

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI

Broj: 32 0 P 440510 25 Gž
Tuzla, 12.6.2025. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Amele Delić kao predsjednice vijeća, Edina Buljubašića i Alena Žabića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice-protivtužene J.Š. kćeri Z. iz T., ulica ... (u nastavku: tužiteljica), zastupana po punomoćniku Amiru Omerćehajiću i Mirku Lekiću, advokatima iz ZAK "Omerćehajić & Lekić" iz Tuzle, protiv tužene-protivtužiteljice JU Osnovna škola "Pazar" Tuzla, ulica Pazar broj 1. (u nastavku: tužena), zastupana po punomoćniku Selmi Razić i Gordani Maglovski, advokatima iz ZAK "Razić & Maglovski" Tuzla, radi utvrđenja vlasništva po tužbi i oslobađanja nekretnine od stvari i lica po protivtužbi, vrijednost spora 30.100,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Tuzli broj: 32 0 P 440510 23 P od 10.1.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 12.6.2025. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba se djelimično uvažava i prvostepena presuda ukida u stavu II izreke, kao i u odluci o troškovima postupka sadržanoj u stavu III i IV izreke, te se predmet u tom dijelu vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje, dok se u stavu I izreke, prvostepena presuda potvrđuje.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom I izreke prvostepene presude odbijen je tužbeni zahtjev kojim je tužiteljica tražila da se utvrdi da je dosjelošću stekla pravo vlasništva na dvosobnom stanu koji se nalazi u T., ulica ..., sprat XVII, stan broj ..., površine 53 m², koji se nalazi u zgradi označenoj u katastarskom operatu na k.č. broj 711/24, zvana ..., u naravi stambena zgrada u površini od 340 m², upisana u Posjedovni list broj 537 k.o. ..., odnosno označenoj u zemljišnoj knjizi kao k.č. broj 711/24, zvan ..., u naravi stambena zgrada, u površini od 340 m², upisana u novi Zemljišnoknjižni uložak broj 5882, k.o. ... te da je tužena dužna priznati i trpjeti da se tužiteljica temeljem ove presude upiše u katastarskom operatu koji se vodi kod Grada Tuzla i u zemljišnoj knjizi koja se vodi kod Općinskog suda u Tuzli kao isključivi posjednik i vlasnik stana – etažne jedinice koja se nalazi na k.č. broj 711/24EZ1U1J69, sa suvlasničkim dijelom od 53/4353 na nekretnini označenoj kao k.č. broj 711/24 povezano sa vlasništvom na posebnom dijelu zgrade – stanu ukupne površine 53 m², upisana u Zemljišnoknjižni uložak broj 11453, k.o. ..., sa dijelom od 1/1, a sve u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema prepisa prvostepene presude.

Stavom II izreke naloženo je tužiteljici da oslobodi od lica i stvari stan tužene koji se nalazi u T., ulica, sprat XVII, stan broj ..., koji koristi bez

valjanog pravnog osnova, u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema prepisa prvostepene presude.

Stavom III izreke obavezana je tužiteljica da tuženoj nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 4.920,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na iznos troškova računajući od dana donošenja presude pa do konačne isplate, a sve u roku od 30 (trideset) dana od dana prijema prepisa prvostepene presude.

Stavom IV izreke odbijen je zahtjev tužiteljice za obavezivanje tužene da joj nadoknadi troškove postupka u iznosu od 9.063,95 KM.

Protiv navedene presude žalbu je izjavila tužiteljica zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se prvostepena presuda preinači i usvoji tužbeni zahtjev u cijelosti, a odbije protivtužbeni zahtjev, te da se tužena obaveže na naknadu troškova parničnog postupka, kao i troškova na ime sastava žalbe u iznosu od 1.751,25 KM uvećano za PDV i na ime sudske takse na žalbu po odluci suda.

U odgovoru na žalbu tužena predlaže da drugostepeni sud žalbu tužiteljice odbije u cijelosti kao neosnovanu, te tužiteljicu obaveže da tuženom naknadi troškove na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.350,00 KM.

Ispitujući prvostepenu presudu u smislu odredbe člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“ broj 53/03, 73/05, 19/26, i 98/15, u daljem tekstu: ZPP), ovaj sud je odlučio da je žalba djelimično osnovana iz sljedećih razloga:

Predmet spora po tužbi je zahtjev za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini – stanu bliže označenoj u stavu I izreke prvostepene presude, dok je predmet protivtužbe zahtjev da se naloži tužiteljici da navedeni stan oslobodi od lica i stvari.

Relevantna činjenična utvrđenja prvostepenog suda se mogu rezimirati na sljedeći način:

- da je predmetni stan, zajedno sa drugih devet stanova, na dan 31.12.1992. godine bio u vlasništvu tužene, što proizilazi iz Dopisa tužene broj 436/08 od 12.11.2008. godine,
- da iz Popisa stambenog fonda Javnog stambenog preduzeća Tuzla u periodu od 1997. do 2001. godine slijedi da je na predmetnom stanu u vlasništvu tužene kao korisnik stana naveden J.B., koja je u stan useljena 23.08.1994. godine, da je tužena svojim dopisom broj 114/01 od 02.04.2001. godine, koji je upućen Službi za komunalne i stambene poslove i Ministarstvu urbanizma, prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, zamolila da se tuženoj kao vlasniku stana stavi na raspolaganje predmetni stan u kojem živi privremeni korisnik J.B., radi rješavanja neriješenih stambenih prilika radnika škole, koji je potpisao suprug tužiteljice kao tadašnji direktor tužene,
- da su rješenjem Službe za stambene poslove Općine Tuzla broj 05-02/1-23-2407/2001 od 9.4.2001. godine J.B. i drugi su obavezani da u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijema rješenja isprazne od lica i stvari predmetni stan,

dok iz obrazloženja rješenja dalje proizilazi da je ova služba utvrdila da je tužena vlasnik predmetnog stana (pasus drugi obrazloženja),
- da je 25.04.2001. godine Stambena komisija tužene raspisala Konkurs za dodjelu stana koji je predmet ovog postupka, da iz Liste prioriteta tužene broj 165/01 od 08.05.2001. godine proizilazi da se na predmetni konkurs za dodjelu stana prijavio samo jedan kandidat i to E.Š., kome je dana 10.05.2001. godine rješenjem o dodjeli stana na korištenje donesenom od strane tužene pod brojem 164/01, dodijeljen na korištenje predmetni stan, a potom je dana 25.05.2001. godine izvršena i primopredaja stana, kako to proizilazi iz zapisnika o primopredaji.

Na osnovu ovakvog utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev u cijelosti, nalazeći da tužiteljica nije dokazala da je u samostalnom posjedu nekretnine 20 godina, s pozivom na odredbu člana 58. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“ broj: 66/13 i 100/13, u nastavku skraćeno: ZSP), dok je usvojio protivtužbeni zahtjev, s pozivom na odredbu člana 127. stav 1. ZSP, nalazeći da je tužena dokazala da je vlasnik predmetnog stana i da se stan nalazi u posjedu tužiteljice.

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 neprekidnoga 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.).

Prema tome, za uspjeh u sporu po tužbi za utvrđenje prava vlasništva dosjelošću, tužiteljica je bila dužna da dokaže da posjeduje predmetni stan deset godina neprekidno kao samostalni posjednik i da joj 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 tužiteljice, prvostepeni sud je na utvrđeno činjenično stanje koje se žalbom u suštini ne osporava, pravilno primijenio odredbu člana 58. stav 2. ZSP, za šta je dao jasne i potpune činjenične i pravne razloge iz kojih slijedi da je suprug tužiteljice, kao direktor tužene u to vrijeme, znao da je predmetni stan u vlasništvu tužene, da je isti kao direktor potpisao dopis broj 114/01 od 2.4.2001. godine koji je upućen Službi za komunalne i stambene poslove i Ministarstvu urbanizma, prostornog uređenja i zaštite okolice Tuzlanskog kantona, s molbom da se tuženoj kao vlasniku stana stavi na raspolaganje predmetni stan u kojem živi privremeni korisnik, kao i da mu je bilo poznato da predmetni stan od škole prima samo na korištenje, a što proizilazi iz rješenja tužene broj 164/01 od 10.5.2001. godine, iz kojeg slijedi da je predmetni stan dodijeljen samo na korištenje suprugu tužiteljice, zbog čega da suprug tužiteljice, a nakon njega tužiteljica, nisu

posjedovali stan kao njegovi vlasnici, odnosno kao samostalni posjednici, tako da nisu ostvareni zakonski uslovi za sticanje prava vlasništva dosjelošću.

Potrebno je ukazati 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.

Nakon što je tuženoj vraćen stan koji je koristio privremeni korisnik, tužena je u skladu sa Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba radnika tužene iz februara 1998. godine raspisala konkurs za dodjelu stana na korištenje, provela proceduru i sačinila rang listu, po kojem osnovu je suprug tužiteljice i dobio stan na korištenje, tako da se u konkretnom slučaju relevantan značaj imao dati odredbi člana 7., 9. stav 1. i 10. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“ broj 28/05).

Odredbom člana 7. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova je propisano da davalac stana na korištenje stanovima vraćenih rješenjem nadležnog organa raspolaže na način da stanove dodjeli po sljedećem prioritetu: porodicama svojih radnika poginulih u odbrambeno-oslobodilačkom ratu; svojim radnicima - ratnim vojnim invalidima i invalidima rada; svojim radnicima demobiliziranim braniteljima; penzionisanim radnicima koji do dana stupanja na snagu ovog Zakona nisu na drugi način riješili stambeno pitanje; deficitarnim kadrovima i ostalim radnicima koji do dana stupanja na snagu ovog Zakona nisu na drugi način riješili stambeno pitanje (stav 1.), da će se dodjela stanova vršiti na osnovu rang-liste utvrđene na prijedlog sindikata davaoca, a u skladu sa važećim pravilnikom odnosno općim aktom (stav 2.), a izuzetno, ukoliko među vraćenim stanovima ima nacionaliziranih stanova, davalac stana na korištenje neće vršiti dodjelu takvih stanova do donošenja posebnog zakona o restituciji, dok je odredbom člana 9. stav 1. istog zakona propisano da lice kojem je dodijeljen stan u skladu sa članom 7. i 8. ovog Zakona (u daljnjem tekstu: kupac) ima pravo na kupovinu stana. I konačno, odredbom člana 10. ovog Zakona je propisano da se zahtjev za kupovinu stana podnosi davaocu stana na korištenje, odnosno općini ukoliko je davalac stana na korištenje preduzeće koje je privatizirano (u daljnjem tekstu: prodavac) u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana (stav 1.), a lice kojem je dodijeljen stan koje u ostavljenom roku ne podnese zahtjev za kupovinu stana, sa davaocem stana zaključuje ugovor o zakupu u skladu sa kantonalnim propisom.

Prema tome, imajući u vidu da je tužena provela postupak dodjele stana svojim radnicima, sačinila listu prioriteta prema kojoj je suprug tužiteljice dobio ukupno 96,5 bodova i nakon toga donijela rješenje o dodjeli stana na korištenje suprugu tužiteljice, to je suprug tužiteljice imao mogućnost da stekne pravo vlasništva na stanu na način propisan naprijed navedenom odredbom člana 9. stav 1. i člana 10. stav 1. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova kao *lex specialis* propisom, odnosno podnošenjem zahtjeva za kupovinu stana tuženoj

kao davaocu stana na korištenje u roku od tri mjeseca od dana dodjele stana i zaključenjem ugovora o kupoprodaji stana u skladu sa odredbom člana 11. i 12. navedenog Zakona, a što je isti prema stanju spisa propustio učiniti.

Na drugačiju odluku ovog suda ne može uticati opširno žalbeno izlaganje u pogledu pravne prirode samostalnog posjeda, savjesnog posjeda, kao prava na posjed, kroz tumačenje regulative sadržane u odredbi člana 58., 316., 326., 315. i 325. ZSP, jer iako je žalba u pravu kada navodi da pravo vlasništva dosjelošću može steći samo samostalni posjednik koji ima tzv. vlasnički posjed, ista zanemaruje da iz utvrđenog činjeničnog stanja slijedi da tužiteljica odnosno njen suprug nisu bili savjesni posjednici, niti su bili u posjedu stana kao samostalni posjednici jer su u posjed stana ušli na osnovu rješenja o dodjeli stana na korištenje. Pri tome, bez uticaja je nesporna činjenica da su tužiteljica i njen suprug plaćali komunalije i druge obaveze u vezi sa korištenjem stana jer je očito riječ o obligaciono pravnim odnosima sa davaocima tih usluga, a što nema odlučnog značaja prilikom odlučivanja u postojanju zakonskih uslova za sticanje prava vlasništva dosjelošću.

Neosnovano je pozivanje žalbe na pravni stav Vrhovnog suda Federacije BiH izražen u presudi broj 32 0 P 240729 20 Rev od 5.5.2021. godine da se od 7.12.2000. godine imaju računati rokovi za sticanje prava vlasništva dosjelošću, imajući u vidu da se u tom predmetu ne radi o istoj činjeničnoj i pravnoj situaciji kakva postoji u predmetnoj pravnoj stvari, imajući u vidu da je tužitelj u tom postupku uselio u stan samovoljno, dakle ne na osnovu rješenja o dodjeli stana na korištenje, a osim toga, Vrhovni sud Federacije BiH se u toj presudi nije upuštao u razmatranje da li je tužitelj bio samostalni posjednik, već je samo kao mogućnost naveo da se sticanje prava vlasništva dosjelošću „moglo eventualno razmatrati“ računanjem ovih rokova počev od 07.12.2000. godine.

Međutim, osnovano sa žalbom ukazuje da odluka prvostepenog suda u dijelu kojim je usvojen protivtužbeni zahtjev zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka.

Prvostepeni sud je pravilno naveo da je tužena za uspjeh u sporu po protivtužbi, u smislu odredbe člana 127. stav 1. ZSP, bila dužna dokazati da je vlasnik stana i da se stan nalazi u posjedu tužiteljice, međutim pri tome je u potpunosti zanemario da je tužiteljica još u odgovoru na protivtužbu istakla da je uselila u stan na osnovu rješenja o dodjeli stana na korištenje koje joj daje pravo da predmetni stan trajno i nesmetano koristi, te da je u toku postupka isticala da ima pravo na posjed stana, zbog čega se relevantan značaj imao dati odredbi člana 128. stav 1. ZSP.

Odredbom člana 128. stav 1. ZSP je propisano da posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed), a u naravi se radi o peremptornom prigovoru koji negira i trajno onemogućuje zahtjev tužitelja, odnosno dilatornom prigovoru koji zaustavlja zahtjev tužitelja kada posjednik tvrdi da ima pravo na posjed stvari (npr. ugovor o zakupu), pa u situaciji kada je tužiteljica istakla da ima pravo na posjed stana, na koji način je istakla dilatorni prigovor, to je prvostepeni sud bio dužan raspraviti ovaj prigovor sa aspekta odredbe člana 128. stav 1. ZSP, a u vezi sa relevantnim odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i

prodaji stanova i to u pogledu dodjele stana na korištenje, te u obrazloženju presude o tome dati odgovarajuće činjenične i pravne razloge (član 191. stav 4. ZPP), a što je u konkretnom slučaju u potpunosti izostalo, na šta žalba tužiteljice osnovano ukazuje.

Prema tome, prvostepena presuda u dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu, sadržanoj u stavu II izreke, ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama u pogledu istaknutog prigovora tužiteljice da ima pravo na posjed stana, zbog čega prvostepena presuda ne zadovoljava traženi standard obrazloženja da bi se mogla ispitati, što predstavlja povredu odredaba parničnog postupka koja je bila od uticaja na donošenje zakonite i pravilne presude (član 209. ZPP), odnosno predstavlja razlog ukidanja u smislu odredbe člana 227. stav 1. tačka 2. ZPP. Obzirom da se radi o neotklonjivoj povredi, to nije bilo mjesta za otvaranje rasprave pred ovim sudom jer bi ovaj sud po prvi puta cijenio izvedene dokaze i davao razloge, te time onemogućio obje stranke na efektivan pristup sudu.

Imajući u vidu naprijed navedeno, valjalo je žalbu djelimično uvažiti i prvostepenu presudu ukinuti u stavu II izreke, kao i u odluci o troškovima postupka, sadržanoj u stavu III i IV izreke, te predmet u tom dijelu vratiti prvostepenom sudu na ponovno suđenje, primjenom odredbe člana 227. stav 1. tačka 2. i člana 235. tačka 3. ZPP, dok je u stavu I izreke, prvostepenu presudu valjalo potvrditi na osnovu odredbe člana 226. ZPP.

U ponovnom postupku, prvostepeni sud će zakazati glavnu raspravu (član 228. ZPP), pa imajući u vidu primjedbe i upute ovog suda, otklonit će utvrđenu povredu odredaba parničnog postupka tako što će pravilno raspraviti naprijed navedene odlučne činjenice, a pri tome će voditi računa i o pravilnoj primjeni materijalnog prava, te će ponovo odlučiti o postavljenom protivtužbenom zahtjevu, o čemu će donijeti novu i na zakonu zasnovanu odluku, za koju će dati valjano činjenično i pravno obrazloženje (član 191. stav 4. ZPP), te će istovremeno odlučiti i o cjelokupnim troškovima parničnog postupka u smislu odredbe člana 397. stav 3. ZPP.

PREDSJEDNICA VIJEĆA
Amela Delić, s.r.