

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 310855 24 Rev  
Banjaluka, 03.04.2024. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice B.(D.)G. iz B., koju zastupa Zajednička advokatska kancelarija advokata L. S. R. i M. B. iz B., protiv tuženog Grad B., koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužiteljice izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 310855 23 Gž od 25.09.2023. godine, na sjednici održanoj dana 03.04.2024. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 310855 19 P od 21.12.2022. godine, utvrđeno je da tužiteljici pripada pravo trajnog i nesmetanog korištenja trosobnog stana koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupatila i toaleta, hodnika i predulaza ukupne površine 65,56 m<sup>2</sup>, koji se nalazi na spratu stambenog objekta ... ulici broj ... u B., a koji je izgrađen na parceli označenoj kao k.č. br. 4054/1, upisana u pl. br. 2807 k.o. B. 7 po novom premjeru, odnosno označenoj kao k.č. br. 66/37 upisana u z.k ul. br. 2809 k.o. B. po starom premjeru, sve prema skici lica mjesta od 18.3.2022. godine i tlocrta objekta od marta 2022. godine, vještaka geodetske struke G.G., koji su sastavni dio presude, te je tuženi obavezan zaključiti sa tužiteljicom ugovor o zakupu predmetnog stana, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, a u protivnom će presuda zamijeniti ugovor o zakupu predmetnog stana (stav 1. izreke).

Obavezan je tuženi da tužiteljici nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.465,35 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja (tj. od 21.12.2022. godine) pa do isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude (stav 2. izreke).

Tužiteljica je odbijena sa dijelom zahtjeva za naknadu troškova postupka, preko dosuđenog iznosa (stav 3. izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 310855 23 Gž od 25.09.2023. godine, žalba tuženog je uvažena i prvostepena presuda preinačena u žalbom pobijanom dosuđujućem dijelu (stav 1. izreke), tako što su odbijeni tužbeni zahtjevi tužiteljice da se utvrdi da joj pripada pravo trajnog i nesmetanog korišćenja trosobnog stana (koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, kupatila i toaleta, hodnika i predulaza, ukupne površine 65,56 m<sup>2</sup>), na spratu stambenog objekta u ... ulici br. ...u B., izgrađen na parceli označenoj kao k.č. br. 4054/1, upisana u pl. br. 2807 k.o. B. 7 po n.p. odnosno označenoj kao k.č. br. 66/37 upisana u z.k ul. br. 2809 k.o. B. po s.p, a sve prema skici lica mjesta od dana 18. 3. 2022. godine i tlocrta objekta od marta 2022.

godine, vještaka geodetske struke G.G., koja skica i tlocrt su sastavni dio presude; da se tuženi obaveže zaključiti sa tužiteljicom ugovor o zakupu predmetnog stana i da joj nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.465,35 KM.

Obavezana je tužiteljica da tuženom nadoknadi troškove cijelog postupka u iznosu od 4.650,00 KM, dok je preko dosuđenog iznosa zahtjev tuženog odbijen.

Odbijen je zahtjev tužiteljice za nadoknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 1.316,25 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužiteljica, zbog pogrešne primjene odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi pravo trajnog i nesmetanog korišćenja stana (bližih oznaka kao u izreci prvostepene odluke), zahtjev da se tuženi obaveže da sa tužiteljicom zaključi ugovor o zakupu predmetnog stana, a da će u protivnom presuda zamjeniti isti, kao i zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je rješenjem SR BiH SO B. broj: ... od 21.06.1965. godine, sa danom 26.12.1958. godine nacionalizovane i postale društvena svojina, između ostalog i porodična zgrada u B., u ulici .... (sada ulica ... broj ...) na zemljištu upisanom u zk. ul. br. 2089, k.č. 66/37 k.o. B. (prizemlje i jedan sprat koji se sastoji od dva trosobna stana), ranije vlasništvo S., M. i V.S. sa po 1/4, te O.S. rođ. G., M. i M. sa po 1/12 dijela, te određeno da se upis u zemljišne knjige ima izvršiti u korist O., sa organom upravljanja SO B.; da iz odgovora Opštinske uprave-Katastar od 22.09.1991. godine proizilazi hronologija evidencije numerisanja kućnih brojeva na adresi na kojoj se nalazi predmetni stan, gdje je prvo numerisanje izvršeno 1952. godine (broj 48. na ime Đ.S.), drugo 1968. godine (broj 54. na istog vlasnika), a 1981. godine umjesto upisanog vlasnika Đ.S., upisuje se „SIZ“ stanovanja (na istom broju); da je tužiteljica, kao izbjeglica iz H., saglasno uvjerenju Ministarstva ... (dalje: Ministarstvo) od 19.07.1996. godine, sa D., N. i N. G., prijavljena u B. gdje je smještena kao izbjeglica u vremenu od 19.11.1991. do 28.09.2000. godine; da se poslodavac tužiteljice JU C.p.v.o. B., obraćao tuženom dopisom od 13.12.2000. godine, radi rješavanja stambenog pitanja tužiteljice; da prema uvjerenju Ministarstva od 22.06.2001. godine N.P. nije podnio zahtjev za povrat stana – imovine u ulici ... broj ...; da prema informaciji tuženog od 06.09.2019. godine, predmetni stan nije evidentiran kao svojina tuženog, niti postoje podaci o zahtjevima tužiteljice (za dodjelu, zakup ili korišćenje), niti zapisnici o kontroli korišćenja; da iz dopisa tuženog od 06.11.2019. godine, proizilazi da je izvršena terenska kontrola i utvrđeno da predmetni stan koristi tužiteljica od 1991. godine, te da je raniji korisnik N.P. svojevrijedno napustio stan i odselio u inostranstvo; da prema izjašnjenju „ZIBL“ a.d. B. od 05.04.2021. godine, isti zavod nema evidenciju stanova u stambenim zgradama u ulici ... broj ..., niti raspolaže podacima da na navedenim adresama ima stanova na kojima je tuženi bio nosilac prava raspolaganja ili da je bilo zaključenih ugovora o korišćenju stanova; da je saglasno Izvodu iz knjige uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova od 09.11.2021. godine, tužiteljica sa suprugom D. evidentirana kao vlasnik stana u ulici ... sa 1/2 dijela na osnovu kupoprodaje od 12.06.2009. godine; da iz iskaza

tužiteljice proizlazi da su ona i suprug sa maloljetnom kćerkom izbjegli iz H. 1991. godine, da je preko Kriznog štaba i poziva gosp. B. (u jesen iste godine), preko MZ C.1. upućena na tada jedini smještaj - predmetni stan, koji je bio u potpunosti devastiran, da je odmah uselila i stan sanirala, da su u stanu boravili i njeni roditelji (od 1995. do 1997. godine), da se 2000. godine rodio njen sin N., a da se suprug 2007. godine iselio iz stana, sa kojim se nije razvela, ali da od tada ne žive u faktičkoj zajednici života, dok se kćerka udala 2016. godine, da se u više navrata obraćala tuženom i da nikada nije dobila rješenje o korišćenju predmetnog stana, iako u korišćenju istog nije ometana, niti je bilo ko pokušao da je iseli, da redovno plaća račune i da nema ništa sa stanom njenog supruga u ulici ... što je njegova posebna imovina; da su iskazu tužiteljice saglasne izjave saslušanih svjedoka (susjeda) Lj.V., E.R. i R.D.; da je suprug tužiteljice prijavljen na adresi .... u B., što proizilazi iz uvjerenja MUP, RS od 30.12.2021. i 09.03.2022. godine.

Iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke G.G. od 6. 4. 2022. prvostepeni sud je utvrdio: da se na k.č. br. 4054/1 nalaze stambeni i pomoćni objekti (na skici lica mjesta označeni crvenom bojom), te označeni u tlocrtu objekta; da se radi o parcelama n.p. k.č. br. 4054/1-zvana ... broj ..., u naravi kuća i zgrada (pov. 95 m<sup>2</sup>) i dvorište (pov. 53 m<sup>2</sup>), upisano u p.l. br. 2807 k.o. B. 7, sa pravom državnine „SIZ“ stanovanja, sa 1/1 dijela, te k.č. br. 4054/2, u naravi dvorište (pov. 30 m<sup>2</sup>), upisano u p.l. br. 324 k.o. B. 7, sa pravom državnine N.D. sa 1/1 dijelom, te da se navedene nepokretnosti po s.p. odnose na k.č. br. 66/37-kuća sa šupom i dvorištem (pov. 144 m<sup>2</sup>), po n.p. k.č. br. 4054/1, upisana u zk. ul. 2809 k.o. B., sa pravom svojine u korist 8 fizičkih lica-suvlasnika, kao i k.č. 66/121-kućište, dvorište (pov. 30 m<sup>2</sup>), po n.p. k.č. br. 4054/2, upisana u z.k ul. br. 11116 k.o. B., sa pravom svojine N.D., sa 1/1 dijela; da prema dopuni nalaza od 19. 8. 2022. godine, proizilazi da parcela n.p. k.č. br. 4054/1, odgovara parceli s.p. k.č. br. 66/37, dok parcela n.p. k.č. br. 4054/2, odgovara parceli s.p. k.č. br. 66/121; da prema Gr. br. 368/1893 od 9. 1. 1983. godine, na temelju ugovora iz ured. knjige činovnika uknjižena je dioba parcele k.č. br. 66/11 (pov. 324 m<sup>2</sup>) na k.č. br. 66/11 (pov. 167 m<sup>2</sup>) i k.č. br. 66/37 (pov. 157 m<sup>2</sup>); da je prema Dn. 1450/54 od 15. 11. 1954. godine, na osnovu kupoprodajnog ugovora D.B. br. 3178/54 od 23. 10. 1954. godine-punomoći D. Z. od 9. 9. 1954. godine), otpisana iz „A lista“ k.č. br. 66/11 i upisana u „A list“ z.k. u.l. br. 6242, te je zabilježeno da ovdašnjem vlasniku k.č. br. 66/37, upisane u „A listu“ postoji pravo služnosti prolaza (u širini od 3m istočnom stranom preko k.č. br. 66/11), upisane u zk. ul. br. 6242 (el. 11116); da iz zk. ul. br. 6242, proizilazi, da prilikom prepisa parcele k.č. br. 66/11 iz zk. ul. br. 2809, nije prepisana i zabilježba prava služnosti prolaza (u širini od 3m istočnom stranom koja je zavedena Dn-1450/54); da je redovnom prijavom Dn-4169/13 po zahtjevu N.D. izvršeno usaglašavanje parcele k.č. br. 66/11 i tom prilikom je cijepana parcela k.č. br. 66/11 (pov.158 m<sup>2</sup>), na k.č. br. 66/11 (pov. 128 m<sup>2</sup>) i k.č. br. 66/121 (pov. 30 m<sup>2</sup>), pa je evidentno da pravo služnosti prolaza (u širini od 3m istočnom stranom preko k.č. br. 66/11-s.p k.č. br. 66/121 nastala cijepanjem od k.č. br. 66/11 po n.p. k.č. br. 4054/2); da iz zk. ul. br. 2809, proizilazi da faktički u knjigu nije upisana društvena svojina, ali postoji navedeno grafičkom olovkom broj Dn-3206/59, koji označava upis društvene svojine na nepokretnostima na osnovu rješenja Odjeljenja za finansije NO Opštine B. br. ... od 24. 10. 1959. godine; da je predmetna nepokretnost k.č. br. 66/37 i dalje ostala upisana u zk. ul br. 2809, gdje je na zemljištu upisana društvena svojina u „A1 listu“, a na objektima u „A2 listu“ suvlasnici i to: M.-R.S. (sa 1/72 dijela), V.-S.S. (sa 1/72 dijela), J.L.C. (sa 1/72 dijela), M.K.(sa 13/36 dijela), Đ.S.ć (sa 1/6 dijela), O.S. (sa 5/36 dijela), M.M. i I. M.(sa po 5/48 dijela); da se rješenjem br. ... od dana 21. 6. 1965. godine, utvrđuje da su danom 26. 12. 1958. godine, nacionalizovane i postale društvena svojina nepokretnosti-porodična stambena zgrada u B. u ulici ..., na zemljištu upisanom u zk. ul. br. 2809 na k.č. br. 66/37 (koja ima prizemlje i sprat, a sastoji se od jednog trosobnog i jednog četvorosobnog stana); da navedeno rješenje nije zavedno i

provedeno u zemljišnoj knjizi; u svom usmenom izjašnjenju vještak je naveo, da je vršio uvid (u važeći zk. ul. u trenutku vještačenja), a to je za predmetnu k.č. br. 66/37-zk. ul. 2809, koji je u pisanom obliku i da tada nije utvrdio, da je upisana društvena svojina u isti; da je pri izradi dopune nalaza utvrdio da ista nije upisana ali je upisan Dn br. 3206/59, po kojim je izvršen upis društvene svojine, ali da osnov tog upisa nije rješenje od 21. 6. 1965. godine, jer ono nije provedeno (ni zavedno u zemljišnoj knjizi) i u nalazu piše da se radi o klasičnoj odluci br. ... od 24. 10. 1959. godine o nacionalizaciji zemljišta.

Čitanjem nalaza i mišljenja vještaka građevinsko-arhitektonske struke S.B. od 18. 4. 2022. godine, prvostepeni sud je utvrdio: da se na zemljištu označenom na k.č. br. 4054/1 k.o. B.7, u ... ulici br. ..., nalazi individualni stambeni objekat, u kojem se nalaze dva stana sa zasebnim ulazima i to: stan u prizemlju (koji ima ulaz sa kote terena), a predmetni stan se nalazi na spratu, dok se ulaz u isti ostvaruje preko jednokrakog vanjskog stepeništa; da predmetni stan čine: predulaz, hodnik, kupatilo sa toaletom, kuhinja, dnevni boravak i dve spavaće sobe (ukupne pov. stana 65,56 m<sup>2</sup>).

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da je neosnovan prigovor nedostatka pasivne legitimacije, kod egzistencije rješenja od 21.06.1965. godine o izvršenoj nacionalizaciji porodične zgrade, te numeraciji brojeva zgrade na ime „SIZ“ stanovanja (koji je Odlukom od 31.12.1990. godine prestao sa radom), a prava i obaveze raspolaganja na nepokretnostima prenesene su na Opštinu B.; da prema katastarskoj evidenciji egzistira upis „SIZ“ stanovanja sa 1/1 državine na parceli k.č. br. 4054; da je nakon nacionalizacije i pretvaranja u društvenu svojinu predmetne porodične zgrade, koja se ranije nalazila u ulici .... (danas ...), na zemljištu upisana društvena svojina, a na objektima 8 fizičkih lica; da tužiteljica predmetni stan nesmetano koristi od useljenja 1991. godine do presuđenja (preko 30 godina), čiju izjavu su potvrdili 3 saslušana svjedoka, te da predmetni stan predstavlja jedini dom iste; da iako se stanarsko pravo stiče zakonitim useljenjem u stan (član 11. Zakona o stambenim odnosima - „Službeni list SR BiH“, broj: 14/88, 12/87 i 36/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 19/93, 92/93, 12/98 i 31/99, dalje: ZSO), na osnovu ugovora o korišćenju stana, zaključenog na temelju odgovarajućeg punovažnog akta o dodjeli, tuženi nije u roku od 8 godina (3+5) prema članu 30. ZSO zahtijevao iseljenje tužiteljice; da po proteku istog roka tuženi više ne može zahtijevati iseljenje tužiteljice, čime je nezakonit korisnik izjednačen sa nosiocem stanarskog prava; da se tužiteljica nakon useljenja i saniranja predmetnog stana ponašala kao stvarni nosilac stanarskog prava, bez obzira što nema zaključen ugovor sa tuženim, a prethodni korisnik stana nije podnio zahtjev za povrat istog; da se tuženom koji nije zahtijevao iseljenje obraćao poslodavac tužiteljice; da je tuženi znao da tužiteljica stan koristi (na istu adresu koju nikada nije napuštala dostavljani su joj računi za plaćanje komunalnih naknada); da se suprug tužiteljice iz stana iselio 2007. godine i da on ima drugi stan sa kojim tužiteljica nema ništa (formalno upisana sa 1/2); da je korišćenjem predmetnog stana (od 1991. godine, duže od 8 godina) tužiteljica stekla pravo trajnog i nesmetanog korišćenja stana (izjednačenog sa stanarskim pravom), uz pravo na otkup stana, pa je s pozivom na odredbu člana 11. i 30. stav 2. i 7. ZSO, te člana 10. stav 1. i član 14. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 3/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/06, 60/07, 38/07, 72/07, 59/08, 58/09, 71/10, 118/11, 67/13, 60/15, 45/18 i 63/20, dalje: ZPDS), sudio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je našao da je na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud pogrešno primijenio materijalno pravo, te je žalbu tuženog uvažio i prvostepenu

presudu preinačio, temeljem odredbe člana 229. tačka 4. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 i 27/24, u daljem tekstu: ZPP).

Pobijana presuda je pravilna.

Tužiteljica svoj zahtjev temelji na tvrdnjama da u predmetnom stanu, koji je na osnovu rješenja o nacionalizaciji po sili zakona prešao u društvenu svojinu, nesmetano stanuje od 1991. godine; da raniji vlasnici (bez obzira na upis u javnoj evidenciji), nikada nisu iskazali vlasnička prava, a raniji korisnik stana nije zahtijevao povrat istog; da je nakon uvođenja u devastiran stan (samostalnu etažnu stambenu cjelinu), bez formalno sačinjenog akta, te saniranja istog, prijavljena na istoj adresi i da redovno plaća komunalne i druge obaveze; da tuženi nije zahtijevao iseljenje tužiteljice iz stana koji je njen jedini dom i u kome nakon iseljenja supruga 2007. godine (prestanka faktičke zajednice braka) i udaje kćerke 2016. godine živi sa sinom; da njen suprug posjeduje drugi stan koji je njegova posebna imovina, u kojem tužiteljica nije živjela, niti polaže prava na isti.

Tuženi osporava zahtjev tužiteljice prigovorom nedostatka pasivne legitimacije, jer predmetni stan nije svojina tuženog i kao takav nije upisan u javnoj evidenciji, da nad istim stanom nije egzistiralo pravo raspolaganja tuženog, niti je evedentiran u internoj evidenciji tuženog ili kod „ZIBL“, a pored toga da u nadležnoj evidenciji egzistira upis tužiteljice kao suvlasnika na drugom stanu, čime je isključena mogućnost da predmetni stan predstavlja jedini dom tužiteljice.

Prema činjeničnom utvrđenju nižestepenih sudova tužiteljica je u predmetni stan uselila 1991. godine, bez odgovarajućeg akta u smislu člana 11. ZSO, a u narednom periodu od 8 godina tuženi nije zahtijevao iseljenje tužiteljice. U istom periodu, pa dalje do 19.04.2000. godine, raniji korisnik stana nije zahtijevao povrat stana/imovine, u smislu odredbi Zakona o korištenju napuštene imovine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 38/98-16/10), a tužiteljica je nastavila koristiti stan i do stupanja na snagu ZPDS (28.07.2001. godine), kada se više na stanovima u državnoj svojini nije moglo steći stanarsko pravo (raniji član 69. st. 1, sada 72. stav 1. ZPDS), te ga koristi i dalje, do danas.

Tužiteljica je prijavljena na adresi spornog stana sa sinom (izjava od 03.03.2022. godine), a suprug D. je prijavljen na adresi ulica ..., od 05.05.2004. godine do 21.12.2020. godine, a dalje u ulici .... (uvjerenje od 09.03.2022. godine), dok iz uvjerenja od 30.12.2021. godine proizilazi prijava sina tužiteljice od 23.05.2000. godine na adresi ..., te na adresi spornog stana 21.04.2008. godine.

Pravilno nalazi drugostepeni sud da protek vremena u izvjesnim situacijama ima karakter pravne činjenice koja uzrokuje nastanak, promjenu ili prestanak nekih pravnih odnosa, te da se dugotrajna neaktivnost titulara nekog prava izjednačava sa gubitkom interesa da se to pravo ostvari, što se sankcioniše gubitkom tog prava u materijalnom smislu, u kom pravcu se usaglasila i sudska praksa. Međutim, da je, nasuprot relevantnim činjenicama koje bi pogodovale tužiteljici da ishoduje pravo na dom, osnovana tvrdnja tuženog da tužiteljica ima drugi stan/smještaj, koju činjenicu je tuženi dokazao neosporenim materijalnom ispravom (Izvodom iz knjige uložениh ugovora od 09.11.2021. godine), iz koje proizilazi da je tužiteljica sa suprugom D. upisana kao (su)vlasnik stana u ulici ..., sa 1/2 dijela na osnovu kupoprodaje od 12.06.2009. godine.

Zbog toga je, i po ocjeni ovog suda, pogrešan zaključak prvostepenog suda da predmetni stan predstavlja jedini dom tužiteljice, bez obzira što ona svo vrijeme u njemu nesmetano živi, jer

je tužiteljica u javnoj evidenciji upisana kao suvlasnik druge nepokretnosti, pa se zbog dugotrajne neaktivnosti tuženog ne može na temelju toga omogućiti tužiteljici da dugogodišnjim bespravnim, nesmetanim stanovanjem u predmetnom stanu stekne određena prava, prvenstveno da ostvari pravo na dom, o kojem govori odredba člana 8. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda (dalje: EK).

Kod takvog stanja stvari, bez značaja za drugačije presuđenje su prigovori tužiteljice da je njen suprug 2007. godine (prekomandom u S.), napustio zajednicu života u predmetnom stanu, da je kupovina druge stambene jedinice izvršena od strane njenog supruga i da ona ne polaže nikakva prava na drugi stan, da u jednosobnom stanu ne može da živi troje ljudi od kojih su dvoje u odnosima netrpeljivosti. Tužiteljica je suvlasnik drugog stana, pa nije od značaja da li je živjela u tom drugom stanu, a upis tužiteljice kao suvlasnika na istom negira njenu tvrdnju da je taj drugi stan posebna imovina njenog supruga (kupljena prodajom očevine).

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci primjenom odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Acić