

оригинални научни рад
достављен рад: 19.11.2022.
прихваћен за објављивање: 18.12.2022.
УДК 347.233(497.6)
342.739(497.6)
347.232(497.6)

Др Душко ЧЕЛИЋ*,**

ПОСТКОНФЛИКТНА РЕСТИТУЦИЈА СТВАРНИХ ПРАВА НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У РЕГИОНУ – СЛУЧАЈ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ

Апстракт

У раду се разматра питање масовног престанка и реституције станарских права лица која су услед ратних дејстава и грађанског рата у Босни и Херцеговини, морала да напусте станове у којима су живели. Босна и Херцеговина је прогласила независност 5. априла 1992. године, након што је на референдуму, који је највећи део српског народа у Босни и Херцеговини бојкотовао, одлучено да Босна и Херцеговина иступи из заједничке државе – Социјалистичке Федеративне Републике Југославије. После овог чина, у Босни и Херцеговини започео је грађански рат. Више од 2,2 милиона људи напустило је своје домове као последица “етничког чишћења” или због насиља или опасности од ратних дејстава. У БиХ је међународна заједница својом практичном и конкретном улогом успела да надокнади недостатак не декларативне, већ делотворне унутрашње политичке воље, који је био главни узрок препрека приступу правима прогнаних лица. Законским интервенцијама Високог представника оглашени су ништавним сви прописи ентитета у БиХ, као и сви појединачни управни, судски и други акти којима је носиоцу станарског права престало станарско право, и омогућено је да предратни носиоци станарског права поново стекну државину тих станова и да их откупе под повољним условима. То је резултирало видљивим разликама у могућностима приступа избеглица имовинским правима на стамбеним непокретностима у БиХ, Хрватској и у Аутономној покрајини Косово и Метохија, као и у резултатима.

Кључне речи: станарска права. – Грађански рат у Босни и Херцеговини. – Реституција станарских права. – Улога Високог представника за БиХ.

*Доцент, Универзитет у Приштини са привременим седиштем у Косовској Митровици, Правни факултет, dusko.celic@pr.ac.rs.

** Рад је написан у оквиру научно-истраживачког пројекта "Правни поредак Србије и актуелни међународни и регионални процеси", за период 2022-20224. год, који финансира Правни факултет Универзитета у Приштини.

I НАСТАНАК И ОБИМ ПРОБЛЕМА

Разбијање некадашње заједничке државе – Социјалистичке федеративне републике Југославије (СФРЈ) и оружани сукоби на њеном простору имали су многоструке трагичне последице. Поред огромних људских жртава, бележе се масовна разарања стамбених, привредних, културних и верских објеката, велики број прогнаних лица, етнички прогони масовних размера... Такође, гу рађанским ратовима на подручју бивше СФРЈ, почињени су бројни ратни злочини, систематско насиље, избацивање из кућа и станова, одузимање имовине, отпуштање с посла због "непожељне националне припадности", бројни облици масовне дискриминације и кршења људских права. Напуштајући своје домове избегла лица остављала су за собом сву непокретну и покретну имовину, која им је након одласка пљачкана и уништавана или пак бесправно и насилно одузимања. Оружани сукоби на неким подручјима бивше СФРЈ (Хрватска, Босна и Херцеговина, Аутономна покрајина Косово и Метохија), приморали су стотине хиљада људи да напусте своје стамбене објекте у којима су живели, што је довело до избегличке кризе огромних размера, која ни до данас није у потпуности окончана. У бројним случајевима грађани су због оправданог страха за сопствене животе и животе својих ближњих, напуштали своје станове и куће, док су у другим случајевима били силом исељени из својих домова. У поступцима пред националним судовима, у највећем броју случајева, избегли и прогнани грађани нису могли добити адекватну заштиту, нити остварити враћање стамбених и других непокретности које су били приморани да напусте. Проблем враћања имовинских права на стамбеним непокретностима, поготово станарских права, додатно је усложњен због неуједначеног приступа и двојних стандарда за иста питања у државама које су надлежне да решавају питања реституције.¹

¹ Примера ради, избеглицама из земље порекла Босна и Херцеговина, враћени су у државину станове у друштвеној својини и омогућен откуп, док избеглицама чија је земљи порекла Хрватска, нису враћени станове, већ им се у виду хуманитарног програма нуди стамбено збрињавање уз рестриктивне услове које може испунити само мали број избеглица. Избеглице из Хрватске које живе у Босни и Херцеговини, на основу правоснажних судских пресуда у Босни и Херцеговини, односно Републици Српској о поништењу уговора о замени стамбене непокретности, бивају деложирани из стамбених објеката које су заменили с избеглицама из Босне и Херцеговине које живе у Хрватској, док се у Хрватској не примењује институција признања страних судских пресуда, па су тако избеглице из Босне и Херцеговине које живе у Хрватској стекле имовину у обе државе, док избеглице из Хрватске које живе у Босни и Херцеговини губе имовину у обе државе. (Више о томе, в. Душко Челић, *Заштита и реституција станарских права избеглих и прогнаних лица у Хрватској*, Научно-истраживачки пројекат, "Правни поредак Србије и актуелни међународни и

Босна и Херцеговина је прогласила независност 5. априла 1992. године, након што је на референдуму, који је највећи део српског народа у Босни и Херцеговини бојкотовао, одлучено да Босна и Херцеговина иступи из заједничке државе – Социјалистичке Федеративне Републике Југославије. После овог чина, у Босни и Херцеговини започео је грађански рат. Више од 2,2 милиона људи напустило је своје домове као последица “етничког чишћења” или због насиља или опасности од ратних дејстава. По правилу, они су одлазили на подручја која су била под контролом оружаних снага њихове етничке групе. Од тог броја је око милион људи избегло је унутар Босне и Херцеговине, а око 1,2 милиона људи је избегло у земље широм света. По престанку сукоба у Федерацију БиХ се вратило 741.006 лица, у Републику Српску 268.207, а у дистрикт Брчко 21.074 лица, при чему је национална структура повратника следећа: 639.014 повратника су Бошњаци, 253.107 су Срби, 132.677 су Хрвати, а 8.097 је у категорији “остали”.²

Све стране у сукобу, за време трајања рата, хитно су усвојиле прописе који су омогућавали да станови оних који су напустили територију која је била под њиховом контролом, прогласе “напуштенима” и доделе их другим носиоцима станарског права. У оба ентитета Босне и Херцеговине, (Републици Српској и Федерацији Босне и Херцеговине), за време ратних сукоба, били су донети закони којима су непокретности у својини или са станарским правом грађана, проглашене напуштеним или су стављене под управу општине и дате на коришћење другим лицима; на становима у друштвеној својини било је одузето станарско право предратним носиоцима тог права. Формални разлог за проглашење станова “напуштенима” био је обезбеђивање хуманитарног смештаја за прогнанике. У неким случајевима станарска права су била отказана на основу чл. 47. Закона о стамбеним односима,³ због некоришћења предметних станова од стране носиоца станарског права у непрекидном периоду од најмање шест месеци. У већини случајева власти су примењивале прописе донете током рата у сврху “уподобљавања” станарског и својинског права на становима новоствореној реалности: Закон о напуштеној имовини из

регионални процеси”, Права свеска, ур. Ј. Беловић, Правни факултет Универзитета у Приштини, Косовска Митровица, 2019, 121-134.

² Ratko Vubalo, *Bela Knjiga o statusnim i imovinskim pitanjima građana nastalim kao rezultat dezintegracije Jugoslavije u zemljama potpisnicama Dejtonskog sporazuma, s preporukama za njihovo rešavanje*, Novi Sad, 2012, 9.

³ Закон о стамбеним односима, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 14/84, 12/87 и 36/89, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине", бр. 2/93, "Службене новинаме Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99 и 19/99 и "Службени гласник Републике Српске", бр. 22/93, 12/99 и 31/99.

1992. године,⁴ Уредбу о напуштеним становима из 1993. године,⁵ Уредбу о смјештају избјеглих особа из 1993. године,⁶ Закон о смјештају избјеглих особа из 1995. године,⁷ и Закон о напуштеној имовини из 1996. Године.⁸

Концепт друштвене својине на становима, у Босни и Херцеговини је напуштен још током рата 1992-1995. године, када су станови национализовани – постали државна својина, односно, својина јавноправних ентитета.⁹

Грађански рат у Босни и Херцеговини престао је потписивањем Општег оквирног споразума за мир у БиХ ("Дејтонски споразум"), који је ступио је на снагу 14. децембра 1995. године, његовим потписивањем.¹⁰

II О ПРАВНОЈ ПРИРОДИ СТАНАРСКОГ ПРАВА

У бившој СФРЈ станарско право на становима у друштвеној својини било је, у складу са идеолошким одређењем према праву својине и принципима социјалне правде, доминантан облик остваривања личних и породичних стамбених потреба. То право било је зајемчено уставним нормама.¹¹ Станарском праву у некадашњој заједничкој држави предходило је тзв. "право на стан"¹²- субјективног права које је станарима давало право (овлашћење) "трајног коришћења стана сагласно прописима о реду у стамбеним зградама", и право (овлашћење) управљања стамбеним зградама и земљиштем на којем су те зграде биле подигнуте.¹³ Станарско право би могли појмовно одредити као

⁴ Закон о напуштеним становима, „Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 6/92, 8/92, 16/92, 13/94, 36/94, 9/95 и 33/95.

⁵ Уредба о кориштењу напуштених станова, "Службени гласник Хрватске заједнице Херцег-Босне“, бр. 13/93.

⁶ Уредба о смештају избеглица и других лица на територији Републике Српске, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 27/93.

⁷ Уредба са законском снагом о смештају избеглица, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 19/95.

⁸ Закон о коришћењу напуштене имовине, "Службени гласник Републике Српске", бр. 3/96, 8/96. и 21/96.

⁹ Закон о преносу средстава друштвене у државну својину, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 4/93, 29/94, 31/94, 9/95, 19/95, 8/96 и 20/98; Закон о претворби друштвене својине, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 33/94.

¹⁰ "Општи оквирни споразум за мир у Босни и Херцеговини - The General Framework Agreement for Peace in Bosnia and Herzegovina", (Дејтонски споразум), парафиран је у Дејтону (САД) 21. 11. 1995. године а потписан у Паризу 14. 12. 1995. године између страна-уговорница : Републике Босне и Херцеговине, Републике хрватске и Савезне Републике Југославије, http://www.ohr.int/?page_id=1252 30. 11. 2022.

¹¹ В. чл. 164. ст. 1. Устава СФРЈ, "Службени лист СФРЈ", бр. 9/74.

¹² У правни поредак бивше ФНРЈ, "право на стан" уведено је Уредбом о управљању стамбеним зградама, "Службени лист ФНРЈ", бр. 52/53. и 29/54. - пречишћен текст.

¹³ В. чл. 7. Ст. 2. пречишћеног текста Уредбе о управљању стамбеним зградама.

право трајног коришћења стана у друштвеној својини за личне и породичне потребе, укључујући и право управљања стамбеном зградом.¹⁴ Историјски гледано, станарско право развило се из института закупа.¹⁵ Оно се развило из државног интервенционизма у погледу заштите закупаца станова. Те мере су нарочито узеле маха након Првог светског рата и великих ратних разарања, која су озбиљно нарушила социјалну равнотежу у стамбеној области. Мере заштите закупаца станова предвиђале су: 1) највиши износ закупнина, 2) продужење рока трајања закупа (на неодређено време) и 3) административну дистрибуцију стамбеног фонда.¹⁶

О правној природи станарског права у нашој правној књижевности није било јединственог става.¹⁷ У вези стим, постоје становишта да је реч о праву стварноправне, облигационе, личноправне или какве друге природе (радноправне, управноправне, социјалноправне и "самоуправноправне" природе).¹⁸ Имајући у виду да садржину станарског права чини непосредну правну власт на ствари (стану), коју чини шравним нормама заштићено право његовог титулара да стан користи за сопствено и за становање чланова његове породице, као и супротставивост станарског права трећим лицима, и ограничено право располагања, мишљења смо да је станарско право, према својој садржини и карактеристикама, најближе стварним правима.

Према ондашњим, иначе непотпуним, законским нормама, станарско право стицало се даном стицања законите ("станарске") државине на предметном стану, односно даном законитог усељења у стан.¹⁹ Анализом тадашњих стамбених прописа, може се закључити да је за стицање станарског

¹⁴ В. чл. Закона о стамбеним односима САП Косово, "Службени лист САП Косово", бр. 11/83, 29/86 и 42/86. Сличне одредбе, не само у вези овог питања, садржали су мањевише и закони о стамбеним односима свих ондашњих социјалистичких република и АП Војводине, с обзиром да је законско уређење ове области, према Уставу СФР из 1974. године, било у надлежности конститутивних делова ондашње заједничке државе. Предходно, сличну одредбу садржао је и чл. 2. ст. 1. савезног Закона о стамбеним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 11/66 и 32/68): "Грађанин који се уселио у стан на основу уговора о коришћењу стана или другог акта, који по важедим прописима представља пуноважан основ за усељење, стиче право да тај стан трајно и несметано користи под условима из овог закона као и да, сагласно посебном закону, учествује у управљању зградом (станарско право)."

¹⁵ Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Београд, 1990, 446.

¹⁶ Исто, 447.

¹⁷ О различитим схватањима природе станарског права, в. Миодраг Орлић, *Правна природа станарског права*, *Станарско право*, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, ур. С. Ристић, том II, Београд, 1978, 148-151.

¹⁸ Више о сложеној природи станарског права в. Бранко Мораит, *Стамбено право*, Бања Лука, 2000, 124 – 144.

¹⁹ В. чл. 11. Закона о стамбеним односима САП Косово, бр. 11/83, 29/86 и 42/86.

права било потребно испунити следеће правне претпоставке: 1) доношење акта о додели стана на коришћење од овлашћеног даваоца стана на коришћење; 2) закључење уговора о коришћењу стана између лица које је добило стан на коришћење и самоуправне интересне заједнице становања, на основу акта даваоца стана на коришћење²⁰ и 3) законито усељење у стан, што значи да лице које се уселило у стан, има право на то усељење. Законитим усељењем у стан сматра се усељење на основу уговора о коришћењу стана закљученог на основу одлуке о коришћењу стана.²¹ Поред тога, усељење у стан мора да уследи у законом одређеном року, рок је преклузивне природе и за последицу има престанак могућности стицања станарског права, односно, *ex lege* престанак уговора о коришћењу стана.²² Дакле, за стицање станарског права, ниједна од трију наведених чињеница, сама за себе, није довољна. Да би се станарско право стекло, неопходан је скуп наведених правно релевантних чињеница.²³ Ако би смо станарско право, као што смо раније назначили, схватили као специфичну врсту стварног права,²⁴ од којих би прве две (доношење појединачног акта даваоца стана на коришћење и закључење уговора о коришћењу стана), представљале правни основ а трећа (законито усељење у стан, односно, стицање непосредне законите државине на стану), представљала би начин стицања тог права.

Да је станарско право било одраз социјализације и морализације права, истина под утицајем идеолошких назора, указује и чињеница да је оно могло престати у ограниченом броју случајева таксативно предвиђених законом.²⁵ Пре свега, станарско право могло је престати по сопственој жељи носиоца станарског права ако слободном изјавом воље откаже уговор о коришћењу стана или у случају пропасти стана, на основу решења о рушењу, због смрти носиоца станарског права, као и у случају отказа уговора о коришћењу стана. Отказ уговора о коришћењу стана носиоцу станарског права обавезно се подносио у облику тужбе суду²⁶. Разлози за престанак станарског права

²⁰ В. чл. 37. Закона о стамбеним односима САП Косово.

²¹ Појам законитог усељења у стан дао је само ондашњи Закон о стамбеним односима БиХ, у чл. 11. ст. 2: "Законитим усељењем у стан сматра се усељење извршено на основу уговора о коришћењу стана закљученог на основу одговарајућег акта или другог акта утврђеног овим законом који представља пуноважан основ за усељење у стан".

²² В. чл. 42. Закона о стамбеним односима САП Косово.

²³ О правним претпоставкама за стицање станарског права, в. Тања Тумбри, *Станарско право у законодавству, пракси и теорији*, Загреб, стр. 79 – 114.

²⁴ О. Станковић, М. Орлић, *Стварно право*, Београд, 1990, 449.

²⁵ В. чл. 95. Закона о стамбеним односима Хрватске.

²⁶ В. чл. 56. Закона о стамбеним односима САП Косово. Сличне одредбе садржали су и закони о стамбеним односима свих република и САП Војводине.

отказом уговора о становању у првом реду су представљали кршење неких основних обвеза имаоца станарског права попут трајнијег некоришћења стана, ако носилац станарског права или други корисник стана користи стан противно уговору о коришћењу стана или на начин којим се стану наноси знатнија штета или којим се други корисник стана омета у мирном коришћењу стана, неплаћања станарине и сл.²⁷ У одређеним ситуацијама станару се, пре иселења, морао обезбедити нужни смештај односно други одговарајући стан.²⁸ У сваком случају, да би се дао отказ носиоцу станарског права, било је потребно да његово понашање има обележје теже повреде уговорних обавеза, односно да он учестало и продужено нарушава уговорне обавезе. Могућност отказа сведена је на најмању могућу меру, јер се имала у виду породично-социјална димензија овога права које је за највећи број грађана значило основ егзистенције.²⁹

III РЕСТИТУЦИЈА СТАНАРСКИХ ПРАВА НА ОСНОВУ ИЗВРШНИХ ОВЛАШЋЕЊА ВИСОКОГ ПРЕДСТАВНИКА

Слично Резолуцији 1244³⁰, у анексу 7. Дејтонског мировног споразума се наводи да је повратак избеглица и интерно расељених лица “важан циљ за решавање сукоба у Босни и Херцеговини”³¹. Међутим, непосредно након рата у оба ентитета остали су на снази законски прописи о напуштеној имовини и додељивање станова и даље је настављено, што је још више учврстило етничко раздвајање. Испоставило се да је инсистирање међународне заједнице на повратку избеглица и интерно расељених лица била препрека за ефективну реституцију имовине. Тако да је почетком 2001. године Канцеларија Високог

²⁷ В. чл. 67 Закона о стамбеним односима Хрватске

²⁸ В. чл. 97. и 98. Закона о стамбеним односима Хрватске.

²⁹ Душанка Комненић, *Право на мирно уживање имовине и Европски суд за људска права*, Београд, 2018, 150.

³⁰ В. ст. 7. преамбуле Резолуције СБ ОУН бр. 1244, <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N99/172/89/PDF/N9917289.pdf?OpenElement>, 1.12.2022.

³¹ У Анексу 4. Дејтонског споразума (Устав БиХ), у члану II параграфу 5. прописао је да све избеглице и расељена лица имају право, у складу са Анексом 7. Општег оквирног споразума, на повраћај имовине које су били лишени током непријатељстава од 1991, и на накнаду за било коју имовину која им се не може вратити. Све обавезе или изјаве у вези са таквом имовином дате под ринудом су ништавне и непостојеће. У чл. 1. ст. 1. Анекса 7. Дејтонског споразума се наводи: "Све избеглице и расељена лица имају право да се слободно врате у своје домове. Имаће право на поврат имовине која им је одузета за време непријатељства од 1991. године и да добију компензацију за сву имовину која им се не може повратити. Сваки повратак избеглица и расељених лица је важан циљ решавања конфликта у Босни и Херцеговини."

представника сачинила низ измена и допуна којима се поништава услов да се интерно расељена лица врате у БиХ као предуслов за враћање имовине.³²

Високи представник за Босну и Херцеговину³³ је, након бројних опструкција ентитетских власти и тешких преговора, током 1998. године донео пакет прописа којима је ставио ван снаге имовинске прописе, посебно у области становања. У Федерацији БиХ реч је о три закона: Закону о стамбеним односима, Закону о напуштеним становима и Закону о привремено напуштеним некретнинама у својини грађана, а у Републици Српској особито о Закону о кориштењу напуштене имовине и Закону о стамбеним односима.³⁴ Законским интервенцијама Високог представника оглашени су ништавним сви управни, судски и други акти којима је носиоцу станарског права престало станарско право, и омогућено је да предратни носиоци станарског права поново стекну државину тих станова и да их откупе под повољним условима. Такође, Високи представник је прописао да се сви уговори и судске одлуке, које се односе на друштвене станове од 1. 4. 1992. до 19. 12. 1998. године, стављају ван снаге. Међу одредбама којима се убрзавао процес повратка својине и станарских права, су и: скраћени управни поступак, рок за одлучивање 30 дана, рок за подношење захтева за повратак станарских права преклузиван (касније више пута продужаван), жалба не одлаже извршење одлуке, заштитни механизми за привремене кориснике и др.

Прихваћен је принцип да је право на повратак и враћање у државину стана и непокретности, индивидуално и безусловно, и да оно не зависи од тога да ли се, у погледу исте непокретности, поштује право неког другог или не. И то је један од разлога зашто је Високи представник заузео став да је право власника на својину, јаче од права на државину привременог корисника.

Поред тога, у новембру 1999. године, Високи представник за Босну и Херцеговину, на основу тзв. бонских овлашћења,³⁵ по први пут посеже за

³² Rhodry Williams, *The Contemporary Right to Property Restitution in the Context of Transitional Justice*, Occasional Paper Series, New York, 2007, 39.

³³ По завршетку рата у Босни и Херцеговини, Савет безбедности Организације Уједињених нација одобрио је успостављање међународног администратора за Босну и Херцеговину (Високи представник), од стране неформалне групе земаља које учествују у мировном процесу (названих "Савет за спровођење мира"), као једне од мера у складу с Поглављем VII. Повелје Уједињених нација, (за више информација в. Берић и остали против Босне и Херцеговине (дец.), бр. 36357/04 ЕСЈП, 2007-XII.

³⁴ В. Одлуке Високог представника о имовинским законима, повратку расељених особа и избеглица, (само на енглеском језику), <http://www.ohr.int/?month&year=1999&cat=372>, 25.11.2022.

³⁵ Разрађујући анекс 10. Дејтонског мировног споразума, Савет за спровођење мира затражио је од високог представника да смени с дужности све јавне функционере који крше преузете законске обвезе и Дејтонски мировни споразум, као и да, када то сматра нужним, наметне кључне законе ако их не усвоје законодавна тела БиХ. (в. Josip

својим овлашћењима из Анекса 10. Дејтонског мировног споразума и смењује двадесет и три "политичка функционера" у Босни и Херцеговини због опструкције у спровођењу Дејтонског мировног споразума.³⁶ Одлучне мере Канцеларије високог представника у БиХ, против локалних званичника оптужених због спречавања процеса реституције су у супротности са понашањем УНМИК-а и КФОР-а у сличним ситуацијама.

Упркос далеко супериорнијој извршној власти Специјалног представника Генералног секретара ОУН за Косово и Метохију и УНМИК-а и у околностима где је извршено на стотине злочина над људима и масовна узурпација непокретности, чиме је прекршен мандат УН-а, на Косову и Метохији, ниједан званичник са Косова и Метохије није смењен или на други начин санкционисан.³⁷

Високи представник је 5. децембра 2001. године прогласио још једне измене имовинских закона у Федерацији БиХ и у Републици Српској.³⁸ Напуштање станова успоравала је, наиме, чињеница да су националне власти тврдиле да многи привремени корисници немају егзистенцијалних могућности и да би њихова деложација значила да остају на улици. Стога су им власти, углавном безуспешно, тражиле тзв. алтернативни смештај, што се одуговлачило у недоглед. По новом решењу, право на алтернативни смештај је значајно ограничено.³⁹

Krakić, *Međunarodna teritorijalna uprava*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3 (2011), 1066)

³⁶ Исто, стр. 37.

³⁷ Edward Tawil, *Property rights in Kosovo - a haunting legacy of a society in transition*, New York, 2009, 51.

³⁸ Високи представник је 5. децембра 2001. године, донео пакет од тринаест одлука којима се уводе свеобухватне измене и допуне имовинских закона оба ентитета. Измењени су и допуњени следећи закони: Закон о престанку примене Закона о напуштеним становима у Ф БиХ, Закон о престанку примене Закона о напуштеној непокретној имовини у власништву грађана у Ф БиХ, Закон о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине у РС, Закон о расељеним лицима и избјеглицама у Ф БиХ, Закон о расељеним лицима и избјеглицама у РС, Закон о provedби одлука Комисије за имовинске захтјеве расељених лица и избјеглица - Commission for Real Property Claims of Refugees and Displaced Persons, (у даљем тексту: CRPC). Пакет садржи и Упутство о откупу станова у Ф БИХ.

³⁹ Установљено је право стамбених служби да иселе породице које остварују доходак у висини потрошачке корпе утврђене у ентитетском заводу за статистику. Терет доказивања да неко лице испуњава право на алтернативни смештај је на тренутним корисницима стана. У случају да корисници туђих станова не могу доказати да задовољавају све критерије, биће им издата решења за иселење у року од 15 дана. Лица која немају право на алтернативни смештај и не иселе се у року од 15 дана, мораће да плаћају новчане казне. Оне износе од 500 до 1.000 конвертибилних марака. Овлашћени службеници у стамбеним органима који не буду примењивали имовинске одлуке, биће кажњени новчано до 5.000 конвертибилних марака.

Све до 2001. године извесни елементи имовинских закона у оба ентитета, који се тичу приватизације друштвених станова, врло ефикасно су опструирали процес повратка. Стога је Високи представник 17. јула 2001. године наметнуо законске прописе којима су промењени услови остваривања права на откуп стана у оба ентитета БиХ. Овим изменама поједностављује се поступак откупа станова који су некада били у друштвеној својини, што је омогућило њихов масован откуп.

1. Садржина механизма за реституцију станарских права у Босни и Херцеговини

Право да захтевају враћање стана у државину, тј. право да се врате у своје домове имају лица која су напустила своје станове између 30. априла 1991. године и 4. априла 1998. године.⁴⁰ Та лица се сматрају избеглицама и расељеним лицима према Анексу 7 Дејтонског споразума. Према томе, да ли је неко избеглица и расељено лице одређује се према чињеници напуштања стана и то у раздобљу између 30. априла 1991. године и 4. априла 1998. године. То су једине чињенице које одређују дефиницију избеглице и расељеног лица, по овом закону.

Захтеви за враћање непокретности у државину подносили се у Федерацији БиХ опшинском органу управе надлежном за стамбена питања (општински стамбени орган) у општини где се налази стан за који се односи захтев, а у Републици Српској, одсеку Министарства за избегла и расељена лица Републике Српске у општини на чијој се територији непокретност налази. Захтев се могао поднети и преко неке од регионалних канцеларија CRPC-а, чији је мандат истекао 31.12.2003. године.

Право на откуп стана стиче се одмах након враћања стана у државину. Стан се враћа у државину: 1.) решењем органа управе надлежног за стамбене послове, које садржи одлуку којом се потврђује да је подносилац захтева за враћање стана у државину, носилац станарског права и одлуку о враћању стана у државину носиоцу станарског права, или 2.) одлуком CRPC-а, којом се потврђује да је подносилац захтева за враћање стана у државину, носилац станарског права као и да може ступити у државину стана, а утврђује се и обавеза судских и управних органа да на захтев носиоца станарског права, истога уведу у државину стана.

У спровођењу поступка за реституцију права на непокретностима намењеним становању, била је најзначајнија улога CRPC. Ово квази-

⁴⁰ В. члан 1. Закона о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине ФБиХ", бр. 27/99.

међународно тело, задужено за доношење и спровођење одлука о имовинским захтевима, основано је марта 1996. године. CRPC је имала овлашћење да прима и одлучује о захтевима за враћање имовине или за правичну накнаду уместо натуралне реституције у Босни и Херцеговини у случајевима када подносилац захтева није у државини те непокретности и када непокретност није добровољно продата или на неки други начин пренето право од 01. априла 1992. године.⁴¹ CRPC, је такође имала овлашћење да доноси правно обавезујуће одлуке о имовинским захтевима и захтевима за потврђивање станарских права, које су морале да буду поштоване у оба босанско-херцеговачка ентитета.

CRPC је чинило три међународна и шест националних чланова. Три међународна члана именовано је председник Европског суда за људска права. Од шест националних чланова Комисије, четири члана је именovala Федерација Босне и Херцеговине, а два Република Српска.⁴² Чланови Комисије су морали бити морално подобни.⁴³

Одлуком Високог представника од октобра 1999. године, донети су ентитетски закони о извршењу одлука Комисије за имовинске захтеве избеглица и расељених лица. Овим законима уређује се посебан управни поступак за извршење одлука Комисије за имовинске захтеве избеглица и расељених лица. Одлуке Комисије постају коначне даном њиховог доношења. Такође, одлуке Комисије имају доказну снагу и могу се користити у управном, судском и другим законским поступцима.

Извршење одлука Комисије остваривало се у управном поступку, на захтев тражиоца извршења. У Федерацији БиХ одлуке је извршавао управни орган надлежан за имовинско-правне послове у општини у којој се налази непокретност. У Републици Српској за извршење одлука Комисије био је надлежни орган Министарства за избеглице и расељена лица у општини у којој се налази непокретност. Право на подношење захтева за извршење одлуке Комисије, којом се потврђује право на приватну својину не застарева. Захтев за извршење одлуке Комисије којом се потврђује станарско право мора се поднијети у року од осамнаест месеци од дана доношења одлуке Комисије.

По престанку мандата CRPC-а 31.12.2003. године, Споразумом о преносу надлежности Архив БиХ је преузео донете одлуке CRPC-а, локални стамбени органи решавају нерешене захтеве, а Комисија за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица БиХ решава захтеве за преиспитивање CRPC одлука. Комисија за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица правни

⁴¹ В. чл. 11. Дејтонског споразума.

⁴² В. чл. 9. ст. 1. Дејтонског споразума.

⁴³ В. чл. 9. ст. 2. Дејтонског споразума.

је наследник СРРС. Мандат и надлежности Комисије регулисани су Споразумом закљученим између Већа министара БиХ, Владе Федерације БиХ и Владе Републике Српске о преносу надлежности и наставку финансирања и рада Комисије за имовинске захтјеве расељених особа и избеглица у складу са чланом 16. Анекса VII Дејтонског споразума⁴⁴.

2. Резултати механизма за реституцију станарског права у Босни и Херцеговини

Механизам за масовну реституцију стварних права на непокретностима су у Босни и Херцеговини, је по свеобухватности и праведности, имао најбоље резултате.

Крајњи резултат напора међународне заједнице је реституција имовине скоро милион људи у БиХ до 2004. Канцеларија Високог представника је затим пренела све надлежности за питања повратка на домаће власти.⁴⁵ R. Williams одређује Босну и Херцеговину, као “први пример успешно спроведене масовне реституције након сукоба ширих размера.”⁴⁶

Према последњим ажурираним подацима, који се могу сматрати коначним, у БиХ је укупно поднесено 211.791 захтева за враћање својине и станарских права. Донето је 197.815 позитивних одлука и 12.642 негативне одлуке. Број закључених случајева је 197.688. Процент извршених имовинских захтева је више од 99 % , што значи да су стамбене јединице враћене у државину предатних власника и носилаца станарских права.⁴⁷

Крај 2005. године може се означити као суштински завршетак спровођења имовинских захтева, односно требало је 10 година од закључења Дејтонског споразума до суштинског завршетка спровођења његовог Анекса 7 - повраћања станарских права на становима и државине на другим непокретностима намењеним становању. Босна и Херцеговина се третира као добар пример у том погледу у региону, али и шире.

⁴⁴ "Пет година након што споразум ступи на снагу, одговорност за финансирање и рад комисије ће се пренети на Владу БиХ осим ако се стране не договоре другачије. У случају овог другог, комисија ће наставити да ради како је горе наведено." (Чл. 16. Анекса VII Дејтонског споразума).

⁴⁵ R. Williams, нав. дело, стр. 41.

⁴⁶ Исто, стр. 33.

⁴⁷ Детаљну статистику захтева, према броју поднетих и решених захтева, врсти права које се штити, општинама у којима се предметне непокретности налазе, в. Марио Ненадић и др, *Упоредна анализа приступа правима избјеглица и расељених особа*, Сарајево, 2005, 236-243.

За разлику од БиХ, на Косову и Метохији је, након више од 23 године, тај процес још увек недовршен, праћен озбиљним недостацима и проблемима а временска димензија његовог окончања још увек се не да поуздано сагледати.

III ПРЕОСТАЛИ ПРОБЛЕМИ

Иако је реституција станарског права у Босни и Херцеговини остварена са успехом од готово 100%, то се не може рећи за реституцију станарских права и права својине на становима чији је давалац на коришћење била некадашња Југословенска народна армија. Такође, питање права на новчану реституцију, за непокретности намењене становању, у случајевима у којима натурална реституција није била могућа, остало је само формално решено али не и остварено.

1. Враћање државине и станарских права на војним становима

Када је реч о становима чији је давалац на коришћење била некадашња Југословенска народна армија (у даљем тексту: војни станови), процењује се да је таквих стамбених јединица у Босни и Херцеговини, пре почетка рата 1992. године, било око 16.000 станова.⁴⁸ Босни и Херцеговина је 18. фебруара 1992. године, забранила даљу продају војних станова на својој територији.⁴⁹ Одлука је примењивана само на територији Федерације Босне и Херцеговине и они који су купили војне станове који су се налазили на територији овога ентитета нису могли уписати своје право својине и остали су, строго узевши, имаоци станарског права (с обзиром на облигационоправно дејство уговора о продаји непокретности, он сам по себи не преноси право својине на купца). Како је ова одлука (уредба) игнорисана на територији Републике Српске, они који су откупили војне станове у том ентитету, постали су укњижењем, њихови власници. Наиме, станарско право на војним становима у Федерацији Босне и Херцеговине, одузимано је према члану 3а. Закона о поврату станова⁵⁰, у складу са следећим разлозима. Прво, уколико је предратни ималац станарског права служио у страним оружаним снагама након 19. маја 1992. (када се ЈНА повукла из Босне и Херцеговине). С обзиром да су они који су добили збеглички или сличан статус у земљи изван бивше СФРЈ, изузети од тог правила, ово ограничење се односи само на оне који су служили у оружаним

⁴⁸ Пресуда ЕСЈП, Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010. год.

⁴⁹ В. Уредбу о привременој забрани продаје станова у друштвеној својини, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 4/92.

⁵⁰ Закон о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03, 29/03 и 81/09.

снагама земаља наследница СФРЈ, а, у стварности, готово искључиво на оне који су служили у снагама Војске Југославије. Друга категорија су лица која су стека станарско или еквивалентно право на војни стан у држави наследници СФРЈ. Поред тога, Дана 22. 12. 1995. године, су проглашени ништавним сви уговори о купопродаји закључени у складу са Законом о стамбеном обезбјеђењу у ЈНА из 1990. године.

Дом за људска права⁵¹ је 7. 12. 2001. године, разматрао измењено и допуњено законодавство и нашао да су још увек дискриминаторни и у супротности с чланом 1. Протокола 1 уз Европску конвенцију о људским правима. Дом је наредио Федерацији Босне и Херцеговине да упише подносиоце захтева као власнике, без обзира на њихову службу у страним оружаним снагама.⁵² Битан део те одлуке (тачка 164.) гласи: “Потенцијално би било разумно и потребно забранити особама које су служиле у страниој војсци да уживају одређена права; међутим служење у страниој војсци није основа за лишавање особе иначе ваљаног имовинског уговора.” Комисија за људска права, која је наследник Дома за људска права од 2004. године је 9. фебруара 2005. године, одлучила да одустане од те правне праксе.⁵³ Комисија је смтрала да су они који су служили у страним оружаним снагама након рата 1992.-1995. године нелојални Босни и Херцеговини, да је стога праведно одузети им право из њихових уговора о купопродаји. Исти је приступ је накнадно примењен на бројне случајеве који су уследили.⁵⁴

Примењујући овакву праксу, органи Федерације Босне и Херцеговине, оставили су нерешен проблем имовинских права на више хиљада војних станова. На жалост, ни пракса Европског суда за људска права, у овим случајевима није усаглашена.^{55, 56}

2. Новчана реституција у случајевима немогућности натуралне реституције

Поред права на повратак државине и имовинских права, Анекс VII Дејтонског споразума гарантовао је и право свих избеглица и расељених особа

⁵¹ Орган основан на основу Дејтонског споразума као виши суд који контролише да ли БиХ испуњава обавезе по питању људских права, посебно у односу на праксу Европског суда за људска права у Стразбуру.

⁵² В. одлуку Дома за људска права, ЦХ/97/60.

⁵³ В. одлуку Комисије за људска права, ЦХ/98/874.

⁵⁴ ЕСЈП, Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010.

⁵⁵ Уп. пресуде ЕСЈП: Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010, и Маго и др. против Босне и Херцеговине, представке бр. 12959/05, 19724/05, 47860/06, 8367/08, 9872/09 и 11706/09, од 3. 5. 2012.

⁵⁶ Више о том, в. Душанка Комненић, Право на мирно уживање имовине и Европски суд за људска права, Службени гласник, Београд, 2018, 176-186.

на новчану реституцију, када натурална реституција није могућа⁵⁷. Уједно је предвиђен и механизам остваривања права на компензацију. Како је мандат CRPC у Босни и Херцеговини престао, власти у БиХ, оформиле су Комисију за имовинске захтеве расељених особа и избеглица, чији је мандат решавање по захтевима за преиспитивање одлука Комисије за имовинске захтеве расељених особа и избеглица, који су примљени у мандату "дејтонске" комисије, али их иста није стигла размотрити и донети коначне одлуке о њима за време трајања свог мандата. CRPC за време трајања свога мандата није решавала питања права на новчану реституцију, већ је само потврђивала својину, станарско право и мирну државину на непокретној имовини расељених особа и избеглица. Право на новчану реституцију до данас није остварено. Без новчане реституције, једини избор расељених и избеглих лица је да остваре право на реконструкцију њихових домова, оштећених или уништених током рата у Босни и Херцеговини од 1991 -1995. године.

IV УПОРЕДНО ЗАКЉУЧИВАЊЕ О ПОСТКОНФЛИКТНОЈ РЕСТИТУЦИЈИ СТВАРНИХ ПРАВА НА СТАМБЕНИМ НЕПОКРЕТНОСТИМА У ХРВАТскоЈ, БОСНИ И ХЕРЦЕГОВИНИ И НА КОСОВУ И МЕТОХИЈИ

Успостављање механизма за стамбену и имовинску реституцију у Републици Хрватској одвијало се у много чему на битно другачији начин у односу на БиХ, како по динамици успостављања и његовим креаторима, тако и по његовим недостацима у односу на критеријуме свеобухватности и праведности. Процес успостављања механизма реституције одвијао се веома споро, уз значајане политичке отпоре и препреке и он до данас није довршен на начин да људима који се не могу вратити помогне у изналажењу трајног решења и то остваривањем приступа праву на дом, што је као минимум стандарда реституције, прихваћено у БиХ од стране међународне заједнице. У БиХ водећу улогу у креирању механизма и спровођењу реституције права на непокретностима намењеним становању, имала је међународна заједница, пре свега, преко Канцеларије високог представника. У Хрватској главни креатор овог механизма и спровођења реституције, биле су државне институције, док се улога међународне заједнице углавном сводила на праћење тог процеса и повремене притиске да се тај процес убрза и учини ефикаснијим.

У БиХ је међународна заједница својом практичном и конкретном улогом успела да надокнади недостатак не декларативне већ делотворне унутрашње политичке воље, који је био главни узрок препрека приступу

⁵⁷ В. чл. 1. ст. 1. Анекса 7. Дејтонског споразума.

правима прогнаних лица, док је у Хрватској недостатак такве воље и даље значајан и међународна заједница га није успела до данас да превлада. То је резултирало видљивим разликама у могућностима приступа избеглица имовинским правима на стамбеним непокретностима у БиХ и Хрватској. Оне су видљиве и статистички. Веће могућности приступа имовинским правима у БиХ у односу на Хрватску показује и промена у структури порекла избеглица у Србији: учешће избеглица из Босне и Херцеговине у Србији, смањило се са 43,3% по попису 1996. године на 26,42% 2005. године, а избјеглица из Хрватске порасло са 54,0% 1996. године на 73,43% 2005. године. И ови подаци сведоче, прие свега, о томе да се повратак избеглица из Србије у БиХ одвијао са мање препрека и тешкоћа у односу на повратак у Републику Хрватску и да је он везан, пре свега, за убрзано и делотворно спровођење закона у виду натуралне реституције - повратка стамбених јединица њиховим предратним власницима и носиоцима станарских права.⁵⁸

Искуства у БиХ и Хрватској показују да тај поступак реституције права на непокретностима сувише дуго траје, да је реч о једном захтевном и мукотрпном процесу и да он, упркос протеклим годинама, још увек није до краја успостављен за нека битна питања, као нпр. изналагање праведног и свеобухватног механизма за решавање проблема одузетих станарских права у Републици Хрватској.

За разлику од БиХ у Хрватској никад није био прихваћен принцип да је право на повратак и враћање у државину стамбене непокретности индивидуално и безусловно, и да оно не зависи од тога да ли се поштује право неког другог или не. Тај принцип је био основ за заузимање, иначе догматско-правно исправног, става Високог представника да је право власника прече и јаче од права државине привременог корисника, а све у циљу убрзања процеса реституције стамбених и својинских права на непокретностима.

С друге стране, и на Косову и Метохији створен је независан "међународни" механизам за реституцију права на непокретностима немењених становању, као и пољопривредној и комерцијалној делатности, независан од локалних механизма.⁵⁹ Привремена управа Уједињених нација (УНМИК) по аутоматизму "реинкарнирала" непостојећа станарска права Албанаца на становима чији су законити власници била најчешће лица српске

⁵⁸ О времену доласка, бројности и просторној дистрибуцији присилних миграната према држави порекла, в. Весна Лукић, *Две деценије избеглишта у Србији: попис становништва, домаћинства и станова 2011. у Републици Србији*, Београд, 2015, 30-31.

⁵⁹ Више о томе, в. Зоран Мирковић, Душко Челић, *Својинскоправни односи на Косову и Метохији – стогодишњи *circulus vitiosus* (други део)*, Правне норме у времену и простору, 1. свеска, ур. М. Крвавац, Косовска Митровица, 2012, 137-141.

националности, с образложењем да су станарска права Албанаца престала а право својине стечено услед "дискриминације", при чему је претпоставка о "дискриминацијом законима и пракси Србије који су довели до губитка станарског права Албанаца", сматрана за општу и необориву. То је за ефекат имало дискриминацију и губитак права својине на стамбеним објектима и станарских права лица српске националности прогнаних са Косова и Метохије⁶⁰. Независни "правни" механизми које је успоставио УНМИК, нису ни стручно, ни правно-технички били довољни да одговоре сложености проблема остваривања права физичких лица на непокретностима. По обухвату надлежности парцијални и реституционо инеуфицијентни, због тога што нису обухватили могућност решавања накнаде штете за уништене непокретности, у погледу независности од локалних (албанских) судова "неотпорни", недовољно доступни прогнаним лицима са Косова и Метохије (чија су права у највећој мери повређена), нефикасни у погледу извршења и у највећој мери зависни од локалних извршних власти, ови механизми осуђени су на неуспех.

ЛИТЕРАТУРА И ИЗВОРИ

Bubalo R, *Bela Knjiga o statusnim i imovinskim pitanjima građana nastalim kao rezultat dezintegracije Jugoslavije u zemljama potpisnicama Dejtonskog sporazuma, s preporukama za njihovo rešavanje*, Novi Sad, 2012;

Комненић Д, *Право на мирно уживање имовине и Европски суд за људска права*, Београд, 2018;

Krakić J, *Međunarodna teritorijalna uprava*, Zbornik Pravnog fakulteta u Zagrebu, br. 3 (2011);

Лукић В, *Две деценије избеглишта у Србији: попис становништва, домаћинства и станова 2011. у Републици Србији*, Београд, 2015;

Мирковић З, Челић Д, *Својинскоправни односи на Косову и Метохији – стогодишњи *circulus vitiosus* (други део)*, Правне норме у времену и простору, 1. свеска, ур. М. Крвавац, Косовска Митровица, 2012;

Мораит Б, *Стамбено право*, Бања Лука, 2000;

Ненадић Марио и др, *Упоредна анализа приступа правима избјеглица и расељених особа*, Сарајево, 2005;

Орлић М, *Правна природа станарског права*, *Станарско право*, Енциклопедија имовинског права и права удруженог рада, ур. С. Ристић, том II, Београд, 1978;

⁶⁰ Више о томе, в. Душко Челић, *Дискриминацијом против "дискриминације" – дискриминативне одлуке УНМИК-а ("Комисије за стамбена и имовинска питања")*, Правни систем и заштита од дискриминације, ур. В. Боранијашевић, Прва свеска, Косовска Митровица, 2015, 237-255.

- Станковић О, Орлић М, *Стварно право*, Београд, 1990;
- Tawil E, *Property rights in Kosovo - a haunting legacy of a society in transition*, New York, 2009;
- Тумбри Т, *Станарско право у законодавству, пракси и теорији*, Загреб, 1991;
- Челић Д, *Дискриминацијом против "дискриминације" – дискриминативне одлуке УНМИК-а ("Комисије за стамбена и имовинска питања")*, Правни систем и заштита од дискриминације, ур. В. Боранијашевић, Прва свеска, Косовска Митровица, 2015;
- Челић Д, *Заштита и реституција станарских права избеглих и прогнаних лица у Хрватској*, Научно-истраживачки пројекат, "Правни поредак Србије и актуелни међународни и регионални процеси", Права свеска, ур. Ј. Беловић, Правни факултет Универзитета у Приштини, Косовска Митровица, 2019;
- Williams R, *The Contemporary Right to Property Restitution in the Context of Transitional Justice*, Occasional Paper Series, New York, 2007.
- Извори
- Устав СФРЈ, "Службени лист СФРЈ", бр. 9/74;
- Закон о стамбеним односима, "Службени лист СФРЈ", бр. 11/66 и 32/68;
- Закон о стамбеним односима САП Косово, "Службени лист САП Косово", бр. 11/83, 29/86 и 42/86;
- Закон о стамбеним односима, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 14/84, 12/87 и 36/89, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине", бр. 2/93, "Службене новинаме Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99 и 19/99 и "Службени гласник Републике Српске", бр. 22/93, 12/99 и 31/99;
- Закон о напуштеним становима, „Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 6/92, 8/92, 16/92, 13/94, 36/94, 9/95 и 33/95;
- Закон о коришћењу напуштене имовине, "Службени гласник Републике Српске", бр. 3/96, 8/96. и 21/96;
- Закон о преносу средстава друштвене у државну својину, "Службени гласник Републике Српске“, бр. 4/93, 29/94, 31/94, 9/95, 19/95, 8/96 и 20/98;
- Закон о претворби друштвене својине, "Службени лист Републике Босне и Херцеговине“, бр. 33/94;
- Закон о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине Федерације Босне и Херцеговине", бр. 11/98, 38/98, 12/99, 18/99, 27/99, 43/99, 31/01, 56/01, 15/02, 24/03, 29/03 и 81/09;
- Закон о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о напуштеним становима, "Службене новине ФБиХ", бр. 27/99;
- Уредба о управљању стамбеним зградама, "Службени лист ФНРЈ", бр. 52/53. и 29/54. - пречишћен текст;

Уредба о привременој забрани продаје станова у друштвеној својини, "Службени лист Социјалистичке Републике Босне и Херцеговине", бр. 4/92;

Уредба о кориштењу напуштених станова, "Службени гласник Хрватске заједнице Херцег-Босне", бр. Уредба о смештају избеглица и других лица на територији Републике Српске, "Службени гласник Републике Српске", бр. 27/93.

Уредба са законском снагом о смештају избеглица, "Службени гласник Републике Српске", бр. 19/95.13/93;

"Општи оквирни споразум за мир у Босни и Херцеговини - The General Framework Agreement for Peace in Bosnia and Herzegovina", (Дејтонски споразум), парафиран је у Дејтону (САД) 21. 11. 1995. године а потписан у Паризу 14. 12. 1995. године између страна-уговорница : Републике Босне и Херцеговине, Републике хрватске и Савезне Републике Југославије, http://www.ohr.int/?page_id=1252 30. 11. 2022;

Резолуција Савета безбедности ОУН бр. 1244, <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N99/172/89/PDF/N9917289.pdf?OpenElement>, 1.12.2022.

Одлука Дома за људска права, ЦХ/97/60;

Одлука Комисије за људска права, ЦХ/98/874;

Берић и остали против Босне и Херцеговине (дец.), бр. 36357/04 ЕСЉП, 2007-ХП;

Ђокић против Босне и Херцеговине, представка бр. 6518/04, од 27. 5. 2010;

Маго и др. против Босне и Херцеговине, представке бр. 12959/05, 19724/05, 47860/06, 8367/08, 9872/09 и 11706/09, од 3. 5. 2012.

Duško ČELIĆ, ph.D
Assistant Professor
University of Priština in Kosovska Mitrovica
Faculty of Law

POST-CONFLICT RESTITUTION OF REAL RIGHTS ON RESIDENTIAL
REAL ESTATE IN THE REGION - THE CASE OF BOSNIA AND
HERZEGOVINA

Summary

The paper examines the issue of the mass termination and restitution of the tenancy rights of persons who, due to the hostilities and the civil war in Bosnia and Herzegovina, had to leave the apartments in which they lived. Bosnia and Herzegovina declared its independence on April 5, 1992, after the referendum, which was boycotted by the majority of the Serbian people in Bosnia and Herzegovina, decided that Bosnia and Herzegovina should withdraw from the common state - the Socialist Federal Republic of Yugoslavia. After this act, civil war started in Bosnia and Herzegovina. More than 2.2 million people have left their homes as a result of "ethnic cleansing" or because of violence or the threat of hostilities. In Bosnia and Herzegovina, the international community, with its practical and concrete role, succeeded in compensating for the lack of not declarative, but effective internal political will, which was the main cause of obstacles to access to the rights of exiled persons. With the legal interventions of the High Representative, all entity regulations in Bosnia and Herzegovina were declared null and void, as well as all individual administrative, judicial and other acts by which the holder of the right of occupancy ceased to have the right of occupancy, and it was made possible for the pre-war holders of the right of occupancy to regain ownership of those apartments and to buy them back at a favorable price. This resulted in visible differences in refugees' access to property rights on residential real estate in Bosnia and Herzegovina, Croatia and Autonomous Province of Kosovo and Metohija, as well as in the results.

Key words: Tenance rights. – Civil war in Bosnia and Herzegovina. - Restitution of tenancy rights. – The role of the High Representative for Bosnia and Herzegovina.