

APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA  
BOSNE I HERCEGOVINE

Broj: Gž-322/05

Brčko, 29.03.2006. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE !

Apelacioni sud Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudija Ruže Gligorević, kao predsjednika vijeća, Maide Kovačević i Dragane Tešić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Z. z. R. u likvidaciji B., zastupana po punomoćniku O. M., advokatu iz B., protiv tuženog B. D. BiH, zastupanog po Kancelariji..., radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Osnovnog suda Brčko Distrikta BiH broj P.405/04-I od 08.06.2005. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 29.03.2006. godine donio je sljedeću

P R E S U D U

Žalba tužitelja se ODBIJA, pa se presuda Osnovnog suda Brčko Distrikta BiH broj P.405/04-I od 08.06.2006. godine POTVRĐUJE.

O b r a z l o ž e n j e

Pobijanom presudom odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da se utvrdi da je tužitelj vlasnik nekretnine označene kao k.č. br. 588, oranica G., u površini od 28.100 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. br. 446 k.o. B., a što je tuženi dužan trpiti: da se navedena parcela upiše u novi zk.uložak iste katastarske opštine – te da se tužitelj upiše kao vlasnik navedene nekretnine u dijelu 1/1, kao i da mu tuženi naknadi troškove parničnog postupka i sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom izvršenja. Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Protiv navedene presude tužitelj je putem punomoćnika izjavio blagovremenu žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se žalba usvoji, prvostepena presuda preinači usvajanjem tužbenog zahtjeva i tuženi obaveže da mu naknadi troškove postupka.

Tuženi je u odgovoru na žalbu pobijao osnovanost navoda iste i predložio da tužbu odbaci ili da se tužbeni zahtjev u cijelosti odbije kao neosnovan.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama žalbenih razloga, shodno odredbi člana 292 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta BiH, ovaj sud je utvrdio da je žalba tužitelja neosnovana iz sljedećih razloga:

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je rješenjem istog suda broj L-3/03 od 26.05.2004. godine tužitelj upućen da u određenom roku pokrene parnicu protiv tuženog radi utvrđivanja osnovanosti potraživanja koji je predmet raspravljanja ovoga postupka. Predmetna nekretnina k.č. br. 588, oranica G. u površini od 28.100 m<sup>2</sup> upisana je u zk.ul. broj 446 k.o. B., opštenarodna imovina sa dijelom 1/1, organ upravljanja OS B., a kao nosilac prava korištenja upisana je Z. z. B. sa dijelom 1/1. Upis prava vlasništva, odnosno prava korištenja izvršen je po osnovu kupoprodajnog ugovora od 23.08.1962. godine zaključenog između A. J. kćeri A. iz B., kao prodavca i Z. z. u B., kao kupca.

U odnosu na posjedovno stanje, na osnovu kupopordajnog ugovora od 23.08.1962. godine izvršen je otpis k.p. br. 588 u površini od 28.100 m<sup>2</sup> iz Pl. br. 159 k.o. B. i upis iste u Pl. br. 366 k.o. B. sa posjednika A. (A.) J. na ime i u korist Z. z. B.; da je bez naznake spiska promjena u toku 1964 godine predmetna parcela pripisana u Pl. br. 355 k.o. B. u korist P. k. iz B. sve do 1968. godine. Po novom premjeru parcela broj 588 označena je kao dio k.p. br. 432/1 G. u dijelu kuća od 179 m<sup>2</sup>; u dijelu njiva treće klase u površini od 59.661 m<sup>2</sup> i u dijelu njiva IV klase u površini od 31.617 m<sup>2</sup>, upisana u Pl. br. 103 k.o. B., društvena svojina, s pravom korištenja Zadružno preduzeće R. iz B.; spiskom promjena 59/79 izvršena je promjena naziva posjednika u Pl. br. 103 na novog posjednika SOUR PK Z. z. B.; spiskom promjena 7/2001 a na osnovu presude Višeg suda u Tuzli broj Ps.345/96 od 25.04.1997. godine izvršen je upis prava posjeda, odnosno korištenja na ime i u korist Z. z. R. Spiskom promjena broj 14/2001 izvršeno je cijepanje k.p. br. 432/1 na k.p. br. 432/1 i k.p. 432/7 G. njiva IV klase, da bi spiskom promjena br. 18/2001, k.p.br. 432/7, G., njiva IV klase upisana u Pl. br. 103 k.o. B. sa površinom od 75.732 m<sup>2</sup> (sadašnje stanje).

Kod ovakog stanja stvari prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan iz razloga što su svi pravni prednici tužitelja sticali samo pravo korištenja, odnosno pravo posjeda, a ne i pravo vlasništva, pa su sa tim pravom i upisani u zemljišnim, odnosno posjedovnim evidencijama. Konačno i iz samog kupoprodajnog ugovora zaključenog 23.08.1962. godine između prodavca A. J., na kupca Z. z. u B. je preneseno pravo posjeda, a ne vlasništva, pa primjenom odredbi čl. 22 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u Brčko Distriktu ("Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH", broj 11/01) i odredbi čl. 2 i 3 Zakona o upisu stvarnih prava na nekretninama ("Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH", broj 26/04) prvostepeni sud odbija tužitelja sa postavljenim zahtjevom. Nadalje, prvostepeni sud utvrđuje da tužitelj nije mogao steći vlasništvo održajem na društvenom zemljištu, jer su u vrijeme koje tužitelj uračunava u vremenski rok za sticanje prava vlasništva na snazi bile zakonske odredbe prema kojima nije bilo moguće steći svojinu održajem na društvenom zemljištu, a odredbama važećeg Zakona o vlasništvu nije propisano da se može steći vlasništvo održajem. Po mišljenju prvostepenog suda, pod imovinom zadruga u smislu odredbe čl. 94 Opšteg Zakona o zadrugama ima se smatrati samo imovina koja je u vlasništvu zadruga, a ne imovina na kojima su zadruga imale pravo korištenja i posjeda.

Materijalno pravo nije pogrešno primjenjeno na štetu tužitelja kada je odbijen sa tužbenim zahtjevom. Odredbom čl. 22 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH ("Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH", broj 11/01) je propisano da se pravo vlasništva (konkretno na nekretnini) može steći na osnovu zakona, pravnog posla, odluke suda ili drugog organa Distrikta i nasljeđivanjem uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.

Za sticanje prava vlasništva na osnovu pravnog posla (derivatno sticanje) pored zaključenja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, u smislu odredbe čl. 34 Zakona o vlasništvu potrebno je da je ostvaren i drugi uslov, upis u javnim knjigama.

U konkretnom slučaju na osnovu zaključenog ugovora o kupoprodaji, na kupca pod nazivom Z. z. u B., preneseno je pravo korištenja na nekretnini k.č. 588, oranica G. površine 28.100 m<sup>2</sup>, dok je kao nosilac prava svojine upisan opštenarodna imovina u dijelu 1/1. Zemljišno -knjižni podaci od tog upisa su ostali nepromijenjeni. Z. z. R. je u posjedovnim knjigama upisana kao posjednik spiskom promjena broj 7/2001 i prema posjedovnim podacima predmetna parcela je upisana sa površinom od 75.732 m<sup>2</sup>.

Po ocjeni ovoga suda, pravilno je zaključio prvostepeni sud da tužitelj nije stekao pravo vlasništva po osnovu pravnog posla (ugovora), jer je na osnovu ugovora na kupca preneseno pravo posjeda, a ne i pravo vlasništva. Nadalje, prema zemljišno-knjižnom stanju sadašnji posjednik (tužitelj) nije evidentiran kao vlasnik, pa čak ni kao nosilac prava korištenja, a nije dokazao da je on pravni sljedbenik Z. z. u B. Tužitelj nije dokazao da je nastao iz Z. z. u B., ni da je imovina Z. z. B. prenešena na ovdje tužitelja. Obzirom da je u ugovoru, i zemljišnoj knjizi kao kupac označen subjekt sa drugim nazivom, a kako se tužbeni zahtjev zasniva na predmetnom kupoprodajnom ugovoru tužitelj je morao da dokaže pravni kontinuitet između ranije zadruge pod nazivom Z. z. u B., kako bi se izbjegla zabuna u pogledu identiteta jedne i druge zadruge.

Nadalje, predmetnim ugovorom, i prema zemljišno-knjižnim (gruntovnim) podacima, za koji upis važi fikcija apsolutne tačnosti na kupca je preneseno pravo posjeda, tužitelj zahtjevom traži pravo vlasništva na površini od 28.100 m<sup>2</sup>, dok prema faktičkom posjedu površina iste parcele je 75.720 m<sup>2</sup> (upisanog na tužitelja) te je očigledan nesklad između zemljišno-knjižnog i posjedovnog stanja, kako u pogledu upisa posjednika (korisnika) tako i u pogledu površine nekretnine. Popisni katastar se ne može prihvatiti kao dokaz evidencije o svojini, a tužitelj nije predložio pravno – relevantne dokaze na kojima zasniva svoje pravo svojine (ugovor), jer je u konkretnom ugovoru kao kupac naveden pravni subjekt pod drugim nazivom, na koga je preneseno pravo korištenja, dok je na osnovu istog (član II ugovora) kao nosilac prava svojine upisan opštenarodna imovina u dijelu 1/1.

Nadalje, u prelaznim i završnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, čl. 205 stav 3, je izričito propisano da stupanjem na snagu tog zakona, Distrikt postaje vlasnik i poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje je bilo u društvenom – državnom zemljištu, pa je na osnovu odredbi tog zakona predmetno zemljište, koje je u naravi poljoprivredno postalo vlasništvo Distrikta prije donošenja Opšteg zakona o zadrugama ("Službeni glasnik BiH", broj 18/03).

Odredbom čl. 94 Opšteg zakona o zadrugama je propisano da imovina koju zadruga trenutno koristi, donošenjem tog zakona, postaje imovina zadruge, dok je odredbom čl. 50 propisano da zadružnu imovinu predstavljaju sredstva stečena radom i poslovanjem zadruge, ili ih je zadruga stekla po drugim osnovama.

Po mišljenju ovoga suda da bi nepokretna imovina koju zadruga trenutno koristi u smislu pomenutih odredbi Opšteg zakona o zadrugama postala imovina zadruge, potrebno je da korisnik (tužitelj) dokaže da je u odnosu na predmetnu

nepokretnost imao valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva, jer se to pravo ne može izvoditi samo po osnovu upisa u posjedovnim knjigama. Osim toga, zakonom nije propisano da se odredbe zakona mogu retroaktivno primjenjivati, a tuženi je prije donošenja Opšteg zakona o zadrugama (stupio na snagu 08.08.2003. godine) već stekao pravo svojine na temelju izričite odredbe Zakona o vlasništvu u Brčko Distriktu.

Imajući u vidu sve naprijed navedeno, žalba tužitelja je primjenom odredbe čl. 295 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta BiH ("Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH", broj 5/00, 1/01, 6/02 i 11/05) odbijena kao neosnovana.

PREDSJEDNIK VIJEĆA,  
Ruža Gligorević