

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
HERCEGOVAČKO NERETVANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U MOSTARU
Broj: 07 0 U 017554 20 U
Mostar, 08.11.2022. godine

Kantonalni-Županijski sud Mostar i to sudija Minja Belović sa zapisničarem Džemila Džiho , u upravnom sporu tužitelja Z.Ć. i O.P. ,iz M.,, zastupani po punomoćnici A.M., protiv tuženog Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Sarajevo, radi poništenja rješenja br: 05-31-3-1991719 od 13.02.2020 godine, u predmetu utvrđenja prestanka prava korištenja radi građenja, , nakon održanog javnog rješavanja dana 08.11.2022 .godine donio je slijedeću:

P R E S U D U

Tužba tužitelja Z.Ć. I O.P. se uvažava, rješenje broj: 05-31-3-1991719 od 13.02.2020 godine tuženog Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove i Zaključak Grada Mostara, Odjel za financije i nekretnine, Službe za nekretnine broj UPI -05/2-33-9799/18 od 08.11.2019 godine se poništava i predmet vraća prvostepenom organu na ponovan postupak i odluku.

O troškovima postupka će se odlučiti u konačnoj odluci u ovoj upravnoj stvari.

Obrazloženje

Osporenim rješenjem tuženog organa broj i datum navedeni u uvodu, odbijena je žalba tužitelja izjavljene protiv prvostepenog Zaključka Grada Mostara, Odjel za financije i nekretnine, Službe za nekretnine broj UPI -05/2-33-9799/18 od 08.11.2019 godine, kojim je odbačen zahtjev Z.Ć.i O.P. za utvrđivanje gubitka prava korištenja građevinskog zemljišta označenog kao k.č.2657/7(dio nove k.č.1180/29, nastala cijepanjem od k.č.2625/5,k.o.Mostar(sada označeno kao k.č.2624/4,nova k.č 118075 k.o.Mostar)

Protiv osporenog rješenja tuženog organa tužitelji su tužbom kod ovog suda pokrenuli upravni spor zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, zbog povrijede materijalnog propisa i povrijede postupka. U tužbi navode da su prvostepenom organu dana 12.10.2018 godine podnijeli Zahtjev za gubitak prava korištenja radi građenja na zemljištu izuzetom iz posjeda dotadašnjih korisnika zemljišta označenog kao k.č.2657/7(dio nove k.č.1180/29, nastala cijepanjem od k.č.2625/5,k.o.Mostar,sada označeno kao k.č.2624/4,nova k.č 118075 k.o.Mostar., a koje zemljište je izuzeto njihovom ocu F.Ć., u svrhu izgradnje stambenih objekata u

Mostaru na lokaciju Bijeli Brijeg .Stvarni posjednici i korisnici prednje navedene nekretnine su tužitelji jer ista nikada nije u stvarnosti izuzeta iz posjeda njihovog prednika. Dalje navode, da je Rješenjem Skupštine opštine Mostar br 01-023-1186/87 od 30.12.1987 godine izuzeta iz posjeda nekretnina označena kao k.č.2625/7(dio nove k.č.1180/2), a koja je nastala cijepanjem k.č.2625/5 upisane u zk ul broj 4231 k.o. Mostar, sve ranijeg korisnika F.Ć.. je Rješenjem Skupštine opštine Mostar br 01-023-1189/87 od 30.12.1987 godine predmetna parcela je dodijeljena na korištenje Stambenoj zadruzi „PROJEKTANT“ iz Mostara, u svrhu izgradnje porodično stambenih objekata za radnike RO“Projektant“ S obzirom da na izuzetoj nekretnini nije nikada započeta iliizvršenja bilo kakva gradnja , to je sukladno odredbi člana 54 sta 2 ranijeg Zakona o građevinskom zemljištu (SL list SR BUH, broj 34/86) , te članu 50 st 2 Zakona o građevinskom zemljištu FBiH(Sl novine 25/03) i članu 339 Zakona o stvarnim pravima FBiH, ex lege prestalo pravo korištenja RO „PROJEKTANT“. Imajući u vidu da Zakon o građevinskom zemljištu zemljištu FBiH(Sl novine 25/03) nije stavljen van snage, to je obrazloženje pobijanog akta suprotno važećim materijalnim propisima, jer su upravni organi i dalje nadležni donositi rješenja kojim se utvrđuje prestanak prava korištenja radi gradnje. Podneskom od 17.12.2020 godine tužitelji uređuju tužbeni zahtjev , te predlažu da sud nakon održane javne rasprave donese presudu kojom će ponišiti rješenje broj: 05-31-3-1991719 od 13.02.2020 godine tuženog Federalne uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove kao i Zaključak Grada Mostara, Odjel za financije i nekretnine, Službe za nekretnine broj UPI -05/2-33-9799/18 od 08.11.2019 godine, te riješiti upravnu stvar na način da će utvrditi gubitak prava korištenja radi građenja na nekretnini k.č. 2424/4 KO SP Mostar , po novoj izmjeru k.č. 1180/5 KO Mostar stečeno u korist stambene zadruge „PROJEKTANT“ iz Mostara, te slijedom prednjeg upostaviti ranije zemljišno knjižno stanje. Potražuje i troškove postupka

U odgovoru na tužbu tuženi u cijelosti ostaje kod pobijanog akta , te predlaže da se tužba odbije kao neosnovana.

Sud je na zahtjev tužitelja iz tužbe, shodno čl. 28. stav 2. ZUS-a zakazao i održao javno rješavanje dana 14.10.2022.godine, na koje je pristupio punomoćnik tužitelja dok se tuženi ni nije odazvao pozivu, tni je uženi opravdao izostanak .

Ispitujući zakonitost osporenog upravnog akta, u smislu odredbe člana 34. st. 1 Zakona o upravnim sporovima („Sl. novine F BiH“, br. 9/05), u granicama zahtjeva i razloga tužbe, Sud je odlučio kao u izreci iz sljedećih razloga:

Uvidom u spis sud je utvrdio da su Z.Ć. I O.P. rođ Ć. dana 12.10.2018 godine podnijeli Zahtjev za gubitak prava korištenja radi građenja na zemljištu izuzetom iz posjeda dotadašnjih korisnika zemljišta označenog kao k.č.2657/7(dio nove k.č.1180/29, nastala cijepanjem od k.č.2625/5,k.o.Mostar,sada označeno kao k.č.2624/4,nova k.č 118075 k.o.Mostar., a koje zemljište je izuzeto njihovom ocu F.Ć., u svrhu izgradnje stambenih objekata u Mostaru na lokaciju Bijeli Brijeg. Uz zahtjev je dostavljeno Rješenje Skupštine opštine Mostar br 01-023-1186/87 od 30.12.1987 godine kojim je izuzeta iz posjeda nekretnina označena kao k.č.2625/7(dio nove k.č.1180/2), a koja je nastala cijepanjem k.č.2625/5 upisane u zk ul broj 4231 k.o. Mostar, sve ranijeg korisnika F.Ć., i Rješenjem Skupštine opštine Mostar br 01-023-1189/87 od 30.12.1987 godine kojim je predmetna parcela dodijeljena na

korištenje Stambenoj zadruzi „PROJEKTANT“ iz Mostara, u svrhu izgradnje porodično stambenih objekata za radnike RO“Projektant“ Odlučujući o njihovom zahtjevu prvostepeni organ je dana 23.04.2019 godine održao javnu raspravu , u prisustvu stranke Z.Ć i punomoćnika A.M., no kojoj su stranke dale očitovanja. Prvostepeni organ je proveo i uviđaj a licu mjesta radi identifikacije predmetne nekretnine uz prisustvo geometra i javnog pravobranitelja Grada Mostara, kao zainteresiranog lica. Vještak je identificirao predmetnu nekretninu te u svom nalazu od 13.05.2019 godine naveo da ista predstavlja voćnjak , ograđen zidom i ogradom, koja sa obiteljskom kućom i dvorištem čini cjelinu. Predmetna nekretnina označena je kao nova k.č.1189/5 i upisana je u PL br 3905 –KO Mostar II, a kao posjednik je upisan Stambena zadruga Projektant , te ova katastarska k.č.1189/5 odgovara dijelu stare k.č.2624/4 KO Mostar(ranije je bila k,č,2625/7 te je prijavnim listom 24/94 spojena sa k.č. 2624/4). Nakon provedenog postupka, prvostepeni organ je donio Zaključak broj UPI -05/2-33-9799/18 od 08.11.2019 godine kojim odbacuje zahtjev, a iz obrazloženja istog proizilazi da organ nema ovlaštenja za donošenje rješenja o gubitku prava korištenja, jer je stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima pravo korištenja prešlo u pravo vlasništva (član 339 Zakona o stvarnim pravima) , a koji zakon je lex specialis u odnosu na Zakon o građevinskom zemljištu. Odlučujući po žalbi, drugostepeni organ je donio rješenje broj: 05-31-3-1991719 od 13.02.2020 godine kojim odbija žalbu kao neosnovanu, te u cijelosti prihvaća obrazloženje prvostepenog organa .

Razmatrajući navode tužbe , ovaj sud nalazi da su isti osnovani iz sljedećih razloga:

Članom 49. Zakona o građevinskom zemljištu propisno je da fizičko odnosno pravno lice, gubi pravo korištenja zemljišta radi građenja ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi građenja ne podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje, odnosno ako u roku od jedne godine od izdavanja odobrenja za građenje ne izvede pretežan dio radova na građevini tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom.

Članom 50. propisano je da gubitak prava korištenja zemljišta radi građenja iz razloga predviđenih u prethodnom članu utvrđuje rješenjem općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove. Na osnovu rješenja iz prethodnog stava briše se u katastru nekretnina, odnosno u zemljišnoj knjizi upisano pravo korištenja zemljišta radi građenja i uspostavlja se ranije stanje upisa.

Članom 399 Zakona o stvarnim pravima FBiH(Sl novine FBiH broj 66/13 i 100713) propisano je da prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom, sada u državnom vlasništvu, koje nije prestalo do donošenja ovoga zakona pretvara se njegovim stupanjem na snagu u pravo vlasništva dotadašnjeg nosioca tog prava ili njegovog pravnog sljednika, a upis toga prava smatra se kao upis prava vlasništva, ako posebnim zakonom nije drugačije uređeno. Istog je karaktera i odredba prema kojoj danom stupanja na snagu ZSP FBiH prestaje primjena svih važećih propisa koji pitanja raspolaganja nekretninama u državnom vlasništvu određuju na drugačiji način u odnosu na odredbe tog zakona (član 370. stav 1). ZSP FBiH izričito predviđa primjenu ovog principa određujući da će se u slučaju kolizije odredbi tog zakona sa odredbama drugog propisa primjenjivati odredbe ZSP FBiH (član 371. stav 3. ZSP FBiH).

Prema stajalištu tuženog , nakon donošenja ZSP FBiH općina više ne može utvrđivati prestanak prava korištenja u svrhu izgradnje, jer je ovo pravo danom stupanja na snagu ZSP FBiH transformirano u pravo vlasništva. Ovaj stav se obrazlaže pravilom *lex posterior derogat legi priori*. Prema ZGZ FBiH pravo korištenja u svrhu izgradnje prestaje, ali je ZSP FBiH zakon jače pravne snage, pa se on ima primijeniti.

Međutim, Ustavni suda BIH je u svojoj odluci broj AP-994/17 od 10.01.2019. godine zauzeo drugačije stajalište, te utvrdio da nema proizvoljne primjene materijalnog prava u odluci Kantonalnog suda u Mostaru , gdje se radilo o pravu korištenja u svrhu izgradnje stečenom još u sedamdesetim godinama, pri čemu objekt nije izgrađen i gdje je zahtjev apelantice za pretvorbu ovog prava u pravo vlasništva sa pozivom na odredbu člana 339. i 343. stav 1. i 2. ZSP FBiH odbijen, pri čemu je Kantonalni sud polazi od toga da se članom 339. vrši pretvorba samo prava bivših vlasnika tj. samo pretvorba privremenog prava korištenja i prvenstvenog prava korištenja u svrhu izgradnje.

Član 371. stav 2. ZSP FBiH određuje da najkasnije 3 mjeseca nakon početka primjene ZSP FBiH treba izvršiti izmjene Zakona o građevinskom zemljištu. Dakle, zakonodavac je imao sedam godina od stupanja na snagu ZSP FBiH da izmjeni rješenja članova 51. i 52. ZGZ FBiH, ili da u ZSP FBiH uvrsti odgovarajuće prelazno rješenje što se nije desilo, radi čega ni u kom slučaju građani ne smiju da trpe ovakvu pravnu prazninu u ostvarivanju svojih prava.

Zakon o stvarnim pravima nema retroaktivno dejstvo. Sam zakon propisuje da se na sticanje, promjenu, pravne učinke i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu ovog zakona primjenjuje propisi koji su važili u trenutku sticanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka (član 359. stav 2. ZSP FBiH). Ako su uvjeti za prestanak prava bili ispunjeni prije stupanja na snagu ZSP FBiH, a jesu što je utvrđeno nalazom geometra, , nadležni općinski organ je morao donijeti odluku da je pravo korištenja u svrhu izgradnje prestalo u tom nekom ranijem momentu, na šta tužba opravdano ukazuje. Prestanak ovog prava ne bi značio nužno uspostavu prava bivšeg vlasnika, već bi doveo do povrata predmetnog zemljišta općini.

Imajući u vidu izloženo, sud je našao da su osnovani tužbeni navodi tužitelja, te je tužbu uvažio i odlučio kao u dispozitivu u smislu člana 34. stav 2. Zakona o upravnim sporovima, ali na način da je poništio osporeni i prvostepeni upravni akt i predmet vratio prvostepenom organu na ponovni postupak.. Prvostepeni organ će zakazati javnu raspravu, na koji je obavezan pozvati zainteresirana lica, a to bi po logici trebao pored Grada Mostara biti i „Stambene zadruge „PROJEKTANT“ koja je još uvijek upisana u sudskom registru Općinskog suda u Mostaru, nakon čega će razmotriti sve navode iz žalbe i tužbe i slijedeći pravne stavove i mišljenja iznesena u ovoj presudi otkloniti sve utvrđene nepravilnosti u postupku, te pravilnom primjenom odredbi ZUP-a i materijalnog prava donijeti pravilno i na zakonu zasnovano rješenje.

Sud je o zahtjevu tužitelja za naknadu troškova postupka odlučio na osnovu člana 397. stav 3. Zakona o parničnom postupku („Sl. novine Federacije BiH“, br.

53/03, 73/05 i 19/06), koji se Zakon primjenjuje i u postupku u upravnim sporovima shodno odredbi člana 55. Zakona o upravnim sporovima.

Zapisničar
Džemila Džih

Sudija
Minja Belović

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ove presude nije dozvoljena žalba