



Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Tuzlanski kanton  
**GRAD GRADAČAC**

H.K.Gradašćevića 54, 76 250 Gradačac, telefon 035-369-750, fax. 035-369-751, e.mail: [opc.grad@bih.net.ba](mailto:opc.grad@bih.net.ba), [www.gradacac.ba](http://www.gradacac.ba)

## GRADSKO VIJEĆE

Na osnovu člana 61. stav 1. Zakona o građevinskom zemljištu FBiH („Službene novine FBiH“, broj 25/03, 16/04 i 67/05), člana 7. stav 1., člana 13. stav 2. tačka 5. i člana 35. stav 3. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09) i čl. 6. stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac („Službeni glasnik grada Gradačac“, broj 1/19), na prijedlog gradonačelnika Gradsko vijeće Gradačac na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_2020.godine, a po zahtjevu Hajrije Novalić i dr., d o n o s i

## RJEŠENJE

1. Utvrđuje se pravo vlasništva u korist graditelja Bajramović rođ. Novalić Nadire kći Sifeta sa 1/6, Beširović rođ.Novalić Zuhre kći Sifeta sa 1/6, Novalić Anele kći Sifeta sa 1/6, Novalić Asmire kći Sifeta sa 1/6, Novalić rođ.Hasanbašić Hajrije kći Sakiba sa 1/6 i Radić rođ.Novalić Indire kći Sifeta sa 1/6, na građevinskom zemljištu označenom kao :

-k.č.broj 676/2 „Požarike“ prilazni put 80 m<sup>2</sup> upisana u p.l.u broj 350 i el.zk.ul.6461 k.o. Gradačac I kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac sa dijelom 1/1.

2. Za dodijeljeno zemljište iz tačke 1. u površini od 80 m<sup>2</sup>, a shodno procjeni vještaka građevinske struke imenovane su dužne platiti naknadu u iznosu od 2.080,00 KM (dvijehiljadeosamdesetkonvertibilnihmaraka) odnosno 26 KM/m<sup>2</sup>, na depozitni račun broj 1321900290000087 otvoren kod NLB banke, vrsta prihoda 722431, šifra općine Gradačac 036, i to najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog rješenja.

3. Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevinskog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture (renta) bit će obračunata u postupku naknadnog izdavanja odobrenja za izgradnju objekta.

4. Naknada za uređenje zemljišta bit će utvrđena u postupku izdavanja naknadne urbanističke saglasnosti.

5. Nakon izvršene uplate naknade, a na osnovu pravosnažnog rješenja i prijedloga za uknjižbu, ZK ured Općinskog suda u Gradačcu i Općinska služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove će izvršiti brisanje ranijih upisa posjeda i vlasništva na k.č. broj 676/2 k.o. Gradačac I, te izvršiti uknjižbu prava posjeda i prava vlasništva u korist:

1. Bajramović rođ.Novalić Nadire kći Sifeta sa 1/6;
2. Beširović rođ.Novalić Zuhre kći Sifeta sa 1/6;
3. Novalić rođ.Hasanbašić Hajrije kći Sakiba sa 1/6;
4. Novalić Anele kći Sifeta sa 1/6;
5. Novalić Asmire kći Sifeta sa 1/6;
6. Radić rođ.Novalić Indire kći Sifeta sa 1/6

## O b r a z l o ž e n j e

Dana, 31.10.2019.godine Gradskoj službi za geodetske i imovinsko-pravne poslove Grada Gradačac obratila se Novalić Hajrija zahtjevom za utvrđivanje prava vlasništva shodno članu 61. Zakona o građevinskom zemljištu, navodeći da je njenom mužu Novalić Sifetu, koji je umro, izdata urbanistička saglasnost i građevinska dozvola 1986. godine za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na zemljištu označenom kao k.č.674/5 k.o. Gradačac I, kao i da su prilikom izgradnje ušli jednim dijelom u parcelu koja je vlasništvo Grada Gradačac.

Uz zahtjev je priloženo Rješenje Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine, Opština Gradačac, Opštinska komisija za privredne djelatnosti broj 05/8-361-838/86 od 16.09.1986.godine kojim je odbreno Novalić Sifetu da može pristupiti izvođenju radova na izgradnji individualnog stambeno-poslovnog objekta na zemljištu označenom kao k.č.674/5 k.o. Gradačac I, kao i Rješenje Samoupravne interesne zajednice komunalnih djelatnosti i prostornog uređenja Opštine Gradačac broj 01/4-364-1022/86 od 08.09.1986. godine kojim je data urbanistička saglasnost na parceli k.č. 674/5 k.o. Gradačac I za izgradnju stambeno-poslovnog objekta.

Prilikom razmatranja zahtjeva utvrđeno je da je izgrađeni objekat zahvatio k.č. broj 676 „Požarike“ prilazni put 2841 m2 k.o. Gradačac I posjed D.S. Javno dobro putevi sa dijelom 1/1.

Dana, 11.11.2019.godine izvršen je uviđaj na predmetnom zemljištu u prisustvu predstavnika Odsjeka za geodetske poslove i Odsjeka za urbanizam, nakon kojeg je predstavnik Odsjeka za urbanizam dostavio stručno mišljenje Gradske službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove broj 06/1-23-2653/19 od 24.12.2019.godine u kome je navedeno da dio puta, označen kao k.č. broj 676 k.o. Gradačac I u površini od cca 74,15 m2 (tačna površina ovog zemljišta dobit će se nakon izvršenog geodetskog cijepanja), ne služi kao javno dobro i isto (shodno navedenom planskom dokumentu i odredbama Odluke o njegovom usvajanju i provođenju), može izgubiti status javnog dobra, te se može spojiti sa parcelom k.č. broj 674/5 k.o. Gradačac I. Na grafičkom prilogu-prijedlogu cijepanja, koji je priložen uz ovaj akt, dati su elementi potrebni za dokompletiranje građevinske parcele označene kao k.č.broj 674/5 k.o. Gradačac I, čija se nova površina od cca 429,15 m2 (formirana od postojećih 355 m2 i pripojenih 74,15 m2) ukplapa u raspon min. i max.definisanih veličina građevinskih parcela u urbanom području Gradačca. Namjena izgrađenog objekta na predmetnom lokalitetu (stambeno-poslovna) u skladu je sa namjenom utvrđenom Urbanističkim planom Gradačac 2020.godine, te se shodno tome može izdati odobrenje za građenje, odnosno može se izdati naknadno odobrenje za građenje sukladno odredbama Zakona o uvjetima i postupku legaliziranja bespravno izgrađenih građevina („Sl.novine TK“, br.3/06, 1/07, 5/08, 10/11, 7/17 i 11/18), pod uslovom da je podnešen zahtjev za legalizaciju objekta i to do krajnjeg roka 31. maja 2019. godine. Pored toga, uslovi za naknadno izdavanje dozvole za građenje, ustanovljeni su i odredbama člana 61. Zakona o građevinskom zemljištu („Sl.novine Federacije BiH“, br.67/05).

Na osnovu prijedloga cijepanja broj 06/1-23-2653/19 od 20.11.2019. godine izvršeno je cijepanje k.č.676 „Požarike“ prilazni put 2841 m2, te je nastala predmetna k.č. broj 676/2 „Požarike“ prilazni put 80 m2 k.o. Gradačac I, na kojoj se nalazi dio objekta izgrađenog na k.č.674/5 iste k.o.

Odlukom Gradskog vijeća Gradačac broj 01-04-104/20 od 21.05.2020. godine k.č.676/2 „Požarike“ prilazni put 80 m2 izgubila status javnog dobra put, te je ista upisana kao posjed i vlasništvo Grada Gradačac.

Nalazom i mišljenjem sudskog vještaka građevinske struke broj20-07/20-V od 30.07.2020. godine utvrđeno je da tržišna vrijednost k.č.676/2 k.o. Gradačac I iznosi 26 KM/m2, te bi shodno istoj suvlasnici za dodijeljeno pravo vlasništva trebali platiti naknadu u iznosu od 2.080.00 KM.

Na usmenoj raspravi održanoj dana 31.08.2020.godine, Novalić Hajrija je na zapisnik izjavila da je zemljište na kojem se nalazi porodična kuća na k.č.674/5 k.o. Gradačac I kupljeno od Novalić Senahida, a objekat je izgrađen 1986. godine.

Iz navedenog proizilazi na koji način je graditelj stupio u posjed predmetnog zemljišta, kao i koje godine je isti izgrađen, što je potrebno radi primjene pravilnog zakonskog propisa.

Shodno navedenim činjenicama u konkretnom slučaju se primjenju čl.61. Zakona o građevinskom zemljištu kojim je propisano da „na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju (Zakona o uređenju prostora), općinsko vijeće (skupština opštine, odnosno skupština grada) će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta.“

Navedeni propis se primjenjuje u konkretnom slučaju iz razloga što je objekat izgrađen prije stupanja na snagu Zakona o stvarnim pravima ( koji je stupio na snagu 13.09.2013. godine a počeo se primjenjivati 13.03.2014.godine), a po kojem bi trebalo primjeniti odredbe čl.59.-Građenja na tuđem zemljištu.

Podnosioci zahtjeva su također na usmenoj raspravi izjavili na zapisnik da su saglasni sa naknadom u iznosu od 2.080,00 KM koju treba platiti Gradu za dodijeljeno zemljište, te da nemaju primjedbi.

Članom 7. stav 1. Zakona o principima lokalne samouprave u FBiH ("Službene novine FBiH", br.49/06 i 51/09-u daljem tekstu ZPLS FBiH) propisano je da jedinica lokalne samouprave ima pravo slobodnog i samostalnog raspolaganja svojom imovinom u skladu sa zakonom, članom 13. stav 2. tačka 5. propisano da općinsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinica lokalne samouprave, dok je članom 35. stav 3. propisano da Vijeće odlučuje o pribavljanju, korištenju, upravljanju i raspolaganju imovinom jedinice lokalne samouprave.

Članom 6. stav 1. tačka 7. Staturne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o Gradu Gradačac propisano je da Gradsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom Grada.

Navedenom odlukom se privremeno, u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac do donošenja Statuta Grada Gradačac, utvrđuju gradski organi, način njihovog rada i druga pitanja od značaja za organizaciju, status i obilježja Grada Gradačac.

Uzimajući u obzir sve izloženo, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom kod kantonalnog suda u Tuzli, u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
TUZLANSKI KANTON  
GRAD GRADAČAC  
-Gradsko vijeće-

Broj:  
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI  
GRADSKOG VIJEĆA

Husein Kujraković, prof.

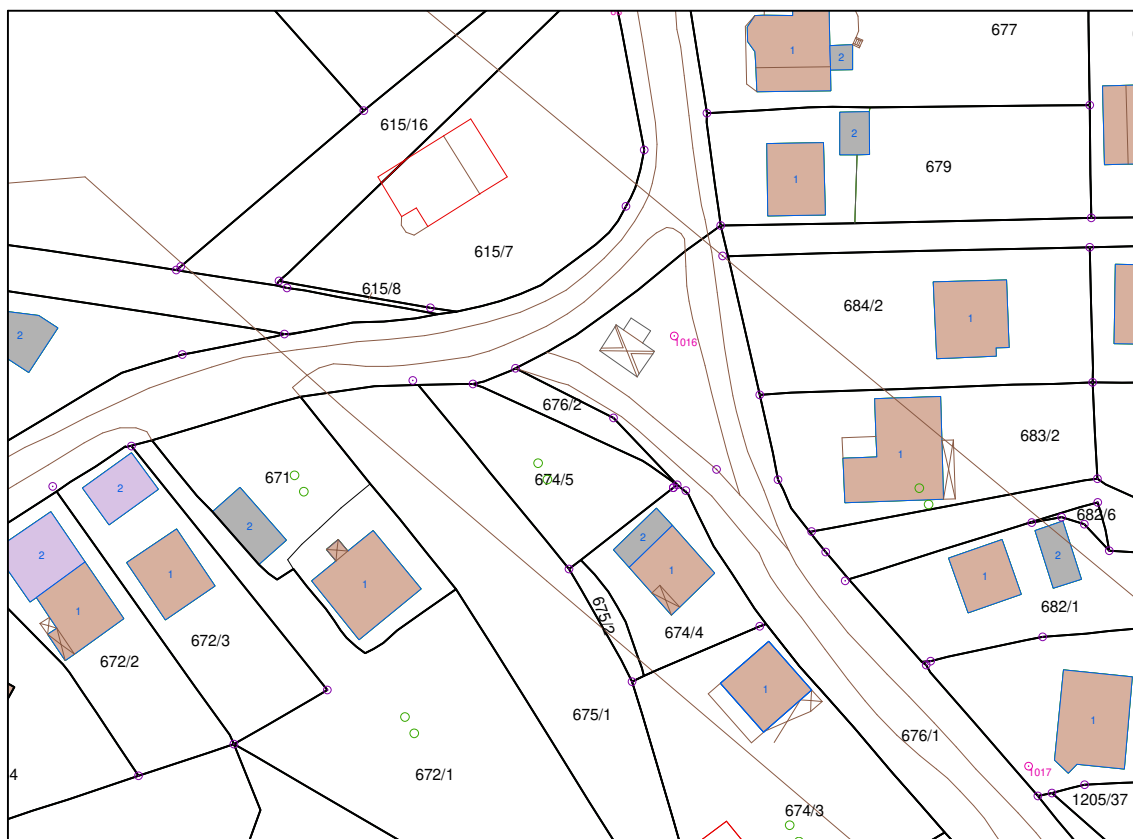
Dostaviti:

1. Bajramović rođ.Novalić Nadire kći Sifeta sa 1/6;
2. Beširović rođ.Novalić Zuhre kći Sifeta sa 1/6;
3. Novalić rođ.Hasanbašić Hajrije kći Sakiba sa 1/6;
4. Novalić Anele kći Sifeta sa 1/6;
5. Novalić Asmire kći Sifeta sa 1/6;
6. Radić rođ.Novalić Indire kći Sifeta sa 1/6
7. Gradskom pravobranilaštvu Gradačac
8. Općinskom sudu u Gradačcu-Odjeljenju za zemljišnoknjižne poslove
9. Grad Gradačac-Služba za geodetske i imovinsko-pravne poslove poslove 2X
10. Porezna uprava FBiH-Porezna ispostava Gradačac

UR BROJ: \_\_\_\_\_ -1  
DATUM: 02.09.2020

**KOPIJA KATASTARSKOG PLANA - samo za internu upotrebu**

Razmjera 1:1000



Oslobođeno plaćanja naknade za korištenje podataka na osnovu člana 8. Zakona o naknadama za korištenje podataka i vršenje usluga u oblasti premjera i katastra nekretnina ("Sl. list SRBIH" broj 35/85, 12/87) i ("Sl. list RBiH" broj 4/93 i 13/94).

Podaci o nosiocima prava

PL/KKU	Naziv	Adresa	Pravo	Udio
350	GRAD GRADAČAC	GRADAČAC, H.K. GRADAŠČEV. 54	Posjednik	1/1

Podaci o parceli

PL/KKU	Parcela	Način korištenja	Naziv	Površina [m <sup>2</sup> ]
350	676/2	Prilazni put	POŽARIKE	80



Broj: M-70/20

Datum: 01.09.2020. godine.

## GRADSKA SLUŽBA ZA GEODETSKE I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Gradsko pravobranilaštvo Gradačac, postupajući po zahtjevu Gradske službe za geodetske i imovinskopravne poslove, za davanje pravnog mišljenja na prijedlog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva na građevinskom zemljištu, temeljem odredaba člana 14. Zakona o pravobranilaštvu TK ( Službene novine TK br. 4/04, 5/08, 2/14, 4/18 ), daje slijedeće:

### PRAVNO MIŠLJENJE

Dana 01.09.2020. godine Gradskom pravobranilaštvu Gradačac, od strane Gradske službe za geodetske i imovinsko-pravne poslove, dostavljen je Akt br. 08/2-31-3578/19, od 31.08.2020. godine, sa zahtjevom za davanje pravnog mišljenja na prijedlog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva u korist Hajrije Novalić i dr. iz Gradačca, na građevinskom zemljištu označenom kao k.č br. 676/2, zv. " Požarike – prilazni put " površine 80 m<sup>2</sup>, upisanom u z.k ul. br. 6461 i p.l br. 350, k.o Gradačac I, kao vlasništvo i posjed Grada Gradačac sa 1/1.

U prilogu Akta, dostavljena je spis predmeta iz upravnog postupka vođenog u vezi konkretne upravne stvari.

Članom 61. Zakona o građevinskom zemljištu Federacije Bosne i Hercegovine ( Službene novine FBiH br. 25/03, 16/04, 67/05 – udaljem tekstu skraćeno ZGZ FBiH ), propisano je da na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o prostornom uređenju, općinsko vijeće će utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište na korištenje i uređenje građevinskog zemljišta ( stav 1. ). Prije utvrđivanja prava vlasništva shodno ovom članu, nadležno općinsko tijelo uprave će raspraviti imovinsko-pravne odnose.

Članom 62. Zakona o stvarnim pravima ( Službene novine FBiH br. 66/13 i 100/13 – skraćeno ZSP FBiH ) propisano je da ako je građenjem zgrade prekoračena međa, savjesni graditelj stiče pravo vlasništva na zahvaćenom zemljištu uz obavezu isplate tržišne vrijednosti zemljišta ( stav 1 ). Ako je graditelj bio nesavjestan ili ako se vlasnik zahvaćenog zemljišta bez odgode usprotivio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja i naknadu štete ili ustupiti zemljište graditelju uz isplatu tržišne vrijednosti ( stav 2. ).

Članom 371. stav 2. ZSP FBiH , propisano je da će se propisi o građevinskom zemljištu usuglasiti s odredbama ovog zakona u roku od tri mjeseca od dana primjene ovog Zakona, dok je u stavu 3. propisano, da će se u slučaju kolizije odredbi ovog Zakona sa odredbama drugih propisa primjenjivati odredbe ovog Zakona.

Članom 7. stav 1. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ( Službene novine FBiH br. 49/06 13 – u daljem tekstu skraćeno ZPLS FBiH ), propisano je da jedinica lokalne samouprave ima pravo slobodnog i samostalnog raspolaganja svojom imovinom u skladu sa zakonom, dok je članom 13. stav 1. tačka 5. ) istog Zakona propisano da općinsko vijeće u okviru svojih nadležnosti donosi odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom jedinica lokalne samouprave, a što proizilazi i iz člana 6. stav 1. tačka 7. Statutarne odluke o organizaciji Grada Gradačac u skladu sa Zakonom o gradu Gradačac ( Službeni glasnik Grada Gradačac br. 1/19 ).



Slijedom navedenog po mišljenju Gradskog pravobranilaštva, proizilazi da odredba člana 61. ZGZ FBiH nije u koliziji sa Zakonom o stvarnim pravima, što znači da općine, odnosno gradovi mogu i dalje utvrđivati pravo vlasništva u korist graditelja u postupku legalizacije bespravno izgrađenih objekata, uz obavezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevinsko zemljište, što potvrđuje i stav Federalne geodetske uprave u Rješenju br. 05-31-849/17, od 21.06.2017. godine, gdje je navedeno da je primjena člana 61. ZGZ FBiH moguća, uz uslov da stanje upisa u zemljišnoknjižnom ulošku dozvoljava raspolaganje zemljištem od strane općine putem općinskog vijeća, odnosno da u zemljišnoknjižnom ulošku nema nikakvih izvedenih prava ( upravljanja, korištenja ili raspolaganja ), koja se po sili zakona pretvaraju u vlasništvo fizičkih ili pravnih osoba upisanih u „ C „ listu zemljišnoknjižnog uloška, što nije konkretni slučaj.

Gradsko pravobranilaštvo smatra, da je Služba za geodetske i imovinskopravne poslove na pravilan način pristupila utvrđivanju visine naknade za zauzeto građevinsko zemljište, kada je angažirala stalnog sudskog vještaka građevinske struke, kao i da je na pravilan način utvrdila da se bespravno izgrađeni objekat na predmetnom zemljištu može legalizovati, a što dokazuje Stručnim mišljenjem Službe za urbanizam, investicije i komunalne poslove općine Gradačac br. 06/1-23-2653/19, od 24.12.2019. godine.

Bitnim smatramo napomenuti da odredba člana 62. ZSP FBiH i odredba člana 61. ZGZ FBiH, regulišu u potpunosti istu pravnu situaciju, sa posljedicama koje u konačnici, a u zavisnosti od odnosa savjesnosti/nesavjesnosti graditelja i vlasnika zemljišta, imaju isti ishod s ciljem da se razriješi status izgrađenog objekta na tuđem zemljištu kao i status zauzetog zemljišta, da i graditelj i vlasnik zemljišta na neki način budu obeštećeni u obostranom interesu. U ovom slučaju kada je sasvim sigurno da je sadašnji vlasnik zemljišta bio nesavjestan, budući da je u upravnom postupku utvrđeno da je objekat izgrađen 1986. godine, to se ne može zastupati teza o savjesnosti vlasnika zemljišta, tako da se konkretni pravni slučaj može razriješiti samo na predloženi način, odnosno isplatom tržišne vrijednosti za bespravno zauzetu nekretninu vlasniku zemljišta, što je sadržaj prijedloga rješenja, tako da cijeneći sve navedeno nema smetnji da Gradsko vijeće usvoji predloženi tekst rješenja o utvrđivanju prava vlasništva u korist Hajrije Novalić i dr. iz Gradacca.



**GRADSKI PRAVOBRANILAC**

Mersed Sokoljaković