



Implementacija Zakona o građevnom zemljištu

ZAKONI I PRAKSA

***IMPLEMENTACIJA ZAKONA
O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU***

ZAKON I PRAKSA



SADRŽAJ

Uvodna napomena	4
PRVI DIO	
Izlaganja:	
<i>Zakon o građevnom zemljištu - usporedba novih i ranije važećih rješenja, upravna i sudska praksa i praktična primjena</i>	6
<i>Revizija izvršenih dodjela građevnog zemljišta</i>	11
<i>Suodnos Zakona o građevnom zemljištu sa odredbama drugih zakona</i>	13
<i>Dodirne točke Zakona o građevnom zemljištu sa Zakonom o prostornom uređenju</i>	19
<i>Osvrt na nova rješenja i institute iz Zakona o građevnom zemljištu i njihova usporedba</i>	22
DRUGI DIO	
Karakteristična pitanja i odgovori iz Zakona o građevnom zemljištu	26

Bosanskohercegovačko savjetovanje

"PRIMJENA NOVOG ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU"

Tuzla, Bihać, Mostar, Sarajevo, Trebinje, Banja Luka

Organizatori:

Uprava za imovinsko-pravne poslove Federacije Bosne i Hercegovine i

Uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske

U suradnji sa:

Ministarstvom za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Federacije Bosne i Hercegovine i

Ministarstvom za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske

Pokrovitelj: *Ured Visokog predstavnika*

UVODNA NAPOMENA

I pored promijenjenog društvenog uređenja, Ustavom i međunarodnim konvencijama proklamiranog prava na privatnu imovinu, uvođenja tržišnog privređivanja i podmaklog procesa tranzicije i privatizacije, u pravnom sistemu Bosne i Hercegovine nerijetko se primjenjuju određene kategorije i zakoni tipični za bivši socijalistički sustav, kao što je bio slučaj sa Zakonom o građevnom zemljištu. Reguliranje imovinsko-pravnih odnosa na građevnom zemljištu, njegovo izuzimanje, podruštvljavanje i stavljanje izvan prometa počinje Zakonom o nacionalizaciji FNRJ, kojim su izgrađena i neizgrađena građevna zemljišta na području grada i naselja gradskog karaktera po sili Zakona prešla u društveno vlasništvo. Ovi su procesi u Bosni i Hercegovini nastavljeni Zakonom o građevnom zemljištu u društvenoj svojini iz 1974. godine, te Zakonom o građevnom zemljištu iz 1986. godine, koji je s promjenama iz 1990. godine bio preuzet u Federaciji Bosne i Hercegovine bez daljih izmjena, i u Republici Srpskoj, gdje je u više navrata mijenjan.

Temeljne promjene što su se desile u bosanskohercegovačkom društvu, globalno promijenjene okolnosti u vezi s ovim, Odluka Ustavnog suda BiH iz veljače 2000. godine, koja se među ostalim odnosi i na građevno zemljište, Odluka Visokog predstavnika kojom su uvedena ograničenja u vezi sa raspolaganjem građevnim zemljištem i njegovim dodjelama, te zahtjevi velikog broja subjekata, posebno iz privrednog života, kao i

praktičara i teoretičara, predstavljaju razloge i okolnosti zbog kojih je pokrenut proces čiji je cilj adekvatno uređenje pitanja građevnog zemljišta u aktualnom društveno-ekonomskom trenutku, kroz odgovarajuća zakonska rješenja usklađena na prostoru Bosne i Hercegovine. Rezultat tog procesa jest Zakon o građevnom zemljištu, koji je, za Federaciju Bosne i Hercegovine i za Republiku Srpsku, Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu nametnuo 15. svibnja 2003. godine, a Zakon je stupio na snagu 16. svibnja 2003. godine.

Novi zakon o građevnom zemljištu u ovu oblast uvodi značajno izmijenjen pristup, što se posebno ogleda u:

- određivanju privatnog i državnog vlasništva na građevnom zemljištu;
- stavljanju građevnog zemljišta u promet;
- transparentnijem postupku dodjele zemljišta;
- smanjenju propisanih naknada;
- zahtjevu za reviziju izvršenih dodjela nakon 6. travnja 1992. godine;
- povratu zemljišta utvrđenog kao građevno, koje nije privedeno namjeni, i
- prijenosu ovlasti u vezi sa raspolaganjem predmetnim zemljištem s Ureda Visokog predstavnika na domaće organe vlasti.

U vezi sa Zakonom i njegovom primjenom, u organizaciji Uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Federacije BiH, Uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske i Ureda Visokog predstavnika za Bosnu i Hercegovinu, u suradnji sa Ministarstvom za prostorno uređenje i zaštitu okoliša Federacije BiH i

Ministarstvom za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske, za sve su općine u Bosni i Hercegovini tijekom srpnja i kolovoza 2003. godine održana savjetovanja o temi "Primjena novog zakona o građevnom zemljištu". Na savjetovanjima su sudjelovali predstavnici kantona, općina, dužnosnici službi za imovinsko-pravne i geodetske poslove i urbanizam, te općinski pravobranitelji. Savjetovanjima je nazočilo oko 475 sudionika.

Prvenstvena je namjera održanih savjetovanja bila promovirati bolje razumijevanje novog zakonodavstva i njegove praktične primjene, predstaviti odnos ovog zakona s drugim relevantnim zakonima, te pružiti odgovarajuća objašnjenja i odgovore na karakteristična pitanja u vezi s primjenom Zakona. Savjetovanja su putem uporednog prikaza omogućila praktičan uvid u ranije odluke sudskih i upravnih organa.

PRVI DIO

Zakon o građevnom zemljištu - usporedba novih i ranije važećih rješenja, upravna i sudska praksa i praktična primjena

Autor: Ismet Velić, dipl. pravnik, pomoćnik direktora za imovinsko-pravne i opće poslove Uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Federacije BiH

1. Osnovni pojmovi i definicija građevnog zemljišta

Zakon o građevnom zemljištu (Službeni list SRBiH, broj: 34/86, 1/90, 29/90, 3/93 i 13/94) iz 1986. godine propisivao je člankom 1 uvjete, način i vrijeme prestanka prava na građevnom zemljištu, te je člankom 2 ovo zemljište određivao kao dobro od općeg interesa, dok novi zakon o građevnom zemljištu, što ga je nametnuo Visoki predstavnik za BiH (Službene novine Federacije BiH, broj 25/03) 15. svibnja 2003. godine, člankom 1 uređuje uvjete i način stjecanja prava na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera te drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu izgradnju, vrijeme prestanka tih prava, način korištenja građevnog zemljišta i upravljanja njime, kao i naknade za korištenje ovog zemljišta. Zakon iz 2003. godine je člankom 2 kao građevno zemljište odredio:

1. Gradsko građevno zemljište - određeno je člancima 2, 4 i 12 Zakona. Pod građevnim zemljištem se podrazumijeva izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera, koje je planovima prostornog uređenja i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju (Službene novine Federacije BiH, broj 52/02).

2. Ostalo građevno zemljište - u skladu sa člankom 2 stav 2 Zakona, to je izgrađeno i

neizgrađeno zemljište namijenjeno za izgradnju objekata u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, koje se nalazi izvan zona gradskog građevnog zemljišta, odnosno izvan gradova i naselja gradskog karaktera.

2. Vlasništvo i promet građevnog zemljišta

Za razliku od Zakona o građevnom zemljištu iz 1986. godine, koji je odredbama članka 4 gradsko zemljište definirao isključivo kao društveno, odnosno državno vlasništvo, te na njemu omogućavao samo stjecanje prava propisanih Zakonom, a odredbama članka 5 izričito isključio mogućnost otuđenja ovog zemljišta iz društvenog/državnog vlasništva, Zakon iz 2003. godine uvodi jednu od najznačajnijih novina, tako što člankom 4 propisuje da gradsko građevno zemljište može biti u privatnom i u državnom vlasništvu, te člankom 15 da se donošenjem odluke o određivanju gradskog građevnog zemljišta ne mijenja karakter vlasništva na ovom zemljištu. Analogno datim definicijama, člankom 7 Zakona propisuje se da je gradsko građevno zemljište u privatnom vlasništvu u prometu, suprotno ranijim rješenjima, kada je ovo zemljište bilo izvan prometa. Novi je zakon, u duhu i po logici date definicije, člankom 39 odredio da vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu Zakona stječe pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta za koju je regulacijskim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu

zgrade. Ovo se rješenje zadržava i u članku 53, kada se radi o dodjeli zemljišta i izgradnji građevine nakon stupanja na snagu Zakona, dok je Zakonom iz 1986. godine, u skladu sa člancima 39, 40 i 57, na predmetnom zemljištu određivano trajno pravo njegovog korištenja. Novi zakon iz 2003. godine, glede navedenih odredbi jest odraz usuglašavanja rješenja ovog zakona sa rješenjima iz Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (Službene novine Federacije BiH, broj 6/98 i 29/03), koji člankom 12 propisuje da vlasnik zgrade ima pravo vlasništva na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, ako zakonom nije drukčije određeno.

Znatno drukčiji pristup novim se zakonom određuje i pri predaji neizgrađenog građevnog zemljišta općini prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta:

- Zakon iz 1986. godine člankom 26 ovo je pitanje uredio tako da raniji vlasnik ima navedenu mogućnost predaje, a općina je dužna preuzeti zemljište. Izjava o predaji se, kao što je poznato, davala na zapisnik općinskom organu nadležnom za imovinsko-pravne poslove, a ako bi ovaj organ odbio primiti izjavu na zapisnik, raniji vlasnik mogao je izjavu dostaviti pismeno. Ovdje se navodi i primjer iz prakse, odnosno stav Vrhovnog suda (presuda broj U-300/01 od 19.04. 2001. godine), gdje se konstatira da je, u slučaju predaje građevnog zemljišta općini putem pismene izjave, prvostepeni organ dužan tu izjavu bez odlaganja dostaviti nadležnom organu radi provođenja nastalih promjena u zemljišnoj ili drugoj javnoj knjizi, u koju se upisuju prava na nekretninama u smislu odredbi članka 26 stav 2 i 3, uz napomenu da se u ovakvim slučajevima nije donosio nikakav pravni akt, jer se sama izjava, data na zapisnik ili u podnesku, smatra valjanom ispravom za provođenje uknjižbe.

- Novi zakon iz 2003. godine člankom 24 propisuje da općinsko vijeće donosi rješenje o preuzimanju iz posjeda neizgrađenog gradskog građevnog zemljišta radi privođenja trajnoj namjeni, odnosno radi uređenja za gradnju, a u postupku preuzimanja zemljišta treba biti saslušan raniji vlasnik, odnosno nositelj privremenog prava na korištenje zemljišta. Dalje se, člankom 25, propisuje da raniji vlasnik neizgrađenog gradskog građevnog zemljišta u državnom vlasništvu, odnosno nositelj privremenog prava na

korištenje zemljišta, i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može ponuditi neizgrađeno gradsko građevno zemljište općini, koja ima prvenstveno pravo preuzimanja tog zemljišta, a ukoliko općinsko vijeće ne prihvati ponudu, raniji vlasnik može prenijeti pravo korištenja na treće osobe, ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini.

Dakle, rješenja iz sada važećeg zakona glede predmetnog instituta ukazuju na opredjeljenje zakonodavca za uspostavu određenog oblika prava preče kupovine, a ovim je stvorena i mogućnost da se privremeno pravo korištenja stavlja u promet.

3. Upravljanje i raspolaganje gradskim građevnim zemljištem

Dodjela gradskog građevnog zemljišta

Zakon iz 1986. godine, u člancima 47-51, uređivao je pitanja dodjele gradskog građevnog zemljišta pravnim i fizičkim osobama rješenjem o dodjeli koje donosi skupština općine, i to putem natječaja u pravilu, ili putem neposredne pogodbe u taksativno pobrojanim slučajevima, koji su se općenito odnosili na postojanje širih - općih interesa. I ovdje se navode određeni primjeri iz prakse, odnosno stavovi iz presude Vrhovnog suda, broj U-284/97 od 08.01. 1998. godine, kojom je potvrđeno rješenje Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, broj 01-475-189/96 od 02.04. 1997. godine. U presudi se navodi kako se trajno pravo korištenja može utvrđivati samo u korist vlasnika zgrade koji su bili raniji vlasnici građevnog zemljišta ili osoba koje su na legalan način stekle pravo na korištenje građevnog zemljišta, a u momentu odlučivanja o utvrđivanju prava iz članka 40 imaju legalan status korisnika tog zemljišta. Trajno pravo korištenja može se odrediti u korist vlasnika zgrade samo na temelju donesene odluke općinskog vijeća, koje ima pravnu mogućnost građevno zemljište dodjeljivati pravnim ili fizičkim osobama radi izgradnje građevine, odnosno stambene ili druge zgrade. Također postoji rješenje Vrhovnog suda, broj U-390/01

od 17.04.2002. godine, kojim je potvrđeno rješenje Federalne uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, broj 05-31-23/2001 od 25.01.2001. godine, gdje se precizira da u slučajevima kada je u pitanju dodjela na korištenje gradskog građevnog zemljišta neposrednom pogodbom ne postoji mogućnost žalbe ni pokretanja upravnog spora, jer se ne radi o aktu raspolaganja zemljištem, za razliku od dodjele zemljišta putem natječaja.

Zakon iz 2003. godine, člancima 44-48, regulirao je pitanja dodjele tako da općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevno zemljište radi izgradnje građevina uz pravičnu naknadu. Za tu se namjenu zemljište dodjeljuje na temelju:

- **Javnog konkursa** koji se objavljuje u sredstvima informiranja, pod uvjetima, na način i u postupku propisanim zakonom i na temelju njega donesenim propisima;
- **Neposrednom pogodbom**, isključivo za izgradnju:
 - vojnih objekata i objekata za službene potrebe državnih organa (bez mogućnosti dodjele radi stambene izgradnje);
 - objekata za potrebe stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava;
 - objekata javne komunalne infrastrukture.

Novi je zakon uveo pravilo da se fizičkim osobama ne može dodjeljivati gradsko građevno zemljište putem neposredne pogodbe. Samo se iznimno fizičkoj osobi neposrednom pogodbom može dodijeliti zemljište, odnosno druga parcela, i to u postupku naknade za eksproprijano i izuzeto zemljište.

Novina zakona iz 2003. godine su i odredbe iz članka 46, koje propisuju da se gradsko građevno zemljište u državnom vlasništvu neće prioritarno dodjeljivati osobama i članovima njihove obitelji koji su bili nositelji stanarskih prava ili vlasnici imovine korištene u stambene svrhe na dan 30. travnja 1991. godine. Novi su i propisi koji određuju da natječajna komisija neće uzeti u razmatranje prijavu za dodjelu građevnog zemljišta niti dodijeliti zemljište, ukoliko uz prijavu nije priložen dokaz da njen podnositelj, odnosno član njegove obitelji iz 1991. godine ne koristi imovinu za koju je podnesen zahtjev za povrat, u skladu s odredbama Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim

stanovima Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH, broj 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99 i 31/01) i Zakona o prestanku primjene Zakona o privremeno napuštenim nekretninama u svojini građana Federacije Bosne i Hercegovine (Službene novine FBiH, broj 11/98, 29/98, 27/99 i 43/99).

Novi je zakon zadržao ista rješenja kao i raniji kada je u pitanju mogućnost dodjele građevne parcele na korištenje radi gradnje za potrebe više osoba koje su potpisale ugovor o zajedničkoj izgradnji, te osporavanje rješenja o dodjeli tužbom u upravnom sporu pred sudom.

Novi zakon značajno ističe i dalje definira ulogu pravobranitelja u postupku dodjele zemljišta. U članku 16 Zakona propisuje se obveza općinskom vijeću da prije dodjele građevnog zemljišta pribavi mišljenje pravobranitelja, kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu s važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa Zakon u cijelosti ispoštovane. Nadležni pravobranitelj je dužan dostaviti svoje mišljenje u roku od 15 dana nakon što dobije nacrt odluke. Zakonodavac je ovim odredbama znatno pojačao ulogu pravobranitelja koji je, dakle, dužan preispitati predložene dodjele i potvrditi da su ispoštovani svi zakoni i procedure, što podrazumijeva svakako i njegovo aktivno sudjelovanje tijekom cijelog postupka koji prethodi konkretnoj dodjeli zemljišta.

Gubitak prava na korištenje zemljišta radi gradnje

Novi zakon je, glede prava na korištenje zemljišta radi gradnje, u suštini zadržao rješenja Zakona iz 1986. godine. Tako je odredbama članaka 49-53 propisao da fizička odnosno pravna osoba gubi predmetno pravo ako u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta na korištenje radi gradnje podnese zahtjev da mu se izda odobrenje za gradnju, odnosno ako u roku od jedne godine nakon izdavanja odobrenja za gradnju ne izvede pretežan dio radova na građevini, tj. izgradnju sa prvom nadzemnom stropnom konstrukcijom.

Nadalje, novi zakon propisuje kako se smatraju ništavnim rješenja o dodjeli građevnog zemljišta koja su u suprotnosti s

odredbama članka 46 o uvjetima i načinu dodjele putem natječaja, a fizička osoba kojoj bi mimo ovih odredbi bilo dodijeljeno građevno zemljište gubi sva uknjižena korisnička prava, ostvarena temeljem rješenja općinskog organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove u skladu sa člankom 50 Zakona. U navedenim slučajevima prestanka prava na korištenje zemljišta radi gradnje općina je dužna osobi kojoj je to pravo prestalo platiti građevnu vrijednost nedovršene zgrade, kao i propisane naknade.

Ilustracije radi, ovdje se navode primjeri iz prakse: Odluka prvostupanjskog organa, broj 05/1-475-293/96 od 02.09.1996. godine, kojom je utvrđen prestanak prava na korištenje gradskog građevnog zemljišta, jer korisnik prava nije u zakonom predviđenom roku od godinu dana podnio zahtjev da mu se izda odobrenje za gradnju. Drugostepeni organ je svojim rješenjem, broj 01-475-298/98 od 10.07.1998. godine potvrdio navedenu odluku, a žalbu odbio, da bi Vrhovni sud Federacije BiH svojom presudom: U-433/99 od 18.10.2001. godine odbio tužbu u vođenom upravnom sporu i potvrdio rješenje drugostupanjskog organa. Presudom se potvrđuje osnovanost rješenja o gubitku prava na korištenje zemljišta radi gradnje zbog prekoračenja zakonom propisanih rokova, te se navodi kako je "neosnovana tvrdnja tužitelja da propisani rokovi za vrijeme ratne opasnosti prestaju da važe", jer se u konkretnom slučaju radi o prekluzivnim rokovima materijalnog prava propisanim u Zakonu o građevnom zemljištu, koji se ne mogu produžavati, osim za dužinu njihovog trajanja u opravdanim slučajevima, niti prekinuti, a ne mogu ni prestati za vrijeme neposredne ratne opasnosti ili za vrijeme ratnog stanja.

Raspolaganje nedovršenom zgradom na gradskom građevnom zemljištu

Novi je zakon člankom 54 propisao da glede prometa, opterećivanja i nasljeđivanja nedovršene zgrade na gradskom građevnom zemljištu važe odredbe Zakona o ograničenju prometa, opterećivanja i nasljeđivanja ostvarenog prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi gradnje i prava korištenja zemljišta radi gradnje. Prema tim odredbama, nedovršena zgrada uz suglasnost općinskog vijeća može biti otuđena, ako je nositelj ostvarenog prvenstvenog prava na korištenje zemljišta radi gradnje, odnosno prava na korištenje zemljišta radi gradnje, opravdanim razlozima bio spriječen nastaviti gradnju (teška i trajna bolest, smrt člana obitelji, smanjenje broja članova obitelji, razvod braka, preseljenje u drugo mjesto i slično). Pritom se upis prava korištenja vrši na kupca na temelju kupoprodajnog ugovora i uz suglasnost općinskog vijeća, a ukoliko nositelj prava na korištenje zemljišta radi gradnje ili njegov nasljednik ne dobije suglasnost, općina je dužna preuzeti zemljište s nedovršenom zgradom i platiti naknadu prema odredbama članka 51 Zakona u roku od tri mjeseca od podnošenja zahtjeva za pribavljanje suglasnosti iz prethodnog stava.

Iz navedenih odredbi Zakona iz 2003. godine proizlazi da su ovdje zadržana dosadašnja rješenja, te je definirano da se nedovršenom zgradom smatra zgrada na kojoj je završena faza prvog horizontalnog zatvaranja prostora, do faze pribavljanja upotrebno odobrenja, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju.

4. Naknada za gradsko građevno zemljište

Odredbama članaka 62-75, Zakona iz 2003. godine za dodijeljeno gradsko građevno zemljište na korištenje radi gradnje, propisano je plaćanje naknada.

Naknada za dodijeljeno zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta i uključuje naknadu za preuzeto zemljište i naknadu iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevnog zemljišta i pogodnosti koje pri korištenju tog zemljišta mogu nastati postojanjem već izgrađene komunalne

infrastrukture, a one nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina - renta.

Naknada troškova za uređenje tog zemljišta utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj suglasnosti, a naknada za korištenje gradskog građevnog zemljišta utvrđuje se rješenjem općinskog organa uprave nadležnog za komunalne poslove. Naknada za gradsko građevno zemljište pri dogradnji i nadziđivanju, te izgradnji pomoćnih objekata, utvrđuje se rješenjem pri izdavanju odobrenja za gradnju.

Plaćanje ovih naknada je pretpostavka za izdavanje odobrenja za gradnju i unknjižbu prava u javnom registru, nadležnom za vođenje evidencija o pravima.

Sredstva iz naknade za dodijeljeno gradsko građevno zemljište na korištenje, naknade za uređenje gradskog građevnog zemljišta i naknade za korištenje gradskog građevnog zemljišta koriste se za troškove naknade ranijim vlasnicima, za troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije. Fizičke osobe, kojima su dodijeljene građevne parcele bez naknade u razdoblju od 6. travnja 1992. godine do stupanja na snagu Zakona i čija su prijeratna imovinska prava vraćena, gube pravo na oslobađanje od plaćanja naknade za dodijeljeno zemljište i dužne su tu naknadu platiti, dok se istovremeno izvan snage stavljaju sve odluke, uredbe i drugi propisi kojima su bila regulirana predmetna oslobađanja.

Gradsko građevno zemljište prema pogodnostima se dijeli najviše na šest zona, koje se određuju na osnovu položaja zemljišta i stupnja njegove opremljenosti, što uključuje:

- izgrađene komunalne objekte i instalacije, prometnu povezanost, vrstu i kapacitet objekata za svakodnevnu i periodičnu opskrbu;
- pokrivenost objektima za zdravstvenu zaštitu, školstvo, kulturu i dječiju zaštitu;
- prirodne i ekološke uvjete korištenja zemljišta, kao što su nagib terena, orijentacija, osunčanost, temperatura zraka, vjetrovi i zagađenost zraka.

Osnovicu za izračunavanje visine rente predstavlja prosječna konačna građevna

cijena iz prethodne godine po četvornom metru korisne stambene površine, koju odlukom utvrđuje općinsko vijeće svake godine, a najkasnije do 31. ožujka tekuće godine, i ona se valorizira svaka tri mjeseca.

Prema iskustvu i zahtjevima iz prakse i privrede, bitno je smanjenje visine rente po četvornom metru korisne površine građevine koja će se graditi na gradskom građevnom zemljištu, utvrđene srazmjerno prosječnoj konačnoj građevnoj cijeni po zonama građevnog zemljišta, dok se naknada za korištenje gradskog građevnog zemljišta određuje u iznosu od 0,01% prema jedinici površine zemljišta (m²), odnosno prema jedinici izgrađene korisne površine. Članak 63 Zakona propisuje i to da nitko ne može biti oslobođen plaćanja naknade utvrđene Zakonom, osim u slučajevima koje sam Zakon precizira, te se stavljaju izvan snage sve odluke, uredbe i drugi propisi koji su u suprotnosti s ovim, odnosno kojima su bile omogućene dodjele zemljišta bez naknade.

5. Prestanak društvenog/državnog vlasništva na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni i povrat tog zemljišta u privatno vlasništvo

Članak 96 novog zakona određuje da, stupanjem na snagu Zakona, po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu s regulacijskim planom, kada je u društveno/državno vlasništvo prešlo na osnovu odluke općine, da prestanak društvenog/državnog vlasništva i uspostavljanje ranijeg vlasničko-pravnog odnosa rješenjem (koje, dakle, ima deklarativan karakter) utvrđuje općinski organ uprave nadležan za imovinsko-pravne odnose, a rješenje se može osporavati žalbom u postupku pred Federalnom upravom za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

Regulirano je također da se pravosnažno rješenje po službenoj dužnosti dostavlja na provođenje organu nadležnom za evidenciju prava na nekretninama.

Ove odredbe predstavljaju potpunu novinu u odnosu na ranije važeći zakon, koji nije predviđao mogućnost povrata, odnosno promjene oblika vlasništva na građevnom zemljištu koje je prešlo u društveno/državno vlasništvo, a pojavljuju se kao rezultat prijedloga i zahtjeva diktiranih praktičnim potrebama, odnosno životom i stanjem na terenu. Do donošenja novog zakona o

građevnom zemljištu, određene mogućnosti povrata izuzetih nekretnina bile su regulirane jedino institutom deeksprijacije iz članka 32 Zakona o eksproprijaciji (Službeni list SRBiH, broj 12/87 i 38/89 i Službeni list R BiH, broj 20/93 i 15/94), pa je, naravno, ovakva zakonodavna rješenja pratila i praksa upravnih i sudskih organa (primjerice presuda Vrhovnog suda Federacije BiH, broj U-1834/98 od 27.07.2000. godine, kojom su zauzeti stavovi u vezi s povratom nacionaliziranog građevnog zemljišta i deeksprijacijom).

KRATAK PREGLED ODREDBI KOJI OBJAŠNJAVA RAZLOGE I SUŠTINU REVIZIJE, KAO POSEBNE I NOVE OBLASTI UVRŠTENE U ZAKON O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU

Revizija izvršenih dodjela građevnog zemljišta

Autori: Sanja Cerovšek, Sanja Hasanović i Edisa Peštek, OHR službenici za imovinsko pravna pitanja

Revizija je, kao jedna od ključnih reformi novog zakona, uvrštena kako bi se stvorio domaći pravni okvir za zaštitu korištenja zemljišta u okviru Aneksa 7 Dejtonskog mirovnog sporazuma, koji tretira pitanja raseljenih osoba i izbjeglica.

Revizija je uvedena i kao zamjena za Odluku Visokog predstavnika od 27. travnja 2000. godine, koja je regulirala zabranu raspolaganja imovinom u društvenom/državnom vlasništvu, a prestala je važiti 16. svibnja 2003. godine. Cilj ove novine jest zaštita prava kako ranijih, tako i sadašnjih vlasnika zemljišta.

U skladu s Aneksom 7 Dejtonskog mirovnog sporazuma, izbjeglice i raseljene osobe "imaju pravo na povrat imovine koja im

je bila oduzeta za vrijeme rata", bez obzira na to o kojoj je vrsti imovine riječ. U toku ratnih sukoba i u godinama koje su slijedile, mnoga prava vezana za korištenje zemljišta u društvenom/državnom vlasništvu bila su uskraćena, ponekad mimo zakona i zakonske procedure koja je regulirala prava nekadašnjih korisnika (primjerice, nepoštivanje prečeg prava na rekonstrukciju na građevnom zemljištu na kojem su zgrade uništene). Slično tome, prava na korištenje zemljišta oduzimana su i bez plaćanja adekvatne novčane naknade u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji, ili čak bez plaćanja bilo kakve naknade.

Masovnom besplatnom dodjelom zemljišta stvorena je obveza odgovornih osoba za uspostavljanje novih naselja, a kako korisnici

zemljišta često nisu imali sredstva za gradnju nove kuće ili su posjedovali useljivu imovinu na drugom mjestu, 67% od otprilike 40.000 dodjela zemljišta nije privedeno namjeni za koju je dodijeljeno, tj. ostalo je nerazvijeno.

Bespravno raspolaganje zemljištem u društvenom/državnom vlasništvu dovelo je do stvaranja potpuno novih jednonacionalnih naselja, što je u velikoj mjeri onemogućavalo povratak izbjeglica na određena područja.

Kako je regulirano prijelaznim i završnim odredbama Zakona (članci 87-92), revizijom se uspostavlja upravni postupak u kojem se mogu osporavati sve dodjele zemljišta izvršene nakon 6. travnja 1992. godine. Konkretno, prema ovim odredbama postupak revizije omogućuje povrat ili nadoknadu imovinskih prava prijeratnim korisnicima, te im regulira pravo na traženje potpune nadoknade putem suda.

Fizičke osobe (i njihovi zakoniti nasljednici) koje su imale pravo korištenja gradskog građevnog zemljišta u državnom vlasništvu mogu općinskom organu nadležnom za imovinsko-pravna pitanja podnijeti zahtjev za reviziju odluke kojom je prestalo njihovo pravo korištenja, ukoliko je:

- zemljište do 6. travnja 1992. godine korišteno u stambene, poslovne ili poljoprivredne svrhe;
- pravo korištenja prestalo između 6. travnja 1992. i 16. svibnja 2003. godine bez njihove suglasnosti;
- ukoliko Ured Visokog predstavnika nije izdao izuzeće od Odluke Visokog predstavnika o zabrani raspolaganja imovinom u društvenom vlasništvu, od 27. travnja 2000. godine;
- ukoliko je zahtjev za reviziju podnesen u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu novog zakona, tj. do 16. svibnja 2005. godine.

Dodjele za koje je Ured Visokog predstavnika izdao izuzeće od Odluke Visokog predstavnika od 27. travnja 2000. godine mogu se osporavati samo pred nadležnim sudom.

Član obitelji također može podnijeti zahtjev za reviziju.

Općina je dužna u vezi sa zahtjevom za reviziju donijeti odluku u roku od mjesec dana od dana podnošenja zahtjeva.

1. Rješavanje zahtjeva za reviziju

Pri donošenju odluka po zahtjevima za reviziju, općina je dužna podnositelju zahtjeva uspostaviti ranije pravo na korištenje zemljišta u slučajevima kada je:

- pravo na korištenje oduzeto bez suglasnosti podnositelja zahtjeva;
- suglasnost u ime podnositelja zahtjeva, u njegovoj odsutnosti, dao pravni zastupnik koga je postavila općina, ili
- ukoliko općina nije isplatila naknadu za oduzeto zemljište u skladu sa Zakonom o građevnom zemljištu i Zakonom o eksproprijaciji.

Ukoliko podnositelj zahtjeva tvrdi da je isplaćena nepravilna naknada, može se pokrenuti postupak kod nadležnog suda.

2. Prava podnositelja zahtjeva za reviziju čiji su zahtjevi pozitivno riješeni

Podnositelji zahtjeva za reviziju mogu ostvariti povrat svoga ranijeg prava na korištenje gradskog građevnog zemljišta.

Međutim, kada je početa izgradnja na predmetnom zemljištu, podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev pozitivno riješen može birati između:

- novčane naknade, u skladu sa Zakonom o građevnom zemljištu i Zakonom o eksproprijaciji, ili
- zamjenskog zemljišta slične veličine i kvalitete, bez naknade.

3. Prava trećih osoba na zemljištu na kome nije počela izgradnja

Pod određenim uvjetima, u skladu sa Zakonom o građevnom zemljištu, treće osobe, odnosno osobe kojima je dodijeljeno zemljište koje je predmet revizije, a nisu počele planiranu izgradnju, imaju pravo ili na naknadu pristojbi plaćenih za parcelu, ili na dodjelu druge parcele slične veličine i kvalitete, bez naknade.

Upute i druge podzakonske akte za provođenje Zakona o građevnom zemljištu dužne su donijeti entitetske uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove te entitetska ministarstva za prostorno uređenje i okoliš.

Radeći na Zakonu o građevnom zemljištu zajedno sa predstavnicima oba entiteta, Ured Visokog predstavnika sagledao je poteškoće u naporima da se provede ova reforma, i shvata da uspješno provođenje ovog zakona zahtijeva naporan rad svih koji su angažirani

na provođenju Zakona na terenu. Stoga je i glavni cilj Ureda da se ovom brošurom osigura što bolja praktična primjena Zakona o građevnom zemljištu.

Suodnos Zakona o građevnom zemljištu sa odredbama drugih zakona

Autor: Blagoje Vesković, stručni saradnik

Odredbe Zakona o građevnom zemljištu, koji je Visoki predstavnik donio u istovjetnom tekstu za Federaciju BiH (Službene novine Federacije BiH, broj 25/03) i Republiku Srpsku (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 11/03), povezane su sa više drugih zakona. To se prije svega odnosi na Zakon o upravnom postupku, zatim na Zakon o eksproprijaciji, Zakon o prostornom uređenju, Zakon o zemljišnoj knjizi, Zakon o vlasničko-pravnim odnosima, Zakon o prometu nepokretnosti i Zakon o nasljeđivanju.

U najvećoj mjeri odredbe Zakona o građevnom zemljištu povezane su s odredbama Zakona o upravnom postupku. To proizlazi iz činjenice da odredbe Zakona o građevnom zemljištu reguliraju niz postupaka za ostvarivanje prava i utvrđivanje obveza pojedinih subjekata. Konkretnije, odredbe Zakona o građevnom zemljištu reguliraju sljedeće postupke:

- preuzimanje neizgrađenog gradskog građevnog zemljišta radi privođenja trajnoj namjeni (članak 24);
- utvrđivanje gubitka privremenog prava korištenja (članak 26 stav 2);
- utvrđivanje prvenstvenog prava korištenja (članak 29 stav 2);
- dodjela neizgrađenog građevnog zemljišta radi gradnje osobi koja nije mogla ostvariti prvenstveno pravo korištenja (članak 30 stav 2);
- utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu zgrade (članak 39 stav 2);
- dodjela građevnog zemljišta za izgradnju objekta (članak 44);
- utvrđivanje gubitka prava korištenja radi gradnje, ako nije podnesen zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju i nije izveden pretežan dio radova na zgradi (članak 50);
- ustanovljenje stvarnih služnosti (članak 55);
- privremeno zauzimanje građevnog zemljišta (članak 56 stav 2);
- odobrenje za vršenje pripremnih radnji na građevnom zemljištu (članak 57);
- utvrđivanje prava vlasništva na gradskom građevnom zemljištu na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje (članak 61);
- postupak revizije i izrade nacrtu rješenja (članak 88) i

- utvrđivanje prestanka državnog vlasništva na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni i uspostava ranijeg imovinsko-pravnog odnosa (članak 96).

Odredbama Zakona o građevnom zemljištu samo je djelomično reguliran postupak koji prethodi donošenju rješenja u navedenim postupcima. Definirano je svojstvo stranke u postupku, način pokretanja postupka i nadležnost za donošenje rješenja. U svemu ostalom se na ove postupke primjenjuju odgovarajuće odredbe Zakona o općem upravnom postupku, odnosno Zakona o upravnom postupku. To znači da će se primijeniti osnovna načela upravnog postupka, kao i druge odgovarajuće zakonske odredbe koje reguliraju postupak u upravnim stvarima: o pozivanju, o dostavljanju, o zapisniku, o izuzeću, o rokovima, o svjedocima, vještacima, o ispitnom postupku, o rješenju, o žalbenom postupku, o obnovi postupka i dr.

1. Primjena članka 96 Zakona o građevnom zemljištu - prestanak državnog vlasništva na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni

Odredbe članka 96 Zakona o građevnom zemljištu, zajedno sa člankom 39 i člancima 87-94 (revizija), čine suštinske izmjene u dosadašnjem upravnom režimu nad gradskim građevnim zemljištem.

Postupak po članku 96 Zakona o građevnom zemljištu zaslužuje poseban osvrt. Postavlja se pitanje za koja se gradska građevna zemljišta donosi rješenje po članku 96? Nadalje, hoće li se u ovom slučaju donositi zajedničko - kumulativno rješenje, koje će istodobno obuhvatiti sve gradske građevne zemljište na kojem prestaje državno vlasništvo, ili će se donositi pojedinačna rješenja za svakog pojedinog vlasnika građevnog zemljišta? Također se postavlja pitanje hoće li se prije donošenja rješenja provoditi ispitni postupak i tko može biti stranka u tom postupku?

Na pitanje za koja se gradska građevna zemljišta donosi rješenje prema članku 96 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu, odgovor imamo u ovoj zakonskoj odredbi, koja propisuje da stupanjem na snagu Zakona (16. svibnja 2003. godine) po sili Zakona prestaje

državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu s prostornim planom, a prešlo je u društveno vlasništvo (sada državno) na osnovu odluke općine. Dakle, ova se zakonska odredba odnosi samo na ono gradsko građevno zemljište koje je prešlo u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu odluka skupština općina, svojevremeno donijetih na osnovu članka 13 i 16 Zakona o građevnom zemljištu (Službeni list SRBiH, broj 34/86, 1/90 i 29/90). To znači da se članak 96 Zakona o građevnom zemljištu **ne odnosi** na gradska građevna zemljišta koja su prešla u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta (Službeni list FNRJ, broj 52/58), kao i posebnih zakona donijetih nakon toga u 12 općina (Banovići, Banja Luka, Bosansko Grahovo, Doboj, Hadžići, Ljubuški, Orašje, Rudo, Tuzla, Višegrad, Vitez i Zvornik). Gradska građevna zemljišta koja su prešla u državno vlasništvo na osnovu nacionalizacije i posebnih zakona ostaju i dalje u državnom vlasništvu, a to znači da je sada uspostavljen **dvojaki** imovinsko-pravni režim na gradskom građevnom zemljištu: pored zemljišta u državnom vlasništvu, postoji i zemljište u privatnom vlasništvu.

Propisivanjem da stupanjem na snagu Zakona o građevnom zemljištu po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni, određen je i karakter rješenja koje se donosi po članku 96 stav 2. Ovo rješenje nema konstitutivni, već deklarativni karakter. Državno vlasništvo na određenom građevnom zemljištu prestaje *ex lege*, po sili Zakona, što se samo potvrđuje rješenjem organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove. U postupku koji prethodi potrebno je na nesumnjiv način utvrditi koje gradske građevne zemljište nije privedeno namjeni u skladu s prostornim planom. To će se najtočnije utvrditi ako se angažira geodetski stručnjak i na osnovu stvarnih nalaza, polazeći od odluke o određivanju gradskog građevnog zemljišta, sačini stručni elaborat u koji bi uvrstio podatke o gradskom građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni, uz naznaku vlasnika i posjednika tog zemljišta. Ovaj se elaborat ne može sačiniti bez uviđaja na terenu, jer su podaci iz odluke općine o određivanju

gradskog građevnog zemljišta pretrpjeli niz izmjena. Dakle, u svakom konkretnom slučaju, u odnosu na svakog pojedinog vlasnika, treba se utvrditi koje građevno zemljište nije privedeno namjeni. Stručni elaborat pored katastarskih treba da sadrži i zemljišnoknjižne podatke. Radi provjere podataka iz stručnog elaborata, poziva se vlasnik zemljišta, odnosno njegov nasljednik, da se izjasni o tome je li obuhvaćeno sve njegovo građevno zemljište koje nije privedeno namjeni i ima li primjedbi na nalaz geodetskog stručnjaka.

Značajno je pitanje tko je stranka u postupku utvrđivanja prestanka državnog vlasništva na građevnom zemljištu u smislu članka 96 Zakona o građevnom zemljištu i u čiju će se korist uspostaviti raniji imovinsko-pravni odnos. Kod odgovora na ovo pitanje polazi se od odredbe članka 20 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu. Prema ovoj odredbi, ranijim se vlasnikom građevnog zemljišta smatra:

- a) osoba koja je do prelaska građevnog zemljišta u društveno, sada državno vlasništvo, imala uknjiženo vlasničko pravo u katastru nekretnina, odnosno zemljišnim knjigama;
- b) osoba za koju se utvrdi da je bila vlasnik u vrijeme prelaska građevnog zemljišta u društveno, sada državno vlasništvo, i
- c) osoba na koju je raniji vlasnik do dana prelaska građevnog zemljišta u društveno, sada državno vlasništvo, prenio pravo korištenja građevnog zemljišta na osnovu ugovora, na kome su pravovaljani potpisi, ovjereni od nadležnog organa, ili ako je ugovorena cijena isplaćena preko banke odnosno pošte, ili ako je osoba koja je stekla pravo plaćala porez odnosno doprinos na to zemljište.

Kako su stavke pod a) i c) same po sebi jasne, njihova primjena u praksi uglavnom neće stvarati probleme. Međutim, mogu nastati nedoumice kod primjene stavke pod b). Ova se odredba odnosi na slučajeve predviđene odredbom članka 14 stav 2 ranije važećeg Zakona o građevnom zemljištu. Navedenom je odredbom propisano da će na području na kome nije uspostavljen katastar nekretnina po Zakonu o premjeru i katastru

nekretnina (Službeni list SRBiH, broj 22/84), prije donošenja odluke o određivanju gradskog građevnog zemljišta, općinski organ uprave za imovinsko-pravne poslove raspraviti kao prethodno pitanje vlasničke odnose na gradskom građevnom zemljištu, u skladu s odredbama tog zakona. To znači da će se ranijim vlasnicima, u slučajevima gdje su prije donošenja odluke o određivanju gradskog građevnog zemljišta raspravljani vlasnički odnosi, smatrati osobe za koje je utvrđeno da su vlasnici gradskog građevnog zemljišta (bez obzira na stanje upisa u zemljišnim knjigama) i koje su tako označene u odluci o određivanju gradskog građevnog zemljišta. Ranijim vlasnicima gradskog građevnog zemljišta također će se smatrati osobe za koje je u postupku uspostave katastra nekretnina rješenjem nadležne komisije utvrđeno da su vlasnici gradskoga građevnog zemljišta.

Ako je raniji vlasnik gradskoga građevnog zemljišta umro, u postupku koji se vodi po članku 96 kao stranka će biti pozvan njegov nasljednik. Međutim, raniji vlasničko-pravni odnos, ako nije proveden ostavinski postupak, neće se uspostaviti u korist nasljednika, već u korist njegovog prethodnika, a nasljedniku preostaje da nakon provedenog ostavinskog postupka regulira uknjižbu svoga prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

Postoje slučajevi gdje su vršeni prijenosi prava korištenja neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta putem kupoprodajnih ugovora. Registrirani su i slučajevi da je uprava prihoda naplaćivala porez na promet izvršen na osnovu takvih ugovora. Svi takvi ugovori zaključeni su protivno odredbama Zakona o građevnom zemljištu i kao takvi su ništavni, što je izričito propisano u članku 10 ranijeg Zakona o građevnom zemljištu.

U vezi s primjenom članka 96 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, ranije je ukazano na pitanje hoće li se po ovoj zakonskoj odredbi donositi zajedničko - kumulativno rješenje o prestanku državnog vlasništva na građevnom zemljištu i uspostavi ranijeg vlasničko-pravnog odnosa, ili će se donositi za svakog ranijeg vlasnika pojedinačna rješenja. Prihvatljivije je stajalište da se za svakog ranijeg vlasnika donosi

posebno rješenje. Ako bi se donijelo kumulativno rješenje, nastale bi pravno-tehničke komplikacije: parcijalna pravomoćnost takvog rješenja, stavljanje klauzule pravosnažnosti, dostavljanje rješenja, teškoće u provođenju takvog rješenja u zemljišnim knjigama. Također je neprihvatljivo da se vrši razdvajanje postupka po članku 96, tj. da se jednim rješenjem utvrđuje prestanak državnog vlasništva na građevnom zemljištu, a da se nakon toga posebnim rješenjem (ili rješenjima) vrši uspostava ranijeg vlasničko-pravnog odnosa. Ovo stoga što iz formulacije odredbe članka 96 stav 2 proizlazi da se jednim rješenjem utvrđuje prestanak državnog vlasništva na građevnom zemljištu i uspostavljanje ranijeg vlasničko-pravnog odnosa. Osim toga, razdvajanje ovog postupka nema ni praktične svrhe, jer bi se time odugovlačio postupak po članku 96 Zakona o građevnom zemljištu.

2. Primjena članka 39 Zakona o građevnom zemljištu - prenošenje trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo

Člankom 39 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade, stupanjem na snagu Zakona o građevnom zemljištu, ostvaruje pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta za koje je prostornim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, osim u slučajevima koji su predmet revizije u skladu sa člancima 87-92 prijelaznih odredbi Zakona o građevnom zemljištu.

Stavom 2 članka 39 predviđeno je da općinski organ uprave za imovinsko-pravne poslove, uz pribavljeno mišljenje općinskog organa uprave nadležnog za poslove urbanizma, utvrđuje svojim rješenjem površinu zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako ta površina nije utvrđena prostornim planom ili planom parcelacije.

Iz odredbe stava 1 članka 39 proizlazi da stupanjem na snagu Zakona o građevnom zemljištu (tj. 16. svibnja 2003.) vlasnik zgrade koja je izgrađena na gradskom građevnom zemljištu, po sili Zakona stječe pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj

površini zemljišta za koje je prostornim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade, te da na tom zemljištu istodobno prestaje državno vlasništvo i trajno pravo korištenja.

U vezi s primjenom ove zakonske odredbe, bitno je sljedeće: odredba članka 39 odnosi se na sva izgrađena gradska građevna zemljišta, za razliku od odredbe članka 96 Zakona o građevnom zemljištu, koja se odnosi samo na neizgrađena gradska građevna zemljišta koja su svojedobno prešla u državno vlasništvo samo na osnovu odluke općine. Prema tome, odredba članka 39 odnosi se na izgrađena gradska građevna zemljišta koja su prešla u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta, posebnih zakona koji su donijeti u 12 općina i na osnovu odluka općina o određivanju gradskog građevnog zemljišta.

Za razliku od odredbe članka 96 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, odredba članka 39 ne daje ovlasti organu uprave za imovinsko-pravne poslove, a ni nekom drugom organu, da donosi rješenje kojim se određuje prestanak državnog vlasništva i prenošenje trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Poznato je da za veliki broj zgrada koje su izgrađene na gradskom građevnom zemljištu nije izvršen tehnički prijem niti su izdata upotrebna odobrenja, a to znači da one nisu uvedene ni u planove, niti je izvršena njihova uknjižba u zemljišnim knjigama. Također za mnoge zgrade, suglasno prostornom planu ili planu parcelacije, nije utvrđena površina zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu. Vlasnik izgrađenog objekta treba pokrenuti sve postupke kako bi u zemljišnim knjigama pravo vlasništva na izgrađenoj zgradi bilo uknjiženo u njegovu korist. Zbog svih iznijetih razloga, organu uprave se nije mogla dati ovlast da donosi rješenje po članku 39 Zakona o građevnom zemljištu.

Nakon dobijanja odobrenja za upotrebu objekta, utvrđivanja zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade i uplanjenja objekta, vlasnik zgrade će zemljišnoknjižnom uredu nadležnog suda podnijeti prijedlog da se u

njegovu korist, na osnovu odredbe članka 39 Zakona o građevnom zemljištu, izvrši uknjižba vlasničkog prava na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Kod utvrđivanja vlasničkog prava na građevnom zemljištu pod stambenom zgradom u kojoj su svi stanovi otkupljeni, treba poći od odgovarajućih odredbi Zakona o vlasničko-pravnim odnosima Federacije BiH, koje reguliraju etažno vlasništvo, odnosno odredbi Zakona o svojini na dijelovima zgrada, koji se još primjenjuje u Republici Srpskoj (Službene list SRBiH, broj 35/77).

Člankom 22 Zakona o vlasničko-pravnim odnosima Federacije BiH propisano je da vlasnici posebnih dijelova zgrada (etažni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva ili trajno pravo korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Slične odredbe sadrži i Zakon o svojini na dijelovima zgrada, koji se primjenjuje u Republici Srpskoj (članak 4 i članak 6).

Korelacije Zakona o građevnom zemljištu sa Zakonom o prostornom uređenju (Službene novine Federacije BiH, broj 52/02) odnosno Zakonom o uređenju prostora (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 19/96) nalazimo u više odredbi. Najprije u odredbi članka 12 Zakona o građevnom zemljištu, gdje se propisuje koje zemljište općina može odrediti kao gradsko građevno zemljište, tj. da se može odrediti samo zemljište za koje je donesen prostorni ili urbanistički plan, prema kome će se uređenje zemljišta i izgradnja, predviđena srednjoročnim planom općine, u cjelini ili u pretežnom dijelu izvršiti najkasnije u roku od pet godina. Definicija ovih planova, kao i postupak njihovog donošenja, regulirana je navedenim propisima o uređenju prostora.

Članak 62 stav 3 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se iznos naknade za uređenje gradskog građevnog zemljišta utvrđuje rješenjem o urbanističkoj suglasnosti, čime upućuje na odredbe Zakona o prostornom uređenju koje reguliraju pitanje urbanističke suglasnosti. Stav 4 tog članka

propisuje zabranu izdavanja odobrenja za gradnju ukoliko nije podnesen dokaz da je nositelj prava gradnje platio naknadu za zemljište i naknadu za uređenje zemljišta. Odredba članka 68 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se visina rente za gradsko građevno zemljište u državnoj svojini pri dogradnji, nadzidiivanju i izgradnji pomoćnih objekata utvrđuje rješenjem pri izdavanju odobrenja za gradnju. Na kraju, odredba članka 76 propisuje da se odluka o određivanju ostalog građevnog zemljišta temelji na prostornom planu općine ili prostornom planu posebnog područja koji sadrži granice urbanih i drugih područja gdje je predviđena gradnja ili vršenje drugih radova urbanističkim planom, urbanističkim redom ili prostornim planom. Bliže odredbe o ovim urbanističkim kategorijama sadržane su u Zakonu o prostornom uređenju, odnosno u Zakonu o uređenju prostora.

Postoji suodnos Zakona o građevnom zemljištu sa Zakonom o vlasničko-pravnim, odnosno svojinsko-pravnim odnosima. članak 32 stav 3 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi gradnje ostvaruje prema odredbama Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (Službene novine Federacije BiH, broj 6/98), odnosno prema odredbama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, broj 6/80), koji se do donošenja novog zakona primjenjuje u Republici Srpskoj. Suglasno odredbama navedenih zakona, sud odlučuje u slučajevima kad vlasnici ne postignu sporazum o ostvarivanju prvenstvenog prava korištenja.

3. Eksproprijacija gradskog građevnog zemljišta

Uzajamnu povezanost Zakona o građevnom zemljištu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji nalazimo u više odredbi. Odredba članka 3 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se izgradnja gradova i naselja gradskog karaktera na gradskom građevnom zemljištu obavlja u skladu s prostornim planom i smatra se općim interesom. Odredba članka 16 stav 4 propisuje da skupština općine, odnosno općinsko vijeće, može izuzeti gradsko

građevno zemljište u privatnom vlasništvu u postupku eksproprijacije. Kod primjene odredbi članka 3 i članka 16 stav 4 Zakona o građevnom zemljištu u praksi se mogu pojaviti određene nedoumice, pa će stoga o njima biti više riječi, nakon što se sagleda suodnos ostalih odredbi Zakona o građevnom zemljištu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Zakonom o građevnom zemljištu predviđeno je da se u slučaju ustanovljenja službenosti (članak 55), privremenog zauzimanja gradskog građevnog zemljišta (članak 56) i vršenja pripremnih radnji (članak 57), naknada utvrđuje prema odredbama Zakona o eksproprijaciji, tj. po postupku koji je propisan tim zakonom. Nadalje, članak 69 stav 4 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se naknada za preuzeto građevno zemljište određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji. To znači da se glede visine naknade primjenjuju kriteriji propisani Zakonom o eksproprijaciji, kojim je reguliran i postupak određivanja naknade za eksproprijirano gradsko građevno zemljište: pokušaj sporazumnog određivanja naknade pred organom uprave nadležnim za imovinsko-pravne poslove i sudski izvanparnični postupak, ako se sporazum ne postigne.

Kako je već rečeno, sad ćemo razmotriti primjenu odredbi članka 3 i članka 16 stav 4 Zakona o građevnom zemljištu, odnosno neka pitanja koja se mogu pojaviti u tumačenju ovih odredbi. Postavlja se pitanje je li moguće i koji subjekt može podnijeti prijedlog za eksproprijaciju gradskog građevnog zemljišta radi izgradnje bilo kakvog objekta u gradovima i naseljima gradskog karaktera, pozivajući se na to da je odredbom članka 3 Zakona o građevnom zemljištu utvrđen opći interes.

Za odgovor na ovo pitanje treba imati u vidu da je preduvjet svake eksproprijacije utvrđivanje općeg interesa za izgradnju svakog pojedinog objekta. Opći interes, prema tome, mora se odnositi na konkretan objekt i konkretno zemljište na kome će se takav objekt graditi. Međutim, odredba članka 3 Zakona o građevnom zemljištu ima uopćenu formulaciju o utvrđivanju općeg interesa i iz nje se ne može zaključiti kakav će se objekt i na kojem zemljištu graditi. Prostorni plan ne definira konkretan objekt i konkretno

građevinsko zemljište na kome će se taj objekt graditi, za razliku od regulacijskog plana, urbanističkog projekta ili plana parcelacije. Stoga se ne može na osnovu članka 3 Zakona o građevnom zemljištu pokrenuti postupak eksproprijacije. Bit će potrebno da se u okviru budućih izmjena i dopuna Zakona o eksproprijaciji razradi ova odredba Zakona o građevnom zemljištu, tj. da se konkretnije definira opći interes za izgradnju objekata na gradskom građevnom zemljištu (npr. da se u tom slučaju opći interes utvrđuje na osnovu određenih urbanističkih planskih akata). Dok se na taj način ne izmijeni Zakon o eksproprijaciji, njegove postojeće odredbe primjenjivat će se pri utvrđivanju općeg interesa za izgradnju objekata na gradskom građevnom zemljištu.

Postupak eksproprijacije radi izgradnje objekata koji su izvan svake sumnje od općeg interesa (škole, knjižnice, bolnice, parkovi, ulice, ceste i dr.) neće stvarati probleme u praksi. Međutim, postavlja se pitanje može li se provoditi eksproprijacija gradskog građevnog zemljišta za izgradnju privatnih stambenih ili poslovnih objekata koje grade fizičke osobe? Pođe li se od stajališta da se za ovakve objekte ne može utvrđivati opći interes (a po svemu sudeći to ne bi moglo), onda proizlazi da bi zainteresirani investitori mogli samo u slobodnom prometu, putem kupoprodaje, pribavljati zemljište za izgradnju. Ako je određen lokalitet privatno gradsko građevno zemljište predviđeno za individualnu stambenu ili poslovnu izgradnju, a vlasnici ne žele to zemljište prodati, ili za njega traže enormne iznose, postavlja se pitanje na koji se način može realizirati izgradnja takvog lokaliteta. Općina je za takvu izgradnju veoma zainteresirana, jer je na tom lokalitetu izgrađena infrastruktura i postoji potreba da se od investitora prikupe sredstva (naknada za uređenje, renta i naknada za korištenje radi ulaganja u infrastrukturu na drugim lokalitetima).

Odredbe Zakona o građevnom zemljištu sa iscrpnim reguliranjem prava ranijih vlasnika i drugih osoba na neizgrađenom gradskom građevnom zemljištu (privremeno pravo korištenja, prvenstveno pravo korištenja, pravo korištenja radi izgradnje objekta, prijenos i gubitak ovih prava, naknada za

preuzeto zemljište i dr.) imaju se striktno primjenjivati sve dok postoje. Ovakve odredbe imamo zbog dvojakog imovinsko-pravnog režima na gradskom građevnom zemljištu, točnije zbog toga što je dio gradskog građevnog zemljišta i dalje ostao u državnom vlasništvu. Treba očekivati da će uskoro zakonom biti regulirano da i na preostalom gradskom građevnom zemljištu prestaje državno vlasništvo i da se uspostavlja raniji vlasničko-pravni odnos. Time će biti uspostavljen jedinstven pravni režim na gradskom građevnom zemljištu, koje će uglavnom biti u privatnom vlasništvu. Tako bi

se regulirala prava ranijih vlasnika, pa bi Zakon o građevnom zemljištu izgubio imovinsko-pravnu dimenziju i prestala bi potreba za njegovim postojanjem. Norme tog zakona, koje bi i dalje važile, imale bi samo urbanističko-prostorni karakter i mogle bi činiti posebno poglavlje u Zakonu o prostornom uređenju, odnosno u Zakonu o uređenju prostora (uvjeti i način određivanja gradskog građevnog zemljišta i ostalog građevnog zemljišta, reguliranje naknade za prirodne pogodnosti i naknade za korištenje gradskog građevnog zemljišta).

Dodirne točke Zakona o građevnom zemljištu sa Zakonom o uređenju prostora

Podnosioci: Mensur Šehagić - ministar za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju; Milenko Stanković, savjetnik ministra; Biljana Marković, suradnik

Planski izbalansiran razvitak cjelokupnog prostora Republike Srpske, osnovni je i stratejski cilj Zakona o uređenju prostora. Svjesni činjenice da bez odgovarajuće politike u oblasti zemljišta, definiranja i rješavanja imovinskih odnosa, titulara na zemljištu, nema učinkovite primjene zakonskih rješenja iz oblasti prostornog planiranja, sinkronizirali smo aktivnosti s Republičkom upravom za geodetske i imovinsko-pravne poslove, kako bismo zajednički, partnerski i kompromisno došli do najboljih rješenja. Očekujemo i zahtijevamo dobru suradnju naših organa u općinama i gradovima, kako bismo sinkronizacijom planskih rješenja i operacionalizacijom u konkretne odluke došli do učinkovitih i lako provodivih rješenja.

Dosadašnja zakonska rješenja u oblasti upravljanja zemljištem u praksi su se pokazala teško primjenjivim.

Novi zakon o građevnom zemljištu nastoji uočene propuste iz prošlosti ukloniti i približiti nas europskoj praksi. Ukidanje monopola, dodjele zemljišta mimo natječaja, prestanak podružljavanja građevnog zemljišta promjenom vlasništva po dekretu, samo su neki od pokušaja da se dođe do pravičnije dodjele građevnog zemljišta i upravljanja njime. Da bi se otklonili eventualni propusti i zloupotrebe, predviđena je revizija dodjela građevnog zemljišta od 6. travnja 1992. do 15. svibnja 2003. godine, što je jedan od početnih doprinosa.

Imajući u vidu težnje Zakona o uređenju

prostora i postignuto političko suglasje da u budućnosti nema izgradnje bez plana, Zakon o građevnom zemljištu konceptualno podržava i dopušta podružljavanje samo za provedbene planove, koji će se realizirati u kratkoročnom razdoblju od pet godina. Propisani rok zahtijeva od općina i gradova da usmjerenim aktivnostima žurno izrade operativne planove provodivosti planskih rješenja, kompromisno ih usuglašavajući s građanima i ciljano usmjeravajući ka potrebi razvoja naselja.

Zajedničkim nastupom našeg ministarstva, Republičke uprave i OHR-a, namjera nam je približiti općinskim i gradskim organima zakonska rješenja, kako bi se omogućila njihova efikasnija primjena u praksi.

Uočene razlike glede terminologije zakonskih rješenja, nedorečenosti u vezi s pitanjem nadležnosti, uz vaše primjedbe i sugestije, koje ćemo sumirati nakon savjetovanja po regijama, pokušat ćemo u obliku podzakonskih akata - pravilnika ili određenih amandmana na zakon otkloniti, a puna transparentnost omogućit će adekvatnu dostupnost svim zainteresiranim osobama, pa samim tim i kvalitetnu provodivost ponuđenih zakonskih rješenja na terenu.

Građevnim zemljištem na ovim prostorima upravljalo se dosad na vrlo specifičan, administrativni način. To je jedan od razloga što je građevno zemljište na ovim prostorima bilo kočnica, a ne poticaj razvitku. Nekretnine - zemljište s infrastrukturom, predstavljaju u cijelom svijetu veliki biznis, pa je to stoljećima bilo plodno tlo za špekulante, što nije zaobišlo ni ove prostore.

Uvjetovanost lokacije dovela je do vlasničkih monopola. Cijena infrastrukture i položajna vrijednost lokacije dovele su do visokih cijena nekretnina, koje neprestano rastu, posebno u urbanim naseljima. Naknade propisane starim zakonom i odlukama općina bile su vrlo raznolike. U nekim općinama one nisu ni prikupljane, ili su bile vrlo simbolične, dok su u pojedinim bile nerealno visoke, te su utjecale i na nezakonitu gradnju.

Nadležnosti inspekcija, urbanističko-građevne i imovinsko-pravne, nisu precizno razdvojene. Sredstva su se prikupljala iz naknada, i to:

- za dodijeljeno građevno zemljište, koja se sastoji od naknade za preuzeto građevno zemljište i naknade za prirodne

pogodnosti i pogodnosti već izgrađene infrastrukture, koje nisu rezultat ulaganja vlasnika ili korisnika nekretnina - renta, što je bilo pod kontrolom Uprave i njihove inspekcije za uređenje građevnog zemljišta;

- za korištenje građevnog zemljišta, koje su obračunavate u postupku izdavanja urbanističke suglasnosti i po donošenju rješenja o upotrebi građevine, bile su uglavnom predmet kontrole urbanističko-građevne inspekcije.

Zajedničko je za sve naknade to da su namjenski prikupljane, ali su u mnogim slučajevima sredstva prikupljena na taj način nenamjenski trošena.

Novim je zakonom o građevnom zemljištu propisano da se sredstva od naknada moraju adekvatno prikupljati i namjenski koristiti. To je precizirano člankom 63 stav 3, gdje je propisano korištenje prikupljenih naknada za: troškove naknade ranijem vlasniku, troškove uređenja zemljišta i troškove izrade prostorno-planske dokumentacije.

Građani nisu dosad bili adekvatno informirani o tome koliko se sredstava prikupljalo iz naknada, kao ni o korištenju tih sredstava. Ustvari, nije im bilo omogućeno da sudjeluju u odlučivanju o usmjeravanju sredstava za prioritetne potrebe infrastrukturne opremljenosti, a u praksi je posljedica toga loša infrastrukturna opremljenost naselja. U člancima 70, 71 i 72 novog zakona o građevnom zemljištu propisana obveza uređenja cijele površine, stvarni troškovi naknade, sankcije za neizvršenje, a sve u skladu sa programom uređenja.

Zajednička karakteristika urbanih naselja ovih prostora je ta, bez obzira na visinu naknada koje su ubirane u skladu sa starim zakonom o građevnom zemljištu i općinskim odlukama donesenim na osnovu zakona, da imaju izrazito nizak nivo infrastrukturne opremljenosti. Iz toga moramo izvući pouku da u odluke općina i gradova o građevnom zemljištu neizostavno treba ugraditi instrumente kontrole plasmana sredstava, kao i automatizam, po principu povrata sredstava na tu lokaciju, radi unapređenja životnih uvjeta, odnosno uspostaviti ravnotežu razvoja i prikupljanja naknada za dobrobit građana tog prostora. Promjenom političkog sustava i novim zakonom stvorena

je mogućnost da građevno zemljište, koje je dosad bilo društveno i dodjeljivano je samo na korištenje, bez mogućnosti vlasništva, sada može biti u privatnom i državnom vlasništvu. Time je ojačano zanimanje titulara, koje moramo pravilno usmjeravati ka održivom planskom razvitku naselja. Jasno zacrtana politika prostornog planiranja i zaštite okoliša, uz primjenu principa integralnog planiranja i upravljanja prostorom na načelima održivosti, zahtijevala je žurnu promjenu Zakona o građevnom zemljištu. Postavljen je cilj da se uočene slabosti, kao naslijeđe iz prošlosti, što prije uklone.

Sudjelovanje građana i javnosti u odlučivanju bilo je više deklarativno nego praktično. U budućnosti to moramo ispraviti, tako što će postojati adekvatna kontrola i sudjelovanje javnosti u donošenju odluka. Cilj je namjenski usmjeriti sredstva iz naknada kako bi se ostvario kvalitativni pomak, poboljšala infrastrukturna opremljenost naselja i životni uvjeti.

Bliskost i povezanost poslova dodjele, planiranja, uređivanja zemljišta i gradnje, nametnula je potrebu usuglašenosti i sinkronizacije zakonskih rješenja, kako bi se osiguralo racionalnije, učinkovitije korištenje građevnog zemljišta i upravljanje njime, kao bitnim resursom ovih prostora.

Zakonom o prostornom uređenju utvrđena je obveza izrade prostorno-planske dokumentacije za cijeli teritorij Republike Srpske. Odlukama o reguliranju statusa nezakonito izgrađenih građevina predviđeno je da se sredstva prikupljena na taj način prvenstveno usmjeravaju u izradu prostorno-planske dokumentacije.

Zakonom o građevnom zemljištu samo se na nivou provedbenog planskog dokumenta propisuje utvrđivanje građevnog zemljišta na kojem će se gradnja vršiti u roku od pet godina. Sve tri spomenute aktivnosti zahtijevaju žurne intervencije i sinkronizirano djelovanje radi pravilnog opredjeljenja općina i gradova za budući planski razvitak.

Dosadašnja praksa izrade prostorno-planske dokumentacije, bez ažurnih geodetskih podloga, te parcelacija građevnog zemljišta koju su provodili odjeli za geodetske poslove bez odgovarajućeg plana parcelacija, kao izvoda iz provedbenog planskog dokumenta, prouzročila je brojne konflikte u

praksi i poticala nezakonitu izgradnju. Analizom ove oblasti, uočeni su neki od problema koji narušavaju održivost: nedostatak ažurnih geodetskih podloga, nepostojanje informacijsko-dokumentacijske osnove o prostoru, nepostojanje adekvatnog presjeka stanja, što je legalno a što nelegalno u prostoru; međusobna neusuglašenost zakonskih rješenja i tehničkih propisa, preklapanja nadležnosti, loša praktična primjenjivost; deficit prostorno-planske dokumentacije - razvojnih i provedbenih planova - tradicionalno duge procedure izrade i donošenja planova, slaba provodivost i primjenjivost planova u praksi i nejasni instrumenti primjene i nefleksibilnost predstavljaju stalni problem.

Nužno je sinkronizirati sve aktivnosti nadležnih općinskih i gradskih organa iz oblasti urbanizma i geodetske uprave, kako bismo mogli adekvatno odgovoriti novim zakonskim rješenjima, radi stvaranja povoljnijeg životnog okruženja na ovim prostorima.

U praksi su se pokazale određene neusuglašenosti u vezi s konačnom cijenom korisne stambene površine, koja je temeljna za određivanje visine rente, zbog samovolje organa koji je tu cijenu modificirao prema potrebama. Zato smatramo da bi tu cijenu trebalo odrediti kao tržišnu cijenu prodaje u okviru porezne uprave ili na sličan način, kako bi se dosadašnja loša praksa prevladala.

Pitanje zakupa na građevnom zemljištu potrebno je usuglasiti sa Zakonom o uređenju prostora, kao i predvidjeti tržište zemljišta, slobodne uređene lokacije za domaće i strane investitore.

Osvrt na nova rješenja i institute iz Zakona o građevnom zemljištu i njihova usporedba

Autor: Milenko Cvijan, v.d. direktora Uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove Republike Srpske

Imovinsko-pravni odnosi na građevnom zemljištu, zbog svoje složenosti i sadržine, kao i značaja koji imaju radi ostvarivanja prava građana i drugih subjekata, zauzimaju važno mjesto u oblasti imovinsko-pravnih odnosa. Reguliranje imovinsko-pravnih odnosa na građevnom zemljištu na području bivše SFRJ (kojem je pripadao i teritorij Republike Srpske) datira od donošenja Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta (Službeni list SFRJ, broj 52/58). Ovim je zakonom izvršeno podruštvljavanje (nacionalizacija) građevnog zemljišta u širim razmjerama u tzv. užim građevnim rajonima. Zakon je istodobno omogućio da se i dalje vrši podruštvljavanje građevnog zemljišta, kako proširivanjem nacionaliziranih rajona, tako i određivanjem novih užih građevnih rajona.

Izvršenom nacionalizacijom građevnog zemljišta prestaje imovinsko pravo ranijih vlasnika, ali dolazi do uspostave novih prava ranijih vlasnika, privremenog prava korištenja do preuzimanja i trajnog prava korištenja zemljišta pod zgradom i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Pod propisanim uvjetima raniji vlasnik zemljišta mogao je ostvariti prvenstveno pravo korištenja radi gradnje objekta. Po osnovu dodjele zemljišta na korištenje, o čemu su odluke donosile skupštine općina i druge osobe (fizičke i pravne) moglo se ostvariti pravo korištenja građevnog zemljišta radi gradnje, i to pod uvjetima i na način propisan Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta.

Od 1968. godine, podruštvljavanje građevnog zemljišta vrši se na temelju Zakona o određivanju građevnog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera

(Službeni list SFRJ, broj 5/68 i 20/69). Tim je zakonom bilo propisano da se podruštvljavanje građevnog zemljišta može vršiti samo temeljem republičkog zakona, pa je u skladu s posebnim zakonima izvršeno podruštvljavanje građevnog zemljišta u 12 općina ranije SRBiH (Banovići, Banja Luka, Bosansko Grahovo, Dobo, Hadžići, Ljubuški, Orašje, Rudo, Tuzla, Višegrad, Vitez i Zvornik).

Zakon o građevnom zemljištu u društvenoj svojini (Službeni list SRBiH, broj 13/74) donijet je 1974. godine i primjenjivao se 12 godina, a prestao je važiti donošenjem novog Zakona o građevnom zemljištu, koji je stupio na snagu 04. listopada 1986. godine.

Zakon o građevnom zemljištu iz 1986. godine koncipiran je na faktičkom i pravnom kontinuitetu imovinsko-pravnih odnosa na podruštvljenom građevnom zemljištu.

U skladu s Ustavnim zakonom za provođenje Ustava Republike Srpske, ovaj se zakon od 1992. godine primjenjivao u Republici Srpskoj sa izmjenama i dopunama izvršenim 1990. godine (Službeni list SRBiH, broj 1/90, 29/90) i izmjenama i dopunama što ih je usvojila Narodna Skupština Republike Srpske (objavljene u Službenom glasniku Republike Srpske, broj 29/94, 23/98, 5/99).

Imovinsko-pravni odnosi na podruštvljenom građevnom zemljištu, po dosadašnjim zakonskim rješenjima, predstavljali su specifičnost jugoslavenskog pravnog sistema i kao takvi bili su u suprotnosti sa ustavnim opredjeljenjem BiH i Republike Srpske da su svi oblici vlasništva izjednačeni i imaju jednaku pravnu zaštitu.

Osim toga, Zakon iz 1986. godine nije više bio u skladu s prijelaznim reformama na tržištu nekretnosti u kontekstu budućeg

procesa reforme imovinskih zakona, niti u skladu s Europskom konvencijom o ljudskim pravima.

Uzimajući u obzir potrebu za žurnim usvajanjem entitetskih zakona o građevnom zemljištu, u skladu s ovlastima što su mu date člankom 5 Aneksa 10 (Sporazum o civilnoj provedbi Mirovnog sporazuma) Općeg okvirnog sporazuma za mir u BiH i Zaključcima Vijeća za provedbu mira donijetim u Bonu prosinca 1997. godine, Visoki predstavnik za BiH je 15. svibnja 2003. godine donio Odluku kojom se proglašava Zakon o građevnom zemljištu Republike Srpske (objavljen je u Službenom glasniku Republike Srpske, broj 41/03) i Zakon o građevnom zemljištu Federacije BiH (objavljen u Službenim novinama Federacije BiH, broj 25/03). Ovaj je zakon i u Republici Srpskoj i u Federaciji BiH stupio na snagu 16. svibnja 2003. godine i objavljen je u izvornom obliku.

Novim zakonom o građevnom zemljištu Republike Srpske predviđena su nova rješenja u odnosu na raniji zakon o uvjetima, načinu stjecanja prava na zemljištu u gradovima i naseljima gradskog karaktera i drugim područjima predviđenim za stambenu i drugu kompleksnu gradnju, vrijeme prestanka tih prava, način korištenja građevnog zemljišta i upravljanja njime, kao i naknade za njegovo korištenje.

Osim navedenog, kao novi zakonski institut uvedena je mogućnost podnošenja zahtjeva za reviziju izvršenih dodjela građevnog zemljišta u razdoblju od 06. travnja 1992. do 16. svibnja 2003. godine.

Također je, kao jedno od najznačajnijih novih zakonskih rješenja, propisano da gradsko građevno zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu (članak 4). Zakonom je regulirano stjecanje prava privatnog vlasništva na gradskom građevnom zemljištu, pitanje prometa gradskog građevnog zemljišta u privatnom vlasništvu, prijenos trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo, kao i pitanje prijenosa državnog vlasništva na zemljištu u privatno, koje je bilo oduzeto na osnovu općinskih odluka.

Pored navedenog, najznačajnija nova zakonska rješenja jesu:

- Zakon ne daje pravo skupštinama općina i gradskim skupštinama da mogu dodjeljivati neizgrađeno građevno

zemljište u državnom vlasništvu fizičkim i pravnim osobama u zakup radi izgradnje privremenih građevina, te proglašava pored ostalih ništavnim i pravne poslove o zakupu gradskog građevnog zemljišta, zaključene protivno ograničenjima propisanim ovim zakonom (članak 9);

- pooštavanje uvjeta za promjenu namjene poljoprivrednog u gradsko građevno zemljište (članak 13);
- odlukom o određivanju gradskog građevnog zemljišta ne može se mijenjati oblik vlasništva na zemljištu (članak 15);
- dodjele gradskog građevnog zemljišta u državnom vlasništvu stupanjem na snagu Zakona ne dostavljaju se Uredu Visokog predstavnika na izuzeća od zabrane prometa, a obveza je skupština općina, odnosno gradskih skupština da prije dodjele građevnog zemljišta pribave mišljenje javnog pravobranitelja Republike Srpske, kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu s važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa ovaj zakon ispoštovane u cijelosti (članak 16);
- po članku 18 Zakona, poduzeće i druga pravna osoba može prenijeti neizgrađeno gradsko građevno zemljište radi privođenja trajnoj namjeni predviđenoj odgovarajućim planom samo na općinu, odnosno grad;
- rješavanje sporova u vezi s uređenjem međa na gradskom građevnom zemljištu koje je privedeno namjeni u skladu s regulacijskim planom dato je u nadležnost organa uprave za imovinsko-pravne poslove (članak 22);
- ukidanje obveze općina odnosno gradova da preuzmu neizgrađeno gradsko građevno zemljište u postupku predaje zemljišta općini u slučajevima kad raniji vlasnik, odnosno nositelj privremenog prava korištenja, ne želi više to zemljište držati u posjedu i uvođenje prvenstvenog prava preuzimanja tog zemljišta u korist općine;
- u slučaju da skupština općine, odnosno skupština grada ne prihvati ponudu ranijeg vlasnika neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta u državnom vlasništvu, odnosno nositelja privremenog prava korištenja zemljišta, raniji vlasnik

može prenijeti pravo korištenja na treće osobe, ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini, odnosno gradu (članak 25);

- raniji vlasnik gradskoga građevnog zemljišta, odnosno nositelj privremenog prava korištenja, može izgubiti to pravo bez prava na naknadu ako je gradsko građevno zemljište prešlo u posjed fizičke ili pravne osobe bez pravne osnove, a raniji vlasnik u roku od 5 godina od gubitka posjeda, a najkasnije u roku od 10 godina ne podnese tužbu, odnosno zahtjev da mu se zemljište vrati ili plati naknada, pri čemu gubitak ovog prava utvrđuje rješenjem nadležni organ uprave za imovinsko-pravne poslove (članak 26);
- stupanjem na snagu Zakona, vlasnicima zgrada ili posebnih dijelova zgrada dosadašnje trajno pravo korištenja na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade prevodi se u pravo vlasništva, osim u slučajevima koji su predmet revizije (članak 39);
- uvodi se prvenstveno pravo gradnje na neizgrađenom gradskom građevnom zemljištu i u korist poduzeća i drugih pravnih osoba koje na njemu imaju pravo korištenja u skladu sa regulacijskim planom (članak 42);
- imperativnom odredbom Zakona propisano je da isključivo skupštine općina, odnosno skupštine gradova imaju pravo dodjeljivati neizgrađeno gradsko građevno zemljište radi izgradnje, ali se uvodi pravična naknada za dodijeljeno zemljište (članak 44);
- Zakonom se određuju slučajevi u kojima se gradsko građevno zemljište dodjeljuje neposrednom pogodbom (članak 45), a uskraćuje pravo skupštinama općina, odnosno skupštinama gradova da to mogu svojim odlukama propisati i u drugim slučajevima, što je bilo omogućeno ranijim zakonom;
- uvedena su nova zakonska rješenja koja reguliraju gubitak prava korištenja radi gradnje (članci 49-52);
- Zakonom je propisano da, kad se na gradskom građevnom zemljištu, dodijeljenom po stupanju na snagu ovog zakona, izgradi građevina u skladu s važećim zakonima, prestaje pravo korištenja zemljišta radi gradnje i stječe se pravo vlasništva (članak 53);
- kad je u pitanju protupravno raspolaganje gradskim građevnim zemljištem, sudovi i drugi nadležni organi po ovom zakonu, čim saznaju da je zaključen ugovor iz stava 1 članka 59, ili je izvršena bespravna dodjela zemljišta, dužni su o tome obavijestiti nadležnog javnog pravobranitelja koji će podnijeti nadležnom sudu tužbu za utvrđivanje ništavnosti takvog ugovora ili bespravne dodjele (članak 59);
- kako bi se osigurala još jača zaštita uspostavljenog pravnog režima na gradskom građevnom zemljištu, protupravnim raspolaganjem se pored ostalog smatra i izvršena bespravna dodjela zemljišta (članak 59 stav 3);
- ostavljena je mogućnost saniranja odnosa nastalih bespravnom izgradnjom zgrade na gradskom građevnom zemljištu - tzv. legalizacija (članak 61);
- propisano je da se nitko ne može osloboditi obveze plaćanja naknade utvrđene ovim zakonom, osim u slučajevima predviđenim člancima 90 i 91, pa se stavljaju izvan snage sve odluke, uredbe i drugi propisi koji su u suprotnosti sa Zakonom (članak 63 stav 6);
- glede preuzimanja, dodjeljivanja, uređenja i korištenja gradskog građevnog zemljišta, Zakonom se preciznije reguliraju prava i obveze što se odnose na naknadu (članci 62-75);
- uvodi se mogućnost utvrđivanja pravne valjanosti dodjela građevnog zemljišta (REVIZIJA) od 06. travnja 1992. do 16. svibnja 2003. godine, kao dana stupanja na snagu Zakona, na kojem su fizičke osobe imale pravo korištenja na dan 06. travnja 1992. godine ili ranije za privatne, stambene, poljoprivredne ili poslovne svrhe, s tim da se revizija ne odnosi na dodjele građevnog zemljišta u navedenom razdoblju, što ih je odobrio Ured Visokog predstavnika, ali se te dodjele mogu osporavati pred nadležnim sudom (članak 87);
- stupanjem na snagu Zakona, po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno

namjeni u skladu sa regulacijskim planom, a prešlo je u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu odluke općine (članak 96).

Na osnovu navedenog, može se konstatirati da: novi Zakon o građevnom zemljištu unosi značajne izmjene u pravnom režimu građevnog zemljišta, što se očituje u tome da gradsko građevno zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu,

transparentnom načinu dodjele, mogućnosti revizije dodjela poslije 06. travnja 1992. godine, te prenošenju ovlasti u vezi sa raspolaganjem građevnim zemljištem na domaće organe vlasti.

Ovim je osigurano reguliranje imovinsko-pravnih odnosa na građevnom zemljištu tako da su oni u skladu s prijelaznim reformama što se provode u Bosni i Hercegovini i njenim entitetima.

DRUGI DIO



Karakteristična pitanja i odgovori iz Zakona o građevnom zemljištu

1. ŠTO JE POLITIKA GRADNJE (član 46)?

Politika gradnje može se definirati kao provođenje mjera i radnji koje su u nadležnosti općina u vezi s izgradnjom objekata radi zadovoljenja općih, zajedničkih i osobnih potreba građana. Politiku stambene i druge izgradnje u općini određuju planski dokumenti - urbanistički plan, prostorni plan, regulacijski plan, plan parcelacije i sl., radi osiguranja racionalnog korištenja gradskog građevnog zemljišta, kao i ostvarivanja drugih općih interesa u izgradnji i uređenju prostora (članak 46. Zakona o građevnom zemljištu).

2. TKO JE, PREMA ČLANKU 16, NADLEŽNI PRAVOBRANITELJ KOME SE DOSTAVLJA ODLUKA O DODJELI GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA?

Odredbama članka 16. propisana je obveza da općinsko vijeće/skupština općine prije dodjele građevnog zemljišta (odluku o dodjeli priprema služba za imovinsko-pravne poslove) pribavi mišljenje nadležnog pravobranitelja, kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu s važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa Zakon ispoštovane u cijelosti, dok je nadležni pravobranitelj dužan u roku od 15 dana od dana prijema nacрта odluke dostaviti svoje mišljenje.

Iz navedenog proizlazi da su nadležni organi, područne jedinice Uprave za

geodetske i imovinsko-pravne poslove u RS, i općinski odjeli za imovinsko-pravne poslove u Federaciji BiH, obvezni dostaviti prijedlog rješenja o dodjeli građevnog zemljišta, a skupštine općina/općinska vijeća dužna su pribaviti mišljenje nadležnog pravobranitelja.

3. MOŽE LI PRAVO PRVENSTVA IMATI OSOBA KOJA PONUDI NAJVEĆU NAKNADU U ODNOSU NA NAZNAČENU U NATJEČAJU, UTVRĐENU SUKLADNO ZAKONU O GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTU?

Uvjeti i način dodjele gradskoga građevnog zemljišta na korištenje radi gradnje, kao i postupak i kriteriji za određivanje prava prvenstva na natječaju, odnosno neposrednoj pogodbi, uređuju se odlukom skupštine općine/općinskog vijeća, sukladno programu stambene i ostale izgradnje u općini, odnosno gradu (članak 46 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu).

4. U VEZI S PRIMJENOM ČLANKA 41, MOŽE LI SE KUPOPRODAJNI UGOVOR REALIZIRATI U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU?

Odredbom članka 41 stav 1 propisano je da se gradsko građevno zemljište može prenijeti, otuđiti, naslijediti ili opteretiti samo zajedno sa zgradom. Prema tome, kupoprodajni ugovor može biti pravna osnova

za prijenos prava vlasništva na izgrađenom gradskom građevnom zemljištu, ali samo zajedno sa zgradom, tj. ne može biti predmet posebnog prijenosa.

5. U VEZI SA ČLANKOM 44, ŠTO SE PODRAZUMIJEVA POD PRAVIČNOM NAKNADOM, TKO JE OVLAŠTEN OCIJENITI PRAVIČNOST NAKNADE I KOJI JE ROK ZA PLAĆANJE PRAVIČNE NAKNADE?

Način na koji se utvrđuje pravična naknada za dodijeljeno gradsko građevno zemljište na korištenje predviđen je odredbama članka 64-68. Rokovi za plaćanje određenih vrsta naknada, sukladno tome, utvrđeni su odredbama Zakona i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća iz članka 46 Zakona o građevnom zemljištu.

6. JE LI GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE PROSTOR OBUHVAĆEN URBANISTIČKIM PLANOM, A OSTALO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE ONO IZVAN URBANISTIČKOG PLANA, OBUHVAĆENO PROSTORNIM PLANOM OPĆINE?

Definicija gradskog građevnog zemljišta data je u članku 2, a postupak i uvjeti određivanja gradskog građevnog zemljišta propisani su člankom 12 Zakona o građevnom zemljištu.

7. ŠTO JE GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU?

Gradsko građevno zemljište u državnom vlasništvu jest ono zemljište koje je temeljem relevantnog zakona (Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta - Službeni list SFRJ, broj 52/58, Zakona o određivanju građevnog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera - Službeni list SFRJ, broj 5/68, posebni zakoni u SRBiH) i na osnovu općinskih odluka prešlo u društveno, sada državno vlasništvo, prije stupanja na snagu novog zakona o građevnom zemljištu. Osim toga, gradsko građevno zemljište u državnom vlasništvu i dalje uključuje ranije državno zemljište koje u skladu s novim zakonom o građevnom zemljištu neće prijeći u privatno vlasništvo.

8. ZAŠTO JE U VEZI S PRIMJENOM ČLANKA 68 PROPISANO DA SE RENTA MOŽE OBRAČUNAVATI SAMO PRI IZDAVANJU ODOBRENJA ZA GRADNJU? UTVRĐUJE LI SE RENTA U POSTUPKU IZDAVANJA ODOBRENJA ZA GRADNJU I PREMA DRUGIM OKOLNOSTIMA? PRIMJERICE, AKO VLASNIK SRUŠI POSTOJEĆI OBJEKAT I ŽELI PRAVITI NOVI NA ISTOJ PARCELI, ZNAČI LI TO DA ON NEĆE OSTVARITI PRVENSTVENO PRAVO KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI IZGRADNJE NOVOG OBJEKTA?

Odredbom članka 68 stav 3 propisani su slučajevi u kojima se naknada za korištenje gradskog građevnog zemljišta (renta) utvrđuje u odobrenju za gradnju. Ako vlasnik sruši legalno izgrađeni postojeći objekt, pravo prvenstva se ne zahtijeva. Međutim, imatelj prava prvenstva (vlasnik) dužan je platiti rentu radi izgradnje novog objekta u skladu sa zakonom i relevantnim propisima. U skladu s navedenim odredbama, visina rente za novi objekt se utvrđuje u odobrenju za gradnju.

9. KAKAV JE STATUS NEIZGRAĐENOGA GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA U PRIVATNOM VLASNIŠTVU?

Odredbom članka 4 stav 2 propisano je što se smatra gradskim građevnim zemljištem u privatnom vlasništvu. Članak 7 propisuje da je gradsko građevno zemljište u prometu i da njime vlasnici raspolažu uz ograničenja i pod uvjetima propisanim drugim relevantnim zakonima.

10. KAKO ĆE OPĆINA KOJA NEMA PROSTORNO-PLANSKU DOKUMENTACIJU (URBANISTIČKO-REGULACIJSKI PLAN) DONESENU NA OSNOVU ZAKONA O PROSTORNOM UREĐENJU PROVODITI ZAKON O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Obveza izrade i donošenja planova propisana je odredbama Zakona o uređenju prostora RS (Službeni glasnik Republike Srpske, broj 84/02 - prečišćeni tekst) i Zakona o prostornom uređenju FBiH (Službene novine Federacije BiH, broj 52/02).

11. KAKO POSTUPITI SUKLADNO ČLANKU 96 AKO JE ZEMLJIŠTE DJELOMIČNO PRIVEDENO NAMJENI?

Iz odredbe članka 96 proizlazi da po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni. Je li konkretno zemljište privedeno namjeni ili nije, na osnovu ovog propisa utvrđuje organ koji vodi postupak, i to inspekcijom na licu mjesta, kao i pri održavanju usmene javne rasprave.

12. IMAJUĆI U VIDU DA JE ČLANAK 96 CJELINA SA ČLANKOM 4, POSTAVLJA SE PITANJE KOJI ORGAN UTVRĐUJE DA JE ODREĐENA ZEMLJIŠNA PARCELA U PRIVATNOM VLASNIŠTVU?

Članak 96 propisuje da je donošenje rješenja o prestanku državnog vlasništva na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni, kao i rješenja o povratu ranijeg vlasničkog statusa, u nadležnosti općinskog organa uprave za imovinsko-pravne poslove.

Međutim, člankom 39 koji se također odnosi na pojam građevnog zemljišta u privatnom vlasništvu, nije propisana nadležnost posebnog organa za utvrđivanje prijenosa trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo. Propisano je da se privatno vlasništvo stječe po sili Zakona, stupanjem na snagu Zakona o građevnom zemljištu.

13. ŠTO SE PODRAZUMIJEVA POD TERMINOM "PO SILI ZAKONA" U ČLANKU 96?

Člankom 96 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da stupanjem na snagu Zakona, po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni sukladno regulacijskom planu, a prešlo je u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu odluke općine.

Stavovi 2-4 određuju da rješenje o prestanku vlasništva, prema ovom članku, organ nadležan za imovinsko-pravne poslove po službenoj dužnosti dostavlja organu nadležnom za upis prava na nekretninama.

14. KAKAV ĆE STATUS IMATI DRŽAVNO (RANIJE DRUŠTVENO) ZEMLJIŠTE KOJE JE ZAKONOM ODREĐIVANO KAO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U GRADOVIMA I NASELJIMA GRADSKOG KARAKTERA, UKOLIKO JE NJEGOVA KLASIFIKACIJA KAO DRŽAVNOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA IZVRŠENA TEMELJEM ZAKONA O EKSPROPRIJACIJI?

Primjenom Zakona o eksproprijaciji mijenja se vlasništvo na nekretninama uz osiguranje pravične naknade, a zemljište se preuzima radi izgradnje objekta od općeg interesa. U slučaju da nije izgrađen objekt za čiju su izgradnju nekretnine eksproprijirane, raniji vlasnik sukladno odredbama Zakona o eksproprijaciji stječe pravo na deeksproprijaciju. Prema tome, u ovom slučaju, s obzirom da je zemljište u društveno vlasništvo prešlo po drugoj pravnoj osnovi, a ne odlukom općine, ne može se primjenjivati članak 96 Zakona o građevnom zemljištu.

15. JE LI NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE U PROMETU I KAKVA ĆE BITI OSNOVA ZA VRAĆANJE TOG ZEMLJIŠTA IZ DRUŠTVENOG U DRŽAVNO, ODNOSNO IZ DRŽAVNOG U PRIVATNO VLASNIŠTVO?

Prema odredbi članka 7 Zakona, gradsko građevno zemljište u privatnom vlasništvu je u prometu uz ograničenja i pod uvjetima propisanim drugim relevantnim zakonima. Iz ove zakonske odredbe proizlazi da je i neizgrađeno gradsko građevno zemljište u privatnom vlasništvu u prometu pod istim uvjetima.

Prava raspolaganja gradskim građevnim zemljištem u državnom vlasništvu propisana su novim zakonom o građevnom zemljištu. Dakle, pravni poslovi o raspolaganju tim pravima zaključeni mimo odredbi Zakona smatraju se ništavnim. Prava na gradskom građevnom zemljištu koja su bila predmet nezakonitih ugovora prestaju, i to bez prava na naknadu (članak 59 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu).

16. PRIMJENJUJU LI SE ODREDBE ČLANKA 63 NA SLUČAJEVE KAO ŠTO SU, PRIMJERICE, OBITELJI ŠEHIDA I OBITELJI POGINULIH BRANITELJA - BORACA?

Prava šehida, poginulih branitelja - boraca i ratnih vojnih invalida propisana su posebnim zakonima FBiH i RS. Propisima ovih zakona,

ukoliko nisu u suprotnosti s odredbama Zakona o građevnom zemljištu, mogu se utvrditi posebni kriteriji za određivanje visine naknade za dodijeljeno gradsko građevno zemljište na korištenje i naknade za uređenje gradskog građevnog zemljišta sukladno Zakonu o građevnom zemljištu i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća.

17. JE LI ČLANAK 49 U KOLIZIJI SA ČLANKOM 37?

Članci 37 i 49 nisu u koliziji, jer je člankom 37 propisano nasljeđivanje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi gradnje, a člankom 49 propisani su uvjeti pod kojima se pravo korištenja zemljišta radi gradnje gubi, bez obzira tko to pravo ostvaruje (imatelj prava ili njegovi nasljednici).

18. KAKO OPĆINA ODLUČUJE O PRAVIČNOJ NAKNADI?

Naknada za dodijeljeno gradsko građevno zemljište na korištenje regulirana je odredbama članaka 64-68 Zakona o građevnom zemljištu. Iznos naknade za dodijeljeno gradsko građevno zemljište utvrđuje se rješenjem o dodjeli tog zemljišta sukladno osnovama i mjerilima propisanim Zakonom o građevnom zemljištu i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća.

19. POSTOJI LI MOGUĆNOST DA SE OPĆINSKOM ODLUKOM UTVRDE DRUGI SLUČAJEVI NEPOSREDNE POGODBE?

Odredbom članka 45 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da se gradsko građevno zemljište dodjeljuje na korištenje radi gradnje na osnovu javnog natječaja ili neposrednom pogodbom. Kao što je propisano ovim zakonom, fizičkim se osobama, mimo javnog natječaja obveznog po zakonu, neposrednom pogodbom zemljište može dodijeliti samo iznimno (članak 91), ili u slučajevima kad je zemljište dodijeljeno kao zamjena za ekspropirirano zemljište.

Prema tome, skupština općine/općinsko vijeće ne može svojom odlukom propisati druge mogućnosti dodjele zemljišta neposrednom pogodbom.

20. MOGU LI SE VRŠITI DIOBE GEODETSKIH PARCELA?

Dioba katastarskih parcela na građevnom zemljištu na kojem već postoji pravo vlasništva, bilo temeljem nasljeđivanja ili prijenosa prava vlasništva pravnim poslom, može se vršiti ukoliko se provodi u skladu s propisima o planiranju i uređenju prostora (članak 81).

21. KAKO SE DODJELJUJE ZEMLJIŠTE ZA IZGRADNJU VJERSKIH OBJEKTA, ŠKOLA, BOLNICA I DR.?

Način stjecanja prava korištenja zemljišta radi gradnje propisan je člancima 44, 45 i 46 Zakona o građevnom zemljištu, a uvjeti i način dodjele utvrđuju se odlukom skupštine općine/općinskog vijeća. Konkretno, dodjela se vrši u skladu s programom stambene i ostale izgradnje u općini (izgradnja vjerskih objekata, škola, bolnica i sl.).

22. KAKO RIJEŠITI SITUACIJU KAD OSOBA KOJA JE NEZAKONITO PRIMILA NAKNADU ZA PREUZETO ZEMLJIŠTE IZBJEĞAVA TU NAKNADU VRATITI?

U slučaju kad je osoba (pravna ili fizička) primila naknadu, a po zakonu je ne može zadržati, oštećena strana svoja potraživanja ostvaruje u postupku pred nadležnim sudom.

23. HOĆE LI SE PARCELE FORMIRATI NA POJEDINE LAMELE?

Zemljište potrebno za redovnu upotrebu zgrade utvrđuje se regulacijskim planom ili planom parcelacije. Sukladno odredbi članka 39 stav 2, ako regulacijskim planom ili planom parcelacije nije utvrđena površina zemljišta potrebnog za redovnu upotrebu zgrade, tu površinu rješenjem utvrđuje organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove nakon pribavljenja mišljenja nadležnog organa uprave za poslove urbanizma.

24. JESU LI GROBLJA I MRTVAČNICE OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE?

Prema Zakonu o prostornom uređenju FBiH i Zakonu o uređenju prostora RS, groblja i mrtvačnice smatraju se objektima komunalne infrastrukture.

25. U SLUČAJU DOGRADNJE KOLEKTIVNOG STAMBENOG OBJEKTA, KAKO IZVRŠITI DODJELU TOG ZEMLJIŠTA?

U slučaju dogradnje postojećeg stambenog objekta na već dodijeljenom zemljištu radi izgradnje objekta ne vrši se nova dodjela. Međutim, u slučaju dogradnje objekta na zemljištu na kojem su regulacijskim planom ili planom parcelacije obrazovane nove građevne parcele, dodjela građevne zemljišne parcele radi dogradnje kolektivnog stambenog objekta vrši se u skladu s uvjetima i načinom propisanim zakonom i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća.

26. KAKO IZVRŠITI DODJELU UZURPIRANOG IZGRAĐENOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA?

Odredbom članka 61 propisano je da se za građevno zemljište na kojem je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje (uzurpirano zemljište), takvo pravo skupština općine/općinsko vijeće naknadno može potvrditi odobrenjem za gradnju po odredbama entitetskih zakona o uređenju prostora. U takvim slučajevima graditelj, odnosno njegovi zakoniti nasljednici, stječu dodjelom vlasničko pravo i dužni su platiti naknadu.

Prema tome, samo na način koji je u skladu s odredbama članka 61 Zakona o građevnom zemljištu može se izvršiti dodjela uzurpiranog izgrađenoga građevnog zemljišta.

27. KAKO DODIJELITI ZEMLJIŠTE NEPOSREDNOM POGODBOM UKOLIKO RANIJI VLASNIK POSJEDUJE VIŠE OD POLOVINE ZEMLJIŠTA OD UKUPNE POVRŠINE GRAĐEVNE PARCELE?

U ovom slučaju, zainteresirana stranka može podnijeti zahtjev za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi gradnje. Prema odredbi članka 30 stav 1, raniji vlasnik neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta koje obuhvata više od polovine građevne parcele, i ako ukupna površina zemljišta koje je ranije bilo u njegovom vlasništvu nije manja od površine građevne parcele čija je trajna namjena izgradnja zgrade na kojoj može imati vlasničko pravo, ima prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi gradnje.

O zahtjevu za ostvarivanje prvenstvenog prava korištenja zemljišta radi gradnje odlučuje organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove sukladno stavu 2 članka 29 Zakona o građevnom zemljištu.

28. ČLANAK 61: MOŽE LI SE DODJELA VRŠITI NEPOSREDNOM POGODBOM?

Takva je dodjela moguća ukoliko su ispunjeni uvjeti i na način propisan člankom 61 Zakona o građevnom zemljištu, i ukoliko se radi o izgrađenom gradskom građevnom zemljištu, tj. da je na zemljištu izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje.

29. U KOJIM SLUČAJEVIMA KORISTITI TERMIN GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE, A U KOJIM GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE?

Definicija gradskoga građevnog zemljišta data je u stavu 1 članka 2, a definicija ostalog građevnog zemljišta data je u stavu 2 istog članka Zakona o građevnom zemljištu.

Prema tim definicijama, gradskim građevnim zemljištem smatra se izgrađeno i neizgrađeno zemljište u gradovima i naseljima gradskog karaktera, koje je planirano za uređenje prostora i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu s odredbama Zakona o uređenju prostora RS/Zakona o prostornom uređenju FBiH.

Dakle, za izgrađeno i neizgrađeno zemljište koje se nalazi u gradskim naseljima i naseljima gradskog karaktera, a planskim je aktima namijenjeno za izgradnju objekata, kao i zemljište koje sukladno članku 12 kao gradsko građevno zemljište odredi skupština općine/općinsko vijeće, koristit će se termin gradsko građevno zemljište, a za zemljište koje se nalazi izvan zona gradskoga građevnog zemljišta, ako je u skladu s odredbama Zakona o uređenju prostora/Zakona o prostornom uređenju namijenjeno za izgradnju objekata, koristit će se termin građevno zemljište.

30. UPLAĆUJE LI SE RENTA ZA OSTALO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE?

Propisano je da skupština općine/općinsko vijeće može uvesti obvezu plaćanja naknada iz članka 63 Zakona o građevnom zemljištu za korištenje i uređenje ostalog građevnog zemljišta.

31. ZAKON O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU NIJE PREDVIDIO NITI REGULIRAO PITANJE IZDAVANJA GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA POD ZAKUP RADI IZGRADNJE PRIVREMENOG OBJEKTA (KIOSKA I SL.). MOŽE LI SE OVO PITANJE ZAKUPA REGULIRATI ODLUKOM O UVJETIMA I NAČINU DODJELE GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA, ILI TAKO DA UGOVOR O ZAKUPU ZAKLJUČUJE OPĆINSKI NAČELNIK??

Prema odredbi članka 9 Zakona o građevnom zemljištu, pored ostalih i pravni poslovi o zakupu gradskog građevnog zemljišta zaključeni mimo odredbi Zakona su ništavni, ali treba imati u vidu da, prema odredbi članka 21 stav 2, nositelj privremenog prava korištenja zemljišta može uz odobrenje nadležnog organa uprave na tom zemljištu podići privremenu građevinu za svoje potrebe.

Međutim, ovo pitanje ostaje otvoreno i može biti predmet budućih izmjena i dopuna Zakona o građevnom zemljištu.

32. KAKO SE FORMIRA POČETNA CIJENA OSTALOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA?

U članku 78 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da se odredbe zakona koje se odnose na gradsko građevno zemljište primjenjuju i na ostalo građevno zemljište.

Prema stavu 3 članka 76 Zakona o građevnom zemljištu, odluka skupštine općine/općinskog vijeća o određivanju ostaloga građevnog zemljišta može obuhvatiti građevno zemljište u državnom vlasništvu i građevno zemljište u privatnom vlasništvu.

Ako ostalim građevnim zemljištem u državnj svojnini raspolaže skupština općine/općinsko vijeće (a ne poduzeća i druge pravne osobe), odlukom skupštine općine/općinskog vijeća bit će propisana i mjerila za određivanje naknade za dodijeljeno ostalo građevno zemljište.

33. KAKAV ĆE BITI STATUS ZA OBJEKTE KOJI SU IZGRAĐENI NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU, KAD JE U PITANJU LEGALIZACIJA TAKVIH OBJEKATA?

Prema odredbi članka 61 Zakona o građevnom zemljištu, ako je izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje na gradskom građevnom zemljištu za koju se

može naknadno izdati odobrenje za gradnju prema odredbama Zakona o uređenju prostora, skupština općine/općinsko vijeće utvrdit će pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, uz obvezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevno zemljište na korištenje i za uređenje građevnog zemljišta.

34. KAKO SE ODREĐUJE PROSJEČNA KONAČNA GRAĐEVNA CIJENA ZA OBRAČUNAVANJE RENTE?

Odredbom članka 66 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da kao osnovica za izračunavanje visine rente služi prosječna konačna građevna cijena iz prethodne godine po četvornom metru korisne stambene površine za područje općine, a da tu cijenu utvrđuje odlukom skupština općine/općinsko vijeće svake godine, a najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Prema navedenoj zakonskoj odredbi jasno je da skupština općine/općinsko vijeće prikuplja cijene po četvornom metru korisne stambene površine iz prethodne godine od građevnih poduzeća koje su gradile stambene objekte, te na osnovu prikupljenih podataka utvrđuje konačnu prosječnu građevnu cijenu po četvornom metru korisne stambene površine.

35. U VEZI S PRIMJENOM ČLANKA 74, ŠTO JE 0,01%?

Iznos od 0,01% je postotak prema četvornom metru izgrađene korisne površine stambenog, poslovnog ili sličnog prostora, koji je u vlasništvu ili na njemu postoji pravo raspolaganja.

36. KAKO UTVRDIRI VISINU ULAGANJA U ZEMLJIŠTE KOJE SE IZUZIMA?

Prema odredbi članka 18 Zakona o građevnom zemljištu, prijenos neizgrađenog gradskog građevnog zemljišta sa poduzeća i druge pravne osobe na općinu, radi privedenja trajnoj namjeni, vrši se ili bez naknade, ili uz naknadu samo do visine vrijednosti ulaganja u zemljište koje se prenosi.

Visina ulaganja u zemljište utvrđuje se u dokaznom postupku, sukladno odredbama Zakona o upravnom postupku/Zakona o općem upravnom postupku.

37. KAKAV ĆE BITI STATUS GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA DODIJELJENOG DO 2000. GODINE, KOJE DO DANAS NIJE LEGALIZIRANO? KAKO ZAŠTITITI JAVNI INTERES?

U slučaju gdje je gradsko građevno zemljište u državnoj svojini dodijeljeno radi gradnje do 2000. godine, javni se interes može zaštititi tako što će nadležni pravobranitelj ili druga zainteresirana strana kod nadležnog organa za imovinsko-pravne poslove pokrenuti postupak u kojem se fizičkoj ili pravnoj osobi utvrđuje gubitak prava korištenja zemljišta radi gradnje.

38. KAKVU ĆE UKNJIZBU IZVRŠITI ZEMLJIŠNOKNJIZNI URED NADLEŽNOG SUDA I KATASTRA NA OSNOVU ODLUKE O ODREĐIVANJU GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA U SMISLU ODREDBI ČLANKA 14 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Kako je odredbom članka 4 Zakona o građevnom zemljištu propisano da gradsko građevno zemljište može biti u državnom i privatnom vlasništvu, stupanjem na snagu odluke o određivanju gradskoga građevnog zemljišta na građevnom zemljištu obuhvaćenom tom odlukom ne prestaje vlasnički karakter, odnosno ne dolazi do promjene stečenih prava na zemljištu, što je omogućavao raniji zakon. Dakle, na osnovu odluke o određivanju gradskog građevnog zemljišta nije potrebno vršiti bilo kakvu promjenu upisanih prava u zemljišnim knjigama, ali prema odredbi Zakona, odluka treba biti dostavljena nadležnom sudu i katastru.

39. ŠTO SE MISLI POD POJMOVOM DA SKUPŠTINA OPĆINE/OPĆINSKO VIJEĆE MOŽE IZUZETI GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U PRIVATNOM VLASNIŠTVU U POSTUPKU EKSPROPRIJACIJE, KAD JE PITANJE IZUZIMANJA I DODJELJIVANJA GRADSKOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA REGULIRANO ZAKONOM O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Pitanje prijenosa vlasničkih prava ili prava na nekretninama uz pravičnu naknadu regulirano je odredbama Zakona o eksproprijaciji.

Odredbom članka 3 Zakona o građevnom zemljištu, koji se pojavljuje kao *lex specialis* u odnosu na Zakon o eksproprijaciji, utvrđen

je opći interes, a odredbom članka 16 propisano je da skupština općine/općinsko vijeće može izuzeti gradsko građevno zemljište u privatnom vlasništvu u postupku eksproprijacije.

40. ZBOG NEDOSTATKA FINACIJSKIH SREDSTAVA, OPĆINA NIJE PREUZELA GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE PO PONUDI KORISNIKA. MOŽE LI KORISNIK ZEMLJIŠTA PRENIJETI TO ZEMLJIŠTE NA TREĆU OSOBU?

Člankom 25 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da općina, odnosno grad, ima prvenstveno pravo preuzimanja neizgrađenog gradskog građevnog zemljišta. Ukoliko skupština općine/općinsko vijeće ne prihvati ponudu ranijeg vlasnika, odnosno nositelja privremenog prava korištenja, raniji vlasnik može prenijeti pravo korištenja na treće osobe, ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini, odnosno gradu.

To znači da gradsko građevno zemljište u državnom vlasništvu raniji vlasnik ne može kupoprodajom otuđiti trećim osobama, jer je ono u državnom vlasništvu, ali ga može pravnim poslom prenijeti na treće osobe.

41. KOJI JE ORGAN NADLEŽAN ODLUČIVATI PO ŽALBI NA RJEŠENJE IMOVINSKO-PRAVNE SLUŽBE, BUDUĆI DA SE U MNOGO SLUČAJEVA SPOMINJE KAKO RJEŠENJE DONOSI IMOVINSKO-PRAVNA SLUŽBA (NPR. UTVRĐIVANJE PRAVA PREČE GRADNJE, UTVRĐIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI, PRESTANAK PRAVA KORIŠTENJA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA, PROSTOR ZA NORMALNO KORIŠTENJE IZGRAĐENOG OBJEKTA, RJEŠENJE O BRISANJU DRUŠTVENOG/DRŽAVNOG VLASNIŠTVA, I SL.)?

Nadležni organi za vođenje prvostepenih upravnih postupaka u Republici Srpskoj su područne jedinice Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a za odlučivanje po žalbi kao drugostepeni organ nadležna je Republička uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. U Federaciji BiH, nadležni organi za vođenje prvostupanjskih upravnih postupaka su uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, a za odlučivanje po žalbi kao drugostupanjski organ nadležna je Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove.

42. KOJI JE ORGAN NADLEŽAN ODLUČIVATI AKO SUVLASNICI NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU NE POSTIGNU SPORAZUM O PRVENSTVENOM PRAVU KORIŠTENJA RADI GRADNJE? ZAKON UPUĆUJE DA SE OVO PITANJE RJEŠAVA PREMA ODREDBAMA ZAKONA O SVOJINSKO-PRAVNIM ODNOSIMA, A OVAJ ZAKON NI U JEDNOJ ODREDBI NE SPOMINJE DA OVAKVA I SLIČNA PITANJA RJEŠAVA NADLEŽNI ORGAN UPRAVE, VEĆ SAMO SUD.

Prema odredbi članka 32 stav 3 Zakona o građevnom zemljištu, ako raniji suvlasnici ne postignu sporazum, prvenstveno pravo korištenja zemljišta radi gradnje ostvaruje se prema odredbama Zakona o vlasničko-pravnim odnosima Federacije BiH (Službene novine Federacije BiH, broj 6/98) i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službene novine SFRJ, broj 60/80 i 36/90), koji se primjenjuje kao propis u Republici Srpskoj. To znači da će se ovakva pitanja raspraviti pred nadležnim sudom.

43. MOŽE LI SKUPŠTINA OPĆINE/OPĆINSKOG VIJEĆA PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI IZUZETI IZ POSJEDA IZGRAĐENO GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE NA KOJEM SU PREMA REGULACIJSKOM PLANU IZGRAĐENI STANOVİ KOJE JE NAKON IZGRADNJE GRAĐEVNO PODUZEĆE PRODALO DRUGIM PODUZEĆIMA, A ONA TE STANOVE DODIJELILA SVOJIM UPOSLENICIMA? NA DIJELU TOG ZEMLJIŠTA, PORED STAMBENIH ZGRADA, IZGRAĐENI SU PARKING-PROŠTORI, PROMETNICE I ZELENE POVRŠINE GRAĐEVNOG PODUZEĆA KOME JE I DALJE UKNJIŽENO PRAVO KORIŠTENJA. IMA LI OVO PODUZEĆE PRAVO NA NAKNADU ZA ZEMLJIŠTE?

Izgrađeno gradsko građevno zemljište dijeli pravnu sudbinu zgrade, te prema tome poduzeće ima pravo na naknadu za zemljište.

44. PRIMJENJUJE LI SE ODREDBA ČLANKA 49 STAV 2 NA DODJELU IZVRŠENU PRIJE DONOŠENJA NOVOG ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU, AKO JE DODJELA VRŠENA NEPOSREDNOM POGODBOM?

Odredba članka 49 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu primjenjuje se na dodjelu izvršene prije donošenja ovog zakona.

45. JE LI OPĆINSKI ORGAN UPRAVE ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE DUŽAN OBAVIJESTITI RANIJE KORISNIKE GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA KOJE JE NAKNADNO DODIJELJENO DRUGOJ OSOBI DA MOGU PODNIJETI ZAHTEJ ZA REVIZIJU?

Iz odredbi članaka 87 i 88 ne može se izvesti zaključak da je organ uprave za imovinsko-pravne poslove dužan obavijestiti ranije korisnike gradskoga građevnog zemljišta dodijeljenog drugoj osobi da trebaju podnijeti zahtjev za reviziju.

46. RJEŠENJEM SKUPŠTINE OPĆINE/OPĆINSKOG VIJEĆA IZUZETO JE IZ POSJEDA PRIVREMENIH KORISNIKA GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE I PREMA REGULACIJSKOM PLANU DODIJELJENO NA KORIŠTENJE OPĆINI RADI IZGRADNJE PROMETNICE. KORISNICIMA JE UTVRĐENA I ISPLAĆENA PRAVIČNA NAKNADA. PROMETNICA JOŠ NIJE ZAVRŠENA. RANIJI KORISNICI ZEMLJIŠTA TRAŽE DA IM SE IZUZETO ZEMLJIŠTE VRATI U POSJED. IMAJU LI TAKVI KORISNICI PRAVO NA POVRAT ZEMLJIŠTA?

Ovaj slučaj treba rješavati ovisno od konkretnih činjenica, gdje se utvrđuje u kojoj je mjeri gradsko građevno zemljište privedeno namjeni u skladu sa regulacijskim planom. Člankom 96 propisano je da na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacijskim planom, a prešlo je u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu odluke općine, državno vlasništvo prestaje po sili Zakona.

47. MOŽE LI SE DONIJETI ZAJEDNIČKO RJEŠENJE O PRESTANKU DRUŠTVENOG/ DRŽAVNOG VLASNIŠTVA NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU KOJE NIJE PRIVEDENO NAMJENI, A NI DO DANAS NIJE IZUZETO IZ POSJEDA SADAŠNJIH KORISNIKA? JE LI TAKVO RJEŠENJE MOGUĆE DONIJETI PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI?

Može se donijeti zajedničko rješenje kojim se određuje prestanak javnog vlasništva na gradskom građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni, ali se preporučuje donošenje pojedinačnih rješenja (zbog izjavljivanja žalbe, stjecanja pravosnažnosti). Rješenja treba donositi po zahtjevima stranaka, a ne po službenoj dužnosti.

48. NATJEČAJ: KOJE DOKUMENTE JE POTREBNO PRILOŽITI UZ PRIJAVU NA NATJEČAJ?

Odredba članka 45 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da se gradsko građevno zemljište dodjeljuje na korištenje radi gradnje na osnovu javnog natječaja koji se objavljuje u sredstvima javnog informiranja, pod uvjetima, na način i u postupku propisanim Zakonom o građevnom zemljištu i na osnovu njega donesenim propisima.

Člankom 46 stav 1 određeno je da se uvjeti i način dodjele gradskoga građevnog zemljišta na korištenje radi gradnje, kao i postupak i kriteriji za određivanje prava prvenstva na natječaju, ili pri neposrednoj pogodbi, uređuju odlukom skupštine općine/općinskog vijeća u skladu s programom stambene i ostale izgradnje u općini, odnosno gradu.

Iz navedenih odredbi proizlazi da će skupštine općina/općinska vijeća na osnovu zakona donijeti posebne odluke kojima će biti propisani postupci i kriteriji za određivanje prava prvenstva pri dodjeli građevnog zemljišta putem natječaja. Tim će odlukama općina, u skladu s programom stambene i ostale izgradnje u općini, odnosno gradu, propisati konkretne uvjete dodjele putem natječaja, a u tekstu javnog natječaja bit će objavljeno koje dokumente je potrebno priložiti uz prijavu na natječaj.

49. AKO SU, U SKLADU SA ZAKONOM, ZA LEGALIZACIJU OBJEKATA IZGRAĐENIH DO 1992. GODINE PODNESENI ZAHTJEVI DO KRAJA 1999. GODINE, HOĆE LI SE UTVRĐIVATI PRAVO VLASNIŠTVA, ILI ĆE SE PRIJE UTVRĐIVANJA PRAVA VLASNIŠTVA UTVRĐIVATI PRAVO KORIŠTENJA?

Ako je na građevnom zemljištu u državnom vlasništvu izgrađena zgrada bez prava korištenja zemljišta radi gradnje, a naknadno se za nju može izdati odobrenje za gradnju po odredbama Zakona o uređenju prostora RS/Zakona o prostornom uređenju FBiH, skupština općine/općinsko vijeće prema odredbi članka 61 Zakona o građevnom zemljištu utvrdit će pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika uz obvezu plaćanja naknade za dodijeljeno građevno zemljište na korištenje i naknade za uređenje građevnog zemljišta.

O slučajevima gdje je zgrada izgrađena

prije 1992. godine, a zahtjevi za legalizaciju su podneseni, još nije odlučeno.

50. ČLANAK 94 JE NEJASAN I ODREDBE JE POTREBNO RAZRADITI.

Prema odredbi članka 94 Zakona o građevnom zemljištu, postupci koji su po zahtjevu za dodjelu građevnog zemljišta u državnom vlasništvu radi gradnje pokrenuti prije stupanja na snagu ovog zakona, bit će okončani u skladu sa odredbama ranije važećeg Zakona o građevnom zemljištu, ukoliko je prvostupanjsko rješenje doneseno prije stupanja na snagu novog zakona.

Prema navedenoj odredbi, postupci u kojima je prvostupanjsko rješenje o dodjeli zemljišta doneseno prije stupanja na snagu novog zakona okončat će se po odredbama ranijeg zakona.

Također, iz odredbe članka 94 proizlazi da će novi postupak biti pokrenut po novom zakonu ako prvostupanjsko rješenje o dodjeli neizgrađenoga građevnog zemljišta, donijeto po odredbama ranijeg Zakona o građevnom zemljištu, bude poništeno u drugostupanjskom postupku ili u upravnom sporu.

51. KAKO SPRIJEČITI BESPRAVNU IZGRADNJU U VEZI S PRIMJENOM ČLANKA 8 I DRUGIH RELEVANTNIH ODREDBI ZAKONA?

Zakonom o uređenju prostora RS/Zakonom o prostornom uređenju FBiH regulirano je pitanje gradnje i mjere za sprečavanje nezakonite gradnje. Općina sukladno svojim ustavnim ovlastima upravlja i raspolaže gradskim građevnim zemljištem u državnom vlasništvu na način i pod uvjetima predviđenim zakonom i propisima donesenim na osnovu zakona. Općini je odredbom članka 8 Zakona o građevnom zemljištu dato pravo da uređenje gradskog građevnog zemljišta u državnom vlasništvu do privođenja namjeni može povjeriti poduzeću ili drugoj pravnoj osobi koja ispunjava uvjete za obavljanje tih poslova sukladno važećim zakonima.

Odredbe Zakona o uređenju prostora i Zakona o građevnom zemljištu međusobno se dopunjuju i omogućavaju općinama da sukladno zakonu sprečavaju nezakonitu gradnju.

52. ČLANAK 96: KAKO GA PRIMIJENITI U SLUČAJEVIMA KAD ZEMLJIŠTE NIJE PRIVEDENO NAMJENI U SKLADU S PLANOVIMA PROSTORNOG UREĐENJA, A NE POSTOJI PLANSKA DOKUMENTACIJA? KAKO ĆE SE POD OVIM OKOLNOSTIMA ZNATI JE LI ZEMLJIŠTE PRIVEDENO NAMJENI ILI NIJE, TE POSTOJE LI PLANOVI PARCELACIJE?

Prema odredbi članka 96, stupanjem na snagu Zakona o građevnom zemljištu po sili Zakona prestaje državno vlasništvo na građevnom zemljištu koje nije privedeno namjeni u skladu sa regulacijskim planom, a prešlo je u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu odluke općine.

Nema zakonskih smetnji za primjenu navedene odredbe i u slučajevima gdje je zemljište u društveno, sada državno vlasništvo, prešlo na osnovu odluke općine, a nije privedeno namjeni i za njega nije donesen regulacijski plan.

53. BUDUĆI DA SE ČLANKOM 15 NE MIJENJA OBLIK SVOJINE NA ZEMLJIŠTU, POSTAVLJA SE PITANJE GDJE SE EVIDENTIRA PRAVO KORIŠTENJA?

Prema odredbi članka 15 Zakona o građevnom zemljištu, odlukom o određivanju gradskoga građevnog zemljišta ne mijenja se oblik vlasništva na zemljištu koje je određeno kao gradsko građevno zemljište. Odredbom članka 5 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da se na takvom zemljištu mogu steći i prava određena drugim zakonima. Pravo korištenja neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta evidentirat će se, kao i dosad, u javnim knjigama u kojima se vodi evidencija prava na nekretninama.

54. AKO JE ZEMLJIŠTE PREUZETO I PLAĆENO, ALI NE I PRIVEDENO NAMJENI U TRENUTKU STUPANJA NA SNAGU ZAKONA, KAKO VRATITI ISPLAĆENU NAKNADU?

Postupak izvođenja pripremnih radnji propisan je odredbom članka 57 Zakona o građevnom zemljištu. U slučaju kad je na dan stupanja na snagu ovog zakona općina na osnovu rješenja nadležnog organa za imovinsko-pravne poslove pristupila izvođenju pripremnih radnji radi privođenja zemljišta namjeni, članak 96 neće se primjenjivati.

55. KAKO SE PLAĆA NAKNADA ZA PREUZETO ZEMLJIŠTE, PO ZAKONU O EKSPROPRIJACIJI ILI DOGOVOROM?

Odredbom članka 69 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da se naknada za preuzeto gradsko građevno zemljište određuje i isplaćuje po odredbama Zakona o eksproprijaciji.

56. U VEZI SA ČLANKOM 44 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU, ŠTO JE OSNOV ZA IZRAČUNAVANJE PRAVIČNE NAKNADE?

Odredbom članka 44 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da skupština općine/općinsko vijeće dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevno zemljište radi izgradnje građevina uz pravičnu naknadu.

Člankom 63 određeno je da se, pored ostalih vrsta naknada, za dodijeljeno gradsko građevno zemljište naknada utvrđuje prema osnovama i mjerilima propisanim Zakonom o građevnom zemljištu i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća.

Naknada za dodijeljeno gradsko građevno zemljište regulirana je odredbama članaka 64-68 Zakona o građevnom zemljištu.

57. ŠTO JE GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE?

Građevno zemljište definira se kao zemljište koje je usvojenim planovima za uređenje prostora i urbanističkim planovima namijenjeno za izgradnju objekata u skladu s odredbama Zakona o uređenju prostora RS/Zakona o prostornom uređenju FBiH.

58. KAKO IZRAČUNATI VISINU RENTE?

U skladu s odredbama članaka 64-68 Zakona o građevnom zemljištu, skupština općine/općinsko vijeće utvrdit će prosječnu konačnu građevnu cijenu iz prethodne godine, te će nakon toga ovisno od zone gradskoga građevnog zemljišta (šest zona), izvršiti obračun rente od 1% do 6% od navedene konačne građevne cijene.

59. ČLANAK 53: PRETPOSTAVLJA SE DA ĆE GRAĐANI POČETKOM PRIMJENE OVOG ZAKONA PODNOSITI ZAHTJEVE ZA PRETVORBU TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA U PRAVO VLASNIŠTVA, TE DA ĆE ZEMLJIŠNOKNJIŽNI UREDI IZDAVATI IZVODE I NA TAJ NAČIN RJEŠAVATI PITANJE VLASNIŠTVA. ZNAČI LI TO DA ĆE SLUŽBA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE MORATI PROVODITI POSTUPAK PO SVAKOM ZAHTJEVU I DONIJETI RJEŠENJE?

Prema članku 53, kad se na gradskom građevnom zemljištu dodijeljenom po stupanju na snagu Zakona o građevnom zemljištu izgradi građevina u skladu s važećim zakonima, prestaje pravo korištenja zemljišta radi gradnje i stječe se pravo vlasništva. Ne može se izvući zaključak da organ uprave za imovinsko-pravne poslove po zahtjevu treba provesti postupak i donijeti rješenje o prestanku prava korištenja i stjecanju prava vlasništva, jer se pravo vlasništva stječe po samom zakonu. Nadležni državni organ kod koga se vode javne knjige za upis prava na nekretninama, na osnovu izdatog odobrenja za upotrebu izgrađenog objekta, prenijet će već upisano pravo korištenja u pravo vlasništva.

60. ŠTO SU PREDUVJETI ZA DOBIVANJE GRAĐEVNOG ODOBRENJA?

Preduvjeti za dobivanje građevnog odobrenja propisani su odredbama Zakona o uređenju prostora RS i Zakona o prostornom uređenju FBiH.

61. JE LI PRI DODJELI ZEMLJIŠTA POTREBNO SLIJEDITI POSTUPAK KAKO JE BILO PREDVIĐENO ODLUKOM VISOKOG PREDSTAVNIKA OD 27. TRAVNJA 2000. GODINE?

Odredbom članka 16 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da će skupština općine/općinsko vijeće prije dodjele pribaviti mišljenje pravobranitelja kojim se potvrđuje da je predložena dodjela u skladu s važećim zakonom, te da su procedure koje predviđa ovaj zakon ispoštovane u cijelosti. U navedenom smislu potrebno je da spis predmeta, koji se dostavlja pravobranitelju radi davanja mišljenja, sadrži sve akte koji se odnose na konkretnu dodjelu, kako bi iz tih

akata pravobranitelj mogao nedvosmisleno utvrditi je li predložena dodjela u skladu s važećim zakonom. Odluka Visokog predstavnika više se ne primjenjuje.

62. PODRAZUMIJEVA LI ČLANAK 61 DA SE GRUNTOVNICI ZA UKNJIŽBU TREBA OSIGURATI NALOG?

U slučaju da po odredbi članka 61 Zakona o građevnom zemljištu skupština općine/općinsko vijeće utvrdi pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika, u dispozitivu rješenja unijet će se klauzula intabulandi, tj. da će zemljišnoknjižni ured nadležnog suda u zemljišnim knjigama upisati pravo vlasništva u korist graditelja, odnosno njegovog pravnog sljednika.

63. ŠTO SE SMATRA IZGRAĐENIM ČETVORNIM METROM STAMBENE POVRŠINE?

Pod izgrađenim četvornim metrom korisne stambene površine podrazumijeva se četvorni metar izgrađenog prostora koji se koristi u stambene svrhe.

64. POSTOJE DVIJE VRSTE RENTE. JE LI OSTAVLJENO OPĆINI DA ODLUČI HOĆE LI SE RENTA PLAĆATI MJESEČNO ILI GODIŠNJE?

Naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskog građevnog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a one nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina, naziva se renta. Visina rente utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje radi gradnje, dakle općina utvrđuje način plaćanja rente kako je propisano i ovim zakonom i odlukom skupštine općine/općinskog vijeća koja se donosi na osnovu članka 63 stav 1 i članka 64 Zakona o građevnom zemljištu.

65. MORAJU LI SE PLATITI I NAKNADA ZA POREZ I NAKNADA ZA KORIŠTENJE GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA?

Obveza plaćanja naknade za korištenje gradskog građevnog zemljišta (renta) propisana je člancima 73-75 Zakona o građevnom zemljištu, a obveza plaćanja poreza utvrđuje se drugim propisima o poreznim obvezama.

66. MOGU LI SE NOSITELJI STANARSKOG PRAVA TRETIRATI KAO VLASNICI ZEMLJIŠTA PO ČLANKU 20 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Zakon je precizno definirao pojam ranijeg vlasnika gradskoga građevnog zemljišta u državnom, ranije društvenom vlasništvu (članak 20 stav 2, 3 i 4).

Prema tome, nositelji stanarskog prava ne mogu se tretirati kao raniji vlasnici neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta u smislu odredbi članka 20 Zakona o građevnom zemljištu.

67. ZAŠTO ZAKON O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU NE SPOMINJE LICITACIJU?

Odredbom članka 45 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da se gradsko građevno zemljište dodjeljuje na korištenje radi gradnje na osnovu javnog natječaja ili neposrednom pogodbom. Zakonodavac nije predvidio mogućnost dodjele gradskog građevnog zemljišta putem licitacije.

68. HOĆE LI SE POSTUPCI U VEZI SA ČLANCIMA 39, 53 I 96 VODITI PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI I HOĆE LI SE UPISI TAKOĐER VODITI PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI?

Navedenim člancima Zakon nije striktno propisao obvezu vođenja postupaka po službenoj dužnosti, ali ni vođenje postupaka isključivo po zahtjevu stranke. Dakle, postoji mogućnost vođenja postupaka kako po službenoj dužnosti, tako i po zahtjevu stranke. Koji će se postupak voditi, ovisi od konkretnog slučaja.

Upise prava na građevnom zemljištu obavljat će zemljišnoknjižni uredi, u skladu s odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Navedeni zakon ne predviđa upise po službenoj dužnosti, već isključivo upise na osnovu pristiglog i zaprimljenog zahtjeva. Dakle, upisi prava u zemljišnu knjigu ne vrše se po službenoj dužnosti. Po službenoj se dužnosti samo u određenim slučajevima dostavlja pravosnažno rješenje na provođenje - primjerice rješenje iz članka 96 stav 4 Zakona.

69. ŠTO JE SA SLUČAJEVIMA BESPRAVNE DODJELE? HOĆE LI BITI OBUHVAĆENI REVIZIJOM? HOĆE LI SE REVIZIJA ODNOSITI NA DODJELU ZEMLJIŠTA BEZ NAKNADE?

Postupak revizije odnosit će se samo na slučajeve bespravne dodjele zemljišta, uključujući i dodjele bez naknade, kad zahtjev podnese oštećena stranka.

70. ZAŠTO SE U ZAKONU O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU NAVODI URBANISTIČKI I PROSTORNI PLAN, KAD SU OBA RAZVOJNI I DUGOROČNI PLANOVI I RADE SE ZA RAZDOBLJE OD 20 GODINA? NA RAZDOBLJE OD 5 GODINA KAO PROVEDBENI PLAN SE UTVRĐUJE JEDINO REGULACIJSKI PLAN.

Osnova za utvrđivanje gradskoga građevnog zemljišta je regulacijski plan.

71. ŠTO JE SA ZEMLJIŠTEM PROGLAŠENIM GRAĐEVNIM NAKON 1975. GODINE?

Na ovo se zemljište odnosi članak 96 Zakona o građevnom zemljištu, i to ukoliko su ispunjeni predviđeni uvjeti.

72. KAKO JE REGULIRANO PITANJE NAKNADE ZA VRAĆENO ZEMLJIŠTE U SKLADU SA ČLANKOM 96, I ŠTO AKO JE ZEMLJIŠTE DJELOMIČNO PRIVEDENO NAMJENI?

Državno vlasništvo na građevnom zemljištu u skladu s odredbama članka 96 Zakona o građevnom zemljištu prestaje ako zemljište nije privedeno namjeni i ako je to proglašeno odlukom općine (ne radi se o nacionaliziranom građevnom zemljištu). Plaćanje naknade Zakonom nije predviđeno kao uvjet za povrat ovog zemljišta. Iz ovog proizlazi da državno vlasništvo prestaje i na građevnom zemljištu za koje je naknada plaćena, ali je u tom slučaju bivši vlasnik kome se zemljište vraća dužan općini vratiti iznos naknade koji je ranije primio. Ako je zemljište djelomično privedeno namjeni, u postupku koji će biti vođen potrebno je utvrditi sve relevantne činjenice i okolnosti, te ocijeniti svrhu povrata dijela zemljišta; dakle, mogao bi se eventualno vratiti i dio zemljišta koje nije privedeno namjeni, ukoliko bi se ovakvim povratom mogla postići svrha.

73. JE LI PRIENOS PRAVA KORIŠTENJA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA PREMA ČLANKU 25 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU PREDMET UKNJIŽBE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I MOŽE LI SE TO PRAVO NASLJEĐIVATI?

Prema odredbi članka 25 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, raniji vlasnik neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta trajno prenosi svoje privremeno pravo korištenja tog zemljišta na drugu osobu. To pravo, koje je inače trebalo biti upisano u zemljišnim knjigama u korist ranijeg vlasnika, formalno-pravno i faktički više ne postoji i stoga se njegov upis treba brisati u zemljišnim knjigama i izvršiti upis u korist novog nositelja tog prava. To će biti učinjeno po prijedlogu stranke za uknjižbu tog prava, koje se prenosi na osnovu ugovora zaključenog između ranijeg vlasnika i novog nositelja tog prava.

Polazeći od ovoga, može se zaključiti da se privremeno pravo korištenja neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta, koje je stečeno po članku 25 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, može nasljeđivati.

74. NA KOGA SE ODOSE ODREDBE ČLANKA 63 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Članak 63 se odnosi na sve osobe kojima je dodjeljivano ili im se dodjeljuje građevno zemljište, bez iznimke. Suština ovih odredbi je da nitko ne može biti oslobođen plaćanja naknada za građevno zemljište, a predviđena je i obveza plaćanja nakanade bez obzira na ranije predviđeno i izvršeno oslobađanje.

75. U OKVIRU ČLANKA 13, KOJE JE MINISTARSTVO NADLEŽNO?

Nadležno je Ministarstvo poljoprivrede, vodoprivrede i šumarstva.

76. ODNOSI LI SE POVRAAT GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA U VEZI SA ČLANKOM 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU I NA SLUČAJEVE KAD JE BIVŠEM VLASNIKU ISPLAĆENA NAKNADA ZA PREUZETO ZEMLJIŠTE?

Državno vlasništvo na građevnom zemljištu u skladu s odredbama članka 96 prestaje ako zemljište nije privedeno namjeni, a proglašeno je odlukom općine (ne radi se o nacionaliziranom građevnom zemljištu).

Plaćanje naknade Zakonom nije predviđeno kao uvjet za povrat ovog zemljišta. Iz ovoga proizlazi da državno vlasništvo prestaje i na građevnom zemljištu za koje je naknada plaćena, ali je u tom slučaju bivši vlasnik kome se zemljište vraća dužan općini vratiti iznos naknade koji je ranije primio.

77. ŠTO JE S GRAĐEVNIM ZEMLJIŠTEM KOJE JE U PRIVATNOM VLASNIŠTVU, POSTAJE LI ONO DRŽAVNO?

članak 4 Zakona o građevnom zemljištu propisuje da gradsko građevno zemljište može biti u privatnom i u državnom vlasništvu. člankom 15 propisano je da se donošenjem odluke o određivanju gradskoga građevnog zemljišta ne mijenja vlasničko pravo na ovom zemljištu, a analogno datim definicijama, članak 7 propisuje da je gradsko građevno zemljište u privatnom vlasništvu u prometu. Nadalje je, člankom 39, određeno da vlasnik zgrade ili posebnog dijela zgrade stupanjem na snagu Zakona stječe pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta za koje je regulacijskim planom ili planom parcelacije utvrđeno da služi za redovnu upotrebu zgrade. Ovo se rješenje zadržava i u članku 53, kada se radi o slučajevima dodjele zemljišta i izgradnje građevine nakon stupanja na snagu Zakona.

Na osnovu same činjenice da je određeno zemljište utvrđeno kao građevno, ono ne postaje državno, jer građevno zemljište može biti i u privatnom vlasništvu. Građevno zemljište u privatnom vlasništvu može biti odlukom skupštine općine/općinskog vijeća izuzeto u skladu s odredbom članka 16 stav 4 Zakona, a stav 5 ovoga članka obvezuje skupštinu općine/općinsko vijeće da ranijim vlasnicima ponudi mogućnost ostvarivanja njihovog prava prvenstva u gradnji u skladu sa regulacijskim planom.

78. NA KOJI SE NAČIN VRŠI USTUPANJE NEIZGRAĐENOGA GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA NA PRIVREMENO KORIŠTENJE ZA POLJOPRIVREDNU OBRADU (ČLANAK 21 STAV 3 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU) I PRENOSI LI SE TIME PRIVREMENO PRAVO KORIŠTENJA TOG ZEMLJIŠTA U TRAJNO?

Ustupanje na korištenje neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta radi

poljoprivredne obrade, u smislu članka 21 stav 3 Zakon o građevnom zemljištu, vrši se putem ugovora koji zaključuju raniji vlasnik i osoba kojoj se to zemljište ustupa. Točnije, stranke zaključuju ugovor kojim se to zemljište na određeno vrijeme daje u zakup za poljoprivrednu obradu. Tim se ugovorom reguliraju prava i obveze ugovornih strana. Uputno je da se u ugovor unese i klauzula o prestanku zakupa ako nadležni organ općine donese rješenje o preuzimanju tog zemljišta radi dodjele za gradnju. Zemljište se preuzima od ranijeg vlasnika, a u postupku preuzimanja pored ranijeg vlasnika sudjeluje i zakupac zemljišta, kome će biti saopćeno da mu zakup na tom zemljištu prestaje danom preuzimanja. Prema tome, ustupanjem zemljišta po članku 21 stav 3 Zakona o građevnom zemljištu trajno se ne prenosi pravo korištenja tog zemljišta.

79. JE LI DOBIVANJE GRAĐEVNOG ODOBRENJA UVJETOVANO PRETHODNIM PLAĆANJEM NAKNADE ZA DODJELU ZEMLJIŠTA?

Uvjet za dobivanje građevnog odobrenja jest da je osoba u faktičkom posjedu zemljišta. Odgođena plaćanja mogu biti pitanja koja se tretiraju ovisno od slučaja, i to ako se radi o općem interesu i specifičnoj situaciji.

80. PRIMJENA ČLANKA 63 NA POVRATNIKE I OSOBE ČIJA JE IMOVINA UNIŠTENJA: POSTOJE LI IZUZECI OD OBVEZE PLAĆANJA NAKNADE ZA DODJELU ZEMLJIŠTA?

Kriteriji propisani Zakonom o građevnom zemljištu su jasni i ne postoje izuzeci.

81. ROK ZA IZRADU REGULACIJSKOG PLANA JE JEDNA GODINA. KAKO POSTUPITI KAD OSOBA PODNESE ZAHTJEV ZA ZAMJENU ZEMLJIŠTA?

Regulacijski plan je strategija kojom se određuje postupanje u vezi sa razvojem grada. Sredstva za primjenu regulacijskog plana su općinske odluke koje trebaju biti izrađene u suradnji općinskih odjela za urbanizam i imovinskih odjela.

82. KAKVA JE ULOGA PRAVOBRANITELJA?

Uloga pravobranitelja treba biti usmjerena

ka pojednostavljenju postupka u cjelini i u isto vrijeme instrument kontrole zakonitosti upravnog postupka. Isto tako, uloga pravobranitelja omogućuje ostvarenje prava na naknadu, uvida u spise, kao i zaštitu stranke u postupku.

83. MOŽE LI SE PRAVO PRVENSTVA KORIŠTENJA GRADSKOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA PRIMIJENITI I U SLUČAJU REKONSTRUKCIJE OBJEKTA NA TOM ZEMLJIŠTU?

U slučaju prava prvenstva korištenja zemljišta, osoba koja ima pravo prvenstva korištenja zemljišta ima i pravo prvenstva na rekonstrukciju objekta na predmetnom zemljištu.

84. KAD GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE POSTAJE PRIVATNO VLASNIŠTVO, ŠTO RADITI U SLUČAJU REKONSTRUKCIJE OBJEKTA I TKO JE NADLEŽAN ZA FORMIRANJE NOVE PARCELE?

U slučaju rušenja objekta, ne gubi se pravo vlasništva na zemljištu. Člancima 39 i 40 određuje se postupak i ovlaštenje za kompletiranje gradskoga građevnog zemljišta.

85. KAKVA PRAVA NA NEIZGRAĐENOM GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU IMA OSOBA NA KOJU JE RANIJ VLASNIK NA OSNOVU ČLANKA 25 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU UZ NAKNADU PRENIO PRAVO KORIŠTENJA NA TOM ZEMLJIŠTU?

Osoba na koju je raniji vlasnik prenio pravo korištenja neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta po članku 25 stav 2 Zakon o građevnom zemljištu ne stječe tim prijenosom sva prava koja je na tom zemljištu imao raniji vlasnik. To znači da ta osoba ne može ostvariti prvenstveno pravo korištenja na tom zemljištu radi gradnje, jer to pravo po zakonu može imati samo raniji vlasnik. Osoba koja stječe pravo korištenja neizgrađenoga građevnog zemljišta po osnovu članka 25 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu ima samo privremeno pravo korištenja tog zemljišta, a to pravo traje sve dok općinsko vijeće, odnosno skupština općine, ne donese rješenje o preuzimanju tog zemljišta iz njegovog posjeda, radi privođenja trajnoj namjeni.

Nositelj privremenog prava korištenja,

stečenog na ovaj način, može uz odobrenje nadležnog općinskog organa uprave na tom zemljištu podići privremenu građevinu za svoje potrebe (članak 21 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu). Također, može na privremeno korištenje ustupiti zemljište drugima, ali samo u poljoprivredne svrhe (članak 21 stav 3).

Osoba koja stječe privremeno pravo korištenja građevnog zemljišta, po članku 25 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, ne može to pravo prenositi na drugu osobu jer takva mogućnost nije zakonom predviđena.

86. U VEZI SA ČLANKOM 25, KAKO IZRAČUNATI CIJENU ZEMLJIŠTA KOJE JE BILO PONUĐENO OPĆINI KOJA IMA PRAVO PREČE KUPNJE? HOĆE LI BITI PRIMIJENJEN ZAKON O EKSPROPRIJACIJI ILI TRŽIŠNA CIJENA?

Raniji vlasnik gradskoga građevnog zemljišta u državnom vlasništvu, odnosno imatelj prava privremenog korištenja zemljišta i prije donošenja rješenja o preuzimanju zemljišta može ponuditi neizgrađeno gradsko građevno zemljište po tržišnoj cijeni. U slučaju da općina ne prihvati ponudu, zemljište ne može biti ponuđeno trećoj osobi po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini. Dakle, općina ima pravo preče kupnje, ali vlasnik formira cijenu. Ista cijena će biti osnova za slobodnu trgovinu.

87. JE LI PO ČLANKU 25 POTREBNO DA OPĆINA SA VLASNIKOM ZAKLJUČI UGOVOR O KUPOPRODAJI?

Sama izjava o prihvatanju nije dovoljna. Ukoliko općina prihvati ponudu, odluka će služiti kao pravni temelj za plaćanje određene cijene.

88. TKO JE NADLEŽAN ZA DONOŠENJE ODLUKE O DODJELI ZEMLJIŠTA I UTVRĐIVANJU KRITERIJA ZA DODJELU ZEMLJIŠTA?

Sukladno odredbama članka 44 Zakona o građevnom zemljištu, odluku o dodjeli građevnog zemljišta donosi općinsko vijeće, odnosno skupština općine. Uvjeti, način i kriteriji u navedenoj se odluci utvrđuju sukladno odredbama članaka 46, 47 i 48 Zakona o građevnom zemljištu.

89. MOŽE LI SE PREMA ČLANKU 26 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU DONIJETI RJEŠENJE POSLIJE 16. SVIBNJA 2003. GODINE, ZA GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE IZ ČLANKA 96 ZAKON O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Nakon stupanja na snagu Zakona o građevnom zemljištu, općina ne može raspolagati gradskim građevnim zemljištem iz članka 96 stav 1 ovog zakona, jer je to zemljište po sili Zakona prešlo u privatno vlasništvo stupanjem na snagu navedenog zakona. Prema tome, u ovakvom slučaju organ uprave nadležan za imovinsko-pravne poslove ne može donositi rješenje po članku 26 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu. Međutim, fizička ili pravna osoba, kao posjednik gradskoga građevnog zemljišta, može tužbom tražiti, ako su za to ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o vlasničko-pravnim odnosima (odnosno Zakonom o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima) da se sudskom odlukom utvrdi da je stekla pravo vlasništva na tom zemljištu na osnovu dosjelnosti, odnosno održaja.

90. KAD NASTAJE OBAVEZA PLAĆANJA ZA DODJELU ZEMLJIŠTA?

Obveza plaćanja nastaje nakon što rješenje o dodjeli zemljišta postane pravosnažno.

91. KAKO TRETIRATI DODJELE BEZ PLAĆANJA KAD DOĐE DO EVIDENCIJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA?

Ukoliko su rješenja o dodjeli na snazi, pitanje će se riješiti po odredbama starog zakona, ali ako dodjele nisu okončane u prvoj instanci, daljnji postupak se provodi u skladu s novim zakonom.

92. ČLANAK 39 TRETIRA PRETVARANJE PRAVA KORIŠTENJA U VLASNIŠTVO. NA KOJI SE NAČIN VERIFICIRA NOVONASTALA SITUACIJA? HOĆE LI TO BITI POSTUPAK PO ZAHTJEVU KLIJENTA, ILI ĆE SE TO PROMIJENITI U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI?

Nakon što bude primljen zahtjev koji podnosi klijent, sud će umjesto prava korištenja izvršiti upis prava vlasništva.

93. JE LI ČLANKOM 89 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU USTANOVLJENA OBEZA DA SE U SVIM SLUČAJEVIMA, U KOJIM JE DOŠLO DO PRESTANKA PRAVA BEZ SUGLASNOSTI NOSITELJA PRAVA, OVA PRAVA VRATE ILI OSIGURA NAKNADA?

Odredbe članka 89, kao i sve ostale kojima je uređen postupak revizije, predstavljaju obvezu da se u pokrenutim postupcima utvrdi je li došlo do povrede prava. Ukoliko je do navedene povrede došlo, postoji i obveza da se ova prava vrate ili osigura naknada. Ukoliko do povrede prava nije došlo, samim tim ne postoji ni navedena obveza, kao ni u slučajevima kad je do prestanka prava došlo na način propisan drugim relevantnim odredbama (primjerice, u slučaju gubitka prava korištenja zemljišta radi gradnje, propisanog odredbama članaka 49-53 Zakona o građevnom zemljištu).

94. NA KOJI NAČIN RANIJU VLASNIK DAJE PONUDU OPĆINI DA PREUZME NEIZGRAĐENO GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U SMISLU ČLANKA 25 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Raniji vlasnik neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta može podnijeti pismeni zahtjev općini da izvrši preuzimanje tog zemljišta po članku 26 Zakona o građevnom zemljištu. Neizgrađeno građevno zemljište raniji vlasnik može ponuditi općini i na drugi način, npr. davanjem o tome izjave na zapisnik kod organa uprave nadležnog za imovinsko-pravne poslove.

95. KAKO SE VRŠI PRIJENOS PRAVA KORIŠTENJA NEIZGRAĐENOGA GRADSKOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA NA TREĆE OSOBE KAD OPĆINA NE PRIHVATI PONUDU RANIJEG VLASNIKA O PREUZIMANJU TOG ZEMLJIŠTA?

U slučaju kad općina ne prihvati ponudu ranijeg vlasnika o preuzimanju neizgrađenoga gradskoga građevnog zemljišta, raniji vlasnik, sukladno odredbi članka 25 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, može prenijeti na treću osobu privremeno pravo korištenja tog zemljišta putem ugovora.

96. KAKO SE OSTVARUJE PRVENSTVENO PRAVO KORIŠTENJA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA RADI GRADNJE, AKO SE SA RANIJIM VLASNIKOM O TOME NE POSTIGNE SPORAZUM?

Suglasno odredbama Zakona o vlasničko-pravnim odnosima (Službene novine Federacije BiH, broj 6/98) i Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list SFRJ, broj 6/80), koji se do donošenja novog zakona još primjenjuje u Republici Srpskoj, u slučajevima kad suvlasnici ne postignu sporazum o ostvarivanju prvenstvenog prava korištenja, o tome odlučuje nadležni sud.

97. NA KOJE SE GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE ODNOSI ODREDBA ČLANKA 39 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Za razliku od članka 96 Zakona o građevnom zemljištu, koji se odnosi samo na neizgrađeno gradsko građevno zemljište koje je svojedobno prešlo u državno vlasništvo na osnovu odluke općine, odredba članka 39 Zakona o građevnom zemljištu odnosi se na svako izgrađeno gradsko građevno zemljište. To znači da se odnosi na izgrađeno gradsko građevno zemljište koje je prešlo u društveno, sada državno vlasništvo, na osnovu Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevnog zemljišta iz 1958. godine, kao i po posebnim zakonima o određivanju gradskoga građevnog zemljišta i odlukama općina.

98. DONOSI LI ORGAN UPRAVE ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE RJEŠENJE PO ČLANKU 39 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU, KOJIM UTVRĐUJE PRIJENOS TRAJNOG PRAVA KORIŠTENJA U PRIVATNO VLASNIŠTVO?

Odredbom članka 39 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu (za razliku od članka 96 stav 2) organ uprave za imovinsko-pravne poslove nije ovlašten donositi rješenje kojim utvrđuje prestanak državnog vlasništva i prijenos trajnog prava korištenja u privatno vlasništvo na gradskom građevnom zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Prestanak državnog vlasništva i uspostavljanje privatnog vlasništva na građevnom zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade nastupa po sili Zakona. Vlasnik zgrade

može podnijeti prijedlog zemljišnoknjižnom uredu nadležnog općinskog suda da se na osnovu članka 39 Zakona o građevnom zemljištu izvrši brisanje upisa državnog vlasništva i trajnog prava korištenja na građevnom zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, te da se pravo vlasništva na tom zemljištu upiše u korist podnosioca prijedloga, kao vlasnika zgrade izgrađene na tom zemljištu.

99. KAKO ĆE SE UTVRDITI PRAVO VLASNIŠTVA NA GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU POD ZGRADOM I ZEMLJIŠTU KOJE SLUŽI ZA REDOVNU UPOTREBU ZGRADE U KOJOJ SU SVE STANOVE OTKUPILI BIVŠI NOSITELJI STANARSKOG PRAVA?

Kod odgovora na ovo pitanje treba imati u vidu odredbe Zakona o vlasničko-pravnim odnosima Federacije BiH, koje reguliraju etažno vlasništvo, odnosno odredbe Zakona o svojini na dijelovima zgrada, koji se još primjenjuje u Republici Srpskoj (Službeni list SRBiH, broj 35/77).

Člankom 22. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima Federacije BiH propisano je da vlasnici posebnih dijelova zgrada (etažni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva ili trajno pravo korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade. Slične odredbe sadrži i Zakon o svojini na dijelovima zgrada (članak 46) koji se primjenjuje u Republici Srpskoj. Ove odredbe, kao i odredba članka 38 Zakona o građevnom zemljištu koja regulira zajedničku izgradnju zgrade na gradskom građevnom zemljištu, propisuju da svaki etažni vlasnik zgrade stječe pravo zajedničkog vlasništva na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

100. KAKO ĆE SE POSTUPITI PO ZAHTJEVIMA ZA DODJELU NEIZGRAĐENOGA GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA IZ ČLANKA 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU, KOJI SU PODNESENI PRIJE STUPANJA NA SNAGU OVOG ZAKONA, A TI ZAHTJEVI JOŠ NISU RIJEŠENI?

Stupanjem na snagu Zakona o građevnom

zemljištu, poslije 16. svibnja 2003. godine općinsko vijeće, odnosno skupština općine ne može više raspolagati gradskim građevnim zemljištem koje je prešlo u privatno vlasništvo. To znači da se rješenje po zahtjevima za dodjelu takvog zemljišta ne može donositi.

Za podnesene neriješene zahtjeve nadležni organ donosi zaključak o obustavljanju daljnijeg postupka u skladu sa zakonom (članak 128 stav 2 Zakona o općem upravnom postupku u Republici Srpskoj, i članak 123 stav 2 Zakona o upravnom postupku Federacije BiH).

101. VODI LI SE PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI POSTUPAK PO ČLANKU 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Odnos koji nastaje primjenom članka 96 Zakona o građevnom zemljištu ne proizlazi iz rješenja organa uprave kojim se utvrđuje prestanak državnog vlasništva na određenom građevnom zemljištu i uspostavlja raniji vlasničko-pravni odnos, već proizlazi ex lege, tj. po sili Zakona. Stoga rješenje koje se donosi po članku 96 stav 2 nema konstitutivni, već deklarativni karakter. Tim se rješenjem samo utvrđuje da je po sili Zakona prestalo državno vlasništvo na određenom građevnom zemljištu i da se na tom zemljištu uspostavlja raniji vlasničko-pravni odnos.

Iz ovakve formulacije članka 96 proizlazi da nadležni organ uprave može po službenoj dužnosti voditi postupak za primjenu ovog članka, a također se taj postupak može voditi po zahtjevu stranke.

102. HOĆE LI SE ZA ZEMLJIŠTE IZ ČLANKA 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU DONOSITI ZAJEDNIČKO (KUMULATIVNO) RJEŠENJE ILI ĆE SE DONOSITI POJEDINAČNA RJEŠENJA?

Prema članku 96 Zakona o građevnom zemljištu, može se donositi kako zajedničko (kumulativno), tako i pojedinačno rješenje za svakog ranijeg vlasnika. I u jednom i u drugom slučaju prije donošenja rješenja potrebno je provesti postupak u kome se raniji vlasnik, odnosno njegov pravni sljednik treba izjasniti je li u elaboratu geodetskog stručnjaka obuhvaćeno sve neizgrađeno građevno zemljište koje je bilo njegovo vlasništvo, te jesu li točni iskazani podaci o površinama i parcelama tog zemljišta.

Međutim, prihvatljivije je da se za svakog ranijeg vlasnika donosi posebno rješenje po članku 92 Zakona o građevnom zemljištu. Ukoliko bi se donosilo zajedničko rješenje, mogle bi iz toga nastati pravne i tehničke komplikacije, kao što su parcijalna pravosnažnost takvog rješenja, tehničke teškoće u provođenju tog rješenja u zemljišnim knjigama i sl.

103. TKO JE STRANKA U POSTUPKU KOJI SE VODI PO ČLANKU 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

U postupku koji se vodi po članku 96 Zakona o građevnom zemljištu, prije svega stranka je raniji vlasnik tog zemljišta, odnosno osoba koja je kao takva navedena u odluci općine o određivanju gradskoga građevnog zemljišta. Međutim, u slučajevima kad raniji vlasnik više nije živ, stranku u postupku će predstavljati njegov nasljednik, odnosno nasljednici. Može se dogoditi da se u postupku pojavi osoba kojoj je raniji vlasnik, nakon što je zemljište proglašeno gradskim građevnim zemljištem, to zemljište prodao putem ugovora koji se inače smatra ništavnim. Takva osoba ne može imati svojstvo stranke u postupku koji se vodi po članku 96 Zakona o građevnom zemljištu, pa kao stranku treba pozvati ranijeg vlasnika, odnosno njegovog pravnog sljednika.

104. U ČIJU ĆE SE KORIST PREMA ČLANKU 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU USPOSTAVITI RANIJI VLASNIČKO-PRAVNI ODNOS NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Pri odgovoru na ovo pitanje treba početi od odredbe članka 20 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, koja propisuje tko se smatra ranijim vlasnikom neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta.

Ranijim vlasnicima gradskoga građevnog zemljišta iz članka 96 također će se smatrati osobe za koje je u postupku uspostave katastra nekretnina rješenjem nadležne komisije utvrđeno da su vlasnici tog zemljišta.

105. NA KAKVA SE OGRANIČENJA U RASPOLAGANJU GRADSKIM GRAĐEVNIM ZEMLJIŠTEM U PRIVATNOM VLASNIŠTVU ODNOSI ODREDBA ČLANKA 7 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Odredbom članka 29 Zakona o prometu nepokretnosti propisano je da je vlasnik zemljišta dužan, u slučaju prodaje, to zemljište ponuditi na prodaju općini, a tek ako općina ne prihvati ponudu, zemljište može prodati drugoj osobi, ali ne po nižoj cijeni od one koja je ponuđena općini. Naime, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Zakona o uređenju prostora) vlasnik neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta može na tom zemljištu graditi objekte samo ako je takva izgradnja predviđena aktima urbanističke regulative i uz prethodno pribavljenu urbanističku suglasnost i odobrenje za gradnju.

Ograničenje u raspolaganju gradskim građevnim zemljištem također je propisano odredbama članaka 55-58 Zakona o građevnom zemljištu i Zakonom o eksproprijaciji. Tim je zakonima predviđeno da se na zemljištu u privatnom vlasništvu mogu ustanoviti stvarne službenosti, privremeno zauzimanje i vršenje pripremnih radnji.

106. KAKAV AKT I U KAKVOM POSTUPKU DONOSI ORGAN UPRAVE ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE KAD NA OSNOVU ČLANKA 22 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU RJEŠAVA O SPORU U VEZI S UREĐENJEM MEĐA NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU KOJE JE PRIVEDENO NAMJENI?

Postupak po članku 22 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu pokreće se po zahtjevu zainteresirane stranke, tj. osobe koja je u sporu u vezi s uređenjem međa na gradskom građevnom zemljištu koje je privedeno namjeni. U tom je postupku potrebno utvrditi sve relevantne činjenice od kojih ovisi donošenje pravilne odluke o sporu. Suglasno pravilima postupka, u postupku će na usmeno raspravi biti saslušane stranke u sporu, a bit će izvedeni i drugi potrebni dokazi - pribavljanje stručnog nalaza i mišljenje vještaka-geodetskog stručnjaka, a po potrebi i vještaka-urbanističkog stručnjaka. Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, organ uprave za imovinsko-pravne poslove donosi rješenje o uređenju međa. Kao sastavni dio tog rješenja,

geodetski stručnjak treba izraditi skicu na kojoj će biti nacrtana međa utvrđena rješenjem organa uprave za imovinsko-pravne poslove.

107. AKO SE NEDOVRŠENI OBJEKAT NALAZI NA GRADSKOM GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU KOJE JE PREŠLO U DRUŠTVENO, SADA DRŽAVNO VLASNIŠTVO, NA OSNOVU ODLUKE OPĆINE, HOĆE LI SE TAKVO ZEMLJIŠTE TRETIRATI KAO IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE?

Nedovršeni objekt na gradskom građevnom zemljištu ne daje tom zemljištu status izgrađenog zemljišta. Izgrađenim zemljištem može se smatrati samo zemljište na kome je izgrađen objekt za koji je izdato upotrebno odobrenje i koji je uknjižen u javnim knjigama.

108. IMA LI GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE KOJE SLUŽI ZA POTREBE STOČNE I ŽITNE PIJACE STATUS IZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA (ZEMLJIŠTE IMA METALNU OGRADU S BETONSKIM TEMELJIMA, TOROVE ZA STOKU METALNE S BETONSKOM PODLOGOM, VEZOVE ZA KRUPNU STOKU, PROSTOR ZA VAGU I ZIDANI OBJEKT ZA URED, DRVENE STOLOVE, NASIP I DR.)? PIJACA JE GRAĐENA S ODOBRENJEM ZA GRADNJU I PRIBAVLJENO JE UPOTREBNO ODOBRENJE.

Ako je na gradskom građevnom zemljištu s odobrenjem za gradnju izgrađena stočna i žitna pijaca, za koju je kasnije pribavljeno i upotrebno odobrenje, takvo se zemljište smatra izgrađenim zemljištem, odnosno zemljištem koje je privedeno namjeni. Konkretnije, pijaca izgrađena kako je opisano u postavljenom pitanju smatrat će se izgrađenim objektom, jer ima sve urbanističko-građevne karakteristike izgrađenog objekta. To bi bio slučaj i s podignutim parkom na građevnom zemljištu (izgrađene staze, travnjaci, vodoskoci i sl.).

109. MOŽE LI SE PO ČLANKU 96 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU NA GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU USPOSTAVITI VLASNIČKO-PRAVNI ODNOS U KORIST NASLJEDNIKA RANIJEG VLASNIKA, IZA KOGA NIJE PROVEDEN OSTAVINSKI POSTUPAK?

Na gradskom građevnom zemljištu iz članka 96 Zakona o građevnom zemljištu ne može se uspostaviti vlasničko-pravni odnos u korist nasljednika ranijeg vlasnika iza koga nije proveden ostavinski postupak. U ovakvom slučaju vlasničko-pravni odnos na građevnom zemljištu bit će uspostavljen u korist ranijeg vlasnika čije je pravo vlasništva bilo upisano u zemljišnim knjigama prije prelaska tog zemljišta u društveno, sada državno vlasništvo. Nasljednicima ranijeg vlasnika preostaje da nakon provedenog ostavinskog postupka zatraže da se u zemljišnim knjigama izvrši upis njihovog vlasničkog prava na tom zemljištu, na osnovu rješenja o nasljeđivanju.

110. MOŽE LI SE RANIJIM VLASNIKOM, U ČIJU ĆE KORIST NA GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU IZ ČLANKA 96 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU BITI USPOSTAVLJEN VLASNIČKO-PRAVNI ODNOS, SMATRATI OSOBA KOJA JE PO PRELASKU TOG ZEMLJIŠTA U DRŽAVNO VLASNIŠTVO KUPILA ZEMLJIŠTE OD RANIJEG VLASNIKA PUTEM KUPOPRODAJNOG UGOVORA AKO JE ZA KUPLJENO ZEMLJIŠTE PLAĆEN I POREZ NA PROMET?

U konkretnom slučaju vlasničko-pravni odnos će biti uspostavljen u korist osobe koja je bila vlasnik zemljišta u vrijeme prelaska tog zemljišta u društveno, sada državno vlasništvo. Sadašnjem posjedniku zemljišta preostaje da pitanje tog zemljišta regulira sa ranijim vlasnikom sporazumno, a eventualni spor rješava nadležni sud.

111. MOŽE LI SE PRIHVATITI PRIJEDLOG ZA EKSPROPRIJACIJU GRADSKOG GRAĐEVNOG ZEMLJIŠTA ZA IZGRADNJU OBJEKTA, NA OSNOVU OPĆEG INTERESA UTVRĐENOG PO ČLANKU 3 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU?

Preduvjet svake eksproprijacije jest utvrđivanje općeg interesa za izgradnju svakog konkretnog objekta. Opći interes, prema tome, mora se odnositi na konkretan objekt i konkretno zemljište na kome će se

takav objekt graditi. Međutim, odredba članka 3 Zakona o građevnom zemljištu ima uopćenu formulaciju o utvrđivanju općeg interesa. Iz takve formulacije ne može se utvrditi kakav će se objekt i na kojem zemljištu graditi. Prostorni plan ne definira konkretan objekt i konkretnu građevnu parcelu na kojoj će se takav objekt graditi, za razliku od regulacijskog plana, plana parcelacije i urbanističkog projekta. Stoga se prijedlog za eksproprijaciju gradskoga građevnog zemljišta odnosi na to da je opći interes utvrđen po članku 3 Zakona o građevnom zemljištu. U okviru predstojećih izmjena Zakona o eksproprijaciji treba razraditi odredbu članka 3 Zakona o građevnom zemljištu, odnosno konkretnije regulirati utvrđivanje općeg interesa prema gradskom građevnom zemljištu. Dok se to ne učini, opći interes na gradskom građevnom zemljištu utvrđivat će se na način propisan Zakonom o eksproprijaciji.

112. MOŽE LI SE POSTUPAK REVIZIJE PREMA ČLANKU 87 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU POKRENUTI PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI?

U ovoj upravnoj stvari postupak se pokreće i vodi na zahtjev stranke. Ukoliko taj zahtjev ne postoji, nadležni organ ne može pokrenuti i voditi postupak, jer se u protivnom rizikuje da rješenje doneseno bez zahtjeva stranke bude oglašeno ništavnim u smislu članka 266 točka 4 Zakona o općem upravnom postupku (Službeni list FNRJ, broj 52/56, i Službeni list SFRJ, broj 10/65, 18/65 i 4/77, koji se primjenjuje u Republici Srpskoj), odnosno članka 264 točka 4 Zakona o upravnom postupku Federacije BiH (Službene novine Federacije BiH, broj 2/98 i 48/99).

113. NA KOJI ĆE SE NAČIN RASPRAVITI VLASNIČKO-PRAVNI ODNOSI I UTVRDIRI PRAVO VLASNIŠTVA NA GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU NA KOJEM JE IZGRAĐENA ZGRADA BEZ PRAVA KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA RADI GRADNJE?

U ovakvim slučajevima radit će se najčešće o stjecanju prava korištenja, uz naknadu, neizgrađenoga građevnog zemljišta na osnovu (ništavnog) ugovora (pismenog ili usmenog) zaključenog između ranijeg vlasnika tog zemljišta i graditelja zgrade koja

je izgrađena bez prava korištenja radi gradnje.

Nadležni organ uprave za imovinsko-pravne poslove, po članku 61 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, vodit će postupak po zahtjevu zainteresirane stranke, odnosno graditelja zgrade koja je sagrađena bez prava korištenja radi gradnje. Međutim, odobrenje za gradnju može se izdati naknadno.

U ovom postupku utvrdit će se na koji je način graditelj zgrade stekao posjed građevnog zemljišta na kojem je bez prava korištenja i bez odobrenja za gradnju izgradio objekt. Ako se ustanovi da je taj posjed, uz plaćenu naknadu, stekao od ranijeg vlasnika građevnog zemljišta (odnosno njegovog nasljednika) i da se naknadno može izdati odobrenje za gradnju objekta (o čemu se pribavlja izvještaj od nadležnog organa za urbanističko-građevne poslove), bit će ispunjeni uvjeti za utvrđivanje vlasništva u korist graditelja zgrade izgrađene bez prava korištenja na tom zemljištu.

Nakon provedenog postupka i utvrđenog činjeničnog stanja, nadležni organ uprave za imovinsko-pravne poslove predložiti će općinskom vijeću, odnosno skupštini općine da u smislu članka 61 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu donese rješenje o utvrđivanju prava vlasništva na građevnom zemljištu pod zgradom i na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade, izgrađene bez prava korištenja radi gradnje na građevnom zemljištu u državnom vlasništvu.

114. HOĆE LI SE DONIJETI RJEŠENJE PO ČLANKU 96 STAV 2 ZAKONA O GRAĐEVNOM ZEMLJIŠTU ZA NEIZGRAĐENO GRADSKO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE KOJE JE PRIJE 16. SVIBNJA 2003. GODINE DODIJELJENO NA KORIŠTENJE RADI IZGRADNJE, ALI KORISNIK ZEMLJIŠTA NIJE NA TOM ZEMLJIŠTU IZGRADIO OBJEKT?

Odredbama članka 94 stav 1 Zakona o građevnom zemljištu propisano je da će postupci pokrenuti po zahtjevu za dodjelu građevnog zemljišta u državnom vlasništvu radi gradnje, prije stupanja na snagu ovog zakona, biti okončani u skladu s odredbama Zakona o građevnom zemljištu (Službeni list SRBiH, broj 34/86, 1/90 i 29/90 i Službeni list R BiH, broj 3/93 i 13/94), ukoliko je prvostupanjsko rješenje o dodjeli zemljišta

doneseno prije stupanja na snagu ovog zakona. Stavom 2 ovog članka propisano je da će novi postupak, ukoliko prvostupanjsko rješenje o dodjeli neizgrađenoga građevnog zemljišta iz prethodnog stava bude poništeno u drugostupanjskom postupku ili u upravnom sporu, biti pokrenut u skladu s odredbama ovog zakona.

Iz ovoga prizlazi da se za ovakvo zemljište, iako nije privedeno namjeni na dan stupanja na snagu Zakona o građevnom zemljištu, neće donositi rješenje po članku 96 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu, tj. neće se utvrđivati prestanak državnog vlasništva na tom zemljištu i uspostavljanje ranijeg vlasničko-pravnog odnosa.

U vezi s primjenom članka 94 Zakona o građevnom zemljištu posebno treba razmotriti situaciju kad je prije stupanja na snagu ovog zakona (tj. prije 16. svibnja 2003. godine) doneseno rješenje o dodjeli neizgrađenoga gradskog građevnog zemljišta radi gradnje objekta koji nije izgrađen, odnosno kad u roku od jedne godine od pravosnažnosti rješenja o dodjeli zemljišta nije podnesen zahtjev za izdavanje odobrenja za gradnju.

U ovom slučaju organ uprave za imovinsko-pravne poslove ima zakonsko pravo po članku 50 Zakona o građevnom zemljištu, nakon provedenog postupka i utvrđivanja svih pravno relevantnih činjenica, donijeti rješenje kojim se utvrđuje gubitak prava korištenja radi gradnje.

Postavlja se pitanje može li nakon donošenja takvog rješenja općina i dalje raspolagati tim zemljištem i dodjeljivati ga za izgradnju, ili će biti za to zemljište donijeto rješenje po članku 96 stav 2 Zakona o građevnom zemljištu?

Ukoliko nadležni organ za imovinsko-pravne poslove ne bi donio rješenje o gubitku prava korištenja zemljišta radi gradnje, a nakon toga korisnik zemljišta izgradi objekt na osnovu odobrenja za gradnju i za izgrađeni objekt pribavi i upotrebno odobrenje i izvrši uplanjenje, onda ta osoba postaje vlasnik tog objekta, zemljišta pod objektom i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu objekta.

Međutim, ukoliko nadležni organ donese rješenje (što je dužan učiniti) o gubitku prava korištenja radi gradnje, u tom bi slučaju trebalo istim rješenjem utvrditi prestanak državnog vlasništva na tom zemljištu i uspostaviti raniji vlasničko-pravni odnos.

115. KOJE SE NAKNADE PLAĆAJU ZA DODIJELJENO GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU, A KOJE ZA GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE U PRIVATNOM VLASNIŠTVU, TE KOJIM SE AKTOM UTVRĐUJE OBVEZA PLAĆANJA I IZNOS NAKNADA?

I. Za dodijeljeno građevno zemljište u državnom vlasništvu plaćaju se sljedeće naknade:

1. Naknada za dodijeljeno zemljište
- utvrđuje se rješenjem o dodjeli zemljišta, a sastoji se od:
a) naknade za preuzeto zemljište i
b) naknade iz osnova prirodnih pogodnosti gradskoga građevnog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina - renta.

Visina rente za gradsko građevno zemljište pri dogradnji, nadziđivanju i izgradnji pomoćnih objekata utvrđuje se pri izdavanju odobrenja za gradnju.

2. Naknada za troškove uređenja građevnog zemljišta

- utvrđuje se rješenjem o urbanističkoj suglasnosti

3. Naknada za korištenje gradskoga građevnog zemljišta

- utvrđuje se rješenjem općinskog organa uprave nadležnog za komunalne poslove.

II. Vlasnik građevnog zemljišta u privatnom vlasništvu ima obvezu plaćanja sljedećih naknada:

1. naknade iz osnova prirodnih pogodnosti gradskoga građevnog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina - renta ;

2. naknade za troškove uređenja građevnog zemljišta i

3. naknade za korištenje gradskoga građevnog zemljišta.

U slučaju kada se radi o građevnom zemljištu u privatnom vlasništvu, nema postupka dodjele ovog zemljišta jer ono ostaje kod njegovog vlasnika. Dakle, u ovom slučaju se ne donosi i ne postoji rješenje o dodjeli građevnog zemljišta, iz čega proizlazi da se rješenjem o dodjeli zemljišta ne može utvrditi

"naknada iz osnova prirodnih pogodnosti gradskoga građevnog zemljišta i pogodnosti već izgrađene komunalne infrastrukture koje mogu nastati prilikom korištenja tog zemljišta, a koje nisu rezultat ulaganja sredstava vlasnika ili korisnika nekretnina - renta". U skladu s navedenim, u konkretnom slučaju preostaje mogućnost da se iznos predmetne naknade - rente - utvrdi rješenjem o urbanističkoj suglasnosti.

Sarajevo 2003.