BOSNA I HERCEGOVINA
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
OSNOVNI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 0 P 161374 24 P
Brčko, dana 21.03.2025. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE !

Osnovni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, sudija Alisa Musić, u pravnoj stvari tužitelja „PROJEKT“ d.o.o. Brčko iz Brčkog, ulica Mehmedagića broj 12, koga zastupa zastupnik po zakonu – direktor I. R. i punomoćnik Milenko Marjanović, advokat iz Brčkog, protiv tuženog Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, koga zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, radi: utvrđivanja, v.sp. 501.000,00 KM, nakon održane usmene, neposredne i javne glavne rasprave, zaključene dana 21.03.2025. godine, u prisustvu punomoćnika tužitelja i zamjenika pravobranioca Marije Nedić za tuženog, donio je sljedeću:

P R E S U D U

I

Utvrđuje se da tužitelj „PROJEKT“ d.o.o. Brčko iz Brčkog ima valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva na objektu izgrađenom na nekretnini koja je po novom premjeru (katastru zemljišta) označena kao k.p. broj 517/2, „T.M.T.“, stambena zgrada broj ..., u površini od 81 m2, upisana u p.l. broj 1843 k.o. B., što po starom premjeru odgovara gruntovnoj parceli označenoj kao k.č. broj 8/158, „P.“, u površini od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B., i za sticanje prava građenja na zemljištu koje je po novom premjeru (katastru zemljišta) označeno kao k.p. broj 517/2, „T.M.T.“, stambena zgrada broj ..., u površini od 81 m2, upisana u p.l. broj 1843 k.o. B., što po starom premjeru odgovara gruntovnoj parceli označenoj kao k.č. broj 8/158, „P.“, u površini od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B., što je tuženi Brčko distrikt Bosne i Hercegovine dužan priznati i trpiti da se na osnovu ove presude tužitelj uknjiži kao vlasnik objekta, te kao nosilac prava građenja na zemljištu opisane nekretnine sa 1/1, te kao posjednik nekretnine sa 1/1 u Zemljišnoj knjizi i Katastru zemljišta, sve u roku od 30 dana od dana prijema prepisa presude.

II

Obevezuje se tuženi da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 14.750,00 KM, u roku 30 dana od dana prijema prepisa presude.

Obrazloženje

Tužitelj je putem punomoćnika dana 01.02.2024. godine podnio tužbu protiv tuženog radi utvrđivanja i uknjižbe. U tužbi je naveo da je Ugovorom (prilogom 5) o privatizaciji državnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko, Ov. broj 1252/05 od 23.03.2005. godine, koji je zaključen između Brčko distrikta BiH i S. N. i drugi iz B., privatizovane su nekretnine – poslovni kancelarijski prostor, spratnosti P plus 5, ukupne površine 441 m2, površine zemljišta pod objektom 73,50 m2, koja nekretnina je bila upisana na p.l. broj 1843 k.o. B. na katastarskoj parceli kč. broj 517/2 kuća i zgrada u površini od 81 m2, što po starom premjeru odgovara kč. broj 8/158 proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B. Nakon zaključenog Ugovora, u Registru pravnih lica Osnovnog suda Brčko distikta BiH je izvršena promjena organizovanja-preregistracija i promjena oblika preduzeća ODP „Projekt“ Brčko od koga je nastao „Projekt“ d.d. Brčko, a koja promjena je nastala po osnovu Odluke o promjeni oblika organizovanja ODP „Projekt“ Brčko donesena od strane Kancelarije za privatizaciju Brčko distrikta BiH broj: 01-

014-006093/05 od 28.06.2005. godine, da bi se 2012. godine promijenio oblik organizovanja u „Projekt“ d.o.o. Brčko koji je i dana kod tužitelja. Poslije zaključenja predmetnog Ugovora o privatizaciji predmetnih nekretnina, tužitelj se u više navrata pismeno obraćao nadležnim organnima Brčko distrikta BiH-Kancelariji za privatizaciju Brčko distrikta BiH, Kancelariji za pravne poslove Brčko distrikta BiH i drugima sa zahtjevom da tužitelju omoguće uknjižbu prava svojine na nekretninama koje su bile predmet privatizacije, ali nadležni organi tuženog su pismenim dopisima samo obećavali, ali nisu izdali isprave po zahtjevu tužitelja po osnovu kojih bi se mogao uknjižiti kao vlasnik predmetnih nekretnina. Ove nekretnine su 2005. godine u vrijeme izvršene privatizacije bile u zemljišnoj knjizi upisane kao k.č. broj 8/158 proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B., da bi na osnovu člana 2 i 3. Zakona o upisu stvarnih prava na nekretninama u svojini Brčko distrikta BiH rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-DN-10-002739 od 22.03.2011. godine u z.k. ulošku broj 9952 k.o. B. kao nosilac prava svojine na njima bio uknjižen tuženi, a koja uknjižba je trenutno i postojeća. Tuženi je uknjižen i kao vlasnik predmetnih nekretnina, a od privatizacije te nekretnine drži u posjedu tužitelj. Tužitelj smatra da ima pravni interes za podnošenje predmetne tužbe. Nakon obavljenog vještačenja po vještaku geodetske struke tužitelj je konačno postavio tužbeni zahtjev koji je pobliže određen u izreci presude.

Tokom postupka tužitelj je istakao da ima valjan pravni osnov za upis stvarnih prava i pravni interes, dok tuženi nikada nije isposlovao da se u katastru upišu prava, a imao je tu obavezu. Naveo je da zgrada sa 5 spratova predstavlja zasebnu z.k. jedinicu, te kompletan poslovni objekat, iako sa više etažnih jedinica, predstavlja objekat u čijem je posjedu tužitelj od 2005. godine, te taj kompletan objekat ima posebno odobrenje za građenje, upotrebnu dozvolu. Pojasnio je da predmet spora nije stambeni objekat nego poslovni objekat, te je taj objekat naslonjen na stambeni objekat. Brčko distrikt je od 2011. godine uknjižen u zemljišne knjige. Naveo je da je ODP Projekt Brčko pravni prednik tužitelja, a da je ODP Projekt Brčko bila državna firma i da je predmetna nekretnina kapital ODP-a Projekt (objekat građen 1979. godine). Predložio je da sud usvoji tužbeni zahtjev te da obaveže tuženog da tužitelju nadoknadi troškove postupka koje je opredijelio pismenim troškovnikom.

U odgovoru na tužbu od 13.03.2024. godine tuženi je istakao da osporava tužbu i postavljeni tužbeni zahtjev, prigovorio je urednosti tužbe kao i autentičnosti dostavljenog ugovora. Istakao je da je stupanjem na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH Distrikt postao vlasnik izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, pa tuženi smatra da je tužbeni zahtjev i neosnovan. Naveo je da tužitelj traži da se presudom utvrdi valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na nekretninama, dok traži i da se presudom tužitelj knjiži kao posjednik. Uvidom u popisni list i tlocrt tuženi je utvrdio da se radi o stambenom objektu za kolektivno stanovanje, a tužitelj ne navodi etažne jedinice. Kako predmetno zemljište predstavlja gradsko građevinsko zemljište na kojem niko ne može biti vlasnik osim Brčko distrikta. Tokom postupka tuženi je istakao da Ugovor o privatizaciji nije osporavan, ostao je na snazi te postoji u pravnom prometu. Ističe da se radi o objektu na 5 spratova, dakle radi se o zgradi koja je etažirana, te je odbijen zahtjev za upis tužitelja u KPU jer je etažirana svaka jedinica. Predložio je da sud odbije tužbeni zahtjev te da obaveže tužitelja da tuženom nadoknadi troškove postupka koje je opredijelio pismenim troškovnikom.

Tokom postupka, na prijedlog stranaka, izvedeni su dokazi čitanjem materijalne dokumentacije: Popisni list za zgrade i posebne dijelove zgrada broj 765 strana 1-5 k.o. B., tlocrt objekta kao prilog uz popisni list za zgrade i posebne dijelove zgrada za parcelu broj 886 k.o. B. 01.03.2003. godine, z.k. izvadak za z.k. uložak broj 9952 k.o. B. od 13.06.2005. godine, rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-D-10-002739 od 22.03.2011. godine, historijski izvod Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-RegZ-23-002233 od 28.08.2023. godine, rješenje Kancelarije za privatizaciju Brčko distrikta BiH broj: 01-058-006112/05 od 28.06.2005.

godine, odluka o promjeni oblika organizovanja ODP „Projekt“ Brčko od 28.06.2005. godine, rješenje o upisu subjekta upisa u sudski registar broj: D-814/05 od 25.08.2005. godine, rješenje o registraciji Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-Reg-14-000986 od 13.11.2014. godine, rješenje o registraciji Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-Reg-12-001644 od 14.12.2012. godine, obavijest Kancelarije za privatizaciju Brčko distrikta BiH broj: 01-052-000605/06 od 26.01.2006. godine, dopis Pravne službe, Kancelarije za pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH od 02.12.2005. godine, Ugovor o kupoprodaji od 23.03.2005. godine zaključen između Brčko distrikta BiH kao prodavca i fizičkih lica kao kupaca, rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, Registar zemljišta broj: 096-0-DN-KPU-23-000182 od 12.03.2024. godine, dopis Kancelarije za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH broj predmeta: 30-000053/24 od 21.03.2024. godine, Odluka o utvrđivanju zemljišta koje pripada zgradama i sporednim dijelovima nekretnine na koje se proteže etažno vlasništvo od 26.09.2007. godine, grafički izvod od 24.09.2007. godine, dopis Kancelarije za upravljanje javnom imovinom Brčko distrikta BiH broj predmeta: 30-000034/24 od 05.03.2024. godine, mišljenje Kancelarije II za pravne poslove Vlade Brčko distrikta BiH od 24.01.2006. godine, instrukcija o smijernicama za rad Komisije za određivanje zemljišta koje pripada stambenim zgradama broj: 02-000419/11 od 05.08.2011. godine, tabelarni pregled idealnih dijelova suvlasnika u etažnom vlasništvu u stambeno-poslovnoj zgradi, kopija Ugovora o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko, kopija Izvještaja o kontroli izvršenja obaveza kupca 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko-prva poslovna godina, kopija Izvještaja o kontroli izvršenja obaveza kupca 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko-druga poslovna godina, kopija Izvještaja o kontroli izvršenja obaveza kupca 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko-treća poslovna godina, kopija izvještaja o ispunjenju ugovornih obaveza na kraju perioda poslovnog plana, nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke Hajrudina Hamidovića od 05.02.2025. godine sa prilozima. Proveden je i dokaz saslušanjem svjedoka S. F. i vještačenjem po vještaku geodetske struke Harudinu Hamidoviću, uz usmeno obrazloženje nalaza i mišljenja na ročištu za glavnu raspravu.

Na osnovu provedenih dokaza, te ocjene istih kako pojedinačno, tako i u njihovoj međusobnoj vezi u smislu odredbe člana 8 Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine" broj 28/18 i 6/21, u daljem tekstu: ZPP) ovaj sud je odlučio kao u izreci presude iz sljedećih razloga.

Iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Hajrudina Hamidovića od 05.02.2025. godine slijedi da je vještak za potrebe vještačenja u ovoj pravnoj stvari izvršio uviđaj na licu mjesta te je identifikovao nekretnine koje su predmet spora, a radi se o nekretninama koje su u Katastru zemljišta označene kao k.p. broj 517/2 „T.M.T.“, stambena zgrada broj ..., površine 81 m2, upisana u p.l. broj 1843 k.o. B., u kojem je kao korisnik svojine Brčko distrikta upisan Brčko distrikt, a što po starom premjeru odgovara gruntovnoj parceli označenoj kao k.č. broj 8/158, „P.“ u površini od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B., u kojem je pravo svojine na opisanoj parceli uknjiženo u korist Brčko distrikta BiH sa dijelom od 1/1, a u C listu z.k. uloška broj 9952 nema aktivnih upisa. Prema historijatu kretanja prava vlasništva i prava korištenja vještak je naveo da je iz A lista z.k. uloška broj 4996 k.o. B. evidentno da je u istom od 1991. godine bila upisana k.č. broj 8/158, bašča (vrt) sa kućom, površine 270 m2, a po osnovu rješenja z.k. ureda suda u Brčkom Dn. Broj 1287/91 ova parcela je mijenjala površinu sa dotadašnje površine od 270 m2 na novu površinu od 81 m2, te je od 1991. godine u A listu z.k. uloška broj 4996 upisana nekretnina označena kao k.č. broj 8/158 koja se vodi kao bašča (vrt) sa kućom, površine 81 m2. Rješenjem z.k. ureda suda u Brčkom od 12.09.1991. godine, Dn. Broj 1292/91, na osnovu rješenja SO Brčko, Izvršnog odbora broj: 06/3-475-162/91 od 08.08.1991. godine, otpisana je k.č. broj 8/158 iz A I lista z.k. uloška broj 4996 k.o. B. i upisana u novi z.k. uložak broj 9952 k.o. B. U vrijeme otpisa k.č. broj 8/158 iz A lista z.k. uloška broj 4996 k.o. B., u B listu ovog z.k. uloška zemljište je bilo uknjiženo kao Društvena svojina sa dijelom od 1/1, a u C listu z.k. uloška broj 4996 k.o. B. je pravo korištenja na zemljištu bilo uknjiženo u korist Fonda za komunalno uređenje građevinskog zemljišta opštine Brčko. Po

uvidu u z.k. uložak broj 9952 k.o. B., vještak je utvrdio da je rješenjm Zemljišnoknjižnog ureda suda u Brčkom Dn. broj 1292/9, na osnovu rješenja SO Brčko, Izvršnog odbora od 08.08.1991. godine u A popisni list z.k. uloška broj 9952 k.o. B., upisana k.č. broj 8/158, gradilište, površine 81 m2, u B listu zemljište je uknjiženo kao Društvena svojina sa 1/1, dok je u C listu uknjiženo prvenstveno pravo korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu upisanom u A list k.č. broj 8/158 u korist Preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko. Po osnovu rješenja Zemljišnoknjižnog ureda suda u Brčkom Dn. Broj 1469/91, koje je doneseno na osnovu zapisnika o tehničkom pregledu građevinskih radova od 14.12.1984. godine, rješenja opštine Brčko od 28.12.1984. godine i prijavnog lista A broj 162/91 od 04.10.1991. godine, promijenjen je način korištenja nekretnina kod parcele 8/158 sa dotadašnjeg načina korištenja kao gradilište na novi način korištenja proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište. Na osnovu rješenja Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj 096-0-DN-10-002739 od 22.03.2011. godine izvršen je prijenos prava svojine na nekretninama upisaim u A listu z.k. uloška broj 9952 k.o. B., sa dotadašnjeg nosioca „Društvena svojina“ na ime Brčko distrikta sa 1/1 dijela. Istim rješenjem ovog suda Dn broj 2739/10 brisan je upis pod rednim brojem 1 u C listu z.k. uloška broj 9952 k.o. B. koji se odnosio na prvenstveno pravo korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu upisanom u korist Preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko, tako da nakon ove promjene nema aktivnih upisa u C listu z.k. uloška broj 9952 k.o. B. Vještak napominje da na dan pisanja nalaza u A listu z.k. uloška broj 9952 k.o. B. je upisana samo k.č. broj 8/158 proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište površine 81 m2, a u B listu pravo svojine na nekretninama je uknjiženo u korist Brčko distrikta BiH sa dijelom od 1/1.

Prema historijatu kretanja prava posjeda vještak je, nakon uvida u katastarski operat za k.o. B. izrađen na osnovu premjera izvedenog u toku 1954. godine, a u upotrebi od 1959. godine, utvrdio da je do 2004. godine u navedenom katastarskom operatu bila upisana cijela k.p.br. 517, „T. M.T.", u dijelu zgrada dvorište u površini od 1578 m^2 i u dijelu dvorište u površini od 4997 m^2, upisana u p.l.br. 1843, k.o. B., u korist Skupštine opštine Brčko sa dijelom 1/1. Rješenjem Odjela za javni registar Vlade Brčko distrikta BiH od 15.6.2004. godine provedena je promejna u katastarskom operatu, za k.o. B., po spisku promjena br. 147/2004, na način da je izvršeno cijepanje k.p.br. 517, „T.M.T.", u dijelu zgrada u površini od 1578 m^2 i u dijelu dvorište u površini od 4997 m^2 na nove parcele označene kao: k.p.br. 517/1, „T.M.T.", u dijelu zgrada dvorište u površini od 1578 m^2 i u dijelu dvorište u površini od 4997 m^2 i k.p.br. 517/2, „T.M.T." kuća i zgrada u površini od 81 m^2 (predmetna parcela), koje i nakon ove promjene ostaju upisane u p.l.br. 1843, k.o. B., na ime i u korist Skupštine opštine Brčko sa dijelom 1/1. Dana 02.07.2004. godine, rješenjem Odjela za javni registar, po službenoj dužnosti, provedena je promjena u katastarskom operatu, po spisku promjena br. 165/2004, na način da je kod k.p.br. 517/1 i 517/2 izvršena promjena načina korištenja te su nakon ove promjene u katastarski operat i p.l.br. 1843 k.o. B., upisane nekretnine označene kao: k.p. br. 517/1, „ T.M.T.", u dijelu dvorište u površini od 500 m^2, u dijelu zgrada dvorište u površini od 4406 m^2, u dijelu stambena zgrada br. ... u površini od 1558 m^2 i u dijelu pomoćna zgrada br. ... u površini od 10 m^2 i k.p.br. 517/2, „T.M.T.", stambena zgrada br. ... u površini od 81 m^2, koje su i nakon ove promjene upisane u korist Skupštine opštine Brčko sa dijelom 1/1.

U postupku prelaska sa analognog na digitalni katastarski plan izvršena je promjena naziva korisnika u p.l.br. 1843 k.o. B.te je umjesto Skupština opštine Brčko upisan Brčko distrikt BiH, .., sa dijelom 1/1. Drugih promjena u katastarskom operatu i u opisanom vremenskom periodu nije bilo evidentiranih te je na dan pisanja ovog nalaza i mišljenja k.p.br. 517/2, „T.M.T.", stambena zgrada br. ... u površini od 81 m^2, upisana u p.l.br. 1843, k.o. B., u kojem je kao korisnik svojine Brčko distrikta upisan Brčko distrikt BIH, ..., sa dijelom 1/1. Dakle, prema mišljenju vještaka, predmet spora u ovoj pravnoj stvari je nekretnina koja je u katastru zemljišta označena kao k.p.br. 517/2, "T.M.T.", stambena zgrada br. .. u površini 81 m^2, upisana u p.l.br. 1843 k.o. B., u kojem je kao korisnik svojine Brčko distrikta BiH upisan Brčko distrikt, a što po starom premjeru odgovara gruntovnoj parceli označenoj kao k.č.br. 8/158, proizvodno upravna zgrada i ekonomsko dvorište u površini od 81 m^2, upisana u zk.ul.br. 9952, k.o. B., u kojem je pravo svojine na opisanoj parceli

uknjiženo u korist Brčko distrikta BiH sa dijelom 1/1, a u C listu zk.ul.br. 9952 trenutno nema aktivnih upisa. U katastru zemljišta sporna nekretnina je do 2004. godine bila upisana u korist Skupštine opštine Brčko, a u postupku prelaska sa analognog na digitalni katastarski plan kao korisnik svojine Brčko distrikta upisan je Brčko distrikt BiH sa dijelom 1/1. U zemljišnim knjigama zemljište je do 22.3.2011. godine bilo uknjiženo kao Društvena svojina, a od 2011. godine do danas pravo vlasništva na spornoj nekretnini uknjiženo je u korist Brčko distrikta BiH sa dijelom 1/1. Pravo korišćenja na spornom zemljištu do 1991. godine bilo je uknjiženo u korist Fonda za komunalno uređenje građevinskog zemljišta opštine Brčko, a od 1991. do 22.3.2011. godine prvenstveno pravo korišćenja, radi građenja na građevinskom zemljištu upisanom u „A" listu, zk.ul.br. 9952 k.o. B., označeno kao k.č.br. 8/158, bilo je uknjiženo u korist, Preduzeća „Projekt" d.d. Brčko. Rješenjem Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, Dn.br. 2739/10, brisan je upis pod rednim brojem 1., u „C" listu zk.ul.br. 9952 k.o. B., koji se odnosio na prvenstveno pravo korišćenja, radi građenja na građevinskom zemljištu upisanom u korist, Preduzeća „Projekt" d.d. Brčko, tako da nakon ove promjene, u „C" listu zk.ul.br. 9952 k.o. B., nema aktivnih upisa.

U usmenom obrazloženju nalaza slijedi da se u Ugovoru o privatizaciji (kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko) radi o nekretnini koja je predmet ovog spora. Vještak pojašnjava da je izašao na lice mjesta, da je predmetna parcela formirana na zemljištu ispod zgrade, dok je ta zgrada (poslovni objekat) lijepljena na drugu stambeno-poslovnu zgradu, ali da taj stambeno-poslovni objekat predstavlja zasebnu cjelinu. Vještak pojašnjava da su nekretnine koje su bile predmet privatizacije zapravo poslovna zgrada – Projekt biro, da tu nema stambenih jedinica, da je Projekt biro cijelom vertikalom na svim spratovima, dok je ta zgrada samo lijepljena na stambenu zgradu. Cijela poslovna zgrada predstavlja jednu parcelu, dakle zemljište je samo ispod zgrade, te postoji samo pješački prilaz zgradi preko društvene površine. Stanje u katastru i gruntu prema ocjeni vještaka odgovara stanju na terenu po obliku i površini te parcele.

Sud je u cijelosti poklonio vjeru nalazu, mišljenju i usmenom obrazloženju nalaza vještaka cijeneći isti objektivnim, stručnim, logičnim i izrađenim na bazi sve raspoložive dokumentacije cijeneći da je vještak uz nalaz priložio određenu dokumentaciju koja se ne nalazi u sudskom spisu, a na osnovu koje je vještak, između ostalog, izradio svoj nalaz.

Iz iskaza svjedoka S. F. slijedi da je radila u Kancelariji za privatizaciju i tokom 2005. godine, da je bila direktor Kancelarije te je učestvovala u pripremi Ugovora iz 2005. godine o privatizaciji ODP „Projekt“ Brčko, da se društvo privatizuje kada se dostavi konačni izvještaj nakon tri godine poslovanja i nakon ispunjenja svih obaveza, dakle Kancelarija predlaže, a gradonačelnik donosi odluku o privatizaciji. Istakla je da ona nije učestvovala do kraja u tom postupku te da joj nije poznato da li je ishodovan upis prava na nekretninama koje su bile predmet privatizacije iz priloga 5 Ugovora u zemljišnoknjižne evidencije.

Sud je poklonio vjeru iskazu saslušanog svjedoka cijeneći da je iskaz u vezi sa dokumentacijom u spisu, te da svjedok nema dalja saznanja o razlozima zbog kojih tužitelj nije mogao knjižiti svoja prava.

Uvidom u prijavni list A broj 123/1991. godine (Dn. Broj 1287/91 od 26.07.1991. godine, sud je utvrdio da je na parceli broj 8/158 sagrađen poslovni obekat preduzeća „Projekt“.

Uvidom u rješenje Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine, Skupština opštine Brčko, Izvršni odbor, od 08.08.1991. godine, sud je utvrdio da je preduzeće „Projekt“ d.d. Brčko korisnik gradskog građevinskog izgrađenog zemljišta označenog kao k.č. broj 8/158 „Projekt“ zgrada u površini od 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 4996 k.o. B., te se po osnovu ovog rješenja imaju upisati promjene u zemljišnim knjigama i katastarski operat i to upis prava korištenja radi građenja u korist preduzeća „PROJEKT“ d.d. Brčko, te da u naravi na toj parceli postoji sagrađena

privremena zgrada, a koja predstavlja poslovni objekat podnosioca zahtjeva (strana 2 ovog rješenja). Po osnovu rješenja Osnovnog suda u Brčkom od 12.09.1991. godine dozvoljen je otpis parcele broj 8/158 u A list novog z.k. uloška broj 9952 k.o. B., te je zemljište upisano u A listu uknjiženo kao društvena svojina, dok je prvenstveno pravo korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu u A listu z.k. uloška broj 9952 k.o. B. upisano u korist preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko.

Uvidom u historijski izvod Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj: 096-0-RegZ-23-002233 od 28.08.2023. godine sud je utvrdio da je kod ovog suda izvršen upis pravnog lica „PROJEKT“ d.o.o. Brčko, sa sjedište u ulici Mehmedagića broj 12, čiji su osnivači S.N., M.A., M. A., A. O., M. P., B. P., M. E., M. I.-zajednički predstavnik malih dioničara, I. R. i I. B.

Uvidom u Ugovor o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko od 23.03.2005. godine sud je utvrdio da je isti zaključen između Brčko distrikta BiH kao prodavca i fizičkih lica kao kupaca i to: S. N., M. A., M. A., A. O., M. P., B. P., M. E., da je kao pravni osnov za privatizaciju državnog kapitala preduzeća naveden Zakon o privatizaciji preduzeća („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 08/04) koji predviđa prodaju do 67% ukupnog kapitala preduzeća u Brčko distriktu, a kao cilj Ugovora je navedena prodaja državnog kapitala preduzeća te garantovanje zapošljavanja i investiranje u preduzeće unutar Brčko distrikta BiH. Članom 2.2.2. Ugovora je određeno da se istovremeno sa upisom izvršene privatizacije u sudski registar, vrši i upis promjene oblika organizovanja preduzeća u dioničko društvo. Namjera prodavca je predviđena članom 2.3. Ugovora a to je da se privatizuje preduzeće prodajom i prenosom 67% ukupnog kapitala preduzeća na kupce, dok kupci namjeravaju kupiti 67% ukupnog kapitala preduzeća i aktivno upravljati preduzećem u Brčko distriktu BiH, sve u skladu sa odredbama Zakona o preduzećima Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/01, 10/02 i 8/03). Članom 3.1. Ugovora je ugovoreno da je prodavac saglasan da proda i prenese na kupce 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko, a kupci prihvataju takvu prodaju. Članom 3.2. Ugovora je određeno da će prenos vlasništva na državnom kapitalu biti izvršen nakon isplate 10.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene i ispunjenjem drugih obaveza predviđenih članom 3.8. Ugovora. Članom 5.1. Ugovora je određeno da su kupci saglasni da upravljaju preduzećem u skladu sa Poslovnim planom, te da održavaju, rukovode i upravljaju poslovanjem preduzeća u skladu sa razumnim i ekonomičnim poslovnim odlučivanjem i Poslovnim planom. Članom 5.6. Ugovora je ugovoreno da kupci, u toku perioda poslovnog plana, ne smiju vršiti prenos kapitala na druga pravna ili fizička lica. Članom 6.1. Ugovora je ugovoreno da su kupci dužni investirati u preduzeće u iznosu od 560.000,00 KM u roku predviđenom prema Investicionom planu. Članom 14.1. Ugovora je ugovoreno da se ugovor smatra realizovanim kada se ispune sve obaveze obje strane koje proističu iz ovog Ugovora.

Kao prilog 5 ovog Ugovora je akt o nekretninama preduzeća koje su predmet privatizacije, a to je poslovni kancelarijski prostor spratnosti P + 5, površine zemljišta pod objektom 73,50 m, ukupne bruto površine objekta 441,00 m2, koje nekretnine se nalaze na zemljištu koje je upisano u p.l. broj 1843 k.o. B. u korist Skupštine Opštine Brčko sa 1/1 i to k.č. broj 517/2, kuća i zgrada, površine 81 m2. Navedenim katastarskim parcelama odgovaraju oznake zemljišta parcela po starom premjeru koje su upisane u zk. uložak broj 9952 k.o. B. kao Društvena svojina sa 1/1, sa prvenstvenim pravom korištenja radi građenja na građevinskom zemljištu u korist preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko i to k.č. broj 8/158, proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište, površine 81 m2.

Uvidom u rješenje Kancelarije za privatizaciju Brčko distrikta BiH od 28.06.2005. godine sud je utvrdio da se odobrava upis izvršene privatizacije 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko u sudski registar Osnovnog suda Brčko distrikta BiH, te da će preduzeće ODP „PROJEKT“

Brčko promijeniti oblik organizovanja u dioničko društvo i ubuduće će poslovati pod nazivom „PROJEKT“ d.d. Brčko.

Uvidom u odluku o promjeni oblika organizovanja ODP „PROJEKT“ Brčko koju je Kancelarija za privatizaciju Brčko distrikta BiH donijela dana 28.06.2005. godine, slijedi da se po osnovu ove odluke osnovno državno preduzeće transformiše u dioničko društvo te će društvo poslovati pod skraćenim nazivom „PROJEKT“ d.d. Brčko, sa sjedištem u Brčkom, ulica Megmedagića broj 12. Članom 5 stav 2 odluke je određeno da se na osnovu ove odluke i ugovora o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko vrši prenos prava vlasništva na dijelu ukupnog kapitala iz državnog vlasništva u vlasništvo kupca. Članom 7. odluke je određeno da će se u registar Osnovnog suda Brčko distrikta BiH izvršiti upis povećanja osnovnog kapitala dioničkog društva u skladu sa ugovorom o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“ Brčko. Iz rješenja o upisu subjekta u sudski registar od 25.08.2005. godine sud je utvrdio da je izvršena preregistracija, promjena oblika preduzeća te je upisan skraćeni naziv preduzeća „PROJEKT“ d.d. Brčko sa sjedištem u ulici Mejmedagića broj 12 Brčko.

Uvidom u rješenje o registraciji Osnovnog suda Brčko distrikta BiH broj: 096-0-Reg-12-001644 od 14.12.2012. godine sud je utvrdio da je u sudski registar ovog suda izvršen upis promjene oblika organizovanja društva preduzeća „PROJEKT“ d.d. Brčko u društvo sa ograničenom odgovornošću te sada skraćeni naziv firme glasi „PROJEKT“ d.o.o. Brčko, dok je pravni osnov upisa bio Ugovor o osnivanju društva sa ograničenom odgovornošću OPU-1223/12 od 03.07.2012. godine.

Uvidom u kopije izvještaja o kontroli izvršenja obaveza kupca 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko za prvu, drugu i treću poslovnu godinu, te uvidom u kopiju izvještaja o ispunjenju ugovornih obaveza na kraju perioda poslovnog plana i Aneksa izvještaja od 20.10.2008. godine, sud je utvrdio da je nakon tri godine od potpisivanja Ugovora o kupoprodaji istekao perid poslovnog plana u kojem je predviđeno ispunjenje obaveza preuzetih potpisivanjem Ugovora o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „PROJEKT“, da su kupci uplatili kupoprodajnu cijenu, da su pristupili preregistraciji privatizovanog preduzeća, da su kupci ispunili obavezu kontinuiranog toka obavljanja djelatnosti subjekta privatizacije sa pozitivnim finansijskim rezultatima u sve tri godine poslovnog plana, da su kupci izvršili ugovorene obaveze investiranja za 4,1% više od ugovorenih, da su u preduzeću zaposlili 15 radnika na kraju perioda poslovnog plana te su ispunili obavezu po osnovu plana zapošljavanja u dijeli broja radnika (slijedi iz zaključka od aprila 2008. godine), te da su isplatom kupci izmirili obaveze segmenta zapošljavanja koji se odnosio na razlike manje isplaćenih plata iz prve, druge i treće godine, pa se može zaključiti da su kupci ispunili sve ugovorne obaveze kupca, što slijedi iz Aneksa izvještaja od 20.10.2008. godine.

Uvidom u rješenje Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Registar zemljišta, broj: 096-0-DN-KPU-23-000182 od 12.03.2024. godine, sud je utvrdio da je odbijen prijedlog „PROJEKT“ d.o.o. Brčko za upis poslovnih prostora u knjigu položenih ugovora i uknjižbu prava vlasništva na istim uz obrazloženje da Ugovor o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ne sadrži izjavu onoga čije se pravo ukida i prenosi na drugu osobu, pa time isprava priložena uz prijedlog za uknjižbu nije valjana isprava za knjiženje traženog prava.

Odredbom člana 205 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 11/2001, 8/2003, 40/2004 i 19/2007) propisano je da (1) pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom/državnom vlasništvu postaje stupanjem na snagu ovog zakona pravo vlasništva dotadašnjeg nosioca prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna da bude predmet vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. Na poljoprivrednom i šumskom zemljištu u društvenom/državnom vlasništvu ne može se steći pravo

vlasništva u skladu sa ovim stavom. (2) Za razliku od odredbe iz stava 1 ovog člana, pravo korištenja izgrađenog gradskog građevinskog zemljišta dok na njemu postoji građevina (trajno pravo korištenja zemljišta) postaje stupanjem na snagu ovog zakona pravo građenja dotadašnjeg nosioca tog prava ili njegovog pravnog sljednika. (3) Stupanjem na snagu ovog zakona Distrikt postaje vlasnik izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, te poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje je bilo u društvenom/državnom vlasništvu. (4) Odredbe stava 1, 2 i 3 ovog člana na odgovarajući način se primjenjuju na sva stvarna prava. (5) Za upise prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima koji su provedeni do dana stupanja na snagu ovog zakona, smatraće se da su upisi prava vlasništva, odnosno prava građenja.

Odredbom člana 22 istog Zakona je propisano da se pravo vlasništva može steći na osnovu zakona, pravnog posla, odluke suda ili drugog organa Distrikta i nasljeđivanjem, uz ispunjenje pretpostavki propisanih zakonom.

Odredbom člana 8 Zakona o privatizaciji preduzeća u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 8/04) je propisano da je predmet prodaje državni kapital u visini od 67% ukupnog kapitala preduzeća. Preostali državni kapital u visini do 33% ukupnog kapitala preduzeća privatizuje se putem vaučera i certifikata, u skladu sa Nalogom supervizora o korištenju vaučera i certifikata i osnivanju Manjinskog dioničarskog fonda Brčko distrikta („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj 9/02). Državni kapital u visini do 33% koji nije privatizovan u skladu s prethodnim stavom, ostaje u vlasništvu distrikta i prodaje se u skladu sa ovim zakonom. U slučaju kada je dionički kapital veći od 33% od ukupnog kapitala preduzeća, preostali državni kapital je predmet prodaje, a privatizacija putem vaučera i certifikata iz stava 2 ovog člana se ne primjenjuje.

Odredbom člana 7 istog Zakona je propisano da Gradonačelnik nadgleda aktivnosti Kancelarije za privatizaciju i izvještava Skupštinu Brčko distrikta BiH. Gradonačelnik je ovlašten da na prijedlog Kancelarije zaključi ugovor o privatizaciji preduzeća u ime Distrikta.

Ocjenom izvedenih dokaza shodno primjeni odredbe člana 8 ZPP-a sud je utvrdio da je ovdje tužitelj pravni sljednik preduzeća koje je poslovalo pod skraćenim nazivom „PROJEKT“ d.d. Brčko, od decembra 2012. godine, da je preduzeću „PROJEKT“ d.d. Brčko utvrđeno prvenstveno pravo korištenja gradskog građevinskog izgrađenog zemljišta radi građenja na k.č. broj 8/158 „Projekt“ zgrada površine 81 m2 upisana prvo u z.k. uložak broj 4996 k.o. B., koja parcela je po osnovu rješenja suda u Brčkom od 12.09.1991. godine otpisana u z.k. uložak 9952 k.o. B. u kojem je zemljište bilo upisano kao društvena svojina, a uknjiženo je i prvenstveno pravo korištenja radi građenja u korist preduzeća „PROJEKT“ d.d. Brčko (dok je otpisano pravo korištenja dotadašnjeg korisnika Fonda za komunalno uređenje građevinskog zemljišta Opštine Brčko). Sud je nadalje utvrdio da je preduzeću „Projekt“ d.d. Brčko priznato da na zemljištu k.č. broj 8/158 postoji poslovni objekat (sagrađena privremena zgrada) koja pripada preduzeću „Projekt d.d. Brčko, a urbanističku saglasnost i odobrenje za građenje poslovnog objekta je dobio investitor OOUR „Projekt“ Brčko još 1979. godine (slijedi iz rješenja Skupštine opštine Brčko, Izvršni odbor od 08.08.1991. godine, a koje rješenje je vještak dostavio kao prilog nalaza). Sud je utvrdio i da je još 1991. godine, po osnovu rješenja Zemljišnoknjižnog ureda suda u Brčkom (Dn. Broj 1469/91), promijenjen način korištenja nekretnine 8/158 kao gradilište na novi način korištenja proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište. Sud je utvrdio da je na ovoj parceli u z.k. uredu od 2011. godine sa pravom svojine upisan Brčko distrikt BiH sa 1/1, dok je brisan upis iz C lista koji se odnosio na prvenstveno pravo korištenja radi građenja, upisan ranije u korist preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko. Po starom premjeru gruntovna parcela k.č. broj 8/158 odgovara katastarskoj parceli k.p. broj 517/2 koja je upisana kao stambena zgrada ... površine 81 m2 u p.l. broj 1843 k.o. B., u kojem

je kao posjednik upisan Brčko distrikt BiH sa 1/1 od postupka prelaska sa analognog na digitalni katastarski plan, dok je do 2004. godine posjednik bila Skupština opštine Brčko.

Sud je utvrdio da se u naravi radi o poslovnom objektu koji je izgrađen na parceli k.p. broj 517/2 po katastru odnosno na parceli k.č. broj 8/158 po gruntu, a ne o stambenoj zgradi kako to pogrešno tvrdi tuženi budući da je vještak pojasnio da je poslovni objekat u potpunosti prekrio zemljište, da se dakle pripadajuće zemljište nalazi samo ispod sagrađenog objekta, te da je taj poslovni objekat (koji sa zemljištem ispod objekta predstavlja zasebnu cjelinu, posebnu parcelu) samo naslonjen na stambenu zgradu, kao i da je poslovni objekat u prizemlju i na svih pet etaža u posjedu ovdje tužitelja – Projekt biro u cijelom poslovnom objektu.

Sud cijeni da je po osnovu odredbe člana 205 stav 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stupanjem na snagu ovog zakona, Distrikt postao vlasnik izgrađenog i neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta, te poljoprivrednog i šumskog zemljišta koje je bilo u društvenom/državnom vlasništvu, pa tako i ove parcele 2011. godine, dok je pravni prednik tužitelja „Projekt“ d.d. Brčko mogao biti upisan na predmetnoj parceli po osnovu odredbe člana 205 stav 2 sa pravom građenja jer je ranije bio nosilac trajnog prava korištenja zemljišta po osnovu već izgrađenog poslovnog objekta preduzeća „Projekt“ d.d. Brčko.

Međutim, kako to nije učinjeno, 2005. godine fizička lica zaključuju Ugovor o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko (koje preduzeće je bilo državno preduzeće) po osnovu kojeg Ugovora je predmet prodaje upravo predmetna nekretnina, dakle poslovni kancelarijski prostor spratnosti P + 5, koji objekat se nalazi na zemljištu upisanom u p.l. broj 1843 k.o. B. u korist Skupštine opštine Brčko sa 1/1 i to k.č. broj 517/2, kuća i zgrada, površine 81 m2, odnosno parcela po gruntu k.č. broj 8/158 – proizvodno-upravna zgrada i ekonomsko dvorište površine 81 m2, upisana u z.k. uložak broj 9952 k.o. B. kao društvena svojina sa 1/1. Ovim Ugovorom, koji je u svemu zaključen u skladu sa važećim odredbama Zakona o privatizaciji preduzeća u Brčko distriktu BiH, je ugovoreno da će se prenos vlasništva na državnom kapitalu prenijeti na kupca nakon ispunjenja svih obaveza iz ugovora na strani i kupaca i prodavca, te je ugovoreno da će se promijeniti oblik organizovanja preduzeća koje je ranije poslovalo kao državno preduzeće na dioničko društvo „Projekt“ d.d. Brčko kojeg preduzeća su osnivači zapravo kupci po ovom Ugovoru. U članu 7. odluke o promjeni oblika organizovanja ODP „Projekt“ Brčko, koju je donijela Kancelarija za privatizaciju Brčko distrikta BiH dana 28.06.2005. godine, nakon zaključenog Ugovora o privatizaciji, je određeno da će se u registar Osnovnog suda Brčko distrikta BiH izvršiti povećanje osnovnog kapitala dioničkog društva „Projekt“ Brčko u skladu sa predmetom kupoprodaje iz Ugovora o kupoprodaji 67% ukupnog kapitala ODP „Projekt“ Brčko (dakle predmetna nekretnina je trebala biti upisana kao osnovni kapital pravnog prednika ovdje tužitelja). Članom 15.1. Ugovora je određeno da će se Ugovor smatrati realizovanim kada se ispune sve obaveze, a sud je utvrdio po osnovu dostavljenih izvještaja i Aneksa izvještaja da je prednik ovdje tužitelja ispunio sve ugovorne obaveze te da je realizovanjem Ugovora državno preduzeće privatizovano, a 65% ukupnog kapitala državnog preduzeća je trebalo postati vlasništvo (osnovni kapital) pravnog prednika tužitelja, odnosno sada tužitelja.

Kako tužitelj nije mogao ishoditi upis svojih prava, a nesporno je da je tužitelj u posjedu cijele predmetne nekretnine, to sud cijeni da tužitelj ima valjan pravni osnov za upis prava vlasništva na objektu – dakle poslovnoj zgradi i prava građenja na zemljištu, kao i pravo posjeda, sve shodno Ugovoru o privatizaciji i odredbi člana 22 u vezi sa odredbom člana 205 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Odluku o troškovima parničnog postupka sud je donio shodno odredbi člana 120 stav 1 ZPP-a obzirom da je tužitelj u cijelosti uspio u sporu. Sud je tužitelju priznao troškove postupka za radnje sastava tužbe, zastupanja na pripremnom ročištu dana 30.07.2024. godine i za zastupanje na

ročištu za glavnu raspravu dana 15.10.2024. godine iznose od po 2.000,00 KM, kako je to tužitelj i tražio, sve prema Tarifii o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj: 68/05) . Za zastupanje na nastavku glavne rasprave dana 12.02.2025. godine tužitelju pripada iznos od 1.500,00 KM koliko je tužitelj i tražio, dok mu za zastupanje na nastavku glavne rasprave dana 21.03.2025. godine pripada iznos od 3.000,00 KM, sve prema Tarifii o nagradama i naknadi troškova za rad advokata Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, broj: 111/2024), Tarifni broj 2. Sud je tužitelju priznao i troškove vještačenja od 250,00 KM te troškove sudske takse na tužbu 2.000,00 KM i na presudu 2.000,00 KM, koji ukupni troškovi tužitelja iznose 14.750,00 KM, koje troškove je sud dosudio tužitelju stavom II izreke presude.

Sud tužitelju nije priznao troškove za sastav podneska od 12.02.2025. godine budući da Tarifom – Tarifni broj 4 važeće Tarife, nije predviđeno da se advokatu dosudi posebna nagrada za sastav pravnog uputstva, mišljenja ili savjeta (pa i uređenog tužbenog zahtjeva) ako je te poslove punomoćnik izvršavao u vrijeme trajanja postupka.

Sudija
Alisa Musić

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ove presude dozvoljena je žalba u roku od 30 dana od prvog narednog dana nakon prijema prepisa presude. Žalba se podnosi Apelacionom sudu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku.