

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 23 0 P 044514 22 Rev 2
Sarajevo, 07.03.2024. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija dr.sc. Danice Šain, kao predsjednice vijeća, Emine Hulusija i Zlate Džafić, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S. E., sin A., iz V. K., nastanjen u ul. ... C, V. K., kojeg zastupa punomoćnik Mujagić Ferid, advokat iz Bihaća, ul. Bosanska br.10, protiv tuženog „Agrokomerc“ dd, Velika Kladuša, ul. Trg Ahmeta Mržljaka br.1, kojeg zastupa punomoćnik H. R. zaposlenik tuženog, radi utvrđenja v.s. 11.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Kantonalnog suda u Bihaću, broj 23 0 P 044514 21 Gž 2 od 15.03.2022. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 07.03.2024. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se dozvoljava i usvaja, obje nižestepene presude preinačavaju i sudi:

- „1. Utvrđuje se da je tuženi Agrokomerc“ d.d. Velika Kladuša kao davalac stana na korištenje i kao prodavac s jedne strane sa tužiteljem S.E. sin A. iz V.K. kao nositeljem stanarskog prava i kao kupcem s druge strane zaključio ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine, za kupoprodajnu cijenu od 34.902,92 KM koja se plaća certifikatima, a koji stan se nalazi u V.K. u ulici..., ulaz kat 4 broj stana 17, a koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija, kupatila ukupne korisne stambene površine od 62,55 m².
2. Utvrđuje se da je tužitelj S.E. iz V.K. ovlašten izvršiti uplatu kupoprodajne cijene u iznosu od 34.902,92 KM certifikatima iz osnova potraživanja građana utvrđenih posebnim propisima, a po utvrđenom ugovorom o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine.
3. Utvrđuje se da je cijena stana u ugovoru o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine u iznosu od 34.902,92 KM, obračunata sukladno Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (čl. 11. i 12.)
4. Utvrđenje iz tačke 3 ove presude, zamjenjuje potvrdu – ispravu da je ugovorena cijena stana i način plaćanja certifikatima, utvrđena prema Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.
5. Tuženi je dužan trpiti da se na osnovu utvrđenja iz tačke 1-5 ove presude tužitelj u zku uredu Općinskog suda u Velikoj Kladuši uknjiži kao vlasnik nekretnine – stana iz tačke 1. izreke ove presude sa dijelom 1/1 i posjednik u katastru nekretnina Općine Velika Kladuša
6. Svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Velikoj Kladuši broj: 23 0 P 044514 20 P 2 od 19.10.2021. godine odbijen je u cijelosti kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

- „1. Utvrđuje se da je tuženi Agrokomerc“ d.d. Velika Kladuša kao davalac stana na korištenje i kao prodavac s jedne strane sa tužiteljem S.E. sin A. iz V.K. kao nositeljem

stanarskog prava i kao kupcem s druge strane zaključio ugovor o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine, za kupoprodajnu cijenu od 34.902,92 KM koja se plaća certifikatima, a koji stan se nalazi u V.K. u ulici ..., ulaz kat 4 broj stana 17, a koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija, kupatila ukupne korisne stambene površine od 62,55 m².

2. Utvrđuje se da je tužitelj S. E. iz V. K. ovlašten izvršiti uplatu kupoprodajne cijene u iznosu od 34.902,92 KM certifikatima iz osnova potraživanja građana utvrđenih posebnim propisima, a po utvrđenom ugovorom o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine.

3. Utvrđuje se da je cijena stana u ugovoru o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo br. 603/18 od 24.04.2018.godine u iznosu od 34.902,92 KM, obračunata sukladno Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (čl. 11. i 12.)

4. Utvrđenje iz tačke 3 ove presude, zamjenjuje potvrdu – ispravu da je ugovorena cijena stana i način plaćanja certifikatima, utvrđena prema Zakonu o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova.

5. Tuženi je dužan trpiti da se na osnovu utvrđenja iz tačke 1-5 ove presude tužitelj u zku uredu općinskog suda u Velikoj Kladuši uknjiži kao vlasnik nekretnine – stana iz tačke 1. izreke ove presude sa dijelom 1/1 i posjednik u katastru nekretnina Općine Velika Kladuša

6. Tužitelj je obvezuje da nadoknadi tužitelju troškove parničnog postupka.“

Odbijen je u cijelosti kao neosnovan eventualni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

”Utvrđuje se da je tužitelj S.E. sin A.iz V. K., temeljem dosjelnosti stekao pravo vlasništva na stanu koji se nalazi u V. K., ul. ... ulaz 2, IV kat broj stana 17, koji se sastoj od dvije sobe, kuhinje i pomoćnih prostorija, kupatila, ukupne korisne stambene površine 62,55 m². Tuženi “Agrokomerc” d.d. Velika Kladuša je dužan trpiti da se na osnovu utvrđenja iz stava II tačka 1.1. izreke presude, tužitelj u zemljišno-knjižnom uredu Općinskog suda u Velikoj Kladuši uknjiži kao vlasnik nekretnine u dijelu 1/1 I da se upiše kao posjednik nekretnine u evidenciji Katastra Općine Velika Kladuša.

Tuženi su dužni tužitelju solidarno nadoknaditi troškove parničnog postupka u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.“

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Bihaću, broj 23 0 P 044514 21 Gž 2 od 15.03.2022. godine žalba tužitelja je odbijena kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava žalbe po punomoćniku u iznosu od 1.053,00 KM.

Protiv drugostepene presude, pozivom na odredbu člana 237. stav 3. ZPP, reviziju je blagovremeno izjavio tužitelj zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija dopusti i usvoji, pobijana presuda preinači na način da se tužbeni zahtjev u cijelosti usvoji, uz naknadu troškova sastava revizije ili da se pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Nije podnesen odgovor na reviziju.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga iz revizije i po službenoj dužnosti u smislu odredbe člana 241. Zakon o parničnom postupku¹ u daljem tekstu ZPP, ovaj sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

¹ (Službene novine F BiH broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15)

Revizija je dopuštena i osnovana.

Prema odredbi člana 237. stav 3. ZPP Vrhovni sud Federacije može, izuzetno, dopustiti reviziju u svim predmetima ako ocijeni da bi odlučivanje po reviziji bilo od značaja za primjenu prava u drugim slučajevima.

Prema odredbi iz člana 241. stav 2. ZPP, u povodu revizije iz člana 237. stav 3. ovog zakona, revizijski sud ispituje pobijanu presudu samo u dijelu u kojem se pobija revizijom i samo zbog pitanja koje je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni zbog kojeg je podnesena i koje je u njoj određeno naznačeno kao takvo, uz pozivanje na propise i druge izvore prava koji se na to pitanje odnose.

Iz pravno relevantnih činjeničnih utvrđenja nižestepeni sudovi proizilazi da je tužitelj bio zaposlen kod tuženog od 16.02. 1981 godine do 06.05.1991. godine, a u daljem periodu od 07.05.1991. godine do 25.08.1993. godine bio je zaposlen u dd "Bihaćka pivovara" u Bihaću, te je ponovo nastavio raditi kod tuženog. Tuženi je odlukom o dodjeli stana na korištenje broj 2627 od 22.09.2008. godine dodijelio tužitelju kao svom radniku predmetni stan bliže opisan u izreci prvostepene presude, te utvrdio obavezu tužitelja da po useljenju u stan zaključi sa nadležnim organom za održavanje i upravljanje stanova ugovor o korištenju stana, te da nakon toga stiče pravo na otkup stana u skladu sa Zakonom o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova. Tužitelj je protekom 10 godina zaključio dana 24.04.2018. godine ugovor o kupoprodaji predmetnog stana na kojem je stečeno stanarsko pravo i tim ugovorom regulisana su prava i obaveze ugovornih strana, a između ostalog utvrđena je i cijena stana u iznosu od 34.902,90 KM koja se ima platiti u certifikatima. Navedeni kupoprodajni ugovor je dostavljen Kantonalnom pravobranilaštvu USK-a koje je odbilo dati potvrdu na cijenu stana zbog toga što nije određeno plaćanje stana u novcu nego u certifikatima, a razlog je taj što je tužitelj prije aprila 1992. godine bio zaposlen u dd „Bihaćka pivovara“ u Bihaću.

U iznesenoj činjeničnoj i pravnoj situaciji nižestepeni sudovi su odbili tužbeni zahtjev na osnovu pravnog zaključka da tužitelj nije ispunio uslov da sporni stan koji je predmet kupoprodajnog ugovora plaća certifikatima u smislu odredbe člana 12. stav 3. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova FBiH.

Osporavajući pravilnost pravnog stava nižestepeni sudovi tužitelj je u reviziji postavio sljedeće pravno pitanje:

1. Da li se cijena stana prema odredbi člana 12. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova može plaćati certifikatima iz osnova potraživanja građana utvrđenih posebnim propisom, isključivo ako se stan dodijeljen licu koje i prije aprila 1992. godine bilo radnik preduzeća (u bilo koje periodu i prije aprila 1992. godine) ili isključivo ako je stan dodijeljen licu koje je neposredno prije aprila 1992. godine bilo radnik preduzeća?

Ili podredno,

2. Da li se izuzetak iz odredbe člana 12. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova, koji se odnosi na plaćanje cijene stana certifikatima iz osnova potraživanja građana utvrđenim posebnim propisom, odnosi i na lica koja su bila radnici preduzeća koje dodjeljuje stan ako je lice bilo radnik prije aprila 1992. godine, ali ne i u aprilu 1992. godine?

Tužitelj ovo pravno pitanje smatra da je važno radi jedinstvene primjene prava jer su nižestepeni sudovi odstupili od leksičkog tumačenja odredbe člana 12. navedenog zakona i stav nižestepeni sudova bi bio diskriminatoran prema radnicima koji su bili uposlenici preduzeća – prodavatelja stana prije aprila 1992. godine, ali ne i neposredno u aprilu 1992. godine.

Dakle, kada se problematizira primjena prava i tumačenja pravne norme kao neodređene, neprecizne i nejasne, tada rješenje spornog pitanja koje je izvjesno važno za odluku u ovoj pravnoj stvari, važno je i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a što znači da je ovako podnesena revizija dopuštena.

Prema odredbi člana 12. stav 1. Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova² regulisano je da se plaćanje cijene stana vrši novcem, a stavom 3. je regulisano da se izuzetno, ukoliko je stan dodijeljen licu koje je i prije aprila 1992. godine bilo radnik preduzeća, plaćanje cijene stana može se izvršiti certifikatima iz osnova potraživanja građana utvrđenih posebnim propisom.

Očito da navedena zakonska odredba koja reguliše mogućnost otkupa stana u certifikatima licu koje je bilo radnik preduzeća, u dijelu vremenskog određenja bilo radnik preduzeća "i prije aprila 1992. godine," nije formulisana sa dovoljnom jasnoćom i preciznošću, te ostavlja dvojbe u primjeni.

Zahtjev za određenošću i preciznošću pravne norme predstavlja jedan od temeljnih elemenata načela vladavine prava i ključna je za postanak i odvijanje legitimiteta pravnog poretka. Ovaj sud ukazuje i na pravno shvatanje Ustavnog suda BiH koji je preuzeo praksu Evropskog suda prema kojoj se izraz "zakon" ne odnosi samo na puko postojanje zakona, već i na kvalitet zakona, zahtijevajući da on bude saglasan vladavini prava, a njegove pravne norme u dovoljnoj mjeri precizne, jasne i predvidive. Zakon mora dati dovoljno jasan obim bilo kakvog diskrecionog prava koje sporna odredba daje javnim vlastima, kao i način kako se ona izvršava (vidi Odluku o dopustivosti i meritumu broj U - 16/18, tačka 42. i 45.).

Prilikom tumačenja pravnog propisa valja pronaći njegov smisao i cilj kojim bi nejasni propis trebao služiti u pravnom poretku uopšte, i nužno je cijeniti kontekst i namjeru zakonodavca.

Pri tome prvenstveno treba poći od jezičkog tumačenja (gramatičkog) pravne norme koja se po potrebi dopunjuje drugim sredstvima, kakva su pravila logike, okolnosti pri kojim se stvarala, odnosno šta se htjelo postići donošenjem norme, koje su veze norme koja se tumači sa ostalim normama itd. Jezičkim tumačenjem odredbi člana 12. stav 3. navedenog zakona kada je naveden samo početak vremenskog razdoblja „prije aprila 1992. godine“, moglo bi se zaključiti i da radnici koji su radili u periodu do 06.05.1991. godine imaju to svojstvo, jer se radi o ranijem periodu prije aprila 1992. godine.

Nadalje, Ustav ne zahtijeva doslovno tumačenje zakona, nego teleološko-ciljno tumačenje, kako bi zakon bio dosljedan svojoj svrsi, tj. «ratio legis». Pogrešno razumijevanje zakona i njegova striktna primjena na svaki slučaj mogu dovesti do nepravichnosti. (vidi Odluku o dopustivosti i meritumu broj Ap- 645/04, tačka 31.).

Naime, cilj donošenja Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova kojim su stanovi vraćeni vlasnicima odnosno nosiocima prava raspolaganja, je da preduzeća mogu između ostalih lica dodijeliti stanove i svojim radnicima kojima stanovi nisu dodijeljeni zbog ratnih okolnosti i

² „Službene novine F BiH“ broj: 28/2005

omogućiti im otkup kao vrstu privilegovane kupovine pod istim uslovima kao ranijim nosiocima stanarskog prava.

Pogrešno je rezonovanje drugostepenog suda koji smatra da je intencija svih propisa koji se odnose na stambenu problematiku vraćanje na stanje koje je bilo neposredno prije aprila 1992 godine, jer smisao donošenja Zakona o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima³ bio je vraćanje na stanje koje je bilo na dan 30.4.1991. godine u pogledu stečenih stanarskih prava, odnosno omogućavanje povratka u svoje stanove nosiocima stanarskog prava na dan 30.4.1991. godine.

Dakle, kada je tužitelj imao svojstvo radnika tuženog više od 10 godina prije aprila 1992 godine, od 16.02. 1981. godine do 06.05.1991. godine, tuženi mu je 2008. godine kao svom radniku dodijelio stan da riješi njegovo stambeno pitanje, tada je tužitelj imao legitimno očekivanje da je ispunio zakonske uslove za otkup stana certifikatima kao i ostali nosioci stanarskog prava.

Prema tome, tužitelj može ostvariti pravo na otkup stana certifikatima prema odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova, tako da je ispunio pretpostavke za donošenje presude kojom se takav ugovor nadomješta, pa je valjalo reviziju tužitelja usvojiti i nižestepene presude preinačiti i udovoljiti tužbenom zahtjevu, primjenom odredbe člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku i odlučiti kao u izreci ove presude.

Prema odredbi iz člana 397. stav 2. ZPP-a, kad sud preinači odluku protiv koje je podnesen pravni lijek, odlučit će o troškovima cijelog postupka. Cijeneći okolnosti konkretnog slučaja i ishod postupka, da tuženi od samog početka postupka nije osporavao tužbeni zahtjev, a da je tužitelj svojim radnjama prouzročio troškove postupka, to opravdava donošenje odluke o troškovima spora na način da svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka. (član 397. stav 2. u vezi sa čl. 387. stav 1. ZPP).

Predsjednica vijeća
dr.sc. Danica Šain, s.r.

³ Službene novine FBiH br. 11/98 do 29/03