

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U TUZLI
BROJ: 33 0 P 094953 25 Gž
Tuzla, 17.06.2025. godine

Presudom Vrhovnog suda FBiH broj
33 0 P 094953 25 Rev od 07.10.2025. godine,
revizija se usvaja, obje nižestepene presude
preinačavaju u pogledu odluke o eventualnom
tužbenom zahtjevu i zahtjevu za naknadu
troškova, tako da se navedeni zahtjevi odbijaju

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Amele Delić kao predsjednika vijeća, Alena Žabića i Edina Buljubašića, kao članova vijeća u pravnoj stvari tužitelja S.B. iz Ž., ulica ... zastupan po ZAK „Omerćehajić-Lekić“ iz Tuzle, advokatu Amiru Omerćehajiću, protiv tuženog Federalni zavod PIO/MIO, Kantonalna administrativna služba Tuzla, ulica Franjevačka br. 36 zastupan po I.P., uposleniku tuženog, radi utvrđenja i uknjižbe, vrijednost spora 30.100,00 KM, odlučujući o žalbama tužitelja i tuženog izjavljenim protiv presude Općinskog suda u Živinicama broj 33 0 P 094953 23 P od 18.12.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 17.06.2025. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba tuženog se odbija, a žalba tužitelja djelimično uvažava i prvostepena presuda preinačava u stavu III izreke, tako da se iznos dosuđenih troškova parničnog postupka sa iznosa od 1.582,23 KM, povećava na iznos od 6.676,48 KM.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom I izreke prvostepene presude odbijen je tužbeni zahtjev kojim je tužitelj tražio da se utvrdi da je dosjelošću stekao pravo vlasništva na stanu koji se nalazi u Ž., Ulica ..., stan br. 1, površine 38 m², koji se nalazi u zgradi označenoj u katastarskom operatu na k.č.br. 1496/2, zv. „...“, u naravi kuća i zgrada u površini od 204 m², upisana u p.l. br. 461, k.o. ..., odnosno označenoj u zemljišnoj knjizi kao k.č. br. 1496/2, upisana u zk. ul. br. 9253, k.o. ..., posjednika i vlasnika: Grad Živinice, što je tuženi dužan priznati i trpjeti da se tužitelj temeljem ove Presude upiše u katastarskom operatu koji se vodi kod grada ..., i u zemljišnoj knjizi koja se vodi kod Općinskog suda u Živinicama kao isključivi posjednik i vlasnik stana – etažne jedinice koja se nalazi na k.č. br. 1496/2EU1J1 sa suvlasničkim dijelom od 38/266 na nekretnini označenoj kao k.č. br. 1496/2 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade – stanu koji se sastoji od sobe, ukupne površine 38 m², upisana u Zk. ul. br. 9253, k.o. ..., sa dijelom od 1/1, a sve u roku od 30 dana od dana prijema pismenog otpravka prvostepene presude.

Stavom II izreke usvojen je tužbeni zahtjev pa je utvrđeno da je tužitelj ispunio zakonske uslove za kupovinu stana koji se nalazi u Ž., ulica ... stan br. 1, površine 38,00 m², i koji se sastoji od 1 sobe, kuhinje i ostalih pomoćnih prostorija, te da je tuženi bio dužan okončati postupak i prodati navedeni stan tužitelju u roku od 3 mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za kupovinu stana, a da to nije učinio, te da ova presuda u cijelosti zamjenjuje ugovor o kupoprodaji stana pa se utvrđuje da na osnovu prvostepene presude, tužitelj stiče osnov da postane vlasnik stana iz prvog stava ovog zahtjeva ukoliko tuženom u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti prvostepene presude uplati, odnosno prenese na odgovarajući račun vrijednost stana od 7.038,36 KM u certifikatima, a što je tuženi dužan priznati i trpjeti da se tužitelj u katastarskom operatu koji se vodi

kod grada ..., kao i u zemljišnoj knjizi koja se vodi kod Općinskog suda u Živinicama u zk. ul. br. 9253, k.o. ..., upiše kao vlasnik i posjednik predmetnog stana iz tačke 1. tužbenog zahtjeva iz stava II prvostepene presude, sa posjedničkim i vlasničkim dijelom od po 1/1, a sve u roku od 30 dana od uplate cijene stana.

Stavom III izreke tuženi je obavezan tužitelju naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.582,23 KM u roku od 30 dana od dana prijema pismenog opravka presude.

Protiv navedene presude žalbu su izjavili tužitelj i tuženi.

Žalbu je izjavio tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se žalba uvaži, pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak, te potražuje troškove sastava žalbe u iznosu od 1.743,75 KM uvećano za PDV.

Žalbu je izjavio tuženi u stavu I i II izreke prvostepene presude zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se žalba uvaži, pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak.

Odgovori na žalbe nisu podneseni.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga iznesenih u žalbi i razloga predviđenih odredbom člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), ovaj sud je našao da žalba tuženog nije osnovana, a da je žalba tužitelja djelimično osnovana, iz sljedećih razloga:

Iz podataka spisa i razloga prvostepene presude slijedi:

- da je pravosnažnom Presudom Općinskog suda u Živinicama broj: 33 0 P 058259 14 P od 22.12.2015. godine utvrđeno da je tužitelj stekao svojstvo člana porodičnog domaćinstva nositelja stanarskog prava majke P.B. na stanu u Ž., Ulica ..., stan br. 1, površine 39 m², koja je to pravo stekla na dan 06.12.2000.godine temeljem rješenja FZ PIO/ MIO Mostar KAS Tuzla, pa je time tužitelj stekao i pravo da nakon smrti P.B. nastavi sa korištenjem stana,
- da je prvostepena presuda potvrđena Presudom Kantonalnog sud u Tuzli broj: 33 0 P 058259 16 Gž od 10.10.2019.godine.
- da je tužitelj nakon prijema drugostepene presude odnosno nakon okončanja sudskog postupka dana 07.11.2019.godine podnio tuženom zahtjev za zaključenje ugovora o kupoprodaji predmetnog stana,
- da je tuženi obavijestio tužitelja da nije u mogućnosti udovoljiti njegovom zahtjevu obzirom da su protekli rokovi u kojima tužitelj mogao tražiti otkup stana, te da se shodno članu 21. Zakona o stambenim odnosima njegovo pravo ograničava nanesmetano korištenje stana nakon smrti nosioca stanarskog prava.

Primarnim tužbenim zahtjevom traženo je da sud utvrdi da je tužitelj postao vlasnikom predmetnog stana putem održaja u smislu odredbi Zakona o stvarnim pravima F BiH - dalje ZSP.

Naime tužitelj je naveo da je od 28.08.2000.godine u posjedu predmetnog stana, najprije kao član porodičnog domaćinstva svoje majke, a zatim, nakon majčine smrti, da kao samostalni posjednik, i za čitavo to vrijeme, stan koristi kao savjestan posjednik u smislu člana 326. Stav 1. Zakona o stvarnim pravima FBiH, da uredno plaća dažbine u vezi predmetnog stana, da za čitavo vrijeme korištenja predmetnog stana od 28.08.2000.godine tužitelj nije uznemiravan u mirnom korištenju stana, odnosno u posjedu stana, niti od tuženog niti od organa općine odnosno grada Živinice, niti od trećih lica. Zbog navedenog tužitelj smatra, da je protekao zakonom propisani rok od 20 godina neprekidnog savjesnog posjeda za koje vrijeme je tužitelj neprekidno koristio stan odnosno imao posjed na istom, te smatra da su se ispunili uslovi propisani odredbom člana 30. Stav 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima odnosno člana 58. Stav 2. Zakona o stvarnim pravima.

Suprotno opširnim navodima žalbe tužitelja, pravilno je postupio prvostepni sud kada je odbio primarni zahtjev tužitelja.

Naime, tačni su navodi žalbe da se tužitelj u posjedu predmetnog stana nalazi od 2000. godine odnosno periodu dužem od dvadeset godina.

Odredbom člana 58. stav 1. ZSP, propisano je da samostalni posjednik stiče dosjelošću pravo vlasništva na nekretnini, ako mu je posjed zakonit i savjestan, a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja, protekom deset godina neprekidnog posjedovanja, dok je stavom 2. propisano da samostalni posjednik nekretnine, čiji je posjed savjestan, stiče dosjelošću vlasništvo na nekretnini protekom dvadeset godina neprekidnog posjedovanja. Odredbom člana 316. ZSP propisano da je samostalni posjednik osoba koja posjeduje stvar kao da je njen vlasnik odnosno pravo stvarne služnosti kao da je njegov nosilac (stav 1.), a nesamostalni posjednik je osoba koja posjeduje stvar ili pravo stvarne služnosti priznajući vlast neposrednog posjednika (stav 2.).

Međutim žalba zanemaruje da svako posjedovanje nekretnine u trajanju od deset odnosno dvadeset godina ne može biti osnov za sticanje prava vlasništva dosjelošću, ukoliko se ne radi o samostalnom posjedu, što podrazumijeva da lice navedenu stvar koristi kao vlastitu, odnosno kao da je njen vlasnik, a da pri tome ne priznaje vlast posrednog posjednika, pa tako na primjer lice koje se nalazi u posjedu stvari po osnovu ugovora o zakupu, iako ima valjan pravni osnov posjedovanja, na osnovu takvog posjeda ne može sticati pravo vlasništva dosjelošću jer ne posjeduje stvar kao njen vlasnik, odnosno kao samostalni posjednik, jer mu od strane vlasnika stvar nije predata u samostalni posjed.

Dakle, za uspjeh u sporu po tužbi za utvrđenje prava vlasništva dosjelošću, tužitelja je bio dužan da dokaže da posjeduje predmetni stan deset godina neprekidno kao samostalni posjednik i da mu je posjed zakonit, savjestan, a nije pribavljen silom, prijetnjom ili zloupotrebom povjerenja (redovna dosjelost), ili da je samostalni i savjesni posjednik 20 godina (vanredna dosjelost), s tim da se, u smislu odredbe člana 326. stav 2. ZSP, savjesnost posjeda pretpostavlja.

Po ocjeni ovog suda, a suprotno iznesenim žalbenim navodima tužitelja, majka tužitelja, znala da je predmetni stan u vlasništvu tužene, kao i da joj je bilo poznato da predmetni je stan dobila samo na korištenje, a što proizilazi iz rješenja tužene broj 04-430/00 od 28.08.2000.godine, iz kojeg slijedi da je predmetni stan dodijeljen samo na korištenje majci tužitelja, zbog čega da majka tužitelja, a nakon nje tužitelj, nisu posjedovali stan kao njegovi vlasnici, odnosno kao

samostalni posjednici, tako da nisu ostvareni zakonski uslovi za sticanje prava vlasništva dosjelošću u smislu člana 58. ZSP.

Suprotno navodima žalbe tuženog pravilno je postupio prvostepeni sud kada je je usvojio eventualni zahtjev tužitelja.

Odredbom člana 7. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (dalje: Zakon), propisano da svaki nosilac stanarskog prava, izuzev u slučaju iz člana 5. zakona može istaći zahtjev za kupovinu stana u pismenom obliku nosiocu prava raspolaganja stanom, a prodavalac ga je dužan prodati.

Odredbom člana 9 Zakona propisano je , pod uvjetima zakona, stan mogu otkupiti članovi užeg porodičnog domaćinstva-nositelja stanarskog prava uz njegovu suglasnost ili nakon njegove smrti,

Tačni su navodi žalbe da je u skladu odredbama čl. 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, propisan rok do 06.12.2000.,godine , do kada su osobe kojima je do dodijeljen stan imale pravo podnijeti zahtjev za kupovinu stana u roku od tri mjeseca od dana zaključenja ugovora o korištenju stana. Međutim žalba zanemaruje da je prednik tužitelja P.B. stanarsko pravo stekla na osnovu rješenja tuženog broj 04-430/00 od 28.08.2000.godine i da nije imala zaključen ugovor o korištenju predmetnog stana, pa kako je konkretnom slučaju je nesporno utvrđeno je tužitelj uži član domaćinstva nositelja stanarskog prava P.B., odnosno nasljednik prvog nasljednog reda i da je isti u posjedu predmetnog stana, propuštanje roka za otkup stana u skladu sa odredbama čl. 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona, od strane P.B. prema mišljenu ovog suda ne može štetno uticati na pravo tuženog da se obrati tuženom, za otkup stana u roku od 3 mjeseca nakon pravosnažnosti presude kojim je utvrđeno da je nosilac stanarskog prava, a posebno kada se ima u vidu da je tuženi to pravo osporavao tužitelju, zbog čega je tužitelj stanarsko pravo morao utvrđivati u postupku pred sudom. Nadalje iz sadržaja spisa proizilazi da je tužitelj sa majkom P.B. uselio u predmetni stan u kojem sada živi sa svojom porodicom, da tužitelj nema gdje drugo da živi, pri čemu tuženi kao davalac stana nije preduzimao nikakve konkretne mjere za iseljenje tužitelja iz predmetnog stana.

Suprotno navodima žalbe pravilno postupio prvostepeni sud kada je primjenom člana 8. Evropske konvencije o ljudskim pravima i praksom Evropskog suda za ljudska prava, odlučio da tužitelj ima pravo na poštivanje doma i na zaštitu tog prava, odnosno da ima pravo da predmetni stan otkupi odzirom da predmetni stan tužitelju predstavlja dom.

Neosnovani su žalbeni navodi tužene kojima osporava utvrđenu visinu kupoprodajne cijene stana, koju je prvostepeni sud utvrdio na osnovu nakaza i mišljenja vještaka građevinske struke.

Prema podacima spisa, vještak građevinske struke Nusret Mujagić je u prilogu nalaza i mišljenja od 09.09.2024.godine, dostavio izvod iz PS Obrazaca u kojem je kao vlasnik jednosobnog stan u Ulici, ..., prvi sprat,broj naveden Društveni fond PIO/MIO BIH- Sarajevo, te je navedeno da je broj bodova 1083 i da je godina proizvodnje 1972. Obračun vrijednosti stana vještak je zasnovao na odredbama Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo koji je donesen prvi put u decembru 1997.godine (Sl.novine FBiH br.27/1997) a potom su donešene izmjene i dopune ovog zakona (Sl. novine FBiH,brM 1/1998,

22/1999, 27/1999, 7/2000, 32/2001, 15/2002, 54/2004, 28/2005, 36/2006, 51/2007, 72/2008) – dalje Zakon o prodaji.

Prema članu 18. Zakona o prodaji, vrijednost stana čini građevinska vrijednost stana korigirana koeficijentom položajne pogodnosti stana, a u drugom stavu je definisana građevinska vrijednost po cijeni od — 600 DEM/m². Dakle, građevinska vrijednost predmetnog stana površine 38,00 m² (38,00m² x 600 DEM/m²) iznosi 22.800,00 DEM.

Prema članu 18. stav 3. Zakona o prodaji, dobivena vrijednost koriguje se za koeficijent položajne pogodnosti stana kojeg utvrđuje vlada nadležnog kantona u rasponu 0,8-1,2, a koje koeficijente je vještak i primijenio.

Odredbom člana 19. je propisano da se vrijednost stana može umanjiti za sredstva koja je kupac uložio u rekonstrukciju stana.

Članom 24. je regulisano plaćanje stana u certifikatima u kojem slučaju se vrijednost stana dodatno umanjuje za 30%.

Slijedom navedenog neosnovani su žalbeni navodi tuženog da je prvostepeni sud pogrešno primjenio odredbe materijalnog prava prilikom utvrđivanja cijene stana kada se ima u vidu da u skladu sa prethodno navedenom zakonskom regulativom vještak utvrdio cijenu stana. Kako ni zgrada a niti predmetni stan nisu pretrpjeli ratnu štetu niti je kupac izvršio bilo kakva sredstva u sanaciju ili rekonstrukciju stana po tom osnovu vještak nije obračunavao umanjene, već je cijenu umanjio za 30%, kako je to popisano članom 24. Zakona o prodaji u slučaju da otkupa stana u certifikatima, na koji način je i utvrđena cijena stana u iznosu od 7.036,36 KM u certifikatima.

Međutim, osnovano se žalbom tužitelja dovodi u pitanje odluka o troškovima parničnog postupka.

Naime prvostepeni sud je prilikom odluke o troškovima parničnog postupka cijenio da je tužitelj u predmetnom sporu uspio samo sa eventualnim tužbenim zahtjevom, dok je primarni zahtjev tužitelj u cijelosti odbijen, pa je sud cijeneći uspjeh tužitelja zaključio da je tužitelj u odnosu na primarni tužbeni zahtjev sa eventualnim tužbenim zahtjevom u sporu uspio sa 23%

Prvostepeni sud zanemaruje da je u konkretnoj pravnoj stvari tužitelj postavio dva tužbena zahtjeva ne tražeći da sud usvoji oba zahtjeva (objektivna kumulacija), već je tražio da sud ukoliko ne usvoji prvi - primarni zahtjev, usvoji drugi - eventualni zahtjev. U takvoj situaciji postoji eventualna kumulacija tužbenih zahtjeva, pa se uspjeh tužitelja u sporu cijeni prema usvojenom tužbenom zahtjevu. Neusvojeni tužbeni zahtjev i neusvojeni eventualni tužbeni zahtjevi, ako ih ima više, nisu neuspjeh tužioca. Tužilac zahtjeva da se usvoji jedan od više postavljenih tužbenih zahtjeva, što mu pravila parničnog postupka dozvoljavaju, (član 55. stav 4. ZPP), pa neusvajanje tužbenog zahtjeva i eventualnih tužbenih zahtjeva ne predstavlja neuspjeh tužioca, ako je usvojen u cijelosti ili djelimično jedan od eventualnih tužbenih zahtjeva, a što je prvostepeni sud u cijelosti zanemario prilikom odluke o troškovima postupka.

Slijedom navedenog valjalo žalbu tužitelja djelomično usvojiti prvostepenu presudu primjenom odredbe člana 235 tačka 3. ZPP preinačiti u stavu III izreke,

na način da se tužitelju koji je u cijelosti uspio sa postavljenim eventualnim tužbenim zahtjevom, shodno odredbama člana 386. stav 1. ZPP, u vezi sa čl. 12., 13., 26. i 31. Advokatske tarife u FBiH, dosude troškovi postupka koji se sastoje od troškova sastava tužbe, zastupanje na pripremnom ročištu od 13.03.2024.godine i na ročištu za glavnu raspravu od 06.06.2024.godine u iznosima od po 1.384,00 KM, te za zastupanje na ročištu za nastavak glavne rasprave u iznosu od 692,00 KM, a sve uvećano za 17% troškova PDV-a, odnosno za iznos od 823,48 KM, te troškova vještačenja u iznosu od 500,00 KM kao i troškove sudskih taksi na tužbu i presudu po 300,00 KM, a koji troškovi ukupno iznose 6.767,48 KM

Odluka o odbijanju zahtjeva tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka donesena je primjenom člana 397. stav 2. u vezi s članom 386. stav 2. ZPP, budući da je tužitelj uspio sa izjavljenom žalbom samo u dijelu odluke o troškovima postupka, kao sporednog potraživanja.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Amela Delić, s.r.