

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON  
OPĆINSKI SUD U ZAVIDOVIĆIMA  
Broj: 42 0 P 049834 20 P  
Zavidovići, 25.06.2021. godine

Općinski sud u Zavidovićima, sudija Boris Sunarić, u pravnoj stvari tužitelja, N. B, sin A. iz Z., S. bb, koga zastupa punomoćnik S. K., advokat iz Z., protiv tuženog, A. Č., sin M. iz Z., S. bb, radi odlučivanja o tužbenom zahtjevu za utvrđivanje prava vlasništva i predaju u posjed, v.s. 1.500,00 KM, i protivtužbenom zahtjevu za utvrđivanje prava vlasništva, v.s. 1.500,00 KM, nakon zaključene glavne rasprave dana 01.06.2021. godine, koja se vodila u prisustvu punomoćnika tužitelja i tuženog, donio je dana 25.06.2021. godine sljedeću:

## P R E S U D U

**I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja** za utvrđenje da je tužitelj vlasnik površine od 519 m<sup>2</sup>, koja čini sastavni dio njegove parcele označene sa k.č. br 499, zv. "Njiva", oranica/njiva 6 klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, upisana u ZK uložak broj: 1008 te Posjedovni list broj: 1217 KO D. L., koja površina je na skici snimanja vještaka geodetske struke B. Dž. od 18.09.2021. godine obojena plavom bojom i označena detaljnim tačkama: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78 i 79, površine 219 m<sup>2</sup> i obojena zelenom bojom te označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79 i detaljnim tačkama 2, 3, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43, i 44, površine od 300 m<sup>2</sup>, a koju površinu je bez ikakvog pravnog osnova zauzeo tuženi, drži u posjedu i pripojio svojoj parceli označenoj sa k.č. broj: 500/1, zv. "Njiva", kuća i zgrada, površine 29 m<sup>2</sup>, dvorište, površine 500 m<sup>2</sup>, i oranica 5. klase, površine 634 m<sup>2</sup>, upisana u Posjedovni list broj: 602 KO D. L., i da se slijedom toga naloži tuženom da zauzetu površinu od 519 m<sup>2</sup>, preda u posjed i slobodno raspolaganje tužitelju, a u svemu prema nalazu i skici vještaka geodetske struke koja skica i nalaz vještaka čine sastavni dio ove presude, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, **kao neosnovan**.

**II Utvrđuje se** da je tuženi kao savjestan posjednik stekao pravo vlasništva na površini od 519 m<sup>2</sup>, na parceli tužitelja k.č. broj: 499 zv. „Njiva”, po kulturi oranica/njiva 6. klase, ukupne površine 3033 m<sup>2</sup>, upisana u p.l. 1217 k.o. D. L., i ZK uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 1008, koja površina je na skici snimanja vještaka geodetske struke B.Dž. od 18.09.2021. godine obojena plavom bojom i označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78 i 79, površine 219 m<sup>2</sup> i obojena zelenom bojom te označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79 i detaljnim tačkama 2,3,23, 22,21,20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43, i 44, površine od 300 m<sup>2</sup>, pa je tužitelj dužan trpiti da se po pravosnažnosti ove presude izvrši cijepanje navedene parcele i uknjižba prava posjeda i vlasništva tuženog na navedenoj površini u Katastarskom uredu općine Zavidovići i ZK uredu Općinskog suda u Zavidovićima, a sve to u roku od 30 dana.

**III Odbija se** zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka u visini od 1.704,00 KM, kao neosnovan.

**IV Obavezuje se** tužitelj da tuženom isplati na ime troškova parničnog postupka 780,00 KM (sedamstotinaosamdeset KM) u roku od 30 dana.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Tužitelj je ovom sudu dana 22.01.2020. godine, podnio tužbu protiv tuženog, radi utvrđenja prava vlasništva na nepokretnosti.

Tužitelj je u činjeničnim navodima tužbe i tokom postupka naveo: da je vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 1217 k.o. D. L., označena kao k.č. br. 499 , zv. "Njiva", oranica/njiva 6. klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, te upisana u ZK uložak broj: 1008 kod Općinskog suda u Zavidovićima - ZK ured, da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao dana 26.08.2008. godine, po osnovu zaključenog ugovora o kupoprodaji nekretnine kod notara, od prodavca H. H. broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008.godine. Dalje je istakao da je tuženi vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 602 k.o. D. L., označena kao k.č. br.500/1 , zv. "Njiva", kuća i zgrada, površine 29 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, te da ove nekretnine tužitelja i tuženog graniče, te da je tuženi bez ikakvog pravnog osnova od gore navedene parcele tužitelja zauzeo i prisvojio površinu od 519 m<sup>2</sup> i bespravno je pripojio svojoj parceli, iako je tužitelj od momenta sticanja vlasništva nad svojom nekretninom uvijek na terenu imao veću površinu, tj. sa spornim dijelom nekretnine, za razliku kako je to danas na terenu. Takođe je istakao da je kod ovog suda između parničnih stranaka vođen vanparnični postupak uređenja međe koji se vodio pod poslovnim brojem: 42 0 V 038782 17 V 2, u kojem postupku je tužitelj zahtijevao da se uređenje međe izvrši prema važećim katastarskim planovima, što je tuženi odbio, pa s obzirom da nije postojao sporazum između stranaka, tužitelj je odustao od tog postupka.

Tužitelj je na glavnoj raspravi od 01.06.2021.godine konačno opredijelio tužbeni zahtjev, tako da isti glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik površine od 519 m<sup>2</sup>, koja čini sastavni dio njegove parcele označene sa k.č. br 499, zv. "Njiva", oranica/njiva 6 klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, upisana u ZK broj: 1008 te Posjedovni list broj:1217 KO D. L., koja površina je na skici snimanja vještaka geodetske struke Begić Dževada od 18.09.2021. godine obojena plavom bojom i označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78 i 79, površine 219 m<sup>2</sup> i obojena zelenom bojom te označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79 i detaljnim tačkama 2, 3, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43, i 44, površine od 300 m<sup>2</sup>, a koju površinu je bez ikakvog pravnog osnova zauzeo tuženi, drži u posjedu i pripojio svojoj parceli označenoj sa k.č. broj: 500/1, zv. "Njiva", kuća i zgrada, površine 29 m<sup>2</sup>, dvorište, površine 500 m<sup>2</sup>, i oranica 5. klase, površine 634 m<sup>2</sup>, upisana u Posjedovni list broj: 602 KO D. L., pa se slijedom toga nalaze tuženom da zauzetu površinu od 519 m<sup>2</sup>, preda u posjed i slobodno raspolaganje tužitelju, a u svemu prema nalazu i skici vještaka geodetske struke koja skica i nalaz vještaka čine sastavni dio ove presude, u roku od 30 dana od dana donošenja ove presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezuje se tuženi da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka, u roku od 30 dana, pod prijetnjom prinudnog izvršenja“.

Tužitelj je u konačnici predložio da sud u cjelosti usvoji opredijeljeni tužbeni zahtjev, uz naknadu troškova prema troškovniku koji je uložio u spis.

U odgovoru na tužbu i tokom postupka tuženi nije osporavao da je tužitelj upisan kao vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 1217 k.o. D. L., označena kao k.č. br. 499 , zv. „Njiva”, oranica/njiva 6. klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, te upisana u ZK uložak broj: 1008 kod Općinskog suda u Zavidovićima - ZK ured, kao i da je tuženi vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 602 k.o. D. L., označena kao k.č. br.500/1, zv. „Njiva”, kuća i zgrada, površine 29 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, te da ove nekretnine tužitelja i tuženog graniče, kao i da je tuženi u posjedu predmetnog spornog dijela nepokretnosti na kojem je tužitelj upisan kao vlasnik. Međutim, tuženi je istakao da je on usmenim kuporodajnim ugovorom kupio predmetni sporni dio nepokretnosti od H. H. 1998/1999. godinu, da je odmah nakon toga stupio u njegov posjed i da je H. H: isplatio kupoprodajnu cijenu za taj dio parcele, za koji smatra da je njegovo vlasništvo i posjed i da je tužitelj s tom činjenicom prilikom kupovine nepokretnosti k.č. broj: 499 zvana „Niva” upisanu u p.l. 1217 k.o. D. L. bio upoznat od strane prodavca H. H., koji mu je tom prilikom rekao da mu prodaje dio svoje parcele ispod puta, ali da su put i dio iznad puta vlasništvo tuženog. Istakao je da je odmah po zaključenju gore navedenog usmenog kuporodajnog ugovora 1998/1999. godinu ušao u posjed gore navedenog dijela kupljene parcele od Himze Halilčevića i nakon toga pristupio izgradnji pristupnog puta do svoje navedene parcele preko kupljenog dijela, tako što je put nasuo, a djelimično i betonirao, te ističe da se sve vrijeme nalazi u posjedu tog kupljenog dijela parcele, do dana današnjeg.

Imajući u vidu navedeno tuženi je predložio da se tužbeni zahtjev tužioca odbije kao neosnovan, podnoseći istovremeno protiv tužitelja protivtužbu, radi utvrđivanja prava vlasništva na predmetnom spornom dijelu, te je protivtužbeni zahtjev konačno opredijelio na glavnoj raspravi od 01.06.2021.godine, tako da isti glasi:

„Utvrdjuje se da je tuženi kao savjestan posjednik stekao pravo vlasništva na površini od 519 m<sup>2</sup>, na parceli tužitelja k.č. broj: 499 zv. „Njiva” , po kulturi oranica/njiva 6. klase, ukupne površine 3033 m<sup>2</sup>, upisana u p.l. 1217 k.o. D. L., i ZK uložak Općinskog suda u Zavidovićima broj: 1008, koja površina je na skici snimanja vještaka geodetske struke Begić Dževada od 18.09.2021. godine obojena plavom bojom i označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78 i 79, površine 219 m<sup>2</sup> i obojena zelenom bojom te označena detaljnim tačkama 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 25, 26, 29, 30 33, 34, 37, 38, 41, 80, 64, 65, 66, 67, 74, 75, 76, 77, 78, 79 i detaljnim tačkama 2,3,23, 22,21,20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 24, 27, 28, 31, 32, 35, 36, 39, 40, 43, i 44, površine od 300 m<sup>2</sup>, pa je tužitelj dužan trpiti da se po pravosnažnosti ove presude izvrši cijepanje navedene parcele i uknjižba prava posjeda i vlasništva tuženog na navedenoj površini u Katastarskom uredu općine Zavidovići i ZK uredu Općinskog suda u Zavidovićima, a sve to u roku od 30 dana“.

Tuženi je u konačnici predložio da sud u cjelosti usvoji opredijeljeni protivtužbeni zahtjev, uz naknadu troškova prema troškovniku, opredijeljenom na zapisnik suda sa glavne rasprave.

U odgovoru na protivtužbu i tokom postupka tužitelj je istakao da ne postoji ni jedan zakonski osnov po kojem bi tuženi stekao pravo vlasništva na spornom dijelu nekretnine, jer usmeni ugovor o kupoprodaji nije osnovan za sticanje prava vlasništva na nekretninama, a tuženi ne ispunjava ni uslove za sticanje prava vlasništva po osnovu dosjelogosti, jer nije u savjesnom posjedu predmetnog dijela nekretnine 20 godina, s obzirom da je tužitelj 2017. godine protiv tuženog pokrenuo vanparnični postupak za uređenje međe, koji se vodi pod brojem 42 0 V 038782 17 V 2, čime je, po ocjeni tužitelja, tuženi postao nesavjestan posjednik predmetnog dijela nepokretnosti. Imajući u vidu navedeno, tužitelj je predložio da se protivtužbeni zahtjev tuženog odbije kao neosnovan.

Na glavnoj raspravi pročitani su sljedeći dokazi: Ugovor o kupoprodaji broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008. godine, Posjedovni list broj : 1217 KO D. L., ZK uložak broj: 1008 od 12.11.2019. godine, kopiju katastarskog plana, broj plana 6 od 12.11.2019. godine, spis ovog suda broj: 42 0 V 038782 17 V 2, izvod iz p.l. br. 602 k.o. D. L., izvod iz p.l. br. 1217 k.o. D. L., kopiju katarskog plana k.o. D. L. od 29.08.1983. godine. Takođe su uz saglasnost stranaka, a shodno čl. 114 st. 2 Zakona o parničnom postupku (Službene novine F BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 – u daljem tekstu: ZPP) pročitani i zapisnik sa lica mjesta ovog suda od 18.09.2020. godine o radnji uviđaja, te iskazi tužitelja i svjedoka, H. H., sa tog zapisnika. Takođe je saslušan i tuženi u svojstvu parnične stranke, kao i vještak geodetske struke, Begić Dževad.

Sud je savjesno i brižljivo cijenio sve provedene dokaze, kako pojedinačno, tako i u njihovoj međusobnoj vezi, a na osnovu odredbe člana 8. Zakona o parničnom postupku (Službene novine F BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 – u daljem tekstu: ZPP), pa je donio presudu kao u izreci, iz sljedećih razloga:

Među strankama nije bilo sporno da je tužitelj upisan kao vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 1217 k.o. D. L., označena kao k.č. br. 499, zv. "Njiva", oranica/njiva 6. klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, te upisana u ZK uložak broj: 1008 kod Općinskog suda u Zavidovićima - ZK ured, kao i da je tuženi vlasnik i posjednik sa dijelom 1/1 nekretnine upisane u p.l. broj: 602 k.o. D. L., označena kao k.č. br. 500/1, zv. "Njiva", kuća i zgrada, površine 29 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, te da ove nekretnine tužitelja i tuženog graniče, kao i da je tuženi u posjedu predmetnog spornog dijela nepokretnosti na kojem je tužitelj upisan kao vlasnik, u površini od 519 m<sup>2</sup>, koja površina je na skici snimanja vještaka geodetske struke Begić Dževada od 18.09.2021. godine obojena plavom i zelenom bojom i označena detaljnim tačkama. Takođe među strankama nije bilo sporno da je tužitelj na k.č. br. 499, zv. "Njiva", oranica/njiva 6. klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, upisan kao vlasnik i posjednik po osnovu Ugovora o kupoprodaji broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008. godine, zaključenog za prodavcem H. H., pred notarom. To uostalom proizilazi i iz provedenih dokaza : Ugovora o kupoprodaji broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008. godine, p.l. broj : 1217 KO D. L., ZK uložak broj: 1008 od 12.11.2019. godine, kopije katastarskog plana, broj plana 6 od 12.11.2019. godine, izvoda iz p.l. br. 602. k.o. D. L., izvoda iz p.l. br. 1217 k.o. D. L., kopije katarskog plana k.o. D. L. od 29.08.1983. godine.

Sporno je da li je tuženi dužan predati tužitelju u posjed sporni dio nepokretnosti, da li je tuženi sa H. H. 1998/1999. godine zaključio usmeni ugovor o kupoprodaji spornog dijela nepokretnosti i da li je navedeni ugovor valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva, te da li je tužitelju, u vrijeme zaključivanja ugovora o kupoprodaji broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008. godine, ta činjenica bila poznata, kao i činjenica da li je tuženi temeljem dosjelogosti stekao pravo

vlasništva na spornom dijelu nepokretnosti, te da li je pokretanje vanparničnog postupka, na koji se poziva tužitelj, bilo od uticaja na savjesnost posjeda tuženog.

Površinu, izgled i rasprostiranje spornog dijela nepokretnosti sud je utvrdio vještačenjem po vještaku geodetske struke, B. Dž. iz Z., čijem vještačenju je sud poklonio vjeru nalazeći da je istinit, logičan i za ovaj sud uvjerljiv. Riječ je o vještaku sa dugogodišnjim iskustvom u ovoj oblasti vještačenja, a na čiji nalaz i mišljenje ni stranke nisu imali primjedbi i koji je u svom nalazu i mišljenju jasno naveo da se radi o površini od 519 m<sup>2</sup>, koja površina je na skici snimanja vještaka od 18.09.2021. godine obojena plavom (dio iznad puta površine 219 m<sup>2</sup>) i zelenom bojom (put površine 300 m<sup>2</sup>) i označena detaljnim tačkama.

Da je tuženi sa H. H. 1998/1999. godine zaključio usmeni ugovor o kupoprodaji spornog dijela nepokretnosti i da je tužitelju ova činjenica bila poznata, sud je utvrdio prihvatajući kao istinite i vjerodostojne iskaze tuženog i navedenog svjedoka. Tako tuženi za ovaj sud uvjerljivo svjedoči da je sporni dio nepokretnosti, označen na skici vještaka geodetske struke, kupio od H. H. 1998. ili 1999. godine. Kako bi došao do novca da plati kupoprodajnu cijenu, prodao je jedno tele za 400,00 DM i domirio još 100,00 DM, tako da je ukupno H. platio 500,00 DM, za tu parcelu. Istakao je da nisu pravili nikakav pisani ugovor o kupoprodaji, da je zaključivanju navedenog usmenog ugovora o kupoprodaji prisustvovala njegova supruga, H. Č.. 2000. godine je od strane Šumarstva, gdje je bio zaposlen, dobio na korištenje buldožder, te je pomoću njega, zajedno sa članovima njegove porodice, uradio sadašnji put i nasuo ga, te ga koristi sve vrijeme do dana današnjeg. Tužiteljeva kuća je od predmetnog puta udaljena između 50 i 80 m, tako da je tužitelj bio upoznat da tuženi sve vrijeme koristi predmetni put, kao i sa činjenicom da ga je prethodno kupio od H. H., kao i dio iznad puta, a što zapravo predstavlja sporni dio nepokretnosti, koji je predmet ovog postupka. Istakao je da je tek 2017. godine pokretanjem vanparničnog postupka saznao je da je H. H. prodao predmetnu parcelu označenu kao k.č. 499 k.o. D. L. tužitelju N. B., međutim, sporni dio te nepokretnosti tuženi je nastavio da koristi bez ometanja do dana današnjeg. Svjedok (sada pokojni), H. H., koji nije imao nikakvog interesa da ne govori istinu, potvrđuje iskaz tuženog o zaključenju usmenog ugovora o kupoprodaji, kao i činjenicu da je tužitelja u vrijeme zaključenja ugovora o prodaji pred notarom, upoznao s tim da je tuženi prethodno kupio sporni dio nepokretnosti i da mu prodaje samo dio parcele do puta, tj. da se znalo da u tu parcelu ne ulazi put i dio iznad puta, a što je ovaj svjedok potvrdio četiri puta prilikom njegovog saslušanja, pa ovaj sud nema razloga da ne vjeruje takvom svjedoku. Stoga sud ne može prihvatiti tvrdnje tužitelja da nije znao da je tuženi prethodno kupio usmenim ugovorom sporni dio nepokretnosti, tim više što su u pitanju komšije, te da je tužiteljeva kuća od predmetnog puta udaljena između 50 i 80 metara, pa je teško povjerovati da isti nije znao za tu činjenicu, iako je nesporno da se tuženi nalazi u posjedu spornog dijela nepokretnosti dugi niz godina, odnosno od 1998/1999. godine, pa sve do dana današnjeg, a što proizilazi i iz iskaza tuženog.

Odredbom čl. 9 st. 1 Zakona o prometu nepokretnosti, ("Službeni list SR BiH" br. 38/78, 29/80, 4/89, 22/91, 21/92 i 13/94), koji je važio u vrijeme zaključenja usmenog ugovora o kupoprodaji spornog dijela nepokretnosti (1998/1999. godine) i koji se slijedom toga i primjenjuje u konkretnom slučaju, propisano je da se samoupravni sporazum, odnosno ugovor o prenosu nepokretnosti sa jednog na drugo društveno pravno lice i o otuđenju nepokretnosti iz društvene svojine, zaključuje u pismenom obliku. Ugovor na osnovu koga se prenosi pravo svojine na nepokretnosti mora biti sačinjen u pismenom obliku, a potpisi ugovarača ovjereni u nadležnom sudu (st. 2). Samoupravni sporazum, odnosno ugovor koji je zaključen protivno odredbama st. 1 i 2 ovog člana ne proizvodi pravno dejstvo (st. 3). Izuzetno od odredbe prethodnog stava ugovor zaključen u pismenoj formi na osnovu koga se prenosi pravo svojine,

proizvodiće pravno dejstvo, iako potpisi ugovarača nisu ovjereni u nadležnom sudu, ako su ugovorne strane izvršile u cjelini ili u pretežnom dijelu obaveze koje iz njega nastaju ili ako je taj ugovor zaključen u prisustvu najmanje dva svjedoka koji su se potpisali na ugovoru (st. 4).

Iako su obaveze iz navedenog usmenog ugovora o kupoprodaji ispunjene u potpunosti (prodavac je kupcu predao nepokretnost u posjed, a kupac isplatio cijenu od 500,00 KM), ovakav ugovor ne proizvodi pravno dejstvo, odnosno ne može se smatrati valjanim osnovom za upis prava vlasništva u zemljišne knjige, jer nije sačinjen u propisanoj formi (pismena forma i ovjera u sudu), a ne dolazi u obzir ni primjena odredbe čl. 9 st. 4 Zakona o prometu nepokretnosti i primjena tzv. "teorije realizacije ugovora", s obzirom da predmetnom ugovoru nedostaje pismena forma, a što je u skladu i sa aktuelnom sudskom praksom po tom pitanju. Tako je Vrhovni sud RS u jednom predmetu preinačio drugostepenu odluku kojom je utvrđeno da je pravno valjan usmeno sačinjen ugovor o kupoprodaji stana. Iako je u pretežnom delu izvršen, predmetni ugovor ipak nije zaključen u pismenoj formi što je nužni uslov za konvalidaciju, te je revizija usvojena i tužbeni zahtev za naknadnim osnaženjem takvog ugovora, odbijen kao neosnovan (presuda Vrhovnog suda RS, Rev. 335/04 od 7.3.2006. godine).

Kod takvog stanja stvari, ovaj sud je dužan ispitati navode tuženog da je kao savjestan posjednik po osnovu dosjelogosti stekao pravo vlasništva na spornoj površini od 519 m<sup>2</sup>. S tim u vezi, Zakon o vlasničkopравnim odnosima ("Službene novine Federacije BiH" br. 6/98 i 29/03), koji se primjenjivao u vrijeme ulaska tuženog u posjed spornog dijela nepokretnosti, u čl. 32 propisuje da posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom deset godina savjesnog i zakonitog posjeda. Posjednik stječe dosjelošću pravo vlasništva na nepokretnoj stvari koja je u vlasništvu druge osobe, protekom dvadeset godina savjesnog posjeda. Vrijeme potrebno za dosjelogost počinje teći od dana kada je posjednik stupio u posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelogost. U vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici posjednika posjedovali stvar kao svjesni i zakoniti, odnosno savjesni posjednici. Na zastoju, odnosno prekid dosjelogosti, shodno se primjenjuju zakonske odredbe o zastoj, odnosno prekidu zastarjelosti potraživanja (čl. 35). Pravo vlasništva na nekretnine, na osnovu pravnog posla stječe se upisom u javne knjige o nekretninama, ako je nositelj savjestan (čl. 38). Posjed je zakonit ako se zasniva na punovažnom pravnom osnovu i ako nije pribavljen silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja. Posjed je savjestan ako posjednik ne zna niti može znati da stvar koju posjeduje nije njegova. Savjesnost posjeda se pretpostavlja (čl. 77). Savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe (čl. 46). Istovjetno propisuje i Zakon o stvarnim pravima ("Sl. novine FBiH", br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 - odluka US) u svojim odredbama čl. 58, 324 i 326 koji je stupio na snagu 5.3.2014. godine.

Primjenjujući navedene odredbe stvarnog prava na utvrđeno činjenično stanje, jasno je da posjed tuženog na spornom dijelu nepokretnosti nije zakonit, jer usmeni ugovor o kupoprodaji nije zakonit osnov za uknjižbu prava vlasništva, ali jeste savjestan, jer se tuženi sve od njegovog zaključenja nalazi u posjedu navedenog spornog dijela nepokretnosti sa uvjerenjem da je vlasnik ponašajući se sve vrijeme kao vlasnik (tuženi nasipa i betonira put i koristi ga sve vrijeme), pritom nemajući nakakvog razloga da misli da predmetni sporni dio nepokretnosti nije njegov. Dakle, tuženi se nalazi u savjesnom posjedu spornog dijela nepokretnosti više od 20 godina (počev od 1998/1999. godinu do dana današnjeg), iz čega proizilazi da je dosjelošću stekao pravo vlasništva kako to propisuje čl. 32 Zakona o vlasničkopравnim odnosima, odnosno čl. 58 st. 2 Zakona o stvarnim pravima. Pogrešan je stav tužitelja da je pokretanjem vanparničnog postupka za

uređenje međa br. 42 0 V 038782 17 V 2 dana 31.8.2017. godine (faza 42 0 V 038782 17 V) tuženi postao nesavjestan u svom posjedu, s obzirom da čl. 46 Zakona o vlasničkopравnim odnosima, odnosno čl. 326 st. 5 Zakona o stvarnim pravima, takvo dejstvo daje samo podnesenoj tužbi, ali ne i prijedlogu za uređenje međa. Međutim, sve i kada bi se prihvatio stav tužitelja da je podnošenjem navedenog prijedloga za uređenje međa tuženi u svom posjedu postao nesavjestan, to ne bi imalo nikakvog uticaja na već ranije stečeno pravo vlasništva temeljem dosjelnosti. Naime, u vrijeme posjeda uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici posjednika posjedovali stvar kao savjesni i zakoniti, odnosno savjesni posjednici (čl. 35 Zakona o vlasničkopравnim odnosima), pa imajući u vidu da je, H. H., pravni prethodnik tuženog, stekao navedenu parcelu još 1980. godine, što proizilazi iz historijata te parcele navedenom u nalazu i mišljenju vještaka, u posjed tuženog se uračunava i posjed njegovog prethodnika, pa nema nikakve sumnje da je tuženi više od 20 godina savjesni posjednik spornog dijela nepokretnosti, što predstavlja njegov temelj za sticanje vlasništva dosjelošću.

Pritom je nužno istaći činjenicu da iako je čl. 9. Zakona o zemljišnim knjigama ("Sl. novine FBiH", br. 58/2002, 19/2003 i 54/2004) propisano načelo istinitosti zemljišnoknjižnog upisa i povjerenja u zemljišne knjige, to ne važi ukoliko je trećoj osobi poznata netačnost zemljišne knjige ili zbog grube nepažnje nije poznata (st. 2), pa kako je ovaj sud tu činjenicu nesumnjivo utvrdio iz iskaza tuženog i svjedoka, H. H., jasno je da je tužitelj postupao nesavjesno, jer je znao da je prodavac, H. H., samo formalni vlasnik cjelokupne površine nepokretnosti označena kao k.č. br. 499, zv. "Njiva", oranica/njiva 6. klase, površine 3033 m<sup>2</sup>, te upisana u zk. uložak broj: 1008 kod Općinskog suda u Zavidovićima- ZK ured, odnosno da je prethodno prodao sporni dio te nepokretnosti tuženom, a što je na određeni način potvrdio i sam tužitelj prilikom salušanja na licu mjesta na str. 4 zapisnika od 18.9.2020. godine (da je tuženi kupio put od H. H. i da put i poviš<sup>4</sup> puta ostavlja na korištenje kao svoje vlasništvo). Dakle, tužitelj je prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji broj: OPU 2079/08 od 26.08.2008. godine kod notara bio nesavjestan, čime je postupio suprotno citiranoj odredbi čl. 38 Zakona o vlasničkopравnim odnosima, zbog čega nije ni mogao steći pravo vlasništva na cjelokupnoj površini sporne parcele. Niko ne može na drugog prenijeti više prava, nego što sam ima, pa tako ni pravni prethodnik tužitelja i tuženog, H. H., nije mogao tužitelju prenijeti pravo vlasništva na spornom dijelu predmetne parcele, kada ga je već prethodno u dobroj vjeri prodao i predao u posjed tuženom, a tuženi dosjelošću na njemu stekao pravo vlasništva.

Zbog toga je sud usvojio protivtužbeni zahtjev tuženog za utvrđenje prava vlasništva (stav II izreke), a slijedom toga odbio tužbeni zahtjev za predaju u posjed tužitelja, kao neosnovan (stav I izreke).

O troškovima parničnog postupka sud je odlučio shodno odredbi čl. 386 st. 1, 387 i 396 st. 1 ZPP FBiH, gdje je propisano da stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna je protivnoj stranci nadoknaditi troškove, a imajući u vidu da su isti bili potrebni, radi vođenja parnice, te određeno traženi, a odnose se na troškove zastupanja tuženog od strane advokata i to: zastupanje na pripremnom ročištu od 15.07.2020. godine u iznosu od **240,00** KM (čl. 12. i 13. st. 1. tač. 1. b) Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata - Sl. novine F BiH broj 22/2004 – u daljem tekstu Tarifa), zastupanje na ročištu na licu mjesta (glavnoj raspravi) od 18.09.2020. godine, u iznosu od **240,00** KM, (čl. 12. i 13. st. 1. tač. 1. c) Tarife), troškovi vještačenja u iznosu od **200,00** KM, plaćanje sudskih taksi na protivtužbu u iznosu od **50,00** KM i presudu u iznosu od **50,00** KM, a što sve ukupno iznosi **780,00** KM (stav IV izreke).

Imajući u vidu potpuni uspjeh tuženog u sporu, a slijedom toga i neuspjeh tužitelja, sud je odbio zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka u visini od 1.704,00 KM, koji se odnose na troškove zastupanja tužitelja od strane advokata i to: sastav tužbe u iznosu od 280,80 KM, sastav odgovora na tužbu u iznosu od 280,80 KM, zastupanje na pripremnom ročištu od 15.07.2020. godine u iznosu od 280,80 KM, zastupanje na ročištu na licu mjesta (glavnoj raspravi) od 18.09.2020. godine u iznosu od 280,80 KM, zastupanje na nastavku glavne rasprave od 01.06.2021. godine u iznosu od 280,80 KM, troškovi vještačenja u iznosu od 200,00 KM, plaćanje sudskih taksi na tužbu u iznosu od 50,00 KM i presudu u iznosu od 50,00 KM, kao neosnovan (stav III izreke).

Sudija  
Boris Sunarić

**PRAVNA POUKA:** Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 30 dana od dana prijema presude Kantonalnom sudu u Zenici, putem ovog suda. Žalba se podnosi u tri istovjetna primjerka. Stranka koja izjavljuje žalbu je obavezna da plati taksu na žalbu u iznosu od 75,00 KM, a dokaz o plaćenju taksi priloži uz žalbu.