

**VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Rev-456/04
Banjaluka 13. 01. 2006. godine**

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Petra Bajića kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Biljane Tomić kao članova vijeća, u vanparničnom postupku predlagača M. U. iz T., zastupanog po punomoćniku N. R., advokatu iz T., protiv protivnika predlagača JMDP E. R. S., ZDP H. na T. iz T., zastupane po direktoru I. S., radi donošenja rješenja koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana, odlučujući o reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u T. br. Gž-332/04 od 14. 9. 2004. godine, na sjednici održanoj 13. 01. 2006. godine donio je

R J E Š E N J E

Revizija protivnika predlagača se uvažava, rješenje Okružnog suda u T. br. Gž-332/04 od 14. 9. 2004. godine preinačava tako što se žalba predlagača na rješenje Osnovnog suda u T. broj R-328/03 od 29. 01. 2004. godine odbija, a prvostepeno rješenje potvrđuje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u T. br. R-328/03 od 29. 01. 2004. godine odbijen je kao neosnovan prijedlog predlagača M. U. za donošenje rješenja koje zamjenjuje ugovor o zakupu dvosobnog stana u T., prizemlje, istočni dio zgrade, stan površine 46 m².

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u T. br. Gž-332/04 od 14. 9. 2004. godine, žalba predlagača je usvojena i prvostepeno rješenje preinačeno tako da je usvojen prijedlog predlagača za donošenje rješenja koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana. Određeno je da to rješenje u cjelosti zamjenjuje ugovor o zakupu predmetnog stana, a protivnik predlagača je obavezan da predlagaču naknadi troškove postupka u iznosu od 825,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom protivnik predlagača pobija drugostepenu odluku zbog, kako to navodi u reviziji, pogrešne primjene materijalnog prava i predlaže da se osporeno rješenje preinači tako da se predlagač u cjelosti odbije sa zahtjevom.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

Iz stanja spisa predmeta proizlazi da nije sporno da je predlagaču rješenjem protivnika predlagača broj 178 od 12. 4. 1988. godine dodijeljen predmetni stan na korištenje i da predlagač nikad nije uselio u taj stan niti je zaključio ugovor o korištenju stana. Naime, po iseljenju dotadašnjeg korisnika predmetnog stana, u stan je uselio Z. P. koji ga i danas koristi po osnovu rješenja o privremenom korištenju stana direktora preduzeća broj 986-7 od 31. 12. 1992. godine. Na osnovu ovih činjenica, prvostepeni sud zaključuje da predlagač nikad nije stekao stanarsko pravo na predmetnom stanu po članu 11. Zakona o stambenim odnosima što je neophodan uslov za otkup stana po članu 9. i 10. Zakona o privatizaciji državnih stanova, te je iz tih razloga odbio prijedlog predlagača za donošenje rješenja koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana.

Drugostepeni sud je u potpunosti prihvatio utvrđeno činjenično stanje u prvostepenom rješenju, ali je utvrdio da je u prvostepenom postupku materijalno pravo pogrešno primijenjeno jer se odredbama

člana 9. i člana 10. Zakona o privatizaciji državnih stanova na koji se poziva prvostepeni sud, tretira otkup stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a predmet spornog odnosa nije otkup stana u državnoj svojini, niti to predlagač traži svojim prijedlogom. Sud zaključuje da je predlagač pravilno uputio najprije zahtjev protivniku predlagača za zaključenje ugovora o otkupu stana, pa kako takav ugovor nije sklopljen iako je predlagaču dodijeljen stan na trajno korištenje, to je on pravilno na osnovu člana 38. stav 2. Zakona o privatizaciji državnih stanova podnio prijedlog sudu za donošenje rješenja koje zamjenjuje ugovor o otkupu stana.

Ovaj sud nalazi da drugostepeni sud nije pravilno primijenio materijalno pravo usvajajući prijedlog predlagača za donošenje rješenja koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana.

Članom 11. Zakona o stambenim odnosima – prečišćeni tekst ("Službeni list SRBiH", 14/84, 12/87 i 36/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 19/93, 12/99 i 31/99) propisano je da stanarsko pravo građanin stiče danom zakonitog useljenja u stan (stav 1.). Zakonitim useljenjem u stan smatra se useljenje izvršeno na osnovu ugovora o korištenju stana zaključenog na osnovu odgovarajućeg akta ili drugog akta utvrđenog ovim zakonom koji predstavlja punovažan osnov za useljenje u stan (stav 2.)

Iz navedene zakonske odredbe jasno proizlazi da je za sticanje stanarskog prava pored akta o dodjeli stana potrebno i da nosilac tog prava zaključi ugovor o korištenju stana i da je faktički uselio u stan. Među stranama u postupku je nesporno da predlagač nikad nije sklopio ugovor o korištenju stana, niti je uselio u predmetni stan iako ima rješenje o dodjeli stana, pa je nedvojbeno da nikad na tom stanju nije stekao stanarsko pravo, što on ustvari nije ni tvrdio tokom postupka.

Članom 37. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 18/01, 11/00 i 35/03) propisano je: Ukoliko se ne zaključi ugovor o otkupu stana ni u roku od 1 godine od dana početka primjene ovog zakona ili u roku od 1 godine od dana okončanja spora iz člana 9. stav 2. ovog zakona, pravno lice iz člana 13. stav 1. ovog zakona (zakupodavac) i **nosilac stanarskog prava** (zakupac) dužni su u narednih 60 dana da zaključe ugovor o zakupu stana na neodređeno vrijeme u skladu sa odredbama ovog zakona.

Članom 38. stav 2. istog zakona propisano je: Ako se ne zaključi ugovor o zakupu stana, **lica iz člana 37. ovog zakona** mogu podnijeti prijedlog sudu da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana.

Dakle, iz navedenih odredbi proizlazi obaveza lica koje daje stan u otkup (član 13. stav 1. zakona) i nosioca stanarskog prava da u određenom roku zaključe ugovor o zakupu stana ukoliko se stan ne otkupi, kao i pravo podnošenja prijedloga kod nadležnog suda da u vanparničnom postupku donese rješenje koje zamjenjuje ugovor o zakupu stana, ukoliko takav ugovor ne bude zaključen. Prema odredbi citiranog člana 38. stav 2. zakona, pravo podnošenja prijedloga za pokretanje vanparničnog postupka je ograničeno na pravno lice iz člana 13. stav 1. zakona i nosioca stanarskog prava, dok to pravo nemaju lica izvan tog kruga pa makar i polagali određena prava na predmetni stan, što znači da predlagač nije imao aktivnu legitimaciju za pokretanje ovog vanparničnog postupka pred nadležnim sudom. Otuda, ovaj sud cijeni da drugostepeni sud nije pravilno primijenio član 37. i član 38. Zakona o privatizaciji državnih stanova, pa je zbog toga reviziju protivnika predlagača valjalo uvažiti, pobijano rješenje preinačiti i žalbu predlagača na prvostepeno rješenje odbiti, a to rješenje potvrditi na osnovu člana 250. stav 1. u vezi sa članom 254. stav 4. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 58/03, 85/03 i 74/05) i članom 2. stav 2. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni list SR BiH“, 10/89).

Predsjednik vijeća
Petar Bajić

Za tačnost otpavka ovjerava
rukovidilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić