

**VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Rev-425/04
Banjaluka, 17. 02. 2006. godine**

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija: Gojković Stake, kao predsjednika vijeća, Tomić Biljane i Osmić Darka kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ZDP R. i T. iz U. sa p.o. U., protiv tuženog L. Lj. iz U., radi utvrđenja ništavosti ugovora o korištenju stana i predaje u posjed, odlučujući o reviziji tužitelja, protiv presude Okružnog suda u B. br. Gž-881/03 od 20. 8. 2004. godine, na sjednici održanoj 17. 02. 2006. godine donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Presudom Osnovnog suda u B. br. P-221/01 od 06. 10. 2003. godine odbijen je kao neosnovan zahtjev tužitelja kojim je tražio da se utvrdi da je ništav ugovor o korištenju stana broj 10290 od 06. 9. 1991. godine, zaključen između parničnih stranaka, slijedom čega da se obaveže tuženi da tužitelju preda u posjed, slobodan od lica i stvari, stan broj 5 koji se nalazi na I spratu u U. i naknadi mu troškove parničnog postupka.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Presudom Okružnog suda u B. br. Gž-881/03 od 20. 8. 2004. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se udovolji tužbenom zahtjevu ili da se ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru, tuženi pobija navode revizije i predlaže da se ista odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepeni sudova, koje nije sporno ni među parničnim strankama, proizlazi da je stan, koji je predmet ovoga spora, dodijeljen na korištenje tuženom, nakon čega su parnične stranke zaključile i ugovor o korištenju stana 06. 9. 1991. godine.

Stan je dodijeljen na privremeno korištenje, dok Skupština opštine U., kao poslodavac tuženog, ne riješi tuženom stambeno pitanje dodjelom drugog odgovarajućeg stana.

Nije sporno da Skupština opštine U. nije riješila stambeno pitanje tuženog dodjelom drugog stana.

Tuženi predmetni stan drži u nesmetanom posjedu od septembra 1991. godine.

Tužitelj ističe da je sporni ugovor o korištenju stana zaključen iz humanih razloga, jer je tuženi izbjeglica iz S. bez riješenog stambenog pitanja i da njihova namjera nije bila da mu trajno riješi stambeno pitanje, o čemu jasno svjedoči napomena na spornom ugovoru da se stan daje na privremeno korištenje, da je iz tog razloga predmetni ugovor ništav, zbog čega je tuženi dužan iseliti i stan predati u posjed tužitelju.

Tuženi se branio prigovorom da mu u međuvremenu nije dodijeljen drugi stan na korištenje, pa je zbog protoka vremena predmetni ugovor prerastao u ugovor na neodređeno vrijeme, u smislu odredbe člana 27. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, br. 14/84 do 36/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/93 do 31/99 – u daljem tekstu: ZSO), a osim toga da su prošli i rokovi iz člana 30. istog zakona u okviru kojih je tužitelj eventualno mogao zahtijevati njegovo iseljenje.

Odlučujući o postavljenom zahtjevu, kod naprijed opisanih, nespornih činjenica – nižestepeni sudovi zaključuju da nema nijednog razloga koji bi sporni ugovor činio ništavim u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85 i 57/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96 i 39/03 – u daljem tekstu: ZOO), štaviše da je predmetni ugovor, budući da Skupština opštine U. nije tuženom dodijelila drugi odgovarajući stan, ostao na snazi kao ugovor na neodređeno vrijeme, u smislu odredbe člana 27. ZSO, da je tužitelj protekom rokova utvrđenih odredbom člana 30. ZSO izgubio pravo da zahtijeva iseljenje tuženog iz spornog stana – te sude tako da odbijaju zahtjev tužitelja.

Nižestepene odluke su pravilne.

Sporni ugovor o korištenju stana, čije poništenje se traži u ovom postupku, zaključen je shodno odredbi člana 27. stav 2. ZSO, budući je predmetni stan dodijeljen tuženom na privremeno korištenje, do obezbjeđenja drugog stana od strane Skupštine opštine U.

Kao takav pravno je valjan. Zaključeni ugovor je proizveo pravno dejstvo. Između parničnih stranaka je uspostavljen odnos davaoca stana na korištenje i korisnika stana. Nastale su za ugovarače određene obaveze i određena prava.

Ograničenje trajanja spornog ugovora, do obezbjeđenja drugog stana od strane Skupštine opštine U., ima karakter raskidnog uslova o kojem govori odredba člana 74. stav 3. ZOO, koji da se ispunio, ugovor bi prestao postojati bez ikakve dalje radnje ugovarača.

Međutim, tuženom nije dodijeljen drugi odgovarajući stan na korištenje, nije se ispunio raskidni uslov, pa sporni ugovor i dalje ima pravno dejstvo. Kako nije protivan prinudnim propisima, javnom poretku, ni dobrim običajima – nižestepeni sudovi nisu pogrešno primijenili materijalno pravo kada su odbili zahtjev tužitelja da se utvrdi da je sporni ugovor ništav.

Slijedom prednjeg, tuženi ima valjan pravni osnov za korištenje predmetnog stana.

Zato je neosnovan i zahtjev tužitelja za iseljenjem tuženog.

Iseljenje iz stana naime, može se, u smislu odredbe člana 30. ZSO, tražiti samo od lica koje se nezakonito useli u stan, odnosno od bespravnog korisnika.

Osim toga, s obzirom na činjenicu da tuženi nema drugog doma (stan u svojini ili kuću), te da u spornom stanu stanuje zakonito duže od 9 godina, shodno članu 8. Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, sporni stan se ima smatrati domom tuženog i njegove porodice, pa i iz tog razloga nije moguće udovoljiti zahtjevu za njegovim iseljenjem.

Ovo bez obzira na tvrdnju tužitelja da mu nije bila namjera da predmetni stan dodijeli tuženom na trajno korištenje, jer je dugogodišnje korištenje predmetnog stana, saglasno principu pravne sigurnosti, dovelo do nastupanja određenih pravnih posljedica nezavisno od volje stranaka.

Iz navedenih razloga ovaj sud je, primjenom odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 58/03, 85/03 i 74/05), odlučio kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Za tačnost otppravka ovjerava
rukovidilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić