

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
VRHOVNI SUD  
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE

**Broj: 58 0 P 201792 23 Rev**

Sarajevo, 9.1.2024. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: Snježane Malešević, kao predsjednice vijeća, Fatime Imamović i Slavice Čindrak, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: 1. J.Č. iz K., ..., S., 2. M.U. iz K., ..., S., 3. S.Č. iz B., ..., S. i 4. Ž.Č. iz B., ...S., koje zastupa punomoćnica Maja Škoro, advokat iz Mostara, Ulica R. Bitange broj 48 b, protiv tuženih: 1. A.D. iz M., ..., koga zastupaju punomoćnice Draženka Jurišić i Nina Čulanić, advokati iz Mostara, Ulica Dr. Mile Budaka broj 98A i 2. H.A. iz M., ..., koju zastupa Advokatsko društvo „Glavović“ d.o.o. Mostar, sa sjedištem u Mostaru, Ulica Mladena Balorde broj 31/a, radi predaje u posjed i isplate, v.s. 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Mostaru broj 58 0 P 201792 22 Gž od 9.2.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj 9.1.2024. godine, donio je:

**P R E S U D U**

Revizija se odbija.

Odbijaju se zahtjevi tužitelja i tuženih za naknadu troškova parničnog postupka nastalim u povodu revizije.

**O B R A Z L O Ž E N J E**

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Mostaru broj 58 0 P 201792 18 P od 27.12.2021. godine odlučeno je:

„Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

I „Dužan je tuženi D.A. predati tužiteljima u posjed i slobodno raspolaganje četverosoban stan u površini od 94 m<sup>2</sup>, u ul. ..., a koji stan se nalazi na I spratu u zgradi izgrađenoj na nekretnini označenoj kao k.č. 36/77 k.o. ..., slobodan od lica i stvari, sve u roku od 30 dana

II Dužna je tužena A.H. predati tužiteljima u posjed i slobodno raspolaganje trosoban stan u površini od 84 m<sup>2</sup>, u ul. ..., a koji stan se nalazi u prizemlju zgrade izgrađenoj na nekretnini označenoj kao k.č. 36/77 k.o. ..., slobodan od lica i stvari, sve u roku od 30 dana.

III Dužan je tuženi D.A. isplatiti tužiteljima na ime neisplaćenih zakupnina iznos od 16.800,00 KM za period od 22.06.2013. godine do 18.06.2020. godine, zajedno sa zakonskom kamatom počev od dospijea svakog pojedinačnog obroka pa do konačne

isplate, pa u buduće do povrata u posjed stana plaćati tužiteljima mjesečne iznose od 200,00 KM, za svaki mjesec počevši od 01.07.2020. godine s pripadajućim zakonskim kamatama počev od dospelosti svakog pojedinačnog mjesečnog iznosa pa do isplate.

IV Dužna je tužena A.H. isplatiti tužiteljima na ime neisplaćenih zakupnina iznos od 12.600,00 KM za period od 22.06.2013. godine do 18.06.2020. godine, zajedno sa zakonskom kamatom počev od dospjeća svakog pojedinačnog obroka pa do konačne isplate, pa u buduće do povrata u posjed stana plaćati tužiteljima mjesečne iznose od 150,00 KM, za svaki mjesec počevši od 01.07.2020. godine s pripadajućim zakonskim kamatama počev od dospelosti svakog pojedinačnog mjesečnog iznosa pa do isplate.

V Dužni su tuženi solidarno nadoknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u roku od 30 dana.

Dužni su tužitelji nadoknaditi tuženom A.D. troškove parničnog postupka u iznosu od 4.207,32 KM u roku od 30 dana.

Dužni su tužitelji nadoknaditi tuženoj A.H. troškove parničnog postupka u iznosu od 4.910,00 KM u roku od 30 dana“.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Mostaru broj 58 0 P 201792 22 Gž od 9.2.2023. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te odbijen zahtjev tuženih za naknadu troškova odgovora na žalbu.

Protiv drugostepene presude reviziju su blagovremeno izjavili tužitelji zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, osporena presuda preinači tako da se tužbeni zahtjev usvoji u cijelosti uz naknadu troškova cijelog postupka uvećanim za troškove sastava revizije u iznosu od 2.571,05 KM ili da se drugostepena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi su osporili osnovanost revizijskih prigovora i predložili da se revizija odbije uz naknadu troškova za sastav odgovora na reviziju u iznosu od po 1.208,00 KM.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u reviziji i po službenoj dužnosti u smislu odredbe člana 241. stav 1. Zakona o parničnom postupku<sup>1</sup>, ovaj sud je odlučio kao u izreci iz sljedećih razloga:

Revizija nije osnovana.

Nije osnovan revizijski razlog povrede odredaba parničnog postupka iz člana 209. ZPP-a učinjene u postupku pred drugostepenim sudom, koja se, prema navodima revizije sastoji u tome da drugostepeni sud nije sankcionisao povredu odredbe iz člana 8. ZPP-a, učinjene od strane prvostepenog suda, te da drugostepeni sud nije postupio po

---

<sup>1</sup> Službene novine F BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

odredbama iz članova 191. stav 4., 221. i 231. ZPP-a, usljed čega je pobijana presuda nezakonita.

Revizijom se u pretežnom dijelu iznosi drugačije viđenje ocjene provedenih dokaza od strane prvostepenog suda, te utvrđenih činjenica prihvaćenih od drugostepenog suda.

Suprotno prigovoru revidenata, nižestepeni sudovi su, pravilno primjenjujući odredbu člana 8. ZPP-a, savjesno i brižljivo cijenili svaki dokaz posebno i sve dokaze zajedno, te na osnovu slobodne ocjene dokaza odlučili koje će činjenice uzeti kao dokazane. Slobodnoj ocjeni dokaza od strane suda revidenti ne mogu s uspjehom suprotstaviti svoju ocjenu provedenih dokaza, jer se revizija ne može izjaviti zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja (član 240. stav 2. ZPP-a).

Jedan od elemenata prava na pravično suđenje je i pravo na obrazloženu sudsku odluku, što podrazumijeva obavezu suda da navede jasne, dovoljne i razumljive razloge na kojima zasniva svoju odluku, te da odgovori na sve žalbene navode koji su od odlučnog značaja, čime se daje garancija stranci da je sud razmotrio njene navode i dokaze koje je istakla u postupku, da bi se takva odluka mogla ispitati po pravnom lijeku. Suprotno prigovoru revidenata, obrazloženje drugostepene presude sadrži razloge o odlučnim činjenicama koje su sudu poslužile kao stvarni i pravni osnov za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari i po svom sadržaju odgovara zahtjevu postavljenom u tom pogledu odredbom člana 191. stav 4. ZPP-a.

Pri tome, drugostepeni sud je ocijenio sve žalbene navode koji su od odlučnog značaja, na koji način nije učinjena ni povreda odredbe iz člana 231. ZPP-a.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da im tuženi predaju u posjed i slobodno raspolaganje stanove u privatnoj svojini, površine 84m<sup>2</sup> i 94m<sup>2</sup>, locirane u M., u ..., čiji su vlasnici po rješenju o nasljeđivanju iza svojih prednika – očeva, te zahtjev za isplatu neisplaćenih zakupnina za period od 22.06.2013. godine do 18.06.2020. godine, te plaćanje u buduće do predaje stanova u posjed.

U postupku je utvrđeno da su tužitelji suvlasnici sa dijelovima od po ¼ porodične zgrade na k.č. broj 36/77, upisane u zk. ul. broj 5699 k.o. .... Dio navedene porodične zgrade predstavlja stan površine 94 m<sup>2</sup>, u koji je 1965. godine na zakonit način - osnovom ugovora o korištenju stana od 20.05.1965. godine, uselio prednik prvotuženog, njegov djed H.D. sa svojom porodicom, suprugom i dvoje djece, od kojih je jedno otac tuženog A.D. (dalje prvotuženi) koji su nastavili koristiti ovaj stan nakon smrti nosioca stanarskog prava. Ovaj stambeni prostor prvotuženi koristi od svog rođenja 18.09.1985. godine do danas. U stan površine 84 m<sup>2</sup> na zakonit način - osnovom ugovora o korištenju stana od 29.05.1963. godine uselio je prednik tužene H.A. (dalje drugotužena), I.T., otac drugotužene sa svojom porodicom, kojeg su koristili do 2007. godine, a nakon njegove smrti stan su nastavili koristiti članovi njegovog porodičnog domaćinstva, među kojim je i drugotužena, koja koristi stan od 28.01.1985. godine. Korisnici predmetnih stanova ne plaćaju naknadu za korištenje stana. Na osnovu nalaza i mišljenja vještaka finansijske i građevinske struke, polazeći od lokacije zgrade, površine i kvaliteta, utvrđeno je da mjesečni zakup stana od 94 m<sup>2</sup> po tržišnoj

vrijednosti, kojeg koristi prvotuženi, iznosi 376,00 KM, a za stan površine 84 m<sup>2</sup> 310,00 KM.

Tužitelji nisu do zaključenja glavne rasprave ponudili tuženim odgovarajući stan u zamjenu, niti su od nadležnog stambenog organa pokrenuli postupak za iseljenje tuženih iz stanova koje koriste.

Nižestepeni sudovi su na osnovu ovih činjenica odbili tužbeni zahtjev za predaju u posjed stanova uz zaključak da prednici tuženih, a zatim i tuženi, kao članovi njihovog porodičnog domaćinstva pripadaju kategoriji tzv. zaštićenih stanara, da su stekli stanarsko pravo na predmetnim stanovima do stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima<sup>2</sup>, to jest do 31.05.1974. godine. Odbili su i tužbeni zahtjev za plaćanje zakupnine jer to pitanje nije regulisano materijalno - pravnim propisima.

I po ocjeni ovog suda, materijalno pravo je pravilno primijenjeno u ovoj pravnoj stvari.

Pitanje koje se pokreće u ovoj parnici jeste pitanje odnosa prava vlasnika stana sa jedne strane i korisnika stana (zaštićeni stanar) s druge strane, pri čemu vlasnici stana zahtijevaju iseljenje iz stana i plaćanje naknade za korištenje stana, zasnivajući takve zahtjeve na pravu mirnog uživanja imovine.

Članom 2. stav 2. Zakona o stambenim odnosima<sup>3</sup>, koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima<sup>4</sup>, kao zakon Federacije BiH, propisano je da građanin koji je do stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima stekao stanarsko pravo na stan u porodičnoj stambenoj zgradi, odnosno na posebnom dijelu zgrade (stan u svojini građana) ima sva prava i obaveze koje se ovim zakonom propisuju za nosioca stanarskog prava i članove njegovog porodičnog domaćinstva, odnosno korisnike stana, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

Prava vlasnika stana na kojem je stečeno stanarsko pravo regulisana su odredbama članova 55. do 58. Zakona o stambenim odnosima i svodila su se na pravo da se, po prestanku stanarskog prava zaštićenog stanara, useli u stan odnosno da od stambenog organa traži useljenje u svoj stan ili dio stana u slučaju kada nosiocu stanarskog prava ponudi u zamjenu stan po veličini i opremi srazmjerno dijelu stana koji stvarno koristi nosilac stanarskog prava sa članovima porodičnog domaćinstva.

Pravo vlasnika stana da traži useljenje u svoj stan nije derogirano Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo<sup>5</sup>. Istovremeno, odredbom člana 46. stav 1. tog zakona je propisano da se prestanak svih stanarskih prava nakon 06.12.2000. godine ne odnosi na zaštićene stanare.

U konkretnom slučaju, tuženi su bili članovi porodičnog domaćinstva svojih predaka, djeda, potom oca, nosioca stanarskog prava na predmetnim stanovima po

---

<sup>2</sup> Službeni list SR BiH broj 13/74

<sup>3</sup> Službeni list SR BiH broj 13/74, 12/87, 36/89, Službeni list R BiH, 2/93

<sup>4</sup> Službene novine F BiH broj 11/98, 38/98, 12/99 i 19/99

<sup>5</sup> Službene novine F BiH broj 27/97 do 5/10

ugovorima o korištenju stana iz 1963. godine i 1965. godine, nakon čije smrti su nastavili koristiti predmetne stanove. Zbog toga tuženi, kao članovi porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, u smislu člana 2. stav 2. Zakona o stambenim odnosima imaju sva prava i obaveze koji se tim zakonom propisuju za nosioca stanarskog prava.

Nije prihvatljiv pravni stav izražen u reviziji da tuženi nisu dobili odgovarajuća rješenja za dodjelu stana, niti zaključili ugovore o korištenju stana, te da se zbog toga smatraju nezakonitim korisnicima stanova. Naime, u spornim stanovima tuženi su živjeli kao članovi porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, koji je takav položaj imao prije stupanja na snagu Zakona o stambenim odnosima iz 1974. godine.

Pošto tuženi nisu iseljeni iz predmetnih stanova, oni uživaju status legalnih korisnika spornih stanova i imaju valjan pravni osnov da pod uslovima propisanim u Zakonu o stambenim odnosima te stanove i dalje koriste. Posebno iz razloga što tužitelji nisu pokrenuli protiv tuženih postupak za njihovo iseljenje iz predmetnih stanova pred nadležnim općinskim stambenim organom.

Iz navedenih razloga pravilno je odbijen tužbeni zahtjev da tuženi predaju u posjed i slobodno raspolaganje tužiteljima stanove koje koriste.

Odredbom člana 38. Zakona o stambenim odnosima bila je propisana obaveza nositelja stanarskog prava da za korištenje stana plaća stanarinu u skladu sa propisima skupštine opštine koja se u smislu stava 3. istog člana, u slučaju kada se ugovorne strane ne mogu sporazumjeti o visini stanarine prije potpisivanja ugovora o korištenju stana, može utvrditi i po stambenom organu na zahtjev jedne od ugovornih strana. Dakle, utvrđivanje stanarine je bilo normativno regulisano, kao i povećanje istih, zavisno od utvrđenog programa i politike cijena i to istovremeno za sve korisnike stanova.

Odlukom SIZ-a stanovanja je bilo propisano da se od sredstava ostvarenih iz stanarine u stambenoj zgradi izdvoji određen procenat za investiciono i tekuće održavanje zgrade. Primjenom Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, čiji je cilj privatizacija društvene (državne) imovine i zabrana daljeg sticanja stanarskog prava kao posebnog imovinskog prava, režim stanarine kao naknade za korištenje stana je prestao.

To je slučaj za sve otkupljene stanove za koje vlasnici stanova upraviteljima zgrade plaćaju određene mjesečne iznose za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u skladu sa odredbom člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Nakon donošenja Zakona o prodaji stanova nisu donesene odluke o visini stanarine za nosioce stanarskog prava koji su to pravo zadržali na stanovima u privatnom vlasništvu, niti je zakonom uređeno pitanje visine naknade za najam stanova.

Zaštićeni stanari stanuju u stanovima u privatnom vlasništvu, a da ne plaćaju naknadu za korištenje tih stanova.

Kod takvog stanja stvari za ovaj revizijski sud je nesporno da je narušena ravnoteža između legitimnih interesa vlasnika stanova (tužitelji) i zaštićenih stanara (tuženi), jer su vlasnici stanova ograničeni u korištenju svoje imovine i pravu da iz te imovine izvlače profit, što predstavlja kršenje člana 1. Protokola I uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda.

Uspostavljanjem ravnoteže legitimnih interesa vlasnika stanova i zaštićenih stanara moguće je prije svega kroz intervenciju zakonodavca koja je za sada izostala.

Važećim stambenim zakonodavstvom nije regulisano pitanje visine naknade stanarine za korištenje privatne imovine, niti su uspostavljeni djelotvorni mehanizmi za zaštitu stanara u lošijem materijalnom položaju, zbog čega sudovi nisu u mogućnosti utvrditi visinu naknade, stanarine ili zakupnine. Pitanje određivanja stanarine i troškova naknade za korištenje stanova ne može se sagledavati proizvoljno, niti odvojeno od prava stanara bez odgovarajućih pravnih normi za održavanje pravične ravnoteže između interesa vlasnika stana i općeg interesa, što uključuje pravo korisnika stana.

Zbog nedostatka zakonodavnih instrumenata i manjkavosti odredbi u vezi sa određivanjem stanarine, odnosno naknade za korištenje stanova u vlasništvu, sud ne može nadomjestiti propuste u stambenom zakonodavstvu, niti može odlučiti proizvoljno o tom dijelu zahtjeva, pa je pravilna odluka nižestepenih sudova o odbijanju i tog tužbenog zahtjeva.

Istina, domaći sudovi su dužni tumačiti nacionalno pravo u svjetlu prava Evropske unije i primjenjivati evropske standarde, kako navode revidenti.

O pravnom pitanju koje pokreće ova parnica Evropski sud za ljudska prava, kako direktno, tako i indirektno, izjašnjava se u predmetu Hutten-Čapska protiv Poljske (predstavka broj 35014/97) i predmetu Schirmer protiv Poljske (aplikacija 68880/01, presuda od 21.09.2004. godine).

U navedenim presudama Evropski sud za ljudska prava, u bitnom, naglašava: „Težina uspostavljanja ravnoteže legitimnih interesa stanodavaca i stanara posebno u situaciji kada prava stanodavaca dugo nisu bila poštovana, a stambena pitanja su čitav niz decenija podlijegala državnom upravljanju, nameće obavezu zakonodavcu da nastoji da uspostavi harmoničnu pravnu situaciju stanodavca i stanara kako bi njihov odnos mogao da bude što je moguće više komplementaran, a ne da njegovu osnovnu odliku predstavlja neminovno antagonizam. Naknade za korištenje prostorija, uključujući tu i stanarinu, predstavljaju specijalni element tih odnosa. One treba da obezbijede ne samo da stanodavac pokrije troškove održavanja i popravki zgrade, već i da dobije izvjestan povraćaj uloženog kapitala (amortizaciju) i pristojan profit, za to što ni jedna zakonska odredba ne može anulirati jednu od osnovnih komponenti prava na imovinu – pravo da se iz predmeta posjedovanja izvlači profit. Pri tome je neophodno uzeti u obzir legitimne interese stanara i uspostaviti djelotvorne mehanizme za zaštitu stanara od situacija u kojima bi stanodavac zloupotrijebio njihova prava. Takođe je neophodno razraditi instrumente koji će omogućiti da se pruži podrška stanarima koji se nalaze u teškim finansijskim i životnim okolnostima...Pitanje određivanja stanarine i troškova naknade za korištenje stanova ne može se sagledavati samo iz perspektive i pravila za

povećanje stanarine, odnosno troškova. Prije svega neophodno je ustanoviti zakonsko polazište, elemente stanarine koji će adekvatno uzeti u obzir prava stanodavaca. Istovremeno, ne gubeći iz vida nužno komplementarni odnos stanodavca i stanara, treba imati u vidu i činjenicu da je suštinska dužnost stanara da plaća ekonomski opravdani nivo stanarine, dakle nivo koji nije suviše visok, ali je u korelaciji sa opravdanim ekonomskim interesima stanodavca.“

Imajući u vidu navedeno, polazeći od načela zaštite imovine i načela srazmjernosti, naknadu za korištenje bi trebalo odrediti shodno fizičkom stanju zgrade o kojoj je riječ odnosno u kojoj se stan nalazi, površini stana i uslovima u kojima se nalazi stan, kao i drugim činiocima koji povećavaju ili smanjuju vrijednost stana, pri čemu visina tržišne zakupnine, koja je u konkretnom predmetu utvrđena vještačenjem, može služiti samo kao jedan od orijentira odnosno kriterija za određivanje visine naknade za određenu stambenu jedinicu.

Ukoliko bi sud eventualno i mogao prihvatiti ulogu zakonodavca i kreirati nedostajuću pravnu normu svojom presudom, u konkretnom slučaju tužitelji tokom postupka nisu dokazali sve one elemente na osnovu kojih bi se mogla utvrditi predmetna naknada, koja bi se mogla smatrati uravnoteženom sa stanovišta legitimnih interesa tužitelja, kao vlasnika stanova, i tuženih, kao zaštićenih stanara.

Prema tome, u ovom predmetu nije ostvaren ni revizijski razlog pogrešne primjene materijalnog prava, zbog čega je reviziju valjalo odbiti primjenom odredbe iz člana 248. ZPP-a.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova za sastav revizije u iznosu od 2.571,05 KM sa PDV-om, jer nisu uspjeli u revizijskom postupku - član 397. stav 1. u vezi sa članom 386. stav 1. ZPP-a, kao i zahtjev tuženih za naknadu troškova za sastav odgovora na reviziju po 1.208,00 KM jer ovi troškovi nisu bili potrebni za vođenje parnice - član 397. stav 1. u vezi sa članom 387. stav 1. ZPP-a.

Predsjednica vijeća  
Snježana Malešević, s.r.