

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BIH
KANTON SARAJEVO
OPĆINSKI SUD U SARAJEVU
BROJ: 65 0 P 140796 10 P
Sarajevo, 06.05.2011. godine**

Općinski sud u Sarajevu, i to sudija Zorana Bošković, u pravnoj stvari tužiteljice T.N. iz S., ul. ..., koju zastupa Hakija Kurtović, advokat iz Sarajeva, protiv tužene Općine Centar Sarajevo, koju zastupa Pravobranilaštvo Općine, radi otkupa stana, v.s.p. 11.000,00 KM, nakon glavne rasprave, zaključene 07.04.2011. godine, u prisustvu punomoćnika tužiteljice i zakonskog zastupnika tužene, te tužiteljice lično, dana 06.05.2011. godine, donio je

P R E S U D U

Utvrđuje se da su se stekli uslovi za zaključivanje ugovora o prodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, čiji je nosilac stanarskog prava tužiteljica, T.N., JMB ... iz S., ul. ..., a koji joj je dodijeljen na korištenje, pa je dosljedno tome tuženi, kao prodavac stana, dužan zaključiti ugovor o kupoprodaji stana, koji se nalazi u S., u stambenoj zgradi, Ul..., sprat III, površine 64 m²-dvosoban stan, sa kuhinjom i ostalim nus prostorijama, koji se u Kantonalnom stambenom fondu Sarajevo vodi pod šifrom ..., zajedno sa pripadajućim dijelovima zajedničkih prostorija i uređaja zgrade, za kupoprodajnu cijenu, u iznosu od 7.680,00 KM, koju će kupac platiti u certifikatima, u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, odnosno donošenja ove presude, a u protivnom ova presuda u cijelosti zamjenjuje ugovor o kupoprodaji stana, što je tužena dužna priznati i trpiti da se tužiteljica odmah, nakon uplate kupoprodajne cijene, a na osnovu ove presude, upiše u zemljišnim knjigama u Općinskom sudu u Sarajevu, Odsjek KPU, kao vlasnik na opisanom stanu, sa dijelom 1/1, bez ograničenja u pogledu vlasničkog slobodnog raspolaganja, te kao vlasnik zajedničkih dijelova i uređaja, koji pripadaju stanu i zgradi, kao cjelini, bez daljeg znanja, privole i saglasnosti tužene.

Tužena je dužna tužiteljici naknaditi troškove postupka u iznosu od 1.263,60 KM, sve u roku od 30 dana, pod prijetnjom izvršenja.

O b r a z l o ž e n j e

Tužiteljica je dana 28.05.2010. godine podnijela ovom sudu tužbu protiv tužene, radi donošenja presude, koja zamjenjuje ugovor o otkupu stana. U obrazloženju tužbe se navodi da je tužiteljica zakoniti korisnik stana, po Ugovoru o korištenju stana, zaključenom sa Stambenim fondom grada Sarajeva 14.12.1978.godine; da je tuženi vlasnik stana, koji se tretira kao nacionalizovani stan, a za koji je nacionalizacija izvršena po Rješenju Narodnog odbora Općine Centar, Srez Sarajevo, Sekretarijat za finansije br. 03/13-VI.1.691/59 od 25.10.1959.godine kojim rješenjem je izvršena nacionalizacija i postala društvena svojima, između ostalih, nekretnina upisana u ZK ul. br. CXXX/48, čiji je vlasnik bila M.N, r. S. iz S. sa dijelom 1/1. Tužbom se tvrdi da je tužiteljica podnosila tuženoj zahtjev za otkup stana 25.08.1999.godine i aktima tužene od 18.02.2005.godine,

19.03.2007. i 07.08.2008.godine je obaviještena da je predmetni stan privatno vlasništvo M.N. i spada u kategorije stanova iz čl. 47. stav 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, te da se iz tih razloga ne može otkupljivati. Nadalje, tužbom se tvrdi da je tužiteljica supruga poginulog borca Armije BiH, pa kao takva ima pravo na pogodnosti u otkupu stana na certifikate. Nakon prijema posljednjeg odgovora tužene, tužiteljica je od Istorijaskog arhiva dobila rješenje Narodnog odbora Opštine Centar, Srez Sarajevo, iz kojeg se vidi da je stan, čiji je ona nosilac stanarskog prava nacionalizovan sa danom 26.12.1956.godine, kao nekretnina upisana u zk ul. br. CX XX/48 KO ..., te da po članu 47. stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ima pravo na kupovinu tog stana, te je tužiteljica, u skladu sa članom 7. stav 3. istog zakona, podnijela tužbu sudu i predložila da sud, nakon provedenog postupka, donese presudu, kao u izreci.

Tužena je, u pismenom podnesku odgovora na tužbu od 02.07.2010. godine, osporila tužbeni zahtjev tužiteljice, kao neosnovan. Tužena navodi da nije sporno da je tužiteljica nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu; da je podnijela zahtjev za otkup predmetnog stana 25.08.1999.g. i da tužena nije zaključila Ugovor o otkupu stana sa tužiteljicom. Tužena navodi da je prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ovlaštena da prodaje samo stanove na kojima ima pravo raspolaganja, a stan tužiteljice se vodi kao privatno vlasništvo M.N., sa dijelom 1/1. Nadalje, tužena se poziva na odredbe člana 47. stav 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kojim je propisano da se odredbe tog zakona ne primjenjuju na otkup stanova u privatnom vlasništvu, na kojima je stečeno stanarsko pravo, pa predmetni stan ne može biti predmet prodaje, o čemu je tužiteljica obaviještena u više navrata. Tužena navodi da je Rješenjem Sekretarijata finansija od 25.10.1959. godine izvršena nacionalizacija nad izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištem, ali ne i na objektima, te da nacionalizacija nije provedena u zemljišnim knjigama. Uputstvom o zemljišnim upisima nacionalizovanih i najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, zgrade i idealne dijelove zgrada, posebno dijelove zgrada koje su nacionalizovane zajedno sa zemljištem, sud će uknjižiti u zemljišnoj knjizi kao društvenu svojinu na osnovu pravosnažnog rješenja Komisije za nacionalizaciju, kojim je utvrđen predmet nacionalizacije. Kako rješenje o nacionalizaciji zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan nije nikada doneseno, stan tužiteljice je i dalje u privatnom vlasništvu fizičkog lica, te je zbog svega navedenog tužbeni zahtjev tužiteljice neosnovan. Predložio je da se tužiteljica odbije sa istim.

U toku postupka pred sudom provedeni su dokazi saslušanjem tužiteljice u svojstvu parnične stranke, uvidom i čitanjem rješenja Općine Centar Sarajevo, Komisije za dodjelu stanova br. 07/C372-2604/97 OD 01.10.1998.godine, ugovora o korištenju stana br. 03/1-OK-9230/98 OD 24.12.1998.godine, rješenja Narodnog odbora br. 03/13.VI.1.69/59 od 25.10.1959.godine, ZK ul. br. CXXX/48 KO ..., kopije katastarskog plana, zahtjeva tužiteljice za otkup stana br. 03-23-486/99 od 25.08.1999.godine, akta tužene br. 03-23-668/05 od 18.02.2000.godine, akta br. 23-5393/06 od 19.03.2007.godine, akta br. 03-23-122/08 od 07.08.2008.godine, uvjerenja br. 6789/96 od 05.06.1996.godine, obračuna cijene stana, koji je sačinila stručna služba tuženog od 10.06.2010.godine, pa je sud, nakon savjesne i brižljive ocjene provedenih dokaza, donio odluku, kao u izreci, iz slijedećih razloga:

Među parničnim strankama su nesporni činjenični navodi tužbe, a sporno je da li se tužena može obavezati na zaključenje Ugovora o kupoprodaji stana, s obzirom da nacionalizacija nikada nije provedena u zemljišnim knjigama, gdje su, kao vlasnici i sada upisana fizička lica, a što je vidljivo iz ZKI, zk ul. br. CXXX/48 KO

Po ocjeni ovog suda predmetni stan je bio predmet nacionalizacije, izvršene po osnovu Rješenja Narodnog odbora Općine Centar, Srez Sarajevo, Sekretarijat za finansije br. 03/13.VI.1.691/59 od 25.10.1959.godine, kojim je utvrđeno da je zgrada, u kojoj se nalazi predmetni stan, sagrađena na k.č. 106 KO ..., vlasništvo M.N.. Međutim, iz dokaza tužiteljice proizilazi da je pravo raspolaganja stečeno u korist Općine, na kojoj se stan nalazi. Tužena je raspolagala predmetnim stanom na način da je izvršila njegovu trajnu dodjelu predniku tužiteljice na koji način je prednik tužiteljice stekao svojstvo nosioca stanarskog prava, dok je tužiteljica stekla svojstvo nosioca stanarskog prava po osnovu Rješenja Općine Centar Sarajevo, Komisije za dodjelu stanova dana 01.10.1998.godine, te zaključila Ugovor o korištenju stana sa Stambenim fondom Grada Sarajeva dana 14.12.1998.godine. Nije upitno stanarsko pravo tužiteljice, a zasnovano u skladu sa članom 11. Zakona o stambenim odnosima.

Činjenica je da je nacionalizacija predmetne nekretnine provedena po odredbama Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Sl.list FNRJ br. 52/58 od 31.12.1958.g.) i u odnosu na nacionalizovane stanove se zasnivala društvena svojina, u smislu člana 1. tog Zakona. Uknjiženje društvene svojine na nacionalizovanim nepokretnostima se vršilo na način propisan Uputstvom o zemljišno knjižnim upisima nacionalizovanih najamnih zgrada i građevinskog zemljišta (Sl.list FNRJ br. 49/59 od 09.12.1959.g.). Prema članu 2. Opštih odredbi Uputstva, nacionalizovane zgrade, idealne dijelove zgrade i posebne dijelove zgrada sud će uknjižiti u zemljišnim knjigama kao društvenu svojinu na osnovu pravosnažnog rješenja Komisije za nacionalizaciju o utvrđenju predmeta nacionalizacije. Postupak se vrši po službenoj dužnosti, a nakon dostavljanja Rješenja o utvrđivanju predmeta nacionalizacije od nadležne komisije.

Analiza propisa koji su prestali da se primjenjuju nakon 21.02.1974.godine ukazuje da je postupak nacionalizacije vođen od strane Upravnog organa, Komisije za nacionalizaciju, koja je bila dužna, po službenoj dužnosti, rješenje o utvrđivanju predmeta nacionalizacije dostaviti na uknjižbu nadležnom sudu, odnosno zemljišnoknjižnom uredu. Očigledno je da je izostala posljednja navedena radnja i ona se, ne može više preduzeti, jer je prestala primjena opštih akata, na osnovu kojih je izvršena nacionalizacija. Međutim, propust državnog organa, pri činjenicama koje su nesporne da je predmetni stan nacionalizovan, da se u odnosu na stan preko 40 godina postupalo kao prema nacionalizovanom stanu, tj. da je nosilac prava raspolaganja bila tužena; da je stan dodijelila predniku tužiteljice, ne može biti na štetu tužiteljice, u smislu gubitka prava, koja joj pripadaju, kao nosiocu stanarskog prava.

Sud ima u vidu načelo pouzdanja u zemljišne knjige, kao javne knjige. Međutim, tužiteljica je stanarsko pravo stekla od tužene, kao nosioca prava raspolaganja; tužena je upisana kao vlasnik stana, pa odatle pravo tužiteljice da od nje zahtijeva otkup stana, jer bi okolnosti da se odbije zahtjev tužiteljice za otkup stana, iz razloga propuštanja tužene da provede u zemljišnim knjigama stečeno pravo raspolaganja, dovelo tužiteljicu u diskriminirajući položaj, u odnosu na ostale nosioce stanarskih prava nacionalizovanih stanova, i na taj način direktno povrijedila prava tužiteljice na dom, a samim tim povrijedio i član 1. Protokola 1. uz Evropsku konvenciju o ljudskim pravima i osnovnim slobodama. Ovo ne utiče na prava fizičkih lica, koji su označeni kao vlasnici nacionalizovanog stana

da im se dodijeli drugi stan, prema članu 10. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Sl.novine F BiH br. 36/06), kojim je novelirana odredba člana 47. stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

S obzirom na sve naprijed navedeno, sud je našao da je tužbeni zahtjev tužiteljice osnovan i u smislu člana 7. i člana 47. stav 2. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Visinu kupoprodajne cijene stana, sud je utvrdio na osnovu obračuna cijene stana, sačinjenog od strane stručne službe tužene, dana 10.06.2010.godine, po kome je kupoprodajna cijena predmetnog stana, obračunata u skladu sa odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, u iznosu od 7.680,00 KM, u skladu sa kojom je punomoćnik tužiteljice konačno opredjelio tužbeni zahtjev.

Imajući u vidu navedeno, sud je odlučio, kao u izreci.

Odluku o troškovima postupka, sud je donio na osnovu člana 386. stav 1. ZPP-a, a isti se odnose na zastupanje tužiteljice po advokatu, i to: sastav tužbe, u iznosu od 360,00 KM, zastupanja na pripremnom ročištu 21.12.2010.godine i ročištu za glavnu raspravu 07.04.2011.godine, u iznosima od po 360,00 KM, što iznosi 1.080,00 KM, PDV-a od 17% ili 183,60 KM, što ukupno iznosi 1.263,60 KM, obračunato u skladu sa važećom Advokatskom tarifom.

S U D I J A

ZORANA BOŠKOVIĆ

POUKA: *Protiv ove presude je dozvoljena žalba Kantonalnom sudu Sarajevo, u roku od 30 dana, od dana prijema iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke.*