usmjeren na utvrđivanje sticanja prava vlasništva dosjelošću, za šta je temeljni uslov posjed, pa sud nalazi da tužilac, kao faktički posjednik, jest aktivno legitimisan u ovoj pravnoj stvari.

Tužilac je opredijelio zahtjev za naknadu troškova postupka koji se sastoje nagrade za sastav tužbe u iznosu od 1.080,00 KM, nagrade za zastupanje na pripremnom ročištu 27.11.2025. godine u iznosu od 2.016,00 KM, nagrade za zastupanje na pripremnom ročištu 15.01.2026. godine u iznosu od 2.340,00 KM, nagrade za zastupanje na ročištu za glavnu raspravu

10.03.2026. godine u iznosu od 2.340,00 KM (troškovi po tužbi uvećani za iznos PDV-a), zatim nagrade za sastav odgovora na protivtužbu u iznosu od 1.340,00 KM, nagrade za zastupanje na pripremnom ročištu po protivtužbi 15.01.2026 godine u iznosu od 1.560,00 KM, nagrade za zastupanje na ročištu za glavnu raspravu po protivtužbi 10.03.2026 godine 1.560,00 KM (troškovi po protivtužbi uvećani za iznos PDV-a), te sudske takse na tužbu i presudu u iznosima od po 300,00 KM te sudske takse na odgovor na protivtužbu u iznosu od 150,00 KM.

Tuženi je opredijelio zahtjev za naknadu troškova postupka koji se sastoji od sastava odgovora na tužbu u iznosu od 1.080,00 KM, sastav protivtužbe u iznosu od 1.344,00 KM, zastupanja na pripremnom ročištu u iznosu od 2.016,00 KM, zastupanja na nastavku pripremnog ročišta u iznosu od 2.340,00 KM, zastupanje na ročištu za glavnu raspravu u iznosu od 3.900,00 KM, za zastupanje na pripremnom ročištu po protivtužbi od 15.01.2026. godine u iznosu od 1.560,00 KM i zastupanje na glavnoj raspravi po protivtužbi od 1.560,00 KM, troškove vještačenja u iznosu od 400,00 KM, taksa na odgovor na tužbu u iznosu od 150,00 KM, te takes na protivtužbu i odluku po protivtužbi u iznosima od po 300,00 KM.

Odredbom člana 386. stav 2. ZPP-a propisano je da ako stranka djelimično uspije u parnici, sud može, s obzirom na postignuti uspjeh, odrediti da svaka stranka podmiruje svoje troškove ili da jedna stranka nadoknadi drugoj razmjerni dio troškova.

Tužilac nije imao uspjeha po tužbi, što znači da je tuženi u tom dijelu u cijelosti uspio. S druge strane, tuženi nije imao uspjeha po protivtužbi, što znači da je tužilac u tom dijelu uspio u cijelosti. Iz navedenog razloga je sud odlučio da svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

Sudija
Emir Sinanović

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ove presude dopuštena je žalba Kantonalnom sudu u Tuzli u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema prepisa presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za Sud i protivnu stranku.