

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
Broj: 43 0 P 240244 25 GŽ
Zenica, 09.09.2025. godine

Kantonalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sudija: Nina Makivić, predsjednica vijeća, Jasmina Begović Devović i Srećko Kokor, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice B. F. iz Z., ..., zastupana po punomoćnici Salkica Hanadi advokatici iz Zenice, protiv tuženog Grad Zenica, zastupan po Gradskom pravobranilaštvu Zenica, radi utvrđenja i uknjižbe, vsp. 30.100,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice, izjavljenoj protiv Presude Općinskog suda u Zenici, broj: 43 0 P 240244 24 P od 26.06.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 09.09.2025. godine, donio je slijedeću:

PRESUDU

Žalba se uvažava, presuda prvostepenog suda preinačava tako da se:

Utvrđuje da je tužiteljica B. F. k. S., vlasnik i posjednik dijela nekretnine k.č. s.p. 2246 (bivša 285/16) zvana „M. G. „ kuća i zgrada sa dvorištem u ukupnoj površini od 181m² iz El zk ul.3313 K.O ..., a kojoj nekretnini po podacima novog premjera odgovara k.č.2246 identične kulture i površine od 181m² upisanoj u Posjedovnog lista 575 K.O ..., pa slijedom navedenog tuženi je dužan dužni trpjeti da se izvrši cijepanje parcele u dijelu tačaka 1 do 2 prikazanih na geodetskoj situaciji na parceli k.č.s.p.(n.p.) 2246 u površini od 181m² iz z.k. ul 3313 KO ..., odnosno u Posjedovnom listu 575 KO ... i da se tužiteljica upiše sa 1/1 dijela prava vlasništva i posjeda, a sve u skladu sa Nalazom vještaka geodetske struke Ahmetspahić Kenana od 22.04.2025. godine koji čini sastavni dio presude.

Preinačava se i odluka o troškovima postupka tako da se tuženi obavezuje tužiteljici naknaditi troškove postupka u iznosu od 11.313,75 KM, sve u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja.

Obrazloženje

Presudom prvostepenog suda stavom prvim odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi: „Utvrđuje se daje tužiteljica, B. F. k. S., vlasnik i posjednik dijela nekretnine k.č. s.p. 2246 (bivša 285/16) zvana „M. G. „, kuća i zgrada sa dvorištem u ukupnoj površini od 181m² iz El zk ul.3313 K.O ..., a kojoj nekretnini po podacima novog premjera odgovara k.č.2246 identične kulture i površine od 181m² upisanoj u Posjedovnog lista 575 K.O ..., pa slijedom navedenog tuženi je dužan dužni trpjeti da se izvrši cijepanje parcele u dijelu tačaka 1 do 2 prikazanih na geodetskoj situaciji na parceli k.č.s.p.(n.p.) 2246 u površini od 181m² iz zk ul 3313 KO ..., odnosno u Posjedovnom listu 575 KO ... i da se tužiteljica upiše sa 1/1 dijela prava vlasništva i posjeda ,a sve u skladu sa Nalazom vještaka geodetske struke Ahmetspahić Kenanom

od 22.04.2025. godine koji čini sastavni dio odluke Suda“. Stavom drugim izreke obavezan je tužitelj da nadoknadi troškove postupka tuženom u iznosu od 3.771,00 KM, u roku od 30 dana.

Protiv prvostepene presude tužiteljica je blagovremeno izjavila žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava, povrede odredaba parničnog postupka i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, predlažući da se žalba uvaži, prvostepena presuda preinači i usvoji tužbeni zahtjev tužiteljice, uz naknadu troškova postupka ili presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak.

U odgovoru na žalbu, tuženi je osporio navode žalbe.

Pošto je ispitao prvostepenu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na povrede odredaba parničnog postupka, u skladu sa odredbama člana 221. Zakona o parničnom postupku („Sl. novine F BiH“, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), drugostepeni sud je zaključio slijedeće:

Žalba je osnovana.

Na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud je pogrešno primijenio materijalno pravo kada je odlučio kao u izreci prvostepene presude. Naime, iz stanja spisa proizilaze sljedeće među strankama nesporne činjenice: da je tužiteljica na osnovu Rješenja Općinskog Suda u Zenici broj: O 1235/01 od 12.02.2002. godine proglašena isključivom nasljednicom cjelokupne imovine iza umrlog supruga B.M., da je pravni prednik tužiteljice po osnovu zaključenog Kupoprodajnog ugovora ovjerenog pred Općinskim sudom u Kaknju, ovjeren pod brojem Ov.broj : 29/2000 od 28.01.2000.godine, od K. S. preuzeo u posjed nekretnine označene k.č.s.p. 285/16 KO ... (zgrade sa zemljištem), a kojem objektu je bio lociran stan koji je bio predmetom otkupa zajedno sa zajedničkim uređajima , zemljištem ispod objekta i onog koji služi predmetnom objektu, a da je prema sadašnjem stanju predmetni objekat-kuća jedinstven stambeno-poslovni objektu u ul. ... u Z., koji je izgrađen na zemljištu koje je bilo određeno u postupku građenja istog .Ova nekretnina je nasljednički posjed tužiteljice i bračna stečevina tužiteljice i umrlog supruga, da je K. S. „predmetni stan u jedinstvenom i samostalnom objektu stekla po osnovu Ugovora o kupoprodaji stana na kojem je stečeno stanarsko pravo i koji ugovor je zaključila sa tuženim dana 16.02.1999. godine. Imajući u vidu sadržaj predmetnog ugovora proizilazi da je kupovinom stečena zgrada, zemljište ispod zgrade, te pripadajući dijelovi zajedničkih prostorija i uređaja zgrade kao cjeline i zemljišta na kojem je izgrađena zgrada, koje zemljište je određeno prema posjedovnom stanju i po načinu korištenja kao zemljište za redovnu upotrebu koji služi predmetnom objektu, a dokaz ovoj činjenici je Popisni list sačinjen prilikom uspostave Katastra nekretnina iz perioda 1974-1977. godine, kada je stupio na snagu.

Pored toga iz provedenih dokaza pravni prednik tužiteljice je preuzeo objekat, te prema donesenim upravnim aktima tuženog ,izvodio građevinske radove na način da je kupljeni stan koji se nalazio u predmetnom objektu u prizemlju objekta u zakonito provedenom postupku „promijenio namjenu u poslovni prostor, izvršio legalnu nadogradnju stana sa potkrovljem ,kao i rekonstrukciju cijelog objekta , te za izvedene

radove ,pravni prednik tužiteljice je izmirio sve svoje zakonske obaveze prema tuženom, a što proizilazi iz sadržaja Rješenja Općine Zenica- Službe za prostorno uređenje broj 06-23-3-5395/00 od 28.11.2000. godine da je predniku tužiteljice dato odobrenje za rekonstrukciju nadogradnju poslovno stambenog objekta na način da u prizemlju zgrade može napraviti dva poslovna prostora prema urbanističko tehničkim uslovima koji čine sastavni dio rješenja. Pored toga Rješenjem Općine Zenica Služba za prostorno uređenje broj 06-23-4-3319/01 od 03.08.2001. godine proizilazi da je tuženi dao odobrenje za građenje kojim je predniku tužiteljice odobrena rekonstrukcija i nadogradnja stambeno poslovnog objekta, te adaptacija prizemlja u dva poslovna prostora, a nakon toga Rješenjem Općine Zenica Službe za prostorno uređenje broj 06-23-3223/11 od 22.03.2012. godine i Izvještajem Stručne Komisije za tehnički pregled izvedenih radova na objektu od 06.02.2012. godine utvrđeno je da je tuženi dao odobrenje za korištenje tužiteljici poslovnog prostora namjene prodavnica tehničke robe i prodavnica limarskih proizvoda u ulici ... Među parničnim strankama nije sporno da je nakon izvedenih građevinskih radova predmetni objekat po svojoj naravi i namjeni iz isključivo stambenog postao stambeno-poslovni objekat ,a u kojem objektu tužiteljica obavlja poslovnu djelatnost uredno registrovanu kod nadležnog organa, te da je ovakvo stanje predmetne nekretnine preuzela od svog pravnog prednika.

Iz sadržaja dokaza proizilazi da u Rješenju o odobrenju građenja broj 06-23-3812/16 od 13.12.2016. godine je utvrđeno da je tužiteljica legalizovala izvedene radove i to potkrovne etaže stambene namjene na stambeno poslovnom objektu osnovnih dimenzija 10,65x10,05m na adresiparceli k.č. n.p. 2246 k.o. Dokazima provedenim pred prvostepenim sudom i navedenim u drugom pasusu treće strane obrazloženja pismenog otpirka presude proizilazi da je predmetni objekat sa pripadajućim zemljištem ekspropisao tadašnji SIŽ Zenica od trećih lica koji su bili upisani vlasnikom i posjednikom predmetne nekretnine koja je legalno izgrađena i uplanjena u javnim knjigama. Građenje je izvedeno na gradskom građevinskom zemljištu. Nesporno je i da je cijelu predmetnu nekretninu K. S. u Zakonom propisanom postupku otkupila tokom 1999. godine od SIŽ-a od kada je postala samostalni vanknjižni vlasnik predmetne nekretnine, koja je tada u naravi predstavljala stan u samostalnom i jedinstvenom stambenom objektu sa pripadajućim zemljištem ispod objekta i zemljištu koje pripada zgradi ,a kako je to поближе i opisano u Ugovoru od 16.02.1999. godine.

Iz dokaza provedenih na okolnosti statusnih promjena i nakon ukidanja SIŽ- a Zenica, pravni slijednik je nesporno tuženi Grad Zenica koji se isključivo u postupku harmonizacije upisao formalno kao vlasnik zgrade i zemljišta ,iako je isto postalo vanknjižnim vlasništvom i isključivim posjedom prvobitno K. S., zatim B. M. i tužiteljice koji su samostalni posjednici predmetne nekretnine od 16.02.1999. godine i dan danas, te potvrđuje činjenicu da je upis na tuženog „goli upis „ jer je pravni prednik tuženog prije upisa predmetnu nekretninu prometovao, a imajući u vidu da je ova činjenica tuženom poznata već od 2000. godine, jer su njeni organi aktivno učestvovali u upravnom postupku po službenoj dužnosti u postupcima pokrenutim po zahtjevu pravnog prednika tužiteljice ,a u kojim postupcima su doneseni svi upravni akti povodom rekonstrukcije ,nadogradnje kojom je stvorena potpuno nova stvar-

građenjem i to stan na spratu i potkrovlju sa posebnim ulazima ,kao i u postupku prenamjene bivšeg stana stečenog po osnovu stanarskog prava od strane K. S. i koji je pretvoren u poslovni prostor u kojem se od 2000. godine, legalno obavlja poslovna djelatnost tužiteljice i njenog pravnog prednika.

Iz sadržaja spisa proizilazi da je prvostepeni sud utvrdio da zemljište ispod površine stambenog objekta vanknjižno vlasništvo uvidom u Ugovor o kupoprodaji stana na kojem je stečeno stanarsko pravo broj : 02-372-5163/98 od 07.12.1998 godine. ,u kojem je navedeno da se sa stanom kupuje i zemljište ispod površine zgrade (stana) kao i uvidom u z.k. izvadak iz knjige položenih Ugovora K.O. ... ,poduložak 372 od 16.01.2019. godine, jer su vlasnici u zgradama ujedno suvlasnici na zemljištu ispod zgrade i zajedničkim prostorijama i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade, uz činjenicu da tužiteljica nije suvlasnik, već vlasnik jer je u zgradi samo jedan stan.

Pravni prednici tužiteljice su od momenta sticanja predmetnog stana u samostalnom posjedu jedinstvenog objekta i vanknjižni vlasnici zgrade, zemljišta ispod zgrade i onog koje služi zgradi za njenu redovnu upotrebu. Odredbom člana 80. Zakona o stvarnim pravima FBiH propisano je da je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade (etažno vlasništvo) neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim udjelom nekretnine na kojem je uspostavljeno. U konkretnoj pravnoj situaciji, tuženi nije suvlasnik sa tužiteljicom u zgradi koja je oduvijek jedinstven samostalan objekat i koji je predat u posjed pravnom predniku tužiteljice od strane pravne prednice ,koja je objekat sa pripadajućim zemljištem otkupila još 1999. godine.

Prvostepeni sud je kod odlučivanja zanemario bitnu i odlučnu činjenicu daje tužiteljica odnosno njen pravni prednik i danas upisan u knjizi položenih ugovora na stanu koji više ne postoji jer je isti prenamjenjen u poslovni prostor ,a da je pravni prednik tužiteljice u zakonito provedenom upravnom postupku postao vanknjižnim vlasnikom nekretnine stečene prenamjenom stana u poslovne prostore i građenjem stana na spratu i potkrovlju predmetnog objekta, te da doneseni upravni akti nisu i ne mogu biti osnovom upisa u zemljišnu knjigu.

Imajući u vidu odredbe članova 58., 131. stav 2., 315., 316., 326., stav 2., 345., 351.,362., Zakona o stvarnim pravima FBiH proizilazi da je prvostepeni sud pogrešno zaključio da je tužiteljica nesavjesna posjednica predmetnih nekretnina. U konkretnoj pravnoj stvari tužiteljica je nesporno upisana isključivo u KPU na stanu koji više ne postoji ,bez povezivanja sa zgradom u kojoj je tužiteljica samostalan posjednik jedinstvenog objekta i zemljišta koje služi zgradi i da je još u vrijeme kao nosilac stanarskog prava bila isključivim i samostalnim posjednikom zgrade i dvorišta koje se nalazilo u ogradi ,a u koje nekretnine je njeni pravni prednik stupio u samostalan posjed za koji nije znala , niti mogla znati da joj ne pripada ,jer je oduvijek smatrala sebe vlasnicom kuće i pripadajućeg dvorišta ,a ne stana u kući na kojem je upisana formalno .

Osnovan je žalbeni prigovor tužiteljice da trenutni i zvanični upis koji glasi na tužiteljicu u faktički ne postoji ,jer „otkupljeni stan” je prestao da postoji iz razloga što je na legalan način odobrenjem nadležnih službi tuženog pretvoren u poslovni prostor.

Imajući u vidu zakonske odredbe sporni dio zemljište oko objekta koje služi objektu za redovnu upotrebu je ex lege vlasništvo tužiteljice, a koje pravo nije moguće upisati zbog neispravnog upisa na tuženog u postupku harmonizacije podataka nekretnina.

Tužiteljica svoj tužbeni zahtjev temeljila na članu 58. Zakona o stvarnim pravima, „Samostalni posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan, a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja protekom deset godina neprekidnog posjedovanja. Samostalni posjednik nekretnine, čiji je posjed savjestan stiče dosjelošću vlasništvo na nekretnini protekom dvadeset godina neprekidnog posjedovanja. Vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći od dana kada je posjednik stupio u posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost. U vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici posjednika posjedovali stvar kao svjesni i zakoniti, odnosno savjesni posjednici.”

Imajući u vidu da se predmetna nekretnina nalazi u užem urbanom području i kako se radi se o izgrađenom gradskom građevinskom zemljištu, rok dosjedanja se računa počev od 16.05.2003. godine, pa shodno navedenom tužiteljica ispunjava kumulativne uslove za sticanje po osnovu dosjelosti kao savjestan i zakonit posjednik. Odredbom iz člana 345. Zakona uspostavljeno je pravno jedinstvo zemljišta i zgrade, a u stavu 2. iste zakonske odredbe je propisano da „Vlasnik zgrade stiče pravo vlasništva na zemljištu u društvenom vlasništvu, odnosno državnom vlasništvu, koje pripada zgradi. U članu 4 Zakona o gradskom građevinskom zemljištu je propisano da gradsko građevinsko zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu. Gradskim građevinskim zemljištem se u privatnoj svojini smatra izgrađeno gradsko građevinsko zemljište i to zemljište ispod objekta i zemljište koje služi za redovnu upotrebu objekta, odnosno zemljište na kojem je do sada postojalo trajno pravo korištenja i to prema članu 39. Zakona. Odredbom člana 96. istog Zakona je propisano da stupanjem na snagu Zakona po sili zakona prestaje državno vlasništvo na gradskom građevinskom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacionim planom.

U konkretnoj pravnoj stvari tužiteljica je zajedno sa svojim umrlim suprugom po osnovu nekretnine stečene u braku stupila u savjestan i zakonit posjed predmetne nekretnine počev od 28.01. 2000. godine.

Odredbom člana 362. ZSP-a u pogledu stečenih prava je regulisano : „Stupanje na snagu ovog zakona nema uticaja na postojeće odnose vlasnika, odnosno suvlasnika stvari, te osobe koje su po valjanom pravnom osnovu stekle prava u pogledu tih stvari.

U Presudi Vrhovnog suda FBiH, broj : 32 0 P 269332 22 Rev od 02.08.2022. god.: „Kad se radi o sticanju prava vlasništva na osnovu vanredne dosjelosti na gradskom građevinskom zemljištu. ovaj rok se računa tek nakon stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu FBiH iz 2003 godine („Službene novine FBiH, broj :25/03 i 67/05) koji je stupio na snagu 16.05.2003. godine, nakon čega se računa rok dosjelosti od 20 godina od posljednjeg savjesnog posjeda do dana podnošenja tužbe Posjednik mora imati neprekidan savjestan posjed cijelo vrijeme zakonskog roka dosjelosti koji je potreban za sticanje prava vlasništva vanrednom dosjelošću, dok naknadna nesavjesnot nakon sticanja prav vlasništva ne škodi .(Rješenje Vrhovnog suda FBiH, broj : 56 0 P 073818 24 Rev od 03.12.2024. godine).U odluci Vrhovnog suda FBiH, broj : 43 0 P 219584 24 Rev od 08.05.2025.godine je pojašnjeno da je po članu 38. Zakona o prometu zemljišta i zgrada prenosom prava svojine, odnosno prava korištenja na

zgradu ,podignutu na dodijeljenom građevinskom zemljištu, da prelazi na onoga koji stiče zgradu i pravo korištenja na zemljištu .

Pravni prednik tužiteljice je po osnovu upravnih akata kao savjestan graditelj nove stvari i prenamjenje stvari-poslovnog prostora postao vanknjižnim vlasnikom kuće koju je samostalno posjedovao do svoje smrti i koji je za života imao pravo da svoje stečeno pravo upiše u zemljišnu knjigu. Stečena prava tužiteljice, kao vanknjižne vlasnice u zemljišnu knjigu može se upisati isključivo temeljem odluke Suda. Dakle, tužiteljica je samostalan i zakonit posjednik i nositelj predmetnog prava, odnosno njeno pravo na spornom dijelu nekretnine je jače u odnosu na pravo tuženog koji je besteretno formalno se upisao vlasnikom nekretnine u postupku harmonizacije upisa ,a koji nastali upis očigledno nije usaglašen sa faktičkim stanjem i stečenim pravima .

Odredbom iz člana 58. ZSP-a ,a u vezi s članom 39. ZGZ stečeno je pravo vlasništva na zemljištu, kako zemljištu ispod objekta , tako i onog koji pripada i služi zgradi, jer je odredbom istog Zakona članom 345. stav 2. ,propisano da:”Vlasnik zgrade stiče pravo vlasništva na zemljištu u društvenom odnosno državnom vlasništvu,koje pripada zgradi..”

Imajući u vidu navedeno drugostepeni sud je mišljenja da je tužiteljica dokazala da je temeljem dosjelosti stekla pravo vlasništva na predmetnim nekretninama i da joj pripada pravo na upis u zemljišnu knjigu na način kako je tužiteljica opredjelila, te je drugostepeni sud žalbu uvažio, presudu prvostepenog suda preinačio i usvojio tužbeni zahtjev tužiteljice ,uz obavezivanje tuženog da tužiteljici naknadi troškove postupka.

Preinačenjem presude tužiteljica je u ovom sporu uspjela u cijelosti, radi čega ima pravo na naknadu troškova koji su bili potrebni za vođenje ovog postupka. Odluka o troškovima postupka donijeta je primjenom odredbi iz člana 396. stav 1. i 2. i člana 397. stav 2., u vezi s odredbama iz člana 386. stav 2. i člana 387. Zakona o parničnom postupku. Troškovi se sastoje od izdataka za sastav tužbe u iznosu od 1.275,00 KM, pristup i zastupanje na pripremnom ročištu u iznosu od 1.525,00 KM, uviđaj na licu mjesta u iznosu od 1.143,75 KM, pristup i zastupanje na glavnoj raspravi u iznosu od 1.525,00 KM, ukupnom iznosu od 5.468,75 KM, vještačenje u iznosu od 500,00 KM, taksa na tužbu 300 KM, JPK 5,00 KM tako da ukupno troškovi prvostepenog postupka iznose 6.273,75 KM + nagrada za sastav žalbe u iznosu od 5.040,00 KM, što ukupno iznosi 11.313,75 KM, a sve u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Sl. novine FBiH“, broj: 22/04 i 18/05), radi čega je tuženog valjalo obavezati da tužitelju naknadi troškove kao u izreci.

Na osnovu svega iznesenog odlučeno je kao u izreci primjenom odredbe člana 229. tačka 4. Zakona o parničnom postupku.

Predsjednica vijeća
Nina Makivić