

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI
BROJ: 43 0 P 246391 25 GŽ
Zenica, 24.11.2025. godine

Kantonalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sudija: Nine Makivić, kao predsjednice vijeća, Maria Anić i Jasmine Begović-Devović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja J. A., ... Z. koga zastupa advokat Hanadi Salkica, ul. Branilaca Bosne br. 8., Zenica, protiv tuženog „Željezara Zenica“ d.o.o. Zenica u stečaju, ul. Bulevar Kralja Tvrtka I bb, Zenica, zastupana po stečajnom upravniku H. J., a on po punomoćniku Mutapčić Jasminu, advokatu iz Zenice, ul. Bulevar Kulina bana broj 31A/pr, Zenica, radi utvrđenja i uknjižbe, v.s. 50.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Zenici broj 43 0 P 246391 24 P od 29.10.2025.godine, u sjednici vijeća održanoj dana 24.11.2025. godine, donio je

P R E S U D U

Žalba se **odbija** i prvostepena presuda **potvrđuje**.

Tuženi se odbija sa zahtjevom za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom odbijen je tužitelj sa tužbenim zahtjevom za utvrđenje da je upis u Zemljišnoj knjizi Zemljišno-knjižnog ureda Općinskog suda u Zenici, na nekretninama označenim kao k.č.1007/3EJ1 koji se nalazi u ul. Sarajevska broj 63, prizemlje - poslovni prostor u površini od 25,97 m² i pravo suvlasništva na zgradi sa udjelom od 25,97/3637 sagrađenoj na k.č. 1007/3 upisanoj u zk ul. 5765 KO ... sa pravom vlasništva 1/1 dijela u korist tuženog, a koji je nastao temeljem Rješenja Općinskog suda u Zenici broj: 043-0-Dn-21-004 528 od 20.10.2021. godine, neispravan upis, pa slijedom navedenog tuženi je dužan trpiti da se taj upis prava vlasništva briše i da se uspostavi ranije zemljišno knjižno stanje, te sa zahtjevom za utvrđenje da je tužitelj, J.A. s.E., isključivi vlasnik nekretnine-parcele 1007/3EJ1, u naravi poslovni prostor u površini od 25,97 m² i suvlasnik zgrade sa udjelom od 25,97/3637 sagrađenoj na k.č.1007/3 upisanoj u Zemljišnoj knjizi u el zk ul 5765 KO ..., pa slijedom navedenog tuženi je dužan trpjeti da se izvrši upis etažne svojine na predmetnoj nekretnini u korist tužitelja sa 1/1 dijela i upis prava suvlasništva sa udjelom od 25,97/3637 na k.č. 1007/3 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade poslovni prostor koji se nalazi u Zenici, u ul. Sarajevska br. 63, prizemlje, površine od 25,97m² u El zk ul. 5765 KO ..., a sve u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja, a sve prikazano u Nalazu vještaka geodetske struke Ibrahima Šenderovića od 27.08.2025.godine i Nalaza vještaka Amele Vukojević, a koji nalazi čine sastavni dio odluke Suda, kao i sa eventualnim tužbenim zahtjevom da mu tuženi isplati iznos od 45.650,00 KM na osnovu sticanja bez osnova - na ime prodane vrijednosti nekretnine-poslovnog objektu u ul. Sarajevska br. 63, Zenica, sagrađenom na k.č. 1007/3 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade poslovni prostor koji se nalazi u Zenici, u ul. Sarajevska br. 63, prizemlje, površine od 25,97m² u El zk ul. 5765 KO ..., a sve sa zakonskom zateznom kamatom na navedeni iznos od dana podnošenja tužbe, pa do isplate, u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog

izvršenja, te sa zahtjevom za naknadu troškova postupka u iznosu od 9.195,50 KM, dok je obavezan tužitelj da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 7.286,76 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, a tuženi je odbijen sa preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troškova postupka iznad dosuđenog u iznosu od 1.263,60 KM.

Protiv pomenute presude tužitelj je blagovremeno izjavio žalbu iz svih žalbenih razloga, predlažući ovom sudu da prvostepenu presudu preinači na način što će usvojiti tužbeni zahtjev u cijelosti uz naknadu cjelokupnih troškova postupka tužitelju.

Tuženi je u svom odgovoru na žalbu osporila žalbene navode tužitelja, predlažući da ovaj sud odbije žalbu, kao neosnovanu.

Pošto je ispitao prvostepenu presudu u dijelu u kojoj se pobija žalbom i po službenoj dužnosti u smislu člana 221 Zakona o parničnom postupku (Sl.novine FBiH 53/03,73/05, 19/06 i 98/15), drugostepeni sud je zaključio slijedeće:

Žalba nije osnovana.

Prvostepeni sud je na osnovu provedenog dokaznog postupka potpuno i pravilno utvrdio činjenično stanje, pravilno primijenio materijalno pravo, a nije počinio povredu odredaba parničnog postupka kada je odlučio kao u izreci.

Za svoju odluku prvostepeni sud je dao jasne i valjane razloge, koje u cijelosti prihvata i ovaj sud.

Iz stanja spisa proizilazi da je tužitelj dana 30.05.2024.godine, podnio tužbu radi utvrđenja i uknjižbe, navodeći da je da je kao bivši zaposlenik Željezare Zenica, a s ciljem raskida radnog odnosa, od tuženog na ime otpremnine preuzeo u savjestan i zakonit posjed dio zajedničkih prostorija-bivši smetljarnik, a koji je po tada važećim materijalnim propisima, te uputi i direktnim nadzorom tadašnjeg SIZ-a stanovanja (sljednik Grad Zenica) u skladu sa izdatim aktima tadašnje Opštine Zenica, saglasnosti zajedničara na stvari, uz svu ispoštovanu kompletnu proceduru, vlastitim novčanim sredstvima u upravnom postupku donošenjem upravnih akata izvršio pretvorbu zajedničkih prostorija bivšeg smetljarnika i isti prenamijenio u poslovni prostor u svoju korist i na svoje ime. Naime, ovaj dio zajedničkih prostorija u zgradi u ul. Sarajevska br 63, tužitelj je prije privatizacije, odnosno otkupa stanova, uz saglasnost tadašnjih nosilaca stanarskog prava u zgradi i tadašnjeg graditelja zgrade-tuženog, pred nadležnim upravnim organom i vlastitim ulaganjima, preuzeti dio nekretnine koji je u naravi predstavljao dio zajedničkih prostorija pretvorio u poslovni prostor, a koji je bez pravnog osnova, odnosno dokaza da taj dio nekretnine pripada tuženom upisan u korist tuženog prilikom etažiranja zgrade i uspostave etažne svojine u zgradi. Ističe se da je tužitelj predmetni postupak proveo u skladu sa Odlukom o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambenim zgradama u poslovne prostorije ("Sl. novine opštine Zenica,, broj 6/91) stvaranjem potpuno nove stvari i na taj način aktima upravnih organa označen je kao vanknjižni vlasnik sporne nekretnine, a koji akti su kao konačne odluke kako Zakon propisuje, odluke drugog nadležnog organa osnovom zahtjeva za upis stečenog prava vlasništva (član 52 st. 1 Zakona o stvarnim pravima FBiH),te da je nakon donošenja konačnih odluka organa uprave nosioci stanarskog prava postali etažni vlasnici predmetnih stanova u zgradi i upisani su s pravom suvlasništva na nekretnini, na zemljištu ispod zgrade i zajedničkim uređajima. Iz izvoda zemljišne knjige nesporno proizilazi da je upis na poslovnom objektu u korist tuženog izvršen temeljem rješenja suda od 20.10.2021. godine,smatrajući da je ovaj osnov upisa neistinit i neispravan iz naprijed navedenih razloga, a posebno se ističe činjenica da zgrade koje su tada bile u posjedu tadašnjih nosilaca stanarskih prava, nisu bile predmetom privatizacije u korist graditelja zgrade na zemljištu u državnoj svojini, već su prava vlasništva na stanovima i

zajedničkim uređajima zgrade u postupku privatizacije pripali bivšim nosiocima stanarskog prava, sada etažnim vlasnicima, te ozirom na činjenicu da je tužitelj prije otkupljivanja stanova u skladu sa izdatim aktima postao vanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora, ovaj dio zajedničkih prostorija nije otkupljen od strane nosilaca stanarskog prava, jer je prije otkupa dio zgrade- zajedničkih prostorija, odnosno bivši smetljarnik, konačnim aktima organa uprave pretvoren u poslovni objekat, kao i da je propustio da na osnovu dokumentacije koju posjeduje upiše svoja stečena prava na dijelu predmetne nekretnine u postupku harmonizacije upisa, pa je primoran da svoja prava utvrdi pred sudom, a nakon što se tuženi upisao kao vlasnik predmetne etažne jedinice, tužitelju je ponudio isplatu ulaganja prema procijeni po sudskom vještaku građevinske struke Bagarić Stanku od 11.02.2023. godine, smatrajući da ga je tuženi doveo u zabludu u pogledu nesporne činjenice da je ovaj dio zajedničkih prostorija predao tužitelju na ime otpremnine, a sada u konačnici znajući da shodno Zakonu ne polaže prava na istu zloupotrijebio je dio dokumentacije i izdejsstvovao za sebe upis prava vlasništva, a koji mu po Zakonu ne pripada, jer ove nekretnine nisu uvrštene u knjigovodstvenu evidenciju tuženog, niti su mogle biti, jer se radi o dijelu nekretnine koja je dana tužitelju na ime otpremnine, a u suprotnom ovaj dio nekretnine, da nije izvršena prenamjena, pripadao bi etažnim vlasnicima stanova u zgradi, konačno opredjeljujući tužbeni zahtjev za utvrđenje da je upis u Zemljišnoj knjizi Zemljišno-knjižnog ureda Općinskog suda u Zenici, na nekretninama označenim kao k.č.1007/3EJ1 koji se nalazi u ul. Sarajevska broj 63, prizemlje - poslovni prostor u površini od 25,97 m² i pravo suvlasništva na zgradi sa udjelom od 25,97/3637 sagrađenoj na k.č. 1007/3 upisanoj u zk ul. 5765 KO ... sa pravom vlasništva 1/1 dijela u korist tuženog, a koji je nastao temeljem Rješenja Općinskog suda u Zenici broj: 043-0-Dn-21-004 528 od 20.10.2021. godine, neispravan upis, pa slijedom navedenog tuženi je dužan trpiti da se taj upis prava vlasništva briše i da se uspostavi ranije zemljišno knjižno stanje, te sa zahtjevom za utvrđenje da je tužitelj, J. A. s.E., isključivi vlasnik nekretnine- parcele 1007/3EJ1, u naravi poslovni prostor u površini od 25,97 m² i suvlasnik zgrade sa udjelom od 25,97/3637 sagrađenoj na k.č.1007/3 upisanoj u Zemljišnoj knjizi u el zk ul 5765 KO ..., pa slijedom navedenog tuženi je dužan trpjeti da se izvrši upis etažne svojine na predmetnoj nekretnini u korist tužitelja sa 1/1 dijela i upis prava suvlasništva sa udjelom od 25,97/3637 na k.č. 1007/3 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade poslovni prostor koji se nalazi u Zenici, u ul. Sarajevska br. 63, prizemlje, površine od 25,97m² u El zk ul. 5765 KO ..., a sve u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja, a sve prikazano u Nalazu vještaka geodetske struke Ibrahima Šenderovića od 27.08.2025.godine i Nalaza vještaka Amele Vukojević, a koji nalazi čine sastavni dio odluke Suda, kao i sa eventualnim tužbenim zahtjevom da mu tuženi isplati iznos od 45.650,00 KM na osnovu sticanja bez osnova - na ime prodane vrijednosti nekretnine-poslovnog objektu u ul. Sarajevska br. 63, Zenica, sagrađenom na k.č. 1007/3 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade poslovni prostor koji se nalazi u Zenici, u ul. Sarajevska br. 63, prizemlje, površine od 25,97m² u El zk ul. 5765 KO ..., a sve sa zakonskom zateznom kamatom na navedeni iznos od dana podnošenja tužbe, pa do isplate, u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja, uz naknadu troškova postupka.

Tuženi je u svom pismenom odgovoru na tužbu i u toku postupka osporio postavljeni tužbeni zahtjev u cijelosti, navodeći da je bio upisani isključivi vlasnik poslovnog prostora koji je upisan u el. zk. ul .br. 5765 k. o. Z...na osnovu rješenja Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Zenici br.043-0-Dn-21-004528 od 20.10.2021. godine o uspostavi z. k. uložka u postupku harmonizacije i očigledno je da tužitelj nije uopšte podnio zahtjev za priznavanja bilo kakvog prava na navedenom poslovnom prostoru, u procesu harmonizacije podataka iz katastra nekretnina i zemljišne knjige naprijed navedenim pravosnažnim rješenjem Općinskog suda u Zenici uspostavljen je novi z. k. uložak br. 9765 k. o. ... i iz katastra nekretnina preuzeta parcela označena kao k. č. br. 1007/3 i izvršen upis prava vlasništva na zgradi pojedinačnim etažnim jedinicama između ostalog i na tužitelja sa 1/1 dijela. Prilikom donošenja predmetnog rješenja u harmonizaciji zemljišnoknjižni ured je u skladu sa odredbama 3, 7 i člana 69. stav 1. ZZK FBiH utvrdio da je lice koje je podnijelo zahtjev sa

dokazima o vlasništvu (tuženi) najvjerovatniji vlasnik predmetnih nekretnina odnosno da su ispunjeni uslovi za upis. Obzirom na sve naprijed navedeno očigledno je da je upis u zemljišnu knjigu izvršen u skladu sa odredbama ZZK FBiH i u skladu sa relevantnim odredbama Zakona o stvarnim pravima i da nije učinjena nijedna povreda postupka, ističući i prigovor nedostatka pasivne legitimacije na svojoj strani, jer, tuženi više nije vlasnik navedene nekretnine jer je istu prodao kupcu T. B., na osnovu Ugovora o kupovini i prodaji poslovnog prostora notarski obrađenom od strane Pivić Ramiza notara iz Zenice pod brojem OPU-IP: 204/2023 od 14.03.2023. godine, koja je i preuzela predmetni poslovni prostor u vlasnički posjed stvari tako da tuženi uopšte nema vlasnički posjed stvari, a koji ugovor je predat na provođenje u Zemljišnoknjižni ured Općinskog suda u Zenici dana 09.05.2023. godine, što je tužitelju i poznato kako iz razloga što je znao za prodaju tako i iz razloga što je sam dostavio dokaz uz tužbu i to z. k. izvadak za el. z. k.ul.br 5765 k. o. ... od 13.05.2024. godine gdje je uz izvadak dostavljen spisak plombi gdje je vidljivo da je navedeni ugovor predat na provođenje u z. k. ured Općinskog suda u Zenici, kao i da je nad tuženim otvoren stečajni postupak 18.01.2018. godine zbog čega je tužbeni zahtjev nedopušten i sud ga treba odbaciti u skladu sa odredbom člana 67. stav 1. t. 2. ZPP-a, smatrajući da je tužitelj svoje eventualno pravo (kao izlučno pravo) trebao prijaviti u stečajnom postupku, što nije učinio, predlažući da sud odbaci tužbu kao nedopuštenu ili da je odbije kao neosnovanu uz naknadu troškova postupka.

Iz Ugovora o uslovima ustupanja zajedničkih prostorija stambenih zgrada u poslovni prostor zaključenog između parničnih stranaka dana 05.12.1997. godine i Anexa ugovora, proizilazi da je predmet ugovora ustupanje dijela prostora, koji se nalazi u objektu u Zenici ulica Sarajevska broj 63, te je članom 4. ugovore ugovoreno da se korisnik obavezuje da u roku od 10 dana od dana potpisivanja ovog ugovora, sklopi ugovor sa JP Zenica-stan Zenica o uslovima ustupanja i načinu pretvaranja zajedničkih prostora u poslovni prostor, te da se korisnik oslobađa plaćanja zakupnine u trajanju od dvije godine ukoliko uloži u neizgrađeni prostor.

Iz Ugovora o uslovima ustupanja i načinu pretvaranja zajedničkih prostora stambene zgrada u poslovni prostor zaključenog između JP Zenica-stan Zenica i tužitelja dana 31.12.1997.godine, proizilazi da je predmet ugovora ustupanje zajedničke prostorije (smetljarnik), koji se nalazi u objektu u Zenici ulica Sarajevska broj 63, te je članom 2. ugovore ugovoreno da će korisnik snositi sve troškove adaptacije ustupljenog prostora u skladu sa urbanističkom saglasnošću, koje saglasnosti se obavezao pribaviti JP Zenica-stan Zenica, te da će korisnik po dobijanju upotrebne dozvole za korištenje poslovnog prostora sa davaocem zaključiti ugovor o zakupu izgrađenog poslovnog prostora, dok će visina zakupnine odrediti posebnom odlukom JP Zenica-stan Zenica, dok je članom 13. pomenutog Ugovora ugovoreno da ukoliko dođe do odustajanja korisnika od adaptacije poslovnog prostora, dužan je isti vratiti davaocu, u kom slučaju će se izvršiti obračun uložених sredstava

Nije sporno da je tužitelju ustupljen na korištenje navedeni prostor zbog prestanka radnog odnosa kod tuženog, te da je isti uložio sredstva u adaptaciju smetljarnika u poslovni prostor, kao i da isti, po dobijanju upotrebne dozvole za korištenje poslovnog prostora, nije sa JP Zenica-stan Zenica zaključio ugovor o zakupu izgrađenog poslovnog prostora, niti plaćao zakupninu ni nakon isteka dvije godine od ulaganja u navedeni prostor.

Nije sporno među parničnim strankama, a što proizilazi iz stanja spisa, da je izvršena adaptacija dijela ustupljenog prostora u poslovne prostorije u Zenici u ulici Sarajevska 63, čija površina iznosi 37,74 m², shodno rješenju Općinskog sekretarijata za prostorno uređenje, komunalne poslove i ekologiju Općine Zenica broj 07/364-827/98 od 27.04.1998.godine i rješenju o urbanističkoj saglasnosti Službe za prostorno uređenje Općine Zenica broj 06/23-3-1443/99 od 09.09.1999.godine, koje glase na tuženog i JP Zenica-stan Zenica, te da je Službe za prostorno uređenje Općine Zenica odobrila korištenje predmetnog poslovnog prostora-

Buregdžinice, te da je tužitelju 25.09.2000. godine odobreno osnivanje samostalne ugostiteljske radnje Buregdžinica, kao i da se tuženi, u postupku harmonizacije upisao kao vlasnik nad predmetnim poslovnim prostorom sa dijelom 1/1 u zk. ulošku broj 5765 K.O. ..., a koji prostor je prodao kupcu T. B., na osnovu Ugovora o kupovini i prodaji poslovnog prostora notarski obrađenom od strane Pivić Ramiza notara iz Zenice pod brojem OPU-IP: 204/2023 od 14.03.2023. godine.

Članom 7. stav 1. Zakona o parničnom postupku propisano je da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojim se utvrđuju te činjenice, a članom 8. Zakona o parničnom postupku propisano je da sud odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane prema svom uvjerenju na osnovu savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, a i na osnovu rezultata cjelokupnog postupka.

Članom 5. stav 1. Zakona o zemljišnim knjigama FBiH (FBiH broj 58/02) je propisano da vlasništvo i druga prava na nekretninama nastaju tek sa upisom u zemljišne knjige.

Članom 23 Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (Sl.novine FBiH broj 6/98,29/03) je propisano da se pravo vlasništva stječe po samom Zakonu, na osnovu pravnog posla, Odlukom nadležnog organa i nasljeđivanja, a članom 38 pomenutog Zakona je propisano da pravo vlasništva na nekretnine, na osnovu pravnog posla stječe se upisom u javne knjige o nekretninama, ako je nositelj savjestan, te da se savjesnost stjecatelja pretpostavlja, a stavom 2 pomenutog člana zakona je propisano da u slučaju više savjesnih stjecatelja, upis u javne knjige ima pravo zahtijevati stjecatelj kome je nekretnina predata u posjed.

Članom 43. stav 1. i 2. Zakona o vlasničkopravnim odnosima je propisano da vlasnik može tužbom zahtijevati od posjednika povrat individualno određenih stvari, te da vlasnik mora dokazati da na stvar čiji povrat traži ima pravo vlasništva, kao i da se ona nalazi u faktičkoj vlasti tuženog.

Članom 23. Zakona o stvarnim pravima (Sl.novine FBiH broj 66/13 i 100/13) i članom 23. prijašnjeg Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (Sl.novine FBiH broj 6/98,29/03) je propisano da se pravo vlasništva stječe po samom Zakonu, na osnovu pravnog posla, Odlukom nadležnog organa i nasljeđivanja.

Članom 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima (Sl.novine F BiH broj 66/13 i 100/13), je propisano da pravo vlasništva na nekretninama na osnovu pravnog posla stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu ako Zakonom nije drukčije određeno, dok je članom 55 stav 1 pomenutog Zakona propisano da se smatra da Zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa kojoj dobroj vjeri postupio u zemljišne knjige ne znajući da je ono što je u njih upisano potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja uživa u pogledu tog sticanja zaštitu prema odredbama Zakona, dok je stavom 2. pomenutog člana Zakona propisano da je sticalac bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivaocu, dok je članom 38 Zakona o vlasničko-pravnim odnosima propisano da pravo vlasništva na nekretnine, na osnovu pravnog posla stječe se upisom u javne knjige o nekretninama, ako je nositelj savjestan, te da se savjesnost stjecatelja pretpostavlja, a stavom 2 pomenutog člana zakona je propisano da u slučaju više savjesnih stjecatelja, upis u javne knjige ima pravo zahtijevati stjecatelj kome je nekretnina predata u posjed.

Članom 56. stav 1. Zakona o stvarnim pravima je propisano da sticalac upisom stiče nekretninu kao da je stiče od njezina vlasnika, ako istu, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, stekne u dobroj vjeri od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine iako to nije

bila, dok je stavom 2. pomenutog člana Zakona propisano da sticalac koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis, osim ako zakonom nije drugačije određeno, a stavom 3. pomenutog člana Zakona o stvarnim pravima je propisano da se brisovna tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, ali se ne može podići ukoliko je savjesna treća osoba pouzdavajući se u zemljišnu knjigu upisala svoje pravo.

Članom 58. stav 1. Zakona o stvarnim pravima propisano je da samostalni posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan, a nije pribavljen silom, prevaram ili zloupotrebom povjerenja, protekom deset godina neprekidnog posjedovanja, dok je stavom 2 pomenutog člana Zakona propisano da samostalni posjednik nekretnine, čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na nekretnini protekom 20 godina neprekidnog posjedovanja, a da vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onog dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed, završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost, kako to propisuje odredba stava 3 pomenutog člana Zakona, dok je odredbom stava 4. istog člana propisano da se u vrijeme posjeda uračunava i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali stvar kao zakoniti i savjesni samostalni posjednici, odnosno savjesni samostalni posjednici.

Članom 61. stav 1. Zakona o stvarnim pravima je propisano da se dogradnjom, nadzidivanjem ili preuređenjem zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao i njihovom pregradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih na može se steći vlasništvo, ako vlasnik (suvlasnici, zajedničari) dograđene, nadzidane odnosno pregrađene nekretnine nije drugačije odredio, a stavom 2. pomenutog člana Zakona je propisano da osoba koja je dogradila, nadzidala ili preuredila zgradu, odnosno prostoriju iz stava 1. ovog člana, ili je ulagala ili nešto ugradila u takvu zgradu ili prostoriju ima pravo na naknadu po pravilima obligacionog prava.

Članom 126. stav 1. Zakona o stvarnim pravima je propisano da vlasnik ima pravo da zahtijeva povrat stvari od osobe koja je u njenom posjedu, dok je članom 127. stav 1. pomenutog Zakona propisano da bi ostvario pravo na povrat stvari vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se stvar nalazi u posjedu tuženog.

Članom 131. stav 1 Zakona o stvarnim pravima je propisano da savjesni posjednik individualno određene stvari, koji je tu stvar stekao na osnovu podobnom za sticanje prava vlasništva i na zakonit način ima pravo da zahtijeva povrat stvari i od savjesnog posjednika kod kojeg se stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu.

Članom 324. Zakona o stvarnim pravima je propisano da je posjed zakonit ako se zasniva na valjanom pravnom osnovu tog posjedovanja.

Članom 326. stav 1. Zakona o stvarnim pravima je propisano da je posjed savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da nema pravo na posjed, te da savjesnost prestaje saznanjem posjednika da mu ne pripada pravo na posjed, dok je stavom 2 pomenutog člana Zakona propisano da se savjesnost posjeda pretpostavlja.

Članom 372. Zakona o stvarnim pravima je propisano da postupci o stjecanju, zaštiti i prestanku prava vlasništva i drugih stvarnih prava započeti na osnovu propisa koji su bili na snazi do dana stupanja na snagu ovog Zakona okončat će se po odredbama tih propisa.

Članom 374. Zakona o stvarnim pravima je propisano da ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u Sl. novinama F BiH, te je isti objavljen u Sl. novinama broj 66/2013, dana 28.08.2013.godine, a početak će se primjenjivati 6 mjeseci nakon njegovog stupanja na snagu.

Članom 11, stav 1 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Sl.list SRBiH broj 33/77, 2/87, 30/90 i Sl. List RBiH broj 3/93) je propisano da se Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje pismeno.

Članom 19, stav 1 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija je propisano da je zakupac dužan plaćati zakupninu u vrijeme određeno Ugovorom, a članom 18, stav 1 pomenutog Zakona je propisano da je zakupac dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i vršenje zajedničkih usluga u zgradi.

Članom 34, tačka 2 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija je propisano da zakupac može odustati od Ugovora o zakupu poslovnih prostorija u svako vrijeme ako zakupac ne plati dospjelu zakupninu i u roku od 2 mjeseca od dana saopštavanja opomene zakupodavca.

Članom 16. Zakona o obligacionim odnosima (Sl.list R BiH broj 2/92, 13/93, 13/94 i Sl.novine F BiH broj 29/03 i 42/11) je propisano da je svako dužan se suzdržati od postupka kojim se može drugom uzrokovati šteta.

Članom 154. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima je propisano da onaj ko drugom uzrokuje štetu dužan je naknaditi ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivnje, a članom 155. Zakona o obligacionim odnosima je propisano da je šteta umanjeње nečije imovine i sprečavanje njihova povećanja.

Članom 210. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima, je propisano da ako je neko sredstvo, odnosno imovina jedne osobe, na bilo koji način prešlo u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnova u nekom sporazumu ili kakvom drugom pravnom poslu ili Zakonu, stjecalac je dužan da ga vrati ako je to moguće, a inače je dužan naknaditi vrijednost postignute koristi, dok je stavom 4. pomenutog člana Zakona propisano da obaveze vraćanja, odnosno naknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala.

Članom 219. Zakona o obligacionim odnosima je propisano kada je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete ili, u odsustvu ove, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe.

Članom 4 Odluke Skupštine Opštine Zenica o pretvaranju zajedničkih prostorija u stambenim zgradama u poslovne prostore (Sl.novine Opštine Zenica broj 6/91), je propisano da se zajedničke prostorije mogu pretvoriti u poslovne prostorije, ako su ispunjeni uslovi: da su te prostorije izgubile prvobitnu namjenu, odnosno više ne služe u svrhe za koje su izgrađene, da se nalaze u podrumu, prizemlju, visokom parteru zgrade sa orijentacijom prema ulici, pasažu ili dvorištu, da postoje urbanističko-tehnički i drugi uslovi za njihovu rekonstrukciju i korištenje, da obavljanje djelatnosti neće stvarati buku, prašinu, a stavom 3 pomenutog člana 4 Odluke je propisano da će organ uprave nadležan za poslove urbanizma rješenjem utvrditi da su zajedničke prostorije izgubile prvobitnu namjenu, odnosno da više ne služe u svrhe za koje su izgrađene i da time prestaje pravo korištenja tih prostorija dotadašnjim nosiocima prava korištenja.

Članom 6, stav 1 i 5 pomenute Odluke je propisano da se Ugovorom sa SIZ-om stanovanja Zenica uređuje pravo na pretvaranje zajedničkih prostorija u poslovne prostore, nakon čega će shodno članu 12 Odluke lice koje ostvari pravo na pretvaranje zajedničkih prostorija u poslovne prostore zaključiti poseban ugovor o načinu i uslovima pretvaranja i ugovor o zakupu sa SIZ-om stanovanja.

Članom 14, stav 2 pomenute Odluke je propisano da će sredstva od zakupnine poslovnog prostora se u cijelosti koristiti za investiciono i tekuće održavanje zgrade, odnosno ulaza koje pripada prostorija u kojoj je izgrađen poslovni prostor.

Članom 3 Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (Sl.novine ZE-DO Kantona broj 1/00), propisano da etažni vlasnici imaju pravo i obavezu korištenja i upravljanja u pogledu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade pod kojim zajedničkim dijelovima i uređajima se smatraju dijelovi i uređaji zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, među kojim dijelovima i podrumске prostorije.

Prvostepeni sud pravilno zaključuje, cijeneći sve izvedene dokaze pojedinačno i sve dokaze zajedno, kako to propisuje odredba člana 8. Zakona o parničnom postupku da tužitelj, koji nikad nije ni bio upisan u zemljišne knjige, nije aktivno legitimisan na podnošenje brisovne tužbe, jer je brisovna tužba stvarno pravna tužba, sui generis, kojom nositelj zemljišnoknjižnog prava čije je pravo povrijeđeno neistinitom, nevaljanom uknjižbom štiti svoje knjižno pravo zahtijevajući brisanje nevaljane, neistinite uknjižbe i uspostavu prijašnjeg zemljišno-knjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe nevaljane, neistinite uknjižbe, te da je na podnošenje brisovne tužbe aktivno legitimisan nositelj zemljišnoknjižnog prava, odnosno onaj ko je bio upisan u zemljišne knjige neposredno prije napadane promjene u zemljišnim knjigama, a isto tako i njegovi univerzalni sukcesori, a koji stav je izražen u presudi Vrhovni sud F BiH broj: 32 0 Ps 349215 23 Rev od 14.03.2024. godine i u Komentaru Zakona o stvarnim pravima F BiH autora Ilije Babić i drugih u izdanju Privredne štampe Sarajevo 2014, str.288. i 289., te da kupoprodajni ugovor navedenog poslovnog prostora zaključen između tuženog i T.B. ništav, kako to propisuje odredba člana 103. Zakona o obligacionim odnosima, jer je tuženi, kao vlasnik mogao raspolagati sa navedeni prostorom, kao i da tužitelj, kome je dat prostor na korištenje, sa obavezom da nakon adaptacije zaključi ugovor o zakupu izgrađenog poslovnog prostora, ne može steći vlasništvo na predmetnom prostoru, po odredbi člana 53. stav 1. Zakona o stvarnim pravima jer nije zaključio kupoprodajni ugovor za navedeni prostor, niti po odredbi člana 58. Zakona o stvarnim pravima, s obzirom da mu nedostaje savjesnost, jer je znao da je dobio od tuženog prostor na korištenje, sa obavezom da zaključi ugovor o zakupu izgrađenog poslovnog prostora, kojeg nije zaključio, uz oslobađanje od zakupnine za prve dvije godine jer je uložio sredstva u adaptaciju prostora, niti je osnovano pozivanje tužitelja na odredbu člana 342. i člana 350. Zakona o stvarnim pravima, s obzirom da se odobrenje za pretvaranje smetljarnika u poslovni prostor i urbanistička saglasnost odnose na tuženog i JP Zenica-stan Zenica, a ne na tužitelja, niti su ispunjeni uslovi iz člana 61. stav 1. Zakona o stvarnim pravima da bi tužitelj stekao vlasništvo ulaganjem u adaptaciju smetljarnika koji je dobio na korištenje, pravilno odbijajući tužitelja i sa eventualnim tužbenim zahtjevom za isplatu iznosa od 45.650,00 KM na ime sticanja bez osnova, a koji iznos se odnosi na cijenu za koju je tuženi prodao predmetni poslovni prostor kupcu Topalović Belmi, jer tužitelj nije dokazao da su ispunjeni uslovi iz člana 210. Zakona o obligacionim odnosima, s obzirom da nije dio imovine tužitelj prešao u imovinu tuženog, jer predmetni poslovni prostor nije vlasništvo tužitelja, pravilno zaključujući da tužitelj, kod činjenice da je oslobođen zakupnine za dvije godine iz razloga što je uložio sredstva u adaptaciju prostora, nije dokazao, shodno odredbi člana 123. u vezi sa članom 126. Zakona o parničnom postupku, ni postojanje razlike iznosa koja bi mu pripala po osnovu ulaganja u predmetni prostor po odredbi člana 61. stav 2. Zakona o stvarnim pravima, a kada se od iznosa uložених sredstava za nužne i korisne troškove odbije iznos zakupnine, koju nije plaćao, zbog čega se ne mogu prihvatiti kao

osnovani žalbeni navodi, niti je tužitelju povređeno pravo na pravično suđenje iz člana 6, stav 1 Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda, odnosno iz člana II/3e Ustava Bosne i Hercegovine.

Za svoju odluku o troškovima postupka, prvostepeni sud je dao jasne i valjane razloge, koje u cijelosti prihvata i ovaj sud, odmjeravajući iste shodno odredbi člana 386. stav 1. u vezi člana 387. Zakona o parničnom postupku.

Tuženi zastupan po punomoćniku odbijen je sa zahtjevom za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu po advokatu, s obzirom da isti trošak nije bio neophodan radi vođenja parnice, a shodno odredbi člana 386. stav 1. u vezi s članom 387. i 397. Zakona o parničnom postupku.

Ostali žalbeni navodi nisu od odlučnog značaja, pa ih sud nije posebno ni cijenio, shodno odredbi člana 231. Zakona o parničnom postupku.

Budući da žalbeni navodi nisu doveli u sumnju pravilnost prvostepene presude, valjalo je u smislu odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku, žalbu odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostepenu presudu kao zakonitu.

Predsjednica vijeća

Nina Makivić