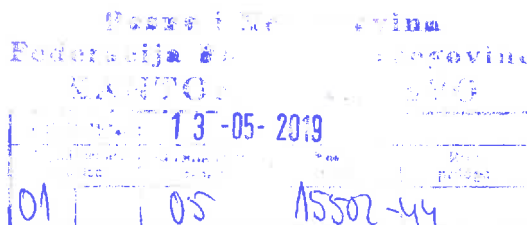




Broj: 05-31-sl/18
Ilidža, 08.05.2019.godine

Skupština Kantona Sarajevo
Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo



P R E D M E T : Odgovor na zastupničko pitanje, zastupnice Neire Dizdarević, veza 01-05 15502-44/19 od dana 19.04.2019.g.

Poštovani,

u vezi sa zastupničkim pitanjem, zastupnice Neire Dizdarević, a koje se odnosi na način raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem koje je u vlasništvu jedinica lokalne zajednice, kantona i Federacije Bosne i Hercegovine, od strane lokalne zajednice, svrhe takvog raspolaganja, zakonskim osnovom, te utvrđivanjem momenta upisa u javne evidencije stečenih prava trećih lica na takvom zemljištu, ističemo da je raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem definisano i jasno određeno odredbama Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine (Sl. novine FBiH broj 16/13), i to članovima 363. i 364. navedenog Zakona, te Pravilnikom o postupku javnog konkursa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Federacije Bosne i Hercegovine, kantona, općina i gradova ("Službene novine Federacije BiH", br.7/14). Navednim propisima je uvršten zakonski **osnov**, ali i **način** raspolaganja. **Svrha** raspolaganja je sadržana u detaljnoj prostorno planskoj-dokumentaciji, odnosno raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem podrazumijeva da je za predmetno zemljište usvojena prostorno - planska dokumentacija – Regulacioni ili Urbanistički plan kojim je određena namjena, odnosno svrha takvog zemljišta koje se privodi svojoj krajnjoj namjeni, tako da ne postoji mogućnost niti valjano zakonsko uporište, kojim bi se utvrdila neka druga namjena takvog zemljišta, suprotno namjeni utvrđenoj u važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji, jer građevinsko zemljište predstavlja poseban resurs i od posebnog je značaja i interesa za lokalnu zajednicu i, u pravilu, za isti vrijedi i poseban pravni režim nekretnina, što je zakonodavac prilikom donošenja ZSP-a Federacije BiH prepoznao, te utvrdio posebna pravila za raspolaganje takvim zemljištem.

Nakon provedene zakonske procedure, odnosno realizacije javnog konkursa za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta, između vlasnika (lokalne zajednice, kantona ili Federacije BiH) i trećeg lica, kao kupca, se zaključuje Ugovor, koji podliježe notarskoj obradi i isti predstavlja *ius titulus* za upis u javne evidencije o nekretninama. Dakle, zaključenjem Ugovora u formi notarski obrađene isprave, treće lice stiče samo pravni osnov za upis u zemljišne, odnosno katastarske evidencije. Upis u takve evidencije je regulisan Zakonom o zemljišnim knjigama, odnosno Zakonom o premjeru i katastru zemljišta SRBiH (Službeni list SRBiH broj, 14/78, 12/87 i 26/90, koji su preuzeti propisima FBiH), i isti ima **konstitutivno** dejstvo. Dakle, **trenutak** sticanja stvarnih prava, odnosno prava vlasništva, je trenutak upisa u zemljišnu knjigu.



Također, važno je istaknuti da je stupanjem na snagu Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, članom 371. pored utvrđenog prestanka određenih zakona, stavom 3. određeno, da u slučaju kolizije ZSP-a Federacije BiH i drugih propisa imaju se primeniti odredbe ZSP-a. U vezi sa tim, podsjećamo na odredbu člana 1. ZSP-a FBiH, stav 2. koji glasi: „*Stvarna prava su : pravo vlasništva, pravo građenja, založno pravo, zemljišni dug, prvo stvarne i lične služnosti i pravo stvarnog tereta.*“ Dakle, ne može se govoriti o drugim stvarnim pravima, mimo taksativno navedenih u citiranom stavu člana 1., pa tako ni o eventualnom pravu korištenja radi građenja, koje je, istina, poznavao Zakon o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovina (Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine, broj 25/03, 16/04 i 67/05), ali sva takva prava, prava korištenja, raspolaganja, trajnog prava korištenja, korištenja radi građenja itd . stupanjem na snagu ZSP-a FBiH, prestala da egzistiraju i ista se ne mogu uspostavljati na bilo koji način. Za naprijed navedeno važne su i odredbe članova 338 i 339 ZSP-a FBiH, „*Ako posebni zakonom nije određeno drugačije pravo upravljanja ili korištenja ili raspolaganja kao osnovna prava na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu koje do stupanja na snagu ovog zakona nije postalo vlasništvo druge osobe, danom stupanja na snagu ovog zakona pretvaraju se u pravo vlasništva njihovog dosadašnjeg nosioca odnosno njegovog pravnog sljednika, ako te stvari mogu biti predmet prava vlasništva*“, „*Za upise prava upravljanja ili korištenja ili raspolaganja na stvarima u društvenom odnosno državnom vlasništvu, koji su provedeni u zemljišnim knjigama do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatra se da su upisi prava vlasništva, ako društveno vlasništvo nije pretvoreno u vlasništvo druge osobe, koja je ovlaštenao ishoditi uknjižbu svoga prava*“. Čl. 339. Zakona o stvarnim pravima FBiH je određeno 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*“. Shodno navedeno, nesporno je da ZSP Federacije Bosne i Hercegovine uspostavlja jednovrsnost prava svojine i ne ostavlja ni najmanju dilemu za eventualno uspostavljanje drugog oblika vlasništva, pa tako ni onih navedenih u odredbama Zakona o građevinskom zemljištu na koje se zastupnica poziva, konkretno korištenje zemljišta radi građenja, a koje bi se kasnije, izgradnjom objekata, transformisalo u pravo vlasništva, jer jednostavno uspostavljeni pravni režim nekretnina u Fedraciji BiH ne poznaje više takvu vrstu prava, a sve kako je naprijed i objašnjeno.

Posebno pitanje se odnosilo na **raspolaganje** takvim zemljištima, koje je putem naprijed navedene procedure, prenijeto na treća lica. Pozitivnim zakonskim propisima navedeno raspolaganje nije bliže određeno u smislu bilo kakvih ograničenja kao ni dodatnih uslova, te imajući u vidu apsolutnost stvarnih prava koja djeluju *erga omnes*, kao i činjenice da se radi o pravu koje je grantirano i najvišim pravnim aktima, nakon sticanja takvog prava (upis u zemljišnu knjigu) vlasnik istim raspolaže u cjelosti, bez bilo kakvih ograničenja, uz zadržku da se na takvom zemljištu ima i može graditi samo ono, kako smo već naveli, što je predviđeno važećom prostorno – planskom dokumentacijom. Također, naglasak je i na činjenici da treće lice, za takvo zemljište plaća punu tržišnu vrijednost istog, a koja se utvrđuje temeljem stručnog vještačenja ovlaštenih sudskih vještaka, te podataka Komisija za procjenu vrijednosti nepokretnosti, uspostavljenih za područje određene lokalne zajednice. Posljednje naglašavamo, jer suprotno zakonsko rješenje, u smislu ograničenja trećih lica, bi bilo neodrživo, jer bi se protivilo pravnoj prirodi i sadržaju prava vlasništva – posjedovanje, korištenje i raspolaganje (Čl. 17 stav1. ZSP-a FBiH)

S poštovanjem!

Pripremio: Jasmin Voloder, dipl. pravnik

DOSTAVITI :

- Naslovu x2
- Stručna služba Općinskog načelnika
- Evidenciji

