

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
118-0-Rev-07-000 392
Banja Luka, 17.6. 2009. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari predlagača: M.M., sin M.; M.J., sin R.; S.K., rod. T., kći S.; Ž.K., sin B.; R.Đ., sin N.; B.S., sin B.1; A.S., kći B.2; T.S., sin M.1; D.J., kći M.2, po staratelju M.J.2; B.L., sin S.1 i J.K., sin T., svi iz V., Ul. ..., koje zastupa punomoćnik I.A., avokat iz M., protiv protivnika predlagača, Opštine V., koju zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske -Sjedište zamjenika u Doboju, radi donošenja rješenja koje će zamjeniti ugovor o otkupu stana, odlučujući o reviziji predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Doboju GŽ-721/05 od 11.12.2006. godine, na sjednici održanoj 17.6.2009. godine, donio je

R J E Š E N J E

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Rješenjem Osnovnog suda u Modriči R-3/2005 od 20.5.2005. godine odbijen je, kao neosnovan, prijedlog predlagača kojim su, svaki od njih, tražili da se utvrdi da imaju pravo na otkup stambenih jedinica (dvosobnih, jednosobnih stanova i garsonjera), bliže opisanih u izreci presude, kao posebnih dijelova zgrade zvane A. u V., u Ul. ..., koja je izgrađena na parceli označenoj kao k.č. br. 764 upisanoj u posjedovni list br. 148 k.o. V., po novom premjeru, te da su predlagači dužni platiti utvrđenu, u izreci rješenja bliže navedenu, otkupnu cijenu stanova, gotovinom ili u mjesečnim ratama na račun Fonda stanovanja RS, i da to rješenje zamjenjuje ugovor o otkupu stana, na osnovu kojih bi predlagači, kao kupci stanova, ostvarili sva prava i obaveze etažnih vlasnika regulisane Zakonom o privatizaciji državnih stanova i ugovorom o otkupu stana, te da polaganjem tog rješenja kod organa uprave nadležnog za poslove katastra nekretnina i upisom u knjigu uloženi ugovora kupci tj., predlagači, bez bilo kakve dalje saglasnosti ili odobrenja vlasnika stanova, vrše uknjižbu prava svojine na predmetnim stanovima, kao i pravo zajedničke svojine na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, kao i pravo korištenja na pripadajućem zemljištu, u svoju korist i na svoje ime.

Istim rješenjem odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. Rješenjem Okružnog suda u Doboju GŽ-721/05 od 11.12.2006. godine žalba predlagača je odbijena i prvostepeno rješenje potvrđeno.

Blagovremenom revizijom predlagači pobijaju drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlažu da se revizija uvaži osporeno rješenje preinači tako da se u cjelosti usvoji prijedlog predlagača ili da se isto ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Protivnik predlagača, u odgovoru na reviziju, osporava njene navode te predlaže da se ista odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj vanparničnoj stvari svodi se na zahtjev predlagača, temeljen na odredbi člana 13. stav 3. Zakona o privatizaciji državnih stanova, da sud donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o otkupu stanova bliže označenih u izreci prvostepene odluke.

Tokom postupka koji je prethodio donošenju nižestepenih rješenja pokazalo se nespornim da je zgrada u kojoj se nalaze sporni stanovi bila vlasništvo Zavoda za ... J. (stara bolnica), te da su te prostorije korištene u poslovne svrhe. Generalnim sporazumom od 09.5.1997. godine predviđeno je da N. savez za ... pomogne rehabilitaciju (adaptaciju) zgrade stare bolnice, a da će se ista koristiti kao stambeni prostor za najmanje 30 izbjeglica i raseljenih lica i da Opština bude vlasnik zgrade nakon završetka radova na istoj. Opština V. donijela je 18.5.1997. godine rješenje kojim se od D.š. J. izuzima zemljište i dodjeljuje Skupštini opštine V. bez naknade. N. savez za ..., u saradnji sa Opštinom V., izvršio je adaptaciju prostorija u predmetnoj zgradi i preuredio ih u stanove za smještaj izbjeglica i raseljenih lica. Opština V. je sa predlagačima zaključila ugovore o korištenju stanova, a kasnije i o zakupu istih. Po osnovu tih ugovora stanove koriste predlagači.

Nalazeći da je vlasnik predmetne zgrade Zavod za ... J., i da spomenutim Generalnim sporazumom N. savjeta za ... i Opštine V. nije moglo doći do konstituisanja prava vlasništva na predmetnoj zgradi u korist protivnika predlagača bez saglasnosti njenog stvarnog vlasnika - prvostepeni sud zaključuje da Opština V. nije ovlaštena na zaključenje ugovora o otkupu predmetnih stanova slijedom čega odbija zahtjev predlagača.

Drugostepeni sud, odlučujući o žalbi predlagača, prihvata činjenična utvrđenja i razloge prvostepenog suda, te potvrđuje prvostepenu odluku, uz dodatno obrazloženje da predlagači - budući da pravo korištenja predmetnih stanova nisu stekli na osnovu pravosnažnog akta vlasnika stana odnosno davaoca stana na korištenje, kako propisuje odredba člana 11. Zakona o stambenim odnosima ("Službeni list SRBiH", 14/84, 12/87 i 36/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 19/93, 12/99 i 31/99 - u daljem tekstu ZSO), nego po kriterijima koje je utvrdio N. savjet za ... - nisu stekli svojstvo nosioca stanarskog prava na predmetnim adaptiranim prostorijama, pa tako ni pravo na otkup istih, u smislu odredbe člana 9. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 72/07-prečišćeni tekst i br. 59/08 - u daljem tekstu ZPDS). Odluke nižestepenih sudova su pravilne.

Odredbama ZPDS uređena je materija privatizacije stanova u državnoj svojini. Odredbom člana 10. stav 1. toga zakona propisano je da pravo na otkup stana ima

nosilac stanarskog prava. Nosiocem stanarskog prava smatra se lice koje je to pravo steklo prema odredbama ZSO (član 5. stavi. ZPDS). Članom 11. ZSO propisano je da se stanarsko pravo stiče danom zakonitog useljenja u stan koje je izvršeno na osnovu ugovora o korištenju stana, zaključenog na osnovu odgovarajućeg akta davooca stana na korištenje koji predstavlja punovažan osnov za useljenje u stan.

U konkretnom slučaju nije sporno da je predmetna zgrada adaptirana i renovirana od strane N. savjeta za ..., isključivo u svrhu ostvarenja humanitarnog cilja - da se koristi kao stambeni prostor za izbjeglice/raseljena lica, kako slijedi iz tačke 1. uslova utvrđenih Generalnim sporazumom od 09.5.1997. godine. Proizlazi da je te stanove mogla koristiti samo socijalna kategorija građana sa statusom izbjeglice ili raseljenog lica, odnosno da su predmetni stambeni prostori mogli biti dodjeljeni samo ovim licima. Iz tog razloga sa predlagačima i nisu zaključeni ugovori o korištenju stanova, koje ima u vidu odredba člana 26. ZSO, na osnovu kojih se, u smislu citirane odredbe člana 11. istog zakona, stiče stanarsko pravo, nego su zaključeni ugovori o zakupu stana.

Neosnovano predlagači u reviziji tvrde da se u razrješenju konkretne vanparnične stvari nisu mogle primjeniti odredbe ZSO, odnosno da se sticanje stanarskog prava na predmetnim stanovima nije moglo cijeliti prema odredbama ovoga zakona, nego da se pravni status predlagača u odnosu na predmetne stanove i pravo na otkup istih, imao razrješiti samo shodno odredbama ZPDS. Ovo iz razloga što se i Zakon o privatizaciji državnih stanova (član 5.) poziva na odredbe Zakona o stambenim odnosima, te što je, suprotno tvrdnji revidenata, ZSO bio na snazi 1998 godine, u vrijeme dodjele predmetnih stanova predlagačima na privremeno korištenje, kao i 27.6.2001. godine, u vrijeme zaključenja ugovora o zakupu tih stanova, jer je ZPDS, zbog prethodne suspenzije od strane Visokog predstavnika, stupio na snagu tek 28.7.2001. godine (Službeni glasnik Republike Srpske, br. 35/01).

Predlagači, kako ispravno rezonuje drugostepeni sud, nisu stekli svojstvo nosioca stanarskog prava, pa iz tog razloga, a u smislu odredbe člana 10. stavi. ZPDS, ni pravo na otkup tih stanova.

Pored toga, shodno odredbi člana 9. stav 3. ZPDS, ne može se otkupiti stan koji je nabavljen za stambeno zbrinjavanje socijalnih kategorija građana - kakav status imaju i izbjeglice i raseljena lica, radi čijeg stambenog zbrinjavanja su, kako je naprijed rečeno, i nabavljeni odnosno adaptirani i renovirani predmetni stambeni prostori - što zahtjev predlagača i iz ovog razloga, čini neosnovanim.

Naprijed izneseni razlozi, ostale navode revizije, kojima se nastoji dokazati daje protivnik predlagača vlasnik zgrade u kojoj se nalaze predmetni stanovi, čine irelevantnim za odučivanje u ovoj vanparničnoj stvari.

Zato je odlučeno kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. u vezi sa članom 254. stav 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 58/03, 85/03, 74/05 i 63/07) i članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku ("Službeni list SRBiH", br. 10/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 74/05).

Predsjednik vijeća
Darko Osmić