

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
TUZLANSKI KANTON  
OPĆINSKI SUD U BANOVIĆIMA

**Broj: 127 O P 077220 21 P**

Banovići, 26.05.2023. godine

Općinski sud u Banovićima, sudija Zlatko Šahinović, u pravnoj stvari tužitelja K.M. sin Š. iz B., ..., zastupan po punomoćniku Gutić Azri, advokatu iz Banovića, protiv tužene Općine Banovići, koju zastupa Općinsko pravobranilaštvo kao zastupnik po zakonu, radi utvrđenja stanarskog prava, nakon održane glavne rasprave, u prisutnosti punomoćnika stranaka, dana 26.05.2023. godine donio je slijedeću:

## **P R E S U D U**

### **Tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:**

„Utvrdjuje se da je tužilac K.M. iz B. prije 06.12.2000. godine, neprekidnim korištenjem stana u svrhu svog doma duže od 8 godina, stekao stanarsko pravo i pravni osnov za otkup stana na stanu koji se sastoji od dnevne sobe sa kuhinjskom nišom, hodnikom i kupatilom, ukupne površine 32 m<sup>2</sup>, a koji stan se nalazi u Ulici ... u B. u prizemlju stambene zgrade izgrađene na parceli k.č. broj 640, zv. „RADNIČKA OD040-48“, Stambena zgrada ukupne površine 140 m<sup>2</sup> koja je upisana u zk.ul. broj 354 k.o. ... i koji stan je na Skici premjeravanja od 13.07.2022. godine Nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke od 03.08.2022. godine prikazan u svijetlo-plavom tušu kao šrafirani dio, a koja skica i nalaz i mišljenje su sastavni dio ove presude, posljedično čemu ova presuda po pravosnažnosti u cijelosti zamjenjuje rješenje o dodjeli stana na korištenje i ugovor o korištenju stana, te je tužena općina Banovići dužna priznati i trpjeti da tužilac ostvari sva prava u vezi sa navedenim stanom, a koja proizilaze iz Zakona o stambenim odnosima FBiH i pripadaju nositeljima stanarskog prava, te je dužna da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka, a sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.“, **odbija se kao neosnovan.**

Obavezuje se tužitelj da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.440,00 KM u roku od 30 dana od dana prijema presude.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Tužitelj je putem punomoćnika dana 22.06.2021. godine, podnio tužbu protiv tuženog, radi utvrđenja stanarskog prava. U tužbi navodi da se 1992. godine zajedno sa članovima svoje porodice uselio u stan koji se nalazi u B. u ulici ..., te da od useljenja pa do danas neometano koristi ovaj stan, i da se protiv njega nije vodio nikakav postupak vezan za njegovo iseljenje iz stana, niti je predmetni stan ikada korišten u svrhu nužnog smještaja ili bilo koju drugu svrhu propisanu članom 4. Zakona o stambenim odnosima, te da nema zaključen ugovor o korištenju stana, niti ga je tko iseljavao iz tog stana, niti je protiv njega voden bilo kakav upravni ili sudski postupak. Dalje se u tužbi navodi da predmetni stan predstavlja zasebnu stambenu jedinicu koja je sastavni dio stambene zgrade označene kao k.č. broj 640 zvana „Radnička

ulica”, ukupne površine 140 m2 upisana s pravom raspolaganja u korist općine Banovići sa dijelom 1/1 u zk. uložak br. 354 k.o. ..., te da je stan prizeman, dvosoban, lociran je sa desne strane Radničke ulice gledajući u smjeru trase regionalnog puta Banovići-Ribnica-Zavidovići ukupne površine 41,51 m2 i sastoji se od jedne sobe, kuhinje sa dnevnim boravkom, hodnika i kupatila sa toaletom i dvije ostale prostorije: ostave i natkrivenog ulaza ispred hodnika i da predstavlja kompletnu stambenu jedinicu. I kako tužilac od dana useljenja u stan do 06.12.2000. godine (kao dana do kada se po zakonu moglo stjecati stanarsko pravo) predmetni stan koristi duže od 8 godina, stekao je po članu 30. Zakona o stambenim odnosima stanarsko pravo na tom stan, i obzirom da tužitelja od dana useljenja u stan do danas nitko nije ometao u korištenju stana, da tužitelj stan koristi neprekidno preko 29 godina u svrhu svog doma, može se zaključiti da predmetni stan predstavlja dom tužioca u smislu člana 8. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda. Dalje se navodi da tužitelj “(..)” pokušavao da riješi pitanje statusa tužioca u korištenju predmetnog stana, ali u tome nije uspio. U toku postupka punomoćnica tužitelja je ostala kod navoda iz tužbe te je precizirala tužbeni zahtjev a nakon provedenih vještačenja po vještacima geodetske i arhitektonske struke, a u završnom izlaganju punomoćnica tužitelja je navela da je dokazano da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan, te da je nesporno da predmetni stan postoji i da ga koristi tužitelj, te da je predmetni stan dom tužitelja, ali da je sporno da li je tužitelj stekao stanarsko pravo na predmetnom stan, te je sporna pasivna stranačka legitimacija, te je sporno da li je tužitelj koristio stan od septembra 1992. godine ili od 2005. godine odnosno da li je tužitelju 2005. godine dat na korištenje drugi stan. Dalje u završnom izlaganju se navodi da je tužba po kojoj je vođen ovaj postupak, tužba za utvrđenje, dakle deklarativna tužba iz člana 54. Zakona o parničnom postupku FBiH i tužbenim zahtjevom se traži samo utvrđivanje onog što je u skladu sa članom 30. Zakona o stambenim odnosima F BiH već stečeno dana 06.12.2000. godine, te da je tužitelj kao neprekidni korisnik predmetnog stana u vremenskom periodu dužem od 30. godina, ima pravni interes da se u sudskom postupku utvrdi da je stekao stanarsko pravo, i da je tužitelj u skladu sa odredbom člana 7. stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo stekao i pravni osnov za otkup stana, zbog čega ima pravni interes i da se presudom suda utvrdi postojanje pravnog osnova za otkup stana. Dalje se navodi da je tužitelj je u ovom postupku dokazao da je neprekidnim korištenjem stana u ulici ... u svrhu svog doma od septembra 1992. godine pa do 06.12.2000. godine (duže od 8 godina u navedenom periodu), a što proizilazi iz iskaza svjedoka i iskaza tužitelja, te da ga u korištenju stana nitko nije ometao niti pokušavao iseliti iz predmetnog stana. Punomoćnica tužitelja je nadalje osporavala navode tuženog kao neosnovane, te je osporavala iskaz svjedoka I.D., te osporava istaknuti prigovor pasivne legitimacije istaknut od strane tužene, te moli sud da prilikom donošenja odluke uzme u obzir i činjenicu da je predmetni stan jedini dom tužitelja i njegove porodice, te da je tužitelj sve što je stekao u životu uložio u predmetni stan, i u konačnici predlaže da sud u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužitelja kao osnovan, te da obaveže tuženu da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka.

U odgovoru na tužbu tužena u cijelosti osporava osnov i visinu tužbenog zahtjeva, te ističe prigovor pasivne legitimacije iz razloga što je stan vlasništvo

„Helios“ d.d. Banovići, te dalje ističe da se radi o napuštenom stanu čiji je nosilac stanarskog prava K.S., i nakon što je stan napušten od nosioca stanarskog prava isti stan je korišten od strane lica H.S. sve do 2005. godine kada je stan od strane Općine Banovići Službe za prostorno uređenje stambeno komunalne poslove dodijeljen tužitelju K.M. na privremeno korištenju u trajanju od 6 mjeseci, i obzirom da je tužitelju predmetni stan dodijeljen na privremeno korištenje isti nije mogao steći stanarsko pravo na stanu, odnosno nije mogao steći pravo na trajno i nesmetano korištenje predmetnog stana, jer mu je stan dodijeljen kao alternativni smještaj. Dalje u odgovoru na tužbu se navodi da su neosnovani navodi iz tužbe koji se odnose na to da je stan korišten nesmetano, te da nije voden postupak iseljenja, obzirom da je tužitelj dana 28.03.2016. godine zaprimio od strane Službe za prostorno uređenje stambeno komunalne poslove Općine Banovići obavijest broj: 05-23-624-7/16 kojom obavijesti je tužitelju naloženo da u roku od 7 dana od dana prijema obavijesti isprazni stan od lica i stvari koji koristi kako bi se isti stan mogao predati nosiocu prava raspolaganja, a u obavijesti je također navedeno da tužitelj odnosno K.M. nema pravnog osnova za dalje korištenje predmetnog stana, te da je dužan isti osloboditi u roku kako je to naprijed navedeno, te ukoliko smatra da ima pravo na alternativni smještaj i ispunjava zakonom propisane uslove da pravo na alternativni smještaj može ostvariti u stambenom prostoru za smještaj u kućama izgrađenim sredstvima međunarodne organizacije uz obavezu dostavljanju dokaza o ispunjavanju uslova, te da je tužitelj dana 27.04.2016. godine nadležnom organu dao izjašnjenje na obavijest o iseljenju iz stana, navodeći da po istoj obavijesti ne može postupiti iz razloga što „(...)“, da je od „Helios“ d.d. Banovići čiji je stan vlasništvo dobio odluku o dodjeli stana, rješenje i zaključio ugovor. Dalje u odgovoru na tužbu se navodi da su neutemeljeni činjenični navodi u tužbi, te da je neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da sud utvrdi da je stekao stanarsko pravo na dvosobnom stanu u ... broj: 48, površine 41,51 m<sup>2</sup>, jer je tužitelj u stan uselio tek 2005 godine, što znači nakon 06.12.2000. godine do kojeg datuma se moglo sticati stanarsko pravo. U toku postupka zakonski zastupnik po zakonu tužene je ostala kod navoda iz odgovora na tužbu, a u završnom izlaganju tužena Općina Banovići ostaje kod prigovora pasivne legitimacije, navodeći da je stan koji je predmet ovog spora vlasništvo „Helios“ dd Banovići a što je potvrđeno materijalnim dokazima i iskazom tužitelja, te da nastojanje tužitelja da ishodi presudu kojom će mu se priznati stanarsko nije moglo biti usmjereno na tuženu Općinu Banovići obzirom da tužena nije vlasnik predmetnog stana, a tužitelj nije dokazao da je preduzeće koje je vlasnik stana je prestalo pravno egzistirati a niti je na tu okolnost izvodio dokaze. Te da je općina napuštenim stanovima mogla raspolagati samo na način i po postupku propisanim Zakonom o napuštenim stanovima i to samo u svrhu dodjele stana kao alternativnog smještaja, a tužena je upravo tužitelju rješenjem dodijelila stan kao alternativni smještaj, dana 30.03.2005. godine od strane tužene, a u skladu sa ovlaštenjima danim Zakonom o vraćanju prodaji i dodjeli stanova, te člana 3. stav 5. Zakona o napuštenim stanovima („Službeni novine FBiH“ broj: 11/98) Općina je izdala rješenje broj: 05/14-23-721/05 od 3.03.2005. godine kojim je tužitelju dodijeljen mu stan u ..., , na privremeno korištenje u trajanju od 6 mjeseci, te da iz obrazloženja rješenja proizilazi da je stan dodijeljen tužitelju na osnovu njegovog zahtjeva, da je na tom stanu stanarsko pravo imao K.S., i da je razlog za dodjelu stana bio status tužitelja K.M. kao „(...)“ kao i ostalih zakonski uslovi za dodjelu alternativnog smještaja i da će imenovani stan

koristiti privremeno u trajanju od 6 mjeseci, te da će se izvršiti iseljenje tužitelja kao privremenog korisnika kada se steknu uslovi za povrat vlastite imovine ili na drugi način riješi stambeno pitanje korisnika stana i prije isteka roka od 6 mjeseci. Te da iz provedenih dokaza proizilazi da je tužitelj bio upoznat da je stan dobio na privremeno korištenje, da je nakon što je stan otpočeo sa korištenjem dobio i novčana sredstva za stambeno rješavanje sebe i svoje porodice, te da se nisu stekli uslovi za priznavanja stanarskog prava tužitelju, obzirom da se stanarsko pravo moglo sticati do 06.12.2000. godine, a da je tužitelj stan započeo koristiti tek 2005. godine. A da iz računa za vodu za period od 30.06.2001 godine do 31.08.2001. godine kao i kartice korisnika K.M. za period od 01.01.2001. godine do 31.12.2001. godine proizilazi da je tužitelj očigledno koristio neki drugi stan na istoj adresi samo broj 46., a da se izjave svjedoka Đ.S. i Č.N. ne mogu uzeti kao objektivne obzirom da se radi o licima koja su u "(...)", i da tužitelj nije dokazao da je predmetni stan koristio do datuma do kada se moglo sticati stanarsko pravo odnosno do 06.12.2000. godine. Dalje u završnom izlaganju je navedeno da tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena dana 22.06.2021. godine radi utvrđenja svojstva nosioca stanarskog prava, nakon proteka roka koji je prekluzivan i koji je istekao 24.7.2003. godine, jer je članom 7. Stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine FBiH“ broj: 27/97 i 11/98 ) propisano „da se zahtjev za otkup stana podnosi u roku od 2 godine od dana stupanja na snagu ovog zakona („Službene novine F BiH“ broj: 32/01), odnosno u roku od tri mjeseca od dana okončanja eventualnog sudskog postupka, ovisno koji rok je kasniji, s tim da se ugovor o prodaji stana mora zaključiti u roku od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za otkup, shodno tome ovakav zahtjev se mogao podnijeti najkasnije do 24.07.2003. godine tj. u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu zakona, a isti je stupio na snagu dana 24.07.2001. godine, te da je ovaj rok je prekluzivan zakonski rok i njegovim istekom tužitelj gubi pravo zahtijevati činidbu ograničenim tim rokom, i da je isti stav zauzet je u presudi Ustavnog suda BiH u Odluci o dopustivosti i meritumu broj: 1413/12 od 10.11.2015. godine. U konačnici predlaže sudu da u cijelosti odbije tužbeni zahtjev, i potražuje troškove postupka.

Na ročištu za glavnu raspravu provedeni su dokazi uvidom i čitanjem: “[...]”, pa je sud u smislu čl. 8. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH odlučio kao u izreci presude iz slijedećih razloga:

Iz nalaza vještaka geodetske struke Redžić Mehe proizilazi da je vještak na licu mjesta dana “[...]”.

Sud je nalaz i iskaz vještaka geodetske struke cijenio kao objektivni, jer je vještak odgovorio postavljenom zadatku, a prigovor punomoćnice tužene sud smatra paušalnim.

Iz nalaza vještaka građevinske struke Mujagić Nusreta proizilazi da je vještak konstatirao da stan “[...]”.

Sud je nalaz i iskaz vještaka građevinske struke cijenio kao objektivne, jer je vještak odgovorio postavljenom zadatku, a uzimajući u obzir punomoćnici stranaka nisu imali primjedbi na iste.

Iz iskaza tužitelja K.M., saslušanog u svojstvu parnične stranke, proizilazi da je isti “[...]”.

Iz iskaza svjedoka Đ.S., proizilazi da je isti u “[...]”.

Iz iskaza svjedoka Ć.N., proizilazi da je isti u “[...]” .

Iz iskaza svjedoka I.D., proizilazi da ista kod tužene radi u “[...]” .

Između parničnih stranki nije sporno da tužitelj kao svoj dom koristi stan koji je dio prizemne stambene zgrade izgrađene na kč.br 640 k.o. ... u ulici ... u B.. Dok je između istih sporna pasivna legitimacija tužene, te je sporno da li je tužitelj stekao stanarsko pravo na predmetnom stanu i da li je tužitelj koristio stan od septembra 1992 godine ili od 2005. godine odnosno da li je tužitelju 2005. godine dat na korištenje drugi stan.

Iz provedenih dokaza sud izvodi zaključak da tužitelj kao svoj dom koristi stan koji je dio prizemne stambene zgrade izgrađene na kč.br 640 k.o. ... u ulici ... u B., čiji je prijeratni nosilac stanarskog prava bio K.S. zaposlenik d.o.o. Helios Banovići, da je davalac na korištenje predmetni stana bio d.o.o. Helios Banovići firma, te da je u predmetni stan tužitelj ušao na osnovu Rješenja tužene br. 05/14-23-721/05 od 30.03.2005. godine i to putem zapisnika o primopredaji, koji zapisnik je tužitelj i potpisao, te da je istim rješenjem tužena dodijelila tužitelju predmetni stan kao raseljenom licu u svrhu alternativnog smještaja, te da je da je 2016 godine tužitelj od strane tužene obavještavan da nema pravnog osnova za dalje korištenje predmetnog stana i kako bi se isti stan mogao predati nosiocu prava raspolaganja.

Naime, sud nije poklonio vjeru iskazu tužitelja kao ni iskazima svjedoka u dijelu iskaza da je tužitelj u predmetni stan uselio u septembru 1992 godine na “[...]”, iz razloga jer je iskaz u tom dijelu u suprotnosti sa materijalnim dokazima Rješenjem tužene br. 05/14-23-721/05 od 30.03.2005. godine i Zapisnikom o primopredaji stana tužene broj 05/014 od 30.03.2005. godine, iz kojeg rješenja i zapisnika proizilazi utvrđenje suda da je tužena dodijelila tužitelju predmetni stan kao raseljenom licu u svrhu alternativnog smještaja i da je prijeratni nosilac stanarskog prava bio K.S. i da je predmetni stan predat tužitelju dana 30.03.2005. godine. Također, sud nije mogao pokloniti vjeru iskazima svjedoka Đ.S. i Ć.N. iz razloga jer su isti svjedoci u bliskom tazbinskom srodstvu i te da su svjedoci o dobrim odnosima sa tužiteljem pa su samim ti i direktno zainteresirani za uspjeh tužitelja u ovom sporu. Sud je poklonio vjeru dijelu iskaza tužitelja u kojem je potvrdio da je predmetni stan bio u vlasništvu odnosno da je predmetnim stanom raspolagao d.o.o. Helios Banovići, a što proizilazi i iz Spiska Službe za stambeno-komunalne poslove, zaštitu okoliša i inspekcije od 02.4.2021. godine. Sud je u cijelosti poklonio vjeru iskazu svjedoka I.D., jer je isti iskaz u skladu sa provedenim materijalnom dokazima predloženim od strane tužene, na kojim dokazima je i izveden zaključak suda o utvrđenim činjenicama.

Sud je mišljenja da je opravdan prigovor pasivne legitimacije, istaknut od strane tužene.

Naime, u toku postupka tužitelj, na kome je bio teret dokazivanja u smislu čl. 7. i 123. Zakona o parničnom postupku, nije dokazao da je da je predmetni stan u vlasništvu tužene odnosno nije dokazao da tužena ima pravo raspolaganja na predmetnom stanu (prodavatelj stana), niti je dokazao da je prodavatelj stana nepoznat, pa time nije ni ovlašten zahtijevati u ovom postupku utvrđenje sticanja stanarskog prava i pravog osnova za otkup stana u skladu sa članovima 13. i 14. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo protiv tužene. Pa shodno navedenom utvrđenju da tužena nema bilo kakvo pravo raspolaganja na predmetnom stanu te da je d.o.o. Helios Banovići davalac predmetnog stana na korištenje, sud je odlučio kao u izreci presude. Sud je mišljenja da stanje upisanih prava u zemljišnoknjižnom izvratku broj 354 k.o. ... na nekretnini na kojoj je izgrađena stambena zgrada u kojoj se između ostalih stanova nalazi i predmetni stan, ne određuje pasivnu legitimaciju tužene iz razloga jer se predmetna parcela nalazi u gradskoj zoni gradskog građevinskog zemljišta na kojim parcelama je sa pravom raspolaganja i upisana tužena, jer su se objekti višestambenog stanovanja u gradskim zonama i gradili na gradskom građevinskom zemljištu, a da su se u službenim evidencijama tek nakon donošenja zakonskih akata o privatizaciji stanova mogla upisivati vlasništvo lica koja su otkupljivala stanove na kojima su imali stanarska prava. Sud nije mogao iz Računa za vodu za period od 30.6.2001 do 31.8.2001. godine na ime K.M., izdat od strane JP „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Banovići, zajedno sa karticom korisnika br. 2512 na ime K.M. za period od 01.01.2001. godine do 31.12.2001. godine izvući zaključak da je tužitelj u vremenskom periodu na koji se odnose računi za vodu, iz razloga jer su računi izdavani na stan u istoj ulici ali sa drugim brojem objekta u odnosu na broj stambenog objekta koji je predmet ovog spora.

Na osnovu ovakvo utvrđenog činjeničnog stanja, ovaj sud nalazi, da je tužitelj nije dokazao ni pravno odlučujuću činjenicu propisanu članom 7. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i članom 30. Zakona o stambenim odnosima, da je da je koristio predmetni stan u kontinuitetu duže od tri godine, do 06.12.2000. godine, jer iz provedenih dokaza proizilazi utvrđenje da tužitelj koristi predmetni stan od 2005. godine.

Iz svih naprijed navedenih razloga, sud je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja, kao neosnovan.

O troškovima postupka sud je odlučio na osnovu čl. 386. st. 1. i 395. Zakona o parničnom postupku, čl. 12. i 13. Tarife o nagradama i naknadi za rad advokata, i obavezao tužitelja da nadoknadi tuženoj troškove ovog postupka u ukupnom iznosu od 1.440,00 KM, a koji se sastoje od troškova za sastav odgovora na tužbu, za zastupanje na pripremnom ročištu i glavnoj raspravi po 360,00 KM, za zastupanje na nastavku pripremnog ročišta i nastavku glavne rasprave po 180,00 KM.

**S U D I J A**  
**Zlatko Šahinović**

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Kantonalnom sudu Tuzla u roku od 30 dana od dana prijema prijepisa Rješenja, putem ovog suda u tri primjeraka.