

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Рев-437/04
Бања Лука, 17.11.2006. године**

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Стевана Савића, Дарка Осмића, Горјане Попадић и Драгослава Лукића као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Т. Р. из Б. Л., заступан по З.Б., адвокату из Б. Л., против тужених М.Г.П. К. Б. Лука (првотужени) из Б. Л., (друготужени), заступан по С. М.-Б., адвокату из Б. Л., Завода за изградњу Д.Д. Б. Л. (трећетужени) и Д. Д. (четвртотужена) из Б. Л., заступане по Ј. Т., адвокату из Б.Л., ради утврђења и предаје у посјед стана, одлучујући о ревизији првотуженог, друготуженог и четвртотужене против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-861/03 од 16.6.2004. године, у сједници вијећа одржаној 17.11.2006. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија првотуженог, друготуженог и четвртотужене се одбија.

Ревизија четвртотужене се дјелимично уважава и пресуда Окружног суда у Б. Л. број Гж-861/03 од 16.6.2004. године укида у дијелу у коме је дјелимична пресуда Основног суда у Б. Л. број П-2052/00 од 10.10.2000. године потврђена, којом је утврђено да је ништав уговор о замјени станова од 10.5.1994. године, закључен између тужитеља и четвртотужене, којим је тужитељ стан у Б. Л., Ул. уступио за стан у К., на којем је четвртотужена била носилац станарског права, и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеном дјелимичном пресудом Основног суда у Б. Л. број П-2052/00 од 10.10.2002. године утврђено је да је правно ваљан уговор о кориштењу стана закључен између тужиоца и Стамбеног предузећа у Б. Л., на основу којег је тужилац уселењем стекао станарско право на трособном стану у Б. Л., стан број 4, (став 1). Друготужени је обавезан да спорни стан испразни и преда тужиоцу слободан од људи и ствари (став 2).

Утврђено је да је ништав уговор о замјени станова од 10.5.1994. године, закључен између тужитеља и четвртотужене, којим је тужилац стан у Б. Л. уступио за стан у К., на којем је четвртотужена била носилац станарског права (став 3).

Одбијен је тужилац са дијелом тужбеног захтјева за поништење рјешења првотуженога број 652/93 од 29.3.1993. године о престанку станарског права тужиоцу на трособном стану у Б., стан број 4, и рјешење првотуженог о додјели на кориштење тог стана друготуженом и уговор о кориштењу стана закључен између друготуженог и трећетуженога (став 4).

Одбијена је четвртотужена са протутужбеним захтјевом да се утврди да је ваљан уговор о замјени станова закључен између ове тужене и Т. Р. и Р. М., којим су постали носиоци станарског

права на стану у К., а она носилац станарског права на стану у Б. Л., што су дужни признати и издати ваљану исправу, јер ће у противном пресуда замјенити ове документе, а одбијена је и са захтјевом за накнаду трошкова спора (став 5).

Одлучено је да ће о протутужбеном захтјеву друготуженога одлучити накнадно по правоснажности дјелимичне пресуде, као и о захтјеву за накнаду трошкова спора (став 6).

Другостепеном пресудом Округног суда у Б. Л. број Гж-861/03 од 16.6.2004. године жалбе првотуженог, друготуженог и четвртотужене су одбијене и дјелимична првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом првотужени, друготужени и четвртотужена оспоравају другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се ревизија уважи, обје нижестепене пресуде преиначе и тужбени захтјев одбије, или да се другостепена пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитељ је предложио да се ревизија одбије као неоснована.

Тужбом у овом спору тужилац тражи да се утврди да је ваљан уговор о кориштењу стана, закључен 9.2.1971. године између тужитеља и Стамбеног предузећа Б. Л., на основу којег се уселио у стан и стекао станарско право на трособном стану у Б.Л., стан број 4, да се наложи друготуженоме да спорни стан преда тужитељу у посјед слободан од лица и ствари и утврди да је ништав уговор о замјени станова од 10.5.1994. године, закључен између тужитеља и четвртотужене, којим је тужитељу стан у Б. Л. уступио за стан у К., на којем је четвртотужена била носилац станарског права.

На основу проведених доказа и неспорних навода странака утврђено је да је тужитељ почев од 9.2.1971. године био носилац станарског права на трособном стану у Б. Л., и становао са члановима своје породице до 29.3.1993. године када је рјешењем првотуженога број 652/93 од 29.3.1993. године раскинут уговор о кориштењу стана и додјељен му стан на кориштење површини од 45 м²; да је првотужени као давалац стана на кориштење додијелио стан у Б. Л. друготуженом, који је 14.4.1993. године закључио уговор о кориштењу стана; да је 10.5.1994. године тужитељ са четвртотуженом закључио уговор о замјени станова и то тако да је уступио стан у Б. Л. за стан у К., на коме је четвртотужена била носилац станарског права; да је тужитељ 7.4.1994. године тражио и добио сагласност на уговор о замјени станова од првотуженога; да је пресудом Опћинског суда у Карловцу број П-776/92-6 од 8.10.1992. године отказано станарско право четвртотуженој на стану у К. и да је та пресуда постала правоснажна 2.12.1992. године; да је у Уреду за просторно уређење и стамбено-комуналне послове Жупаније карловачке рјешењем од 25.10.1995. године признао тужитељу станарско право на стану у К. на којем је носилац станарског права била четвртотужена; да је стан у К. откупила супруга тужитеља М. уговором од 22.7.1997. године; да је тужитељева супруга уговором о даровању стан у К. уступила кћерки З. К.кћери Т.; да је четвртотужена у поступку који је вођен за поврат стана у деложирана, јер је ранији носилац станарског права остварио право на поврат стана и да је Државно правобранилаштво Р. Х. дало прећутно сагласност на замјену станова између тужитеља и четвртотужене у складу са одредбом члана 93б. став 2. Закона о допунама Закона о стамбеним односима.

Код оваквог стања чињеница првостепени суд је, у смислу одредбе члана 1. Закона о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“, број 12/99) и одредбе члана 16. Закона о измјенама и допунама Закона о стамбеним односима „Службени гласник Републике Српске“, број 12/99), закључио да станарско право на стану у Б. Л. тужитељу није престало на законити начин, јер су поништене одлуке које се односе на рационализацију стамбеног простора и да је уговор о кориштењу стана, закључен 9.2.1971. године између тужитеља и Стамбеног предузећа у Б. Л., правно ваљан. Стога ни друготужени, према томе, не може бити носилац станарског права на томе стану на коме је тужилац носилац станарског права и он спорни стан користи без ваљаног правног

основа. Са напријед наведенога, у смислу одредбе члана 31. Закона о стамбеним односима, је обавезао друготуженог да стан преда тужитељу слободан од лица и ствари.

На основу одредбе члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78 до 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, у даљем тексту:ЗОО) је нашао да је ништав уговор о замјени станова закључен између четвртотужене и тужитеља из разлога што тужитељ није био законити носилац станарског права на стану у Б. Л. а који је био предмет замјене, и да је под притиском опште ситуације, када су постојали фактори који су ограничили његову слободу одлучивања, одлучио се на замјену станова, што поред наведенога чини уговор ништавим у смислу одредбе члана 103. наведеног закона.

Поред тога, првостепени суд је закључио да је неоснован противтужбени захтјев четвртотужене којим је тражила да се утврди да је ваљан уговор о замјени станова, и утврди да је предмет замјене стан у Б. Л. за стан у К., јер такав уговор између парничних странака није закључен, нити су изразиле вољу да такав уговор закључе, па је такав протутужбени захтјев одбио.

Другостепена пресуда прихвата утврђено чињенично стање и правни закључак изнијет у првостепеној пресуди, па је жалбе првотуженог, друготуженог, и четвртотужене одбио и дјелимичну пресуду потврдио.

Нижестепени судови су, и по оцјени В. суда, на утврђено чињенично стање правилно примјенили материјално право када су заузели правни став да је уговор о кориштењу стана који је тужитељ закључио 9.2.1971. године правно ваљан, а да друготужени нема ваљан правни основ за кориштење стана, па су правилно судили када су га обавезали у смислу одредбе члана 31. Закона о стамбеним односима да га преда у посјед тужитељу слободан од лица и ствари. Такође, нижестепени судови су правилно одлучили када су четвртотужену одбили са протутужбеним захтјевом, јер и по оцјени овог суда, такав уговор о замјени станова тужитељ и четвртотужена нису закључили, нити су изразиле вољу да такав уговор закључе којим би тужитељ у замјену дао стан у Б. Л.

Примјеном одредбе члана 1. став 2. Закона о измјенама и допунама Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“, бр. 31/99) на који се позивају нижестепени судови односе се и на овај спор. Наиме, одредбама тог закона је прописано да се оне примјењују на непокретности, укључујући и станове на којима постоји станарско право, који су били напуштени у периоду од 30. априла 1991. године. Спорни стан, међутим, није био напуштен у наведеном периоду као што произлази из стања у списима, нити то тврде парничне странке. Друготужени, према томе, не може имати својство корисника спорног стана, односно носиоца станарског права, како се правилно наводи у нижестепеним пресудама. Ово стога што је и одредбом члана 10. став 1. и 2. истог закона прописано да носилац станарског права који је напустио стан у периоду између 30.4.1991. године до 19.12.1998. године има право да се врати у стан, без обзира да ли је стан био проглашен напуштеним или не и без обзира на околности под којима га је напустио, а што је и одредбом члана 16. став 2. Закона о измјенама и допунама Закона о стамбеним односима („Службени гласник Републике Српске“ број 12/99) прописано да свако лице чије станарско право или уговор о кориштењу стана је поништено одлуком стамбеног органа могу поднијети захтјев за поврат стана у складу са Законом о Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“ број 38/98).

Због свега изнијетог ваљало је, на основу члана 393. Закона о парничном поступку који је био у примјени у вријеме доношења првостепене пресуде („Службени лист СФРЈ“, број 4/77 до 35/91, и „Службени гласник Републике Српске“, бр. 17/93, 14/94 и 32/94, у даљем тексту: ЗПП) у вези са чланом 456. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03 и 74/05, у даљем тексту: ЗПП РС), ревизију првотуженог, друготуженог и четвртотужене одбити као неосновану.

Међутим, основано четвртотужена у ревизији наводи да су побијане пресуде у дијелу којим је тужбени захтјев усвојен и одлучено да је уговор о замјени станова од 19.5.1994. години ништав, засноване на погрешној примјени материјалног права.

Одредбама члана 32. став 1. Закона о стамбеним односима – пречишћени текст („Сл. лист СР БиХ“, бр. 14/84 – 36/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 19/93, - 31/99) прописано је да носилац станарског права може извршити замјену стана за стан другог носиоца станарског права, те да се замјена стана врши уговором у писменом облику. Поред обавезне писмене форме уговора о замјени станова, за његову пуноважност потребна је и писмена сагласност давалаца тих станова на кориштење (став. 3. истог члана).

Међутим, за закључење сваког уговора основни услов је да су се уговорне стране сагласиле о битним елементима уговора, а изјава воља мора бити учињена слободно и озбиљно.

Одредбом члана 552. ЗОО прописано је да се уговором о размјени сваки уговарач обавезује према свом сауговарачу да пренесе на њега својину неке ствари и да му је у ту сврху преда.

Врховни суд прихвата закључак нижестепених судова да тужилац није био законити носилац станарског права на стану у Б., који је стан био предмет уговора о размјени, а којим је тужилац дао у размјену за стан у К., на којем је четвртотужена била носилац станарског права и да је због тога спорни уговор о замјени станова ништав.

Према члану 104. ЗОО у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће, или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према цијенама у вријеме доношења судске одлуке, уколико закон што друго не одређује. Узајамна враћања врше се у смислу одредбе члана 132. став 3. ЗОО по правилима за извршење двостраних уговора. На основу исказа свједока М. Р. произлази да су стан у К. добили на кориштење као избјегла лица, а не по основу уговора о замјени станова, да су га откупили и да га је поклонила својој кћерки З. К., која је садашњи власник стана.

Реституција у ствари значи успостављање у имовини уговорних страна онога стања које је било прије закључења ништавог уговора.

У конкретном случају није било услова да се мериторно суди по тужбеном захтјеву како је постављен. Не може се, наиме судити о томе да је са становишта члана 104. ЗОО основан захтјев тужитеља да је ништав уговор о замјени станова од 10.5.1994. године, закључен између њега и четвртотужене, којим је стан у Бањалуци, замијенио за стан у К. на којем је четвртотужена била носилац станарског права, ако није рашчишћена и утврђена обавеза тужиоца да истовремено врати туженој стан у К., који је примио по основу уговора о замјени станова. Ако спорни уговор о замјени станова није правно ваљан, као што судови у побијаним пресудама утврђују, онда би се морало узети да обје странке, а не само тужена без правног основа држи стан који је добила путем уговора о замјени станова. Једностраним захтјевом за утврђење да је ништав уговор о замјени станова у односу на ову тужену, без повратка стана који је тужилац примио од тужене по основу тог истог уговора, очигледно би тужена неоправдано била лишена свога стана. Само потпуна реституција – враћање стана који је био предмет уговора о замјени, а не једнострана, су смисао и циљ одредбе члана 104. ЗОО и таква реституција је, по наведеној одредби, саставни дио одлуке о тужбеном захтјеву једне уговорне стране, без обзира што нема захтјева друге уговорне стране (овдје четвртотужене) на враћање стана датог у замјену.

Суд је, дакле дужан да примјени правило истовременог испуњења, односно враћања датог и једнаке вриједности узајамног давања утврђених у вријеме доношења судске одлуке, ако утврди да је уговор ништав и није потребно да четвртотужена странка истакне такав захтјев.

Према томе, за одлуку која би се имала донијети по захтјеву тужиоца требало је рашчистити и утврдити да ли је за замјену станова постојала писмена сагласност давалаца станова на кориштење и да ли је закључени уговор о замјени станова правоваљан у смислу одредбе члана 32. Закона о стамбеним односима, да ли је четвртотуженој отказан уговор о кориштењу стана прије потписивања уговора о замјени станова и давања сагласности даваоца станова на кориштење (члан 33. наведеног Закона). Поред тога, било је потребно утврдити да ли је тужена предала тужиоцу стан по основу уговора о замјени станова, а ако није каква је судбина тог стана, односно да ли је тужилац вољан и у могућности да врати стан четвртотужене, па ако није због чега и томе слично.

Због погрешног приступа рјешавању овога спора као и погрешног правног схватања нижестепени судови нису утврдили наведене околности, што је од важности за питање успостављања обостране реституције, односно начина враћања датог по основу уговора о замјени станова.

Због напријед наведених разлога ваљало је на основу члана 250. став 2. у вези са одредбом члана 456. став 2. ЗПП РС, одлучити као у изреци односно ревизију четвртотужене уважити и примјеном одредби члана 393. ЗПП (став 1) у вези са одредбом члана 456. став 1. ЗПП РС) одлучити као у изреци (став 1).

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић