

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 32 0 P 128722 23 Gž 3

Tuzla, 15.03.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Šejle Kamberović Hadžiefendić, kao predsjednika vijeća, Smiljane Lekić i Edina Buljubašića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja K.B., sina B. iz T., ulica ..., zastupanog po punomoćniku Enveru Arnautoviću, advokatu iz Tuzle, protiv tuženih: **1.** A.M., kćeri H. iz T., ulica ..., zastupane po punomoćniku Dragi Reljiću, advokatu iz Tuzle i **2.** Grada Tuzle, zastupanog po Gradskom pravobranilaštvu Tuzla, radi utvrđenja i predaje u posjed, v.sp. 32.000,00 KM, odlučujući o žalbama tuženih izjavljenih protiv presude Općinskog suda u Tuzli broj: 32 0 P 128722 23 P 4 od 24.04.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 15.03.2024. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalbe se uvažavaju i prvostepena presuda preinačava, tako što se odbija tužbeni zahtjev tužitelja, poblize naveden u stavu I izreke prvostepene presude, a tužitelj obavezuje da naknadi troškove parničnog postupka tuženim, i to: prvotuženoj iznos od 9.733,00 KM, a drugotuženom iznos od 8.117,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema prepisa ove presude.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom I izreke prvostepene presude utvrđuje se da su apsolutno ništavi Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, Ov. broj 032-0-0vll-0700030 od 11.04.2007. godine i Aneks ugovora od 15.09.2008. godine Ov. broj 032-0-Ovll-08-000-110 od 09.10.2008. godine, zaključen između tuženog Grada Tuzla (ranije Općina Tuzla) kao prodavca, te R.M., čiji je pravni sljednik A.M. i A.M. kao kupaca stana u T. u ulici ... (sada ulica ...) ..., površine ..., koji se nalazi u zgradi postojećoj na parceli k.č. broj 702/1, naziv parcele - magacin i garaža, način korištenja-kuća i zgrada površine 107 m², upisana u Pl. broj 2220 KO ... po novom premjeru, što po starom premjeru odgovara nekretninama koje se nalaze na parceli k.č. broj 702/1 oznaka nekretnine- magacin i garaža (kuća i zgrada) površine 107 m², sve upisane u zk. ulošku broj 2986 KO ..., tako da isti ne proizvode pravno dejstvo, pa se dosljedno prednjem utvrđenju nalaže zemljišnoknjižnom uredu Općinskog suda u Tuzli da na osnovu ove presude izvrši brisanje upisa A.M. sa dijelom 1/1 iz zemljišnoknjižnog uloška broj 4459 KO ..., broj parcele k.č. broj 702/1 EZIUIJI suvlasnički dio 35/70 na nekretnini označenoj kao k.č. broj 702/1, povezano s

vlasništvom na posebnom dijelu zgrade-jednosobnom stanu, ukupne površine ..., a koji se nalazi u ul. ..., ..., stan broj ... (raniji upis u KPU broj 032 OKPU-07000258 ..., broj poduloška 6479, zk. UI. br. 12064 10799 KO ..., br. Pl. 2220 KO ...).

Nalaže se tuženoj A.M. iz T. da na osnovu pravosnažne presude, tužitelju K.B., preda u posjed i korištenje opisane nekretnine, oslobođene od svih lica i stvari, a sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Stavom II izreke, obavezani su tuženi da tužitelju solidarno nadoknade troškove parničnog postupka, u iznosu od 8.172,75 KM, a sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Protiv navedene presude žale se prvotužena i drugotuženi.

Prvotužena prvostepenu presudu pobija iz svih razloga propisanih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službene novine F BiH", broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), te iz razloga navedenih u žalbi predlaže da se žalba uvaži i pobijana presuda preinači tako što će se u cijelosti kao neosnovan odbiti tužbeni zahtjev tužitelja, te isti obavezati da prvotuženoj naknadi troškove prvostepenog i žalbenog postupka.

Drugotuženi prvostepenu presudu pobija zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, te iz razloga navedenih u žalbi predlaže da se ista uvaži, prvostepena presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje, ili da se preinači na način da se u cijelosti odbije tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, a da se obaveže da drugotuženom naknadi troškove prvostepenog i žalbenog postupka.

U odgovoru na žalbu drugotuženog, tužitelj predlaže da se žalba odbije kao neosnovana, a prvostepena presuda potvrdi kao pravilna i na zakonu zasnovana.

Žalbe su osnovane.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je ništav Ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo i Anex ovog ugovora, koji su zaključeni u Tuzli 02.04.2007. godine i 15.09.2008. godine između Općine Tuzla, kao prodavca i R.M. i A.M. iz T., kao kupaca, a predmet koje kupoprodaje je stan koji se nalazi u zgradi u T., u ulici ... broj ..., ..., stan broj ..., površine ..., izgrađenoj na nekretnini označenoj po novom i po starom premjeru kao k.č. broj 702/1, upisanoj u Pl. broj 2220 k.o. ... i u zk. ul. broj 2986 k.o. ... Predmet spora je i zahtjev tužitelja za predaju u posjed navedenog stana (u daljem tekstu: predmetni stan).

Osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelj zasniva na činjeničnim tvrdnjama da je vlasnik poslovne zgrade koja se nalazi u Tuzli, u ulici ...,

koja je sagrađena na parceli označenoj kao k.č. broj 702/1 zv. Magacin i garaža, u naravi kuća površine 107 m², upisana u Pl. broj 2200 k.o. ..., odnosno u zk.uložak broj 2986 k.o. ... (prije harmonizacije k.č. broj 8/646), a po osnovu Ugovora o prodaji nekretnina koji je zaključio 01.11.2004. godine sa d.d. „Central“ Tuzla, da se u sastavu kupljene poslovne zgrade nalazi i privremena stambena jedinica, koja je takođe bila predmet kupoprodaje, da je tom stambenom jedinicom nezakonito raspolagao drugotuženi, na način da je tu privremenu stambenu jedinicu (službeni stan) prodao prvotuženoj i njenom mužu, iako nije bio vlasnik tog stana.

Na osnovu ocjene izvedenih dokaza prvostepeni sud utvrđuje sljedeće činjenično stanje:

- da je tužitelj predmetnu tužbu podnio protiv R.M., A.M. (u daljem tekstu: prvotužena) i Grada Tuzla (u daljem tekstu: drugotuženi), a da je R.M., muž prvotužene (u daljem tekstu: pravni prednik prvotužene) u toku prvostepenog postupka preminuo, pa je postupak nastavljen u odnosu na prvotuženu i drugotuženog,
- da je tužitelj u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik i posjednik zgrade sagrađene na k.č. broj 702/1 zv. Magacin i garaža, u naravi kuća i zgrada površine 107 m², na osnovu kupoprodajnog ugovora od 01.11.2004. godine, a da je zemljište na kojoj se zgrada nalazi upisano kao državno vlasništvo sa dijelom 1/1,
- da je prvotužena u zemljišnoj knjizi upisana sa suvlasničkim dijelom od 35/70 na nekretnini označenoj kao k.č. broj 702/1 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade – jednosobnom stanu koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje i ostalih pomoćnih prostorija, ukupne površine od ..., a koji se nalazi u ulici ..., prizemlje, stan broj ...,
- da je tužitelj zaključio sa d.d. „Central“ Tuzla dana 01.11.2004. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine označene kao k.č. broj 702/1 zv. Magacin i garaža, u naravi kuća površine 107 m², upisane u Pl. broj 379 k.o. ... po novom premjeru, odnosno k.č. broj 8/646 (nakon harmonizacije k.č. broj 702/1), zv. zgrada – magacin površine 107 m², u čijem sastavu se nalazi privremena stambena jedinica, koju se prodavac obavezao da će predati kupcu u posjed u roku od 3 dana od dana iseljenja stanara koji se nalaze u tom stanu (član 4. Ugovora),
- da je predmetni stan, koji se nalazi u dijelu poslovne zgrade koju je tužitelj kupio od d.d. „Central“ Tuzla, pravni prednik prvotužene dobio na korištenje 1983. godine od tadašnjeg preduzeća „Central“ Tuzla, čiji je bio radnik, nakon čega je sa tadašnjom Samoupravnom interesnom zajednicom stanovanja Tuzla zaključio Ugovor o korištenju tog stana broj: 1760/83 od 30.09.1983. godine, da je pravni prednik prvotužene evidentiran kao korisnik predmetnog stana u Kartici korisnika stambenog preduzeća „Tuzla-stan“ Tuzla, da su se u taj stan prvotužena i njen pravni prednik uselili 1983. godine i da su u stanu boravili do 1994. godine, kada je pravni prednik prvotužene dobio drugi veći stan na korištenje od preduzeća „Central“ Tuzla,
- da je pravni prednik prvotužene nakon ratnih dejstava u BiH podnio zahtjev za povrat u posjed predmetnog stana, da mu je u upravnom

postupku konačnim rješenjem drugostepenog organa uprave od 30.10.2002. godine potvrđeno pravo na povrat stana kao prijeratnom nosiocu stanarskog prava, nakon čega su prvotužena i njen pravni prednik 19.11.2002. godine ušli u posjed predmetnog stana, a u kojem se prvotužena i danas nalazi,

- da je preduzeće „Central“ Tuzla privatizovano 10.01.2003. godine, nakon čega je promijenilo naziv u Dioničko društvo „Central“ Tuzla („Central“ d.d. Tuzla), a sa kojim pravnim subjektom je tužitelj zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnina 01.11.2004. godine, kao i da je nad ovim pravnim subjektom 15.06.2005. godine otvoren stečajni postupak, te da je nakon provedenog stečajnog postupka prestao da postoji,

- da su prvotužena i njen pravni prednik 02.04.2007. godine sa Općinom Tuzla, zaključili Ugovor o kupoprodaji predmetnog stana na kojem postoji stanarsko pravo i Anex tog Ugovora od 15.09.2008. godine, obzorom da je d.d. „Central“ Tuzla privatizovan, na osnovu kojeg Ugovora i Anexa su se upisali kao vlasnici predmetnog stana sa dijelom $\frac{1}{2}$, a nakon smrti pravnog prednika prvotužena se, na osnovu rješenja o nasljeđivanju, upisala u zemljišnu knjigu kao vlasnica predmetnog stana sa dijelom 1/1,

- da je u upravnom sporu, a po tužbi tužitelja protiv drugostepenog organa uprave, donesena presuda od 15.05.2018. godine kojom je Kantonalni sud u Tuzli utvrdio da je pravni prednik prvotužene podnio neblagovremen zahtjev za povrat u posjed predmetnog stana.

Imajući u vidu navedena činjenična utvrđenja, prvostepeni sud u bitnom zaključuje da predmetni stan ima karakter službenog stana, u smislu odredbe člana 4. Zakona o stambenim odnosima, što da proizilazi iz sadržaja Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen između tužitelja i „Central“ d.d. Tuzla (član 4. tog Ugovora), zatim da drugotuženi nije vlasnik tog stana, pa da istim nije ni mogao raspolagati, odnosno prodati ga prvotuženoj i njenom pravnom predniku, zbog čega da su taj Ugovor kao i Anex istog ništavi u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO). Takođe, zaključuje da je tužitelj legitimisan da podnese tužbu protiv tuženih, sa tužbenim zahtjevom kao u izreci pobijane presude, jer da se svaka zainteresovana osoba može pozivati na ništavost ugovora, a na koju sud i po službenoj dužnosti pazi. Slijedom takvih zaključaka usvaja tužbeni zahtjev kao u izreci prvostepene presude.

Osnovano se žalbama tuženih dovodi u pitanje pravilnost iznesenih zaključaka prvostepenog suda, a time dovodi u pitanje i pravilnost i zakonitost pobijane presude.

Neprihvatljiv je zaključak prvostepenog suda da predmetni stan ima karakter službenog stana u smislu odredbe člana 4. Zakona o stambenim odnosima, jer takav zaključak ne proizilazi iz sadržaja izvedenih dokaza. Naime, iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke i vještaka geometra, kao i iz sadržaja Ugovora o korištenju stana, koji je pravni prednik prvotužene zaključio sa SIZ-om stanovanja Općine Tuzla dana 30.09.1983. godine, Kartice stambenog preduzeća „Tuzla-stan“ Tuzla, te

izvoda iz PS obrasca, proizilazi da se radi o potpuno samostalnoj stambenoj jedinici, koja se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. broj 702/1, zv. Magacin i garaža, u naravi kuća površine 107 m², dakle radi se o stanu sa svim elementima propisanim odredbom člana 3. Zakona o stambenim odnosima.

Nadalje, prema naprijed navedenom činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda proizilazi da je Ugovor o kupoprodaji poslovne zgrade, u čijem sastavu se nalazi i predmetni stan, tužitelj zaključio sa „Central“ d.d. Tuzla, koje je nastalo privatizacijom preduzeća „Central“ Tuzla 10.01.2003. godine, pa kao takvo nije ni moglo zadržati predmetni stan, ni istim raspolagati, jer je to u suprotnosti sa Zakonom o privatizaciji preduzeća („Sl. novine F BiH“, broj: 27/97, 8/99, 32/00, 45/00 i 54/00) i Zakonom o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka („Sl. novine F BiH“, broj: 12/98, 40/99, 47/06 i 38/08).

Naime, članom 8. stav 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privatizaciji preduzeća je propisano da se u početnom bilansu preduzeća za privatizaciju neće iskazivati vrijednost stanova čija se privatizacija vrši po posebnom zakonu, dok je članom 2. Zakona o početnom bilansu stanja preduzeća i banaka propisano, da početni bilans stanja predstavlja pregled stvari, prava, obaveza i kapitala preduzeća i banaka sa kojima ulaze u proces privatizacije, a sastoje se od pasivnog podbilansa, neutralnog podbilansa i aktivnog podbilansa, a da se stvari i prava iskazane u neutralnom podbilansu preduzeća, poslije odobrenja programa privatizacije, prenose na organe utvrđene Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i Zakonom o restituciji. Neutralni bilans sadrži vrijednost stanova i stvari sa pripadajućim kapitalom i iskazuje se na teret državnog/društvenog kapitala preduzeća (član 5.).

Takođe, članom 14.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Sl. novine Federacije BiH, broj: 36/06) propisano je, da stanove koji su u vlasništvu preduzeća nakon privatizacije preduzeća prodaje općina na čijoj se teritoriji stan nalazi.

Prema tome, u konkretnom slučaju se radi o stambenoj jedinici sa stanarskim pravom koja nije mogla biti predmet privatizacije preduzeća „Central“ d.d. Tuzla, jer nije njegova imovina. Stoga, ovo preduzeće nije ni moglo raspolagati predmetnim stanom, odnosno prodati ga tužitelju. Zato je Ugovor o kupoprodaji koji je zaključen 01.11.2004. godine između tužitelja kao kupca i „Central“ d.d. Tuzla kao prodavca, ništav u dijelu kojim je tužitelju prodat predmetni stan, a u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima, jer je protivan naprijed navedenim prinudnim propisima, zbog čega tužitelj, suprotno stavu prvostepenog suda, nije ni aktivno legitimisan da traži utvrđenje ništavosti Ugovora o kupoprodaji predmetnog stana koji je zaključen 02.04.2007. godine između drugotuženog kao prodavca i prvotužene i njenog pravnog prednika kao kupaca, kao i utvrđenje ništavosti Anexa tog ugovora od 15.09.2008. godine.

Tužitelj nije aktivno legitimisan ni za zahtjev za predaju u posjed predmetnog stana, iako je u upravnom sporu utvrđeno da je pravni prednik prvotužene podnio neblagovremen zahtjev za povrat tog stana, obzirom da se stanovi na kojima je prestalo stanarsko pravo, a kod prestanka postojanja davaoca stana na korištenje, kakav je ovdje slučaj, u smislu regulative Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima, stavljaju pod upravu drugotuženog, koji je i raspolagao predmetnim stanom na način da je sa prvotuženom i njenim pravnim prednikom zaključio Ugovor o kupoprodaji stana.

Imajući u vidu naprijed navedeno, valjalo je žalbe uvažiti i prvostepenu presudu preinačiti, primjenom odredbe člana 229. tačka 2. i tačka 4. ZPP, te kao neosnovan odbiti tužbeni zahtjev tužitelja.

Istovremeno valjalo je preinačiti i odluku o troškovima parničnog postupka. Shodno odredbi člana 386. stav 1. ZPP tuženim pripadaju troškovi prvostepenog postupka, u skladu sa važećom Adv. Tarifom, vrijednošću predmeta spora u iznosu od 11.000,00 KM do 25.06.2018. godine, a nakon toga vrijednošću spora u iznosu od 32.000,00 KM, prosječnom neto plaćom u Federaciji BiH u vrijeme preduzimanja pojedinačnih pravnih radnji, s obzirom na ograničenje propisano Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o advokaturi F BiH („Sl. novine F BiH“, broj: 40/02 i 18/05), te okvira postavljenog zahtjeva za naknadu troškova tuženih.

Tako, prvotuženoj pripadaju sljedeći troškovi prethodnog postupka: za sastav odgovora na tužbu od 16.10.2012. godine iznos od 720,00 KM, za zastupanje na pripremnom ročištu od 21.10.2019. godine iznos od 864,00 KM, za zastupanje na uviđaju na licu mjesta od 26.11.2019. godine iznos od 648,00 KM, za pristup na odgođenu glavnu raspravu od 21.01. i 19.02.2019. godine iznosi od po 216,00 KM, za zastupanje na ročištu za glavnu raspravu od 11.06.2020. godine iznos od 868,00 KM i za zastupanje na nastavku ročišta za glavnu raspravu od 01.07.2020. godine iznos od 432,00 KM, odnosno ukupan iznos, zajedno sa 17% PDV, od 4.633,20 KM, zatim troškovi vještačenja u iznosu od 150,00 KM, što čini ukupan iznos pripadajućih troškova u prethodnom postupku od 4.783,20 KM.

Pri tome, prvotuženoj ne pripadaju traženi troškovi za zastupanje na pripremnom ročištu od 10.03.2014. godine u potraživanom iznosu od 850,00 KM, jer prema podacima spisa punomoćnik prvotužene na to ročište nije ni pristupio, a ne pripadaju joj ni traženi troškovi za sastav žalbe na rješenje od 12.10.2018. godine (kojim je prekinut postupak zbog smrti pravnog prednika prvotužene) u potraživanom iznosu od 432,00 KM, jer sa ovom žalbom prvotužena nije uspjela u drugostepenom postupku.

Zatim, prvotuženoj pripadaju troškovi koje je imala u ponovljenom postupku, i to: za zastupanje na pripremnom ročištu od 28.12.2022. godine u iznosu od 970,00 KM, za zastupanje na nastavku pripremnog ročišta od 25.01.2023. godine i za zastupanje na ročištu za glavnu raspravu od 20.03.2023. godine iznose od po 1.080,00 KM, što zajedno sa 17% PDV čini ukupan iznos od 3.490,00 KM.

Pri tome, prvotuženoj ne pripadaju troškovi za sastav podneska od 23.01.2023. godine u potraživanom iznosu od 360,00 KM, obzirom da je navode iznesene u tom podnesku prvotužena mogla iznijeti na nastavku pripremnog ročišta od 25.01.2023. godine.

Prema tome, prvotuženoj na ime ukupnih troškova prvostepenog postupka koje je imala u prethodnom i u ponovljenom postupku pripada ukupan iznos od 8.273,00 KM.

Osim toga, prvotuženoj pripadaju i troškovi žalbenog postupka (za sastav žalbe) u iznosu od 1.463,00 KM, tako da ukupni troškovi prvostepenog i žalbenog postupka koji pripadaju prvotuženoj iznose ukupno 9.733,00 KM.

Drugotuženom pripadaju sljedeći troškovi koje je imao u prethodnom postupku, i to: za sastav odgovora na tužbu iznos od 720,00 KM, za zastupanje na pripremnom ročištu od 21.10.2019. godine iznos od 864,00 KM, za zastupanje na uviđaju na licu mjesta od 26.11.2019. godine iznos od 648,00 KM, za pristup na odgođenu glavnu raspravu od 21.01.2020. godine i od 19.02.2020. godine iznose od po 216,00 KM, za zastupanje na ročištu za glavnu raspravu od 11.06.2020. godine iznos od 864,00 KM i za zastupanje na nastavku ročišta za glavnu raspravu od 01.07.2020. godine iznos od 432,00 KM, odnosno pripada mu ukupan iznos troškova koje je imao u prethodnom postupku od 3.960,00 KM.

U ponovljenom postupku drugotuženom pripadaju sljedeći troškovi postupka i to: za zastupanje na pripremnom ročištu od 28.12.2022. godine iznos od 720,00 KM, za zastupanje na nastavku pripremnog ročišta od 25.01.2023. godine i za zastupanje na glavnoj raspravi od 20.03.2023. godine iznose od po 1.080,00 KM, što čini ukupan iznos troškova u ponovljenom postupku od 2.880,00 KM.

Prema tome, drugotuženom na ime ukupnih troškova prvostepenog postupka koje je imao u prethodnom i u ponovljenom postupku pripada ukupan iznos od 6.840,00 KM.

Osim toga, prvotuženom pripadaju i troškovi žalbenog postupka (za sastav žalbe) u iznosu od 1.277,00 KM, tako da ukupni troškovi prvostepenog i žalbenog postupka koji pripadaju prvotuženom iznose ukupno 8.117,00 KM.

Imajući u vidu naprijed navedeno, o troškovima prvostepenog i drugostepenog parničnog postupka odlučeno je kao u izreci ove drugostepene presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Šejla Kamberović Hadžiefendić, s.r.