

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
118-0-Rev-06-000 671
Banja Luka, 18.01.2008. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Petra Bajića kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Dragoslava Lukića kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice A.V. iz BL, zastupane po punomoćnicima M.F. i J.B., advokatima iz B.L., protiv tuženih škole „S.Č. i M.“ iz P., zastupane po R.P. po ovlaštenju direktora škole i A.V. iz BL, zastupane po punomoćniku B.K. advokatu iz BL, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji drugotužene protiv rješenja Okružnog suda u Banjoj Luci Gž-386/04 od 09.02.2006. godine, na sjednici održanoj 18.01.2008. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se usvaja, rješenje Okružnog suda u Banjoj Luci Gž-386/04 od 09.02.2006. godine se preinačava i sudi:

Žalba tužiteljice se odbija kao neosnovana i presuda Osnovnog suda u Banjoj Luci P-2444/02. od 13.01.2004. godine se potvrđuje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjoj Luci P-2444/02 od 13.01.2004. godine odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice kojim je traženo da se utvrdi ništavost ugovora o zakupu stana zaključenog između prvotužene i drugotužene kojim je na neodređeno vrijeme zakupljen stan u B.L. u Ul. B., te zahtjev kojim je traženo utvrđenje da tužiteljica i drugotužena imaju pravo trajnog i nesmetanog korištenja predmetnog stana sa pravom otkupa po ½ dijela uz obavezu drugotužene (pravilno je prvotužene) da zaključi ugovor o zakupu sa tužiteljicom i drugotuženom.

Istom presudom odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove.

Drugostepenim rješenjem (pravilno je presudom) Okružnog suda u Banjoj Luci Gž-386/04 od 09.02.2006. godine, žalba tužiteljice je djelimično uvažena, a prvostepena presuda preinačena u dijelu odluke koji se odnosi na utvrđenje ništavosti ugovora o zakupu stana tako da je utvrđeno da je ništav ugovor o zakupu stana zaključen između prvotužene škole „S.Č. i M.“ iz P. kao zakupodavca i drugotužene A.V. iz BL, kao zakupca, a predmet tog ugovora je stan u B.L. Ul. B., sa trajanjem zakupa na neodređeno vrijeme.

U preostalom odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva i u dijelu odluke o troškovima postupka žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku u dijelu kojim je uvažena žalba tužiteljice pobija drugotužena A.V. zbog, kako to navodi u reviziji, povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava uz prijedlog da se revizija usvoji i osporena odluka preinači tako da se žalba u cjelosti odbije i potvrdi prvostepena presuda, ili da se revizija usvoji, a osporena odluka ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovni postupak.

U odgovoru na reviziju, tužiteljica osporava sve navode revizije uz tvrdnju da revizija nije dozvoljena budući da vrijednost spora ne prelazi iznos iz člana 237. stav 2. ZPP, uz prijedlog da se revizija odbaci kao nedopuštena ili da se odbije kao neosnovana.

Revizija je osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj parnici je tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži da se utvrdi da je ništav ugovor o zakupu stana zaključen između prvotužene kao zakupodavca i drugotužene kao zakupca čiji je predmet zakup stana u B.L. u Ul. B., te da se utvrdi da tužiteljica i drugotužena imaju pravo otkupa stana sa po ½ dijela uz obavezu prvotužene da zaključiti ugovor o zakupu stana sa tužiteljicom i drugotuženom, uz zahtjev za naknadu troškova postupka.

Raspravljajući o ovakvom tužbenom zahtjevu prvostepeni sud je utvrdio: da su tužiteljica i drugotužena kćeri pokojne J.V. koja je bila nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu, da je J.V. umrla 2001. godine, a da je nakon njene smrti u stanu ostala drugotužena sa malodobnim djetetom, dok je tužiteljica napustila porodičnu zajednicu još 1997. godine i time izgubila status korisnika stana, da nakon smrti nosioca stanarskog prava niko nije određen kao novi nosioc, odnosno da nije proveden postupak određivanja nosioca stanarskog prava, te da su ugovor o zakupu predmetnog stana zaključile drugotužena kao član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava i prvotužena dana 14.08.2002. godine.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je smatrajući da nema mjesta utvrđenju ništavosti ugovora o zakupu jer je isti zaključen u skladu sa članom 22. stav 1. 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 – u daljem tekstu ZOSO) i da tužiteljica nema pravo otkupa stana budući da to pravo pripada samo nosiocu stanarskog prava, tužbeni zahtjev odbio kao neosnovan.

Odlučujući o žalbi tužiteljice drugostepeni sud je našao da je predmetni ugovor o zakupu zaključen protivno odredbama Zakona o privatizaciji državnih stanova jer pravo na zaključenje ugovora o zakupu stana ima samo nosioc stanarskog prava, žalbu djelimično uvažio, a prvostepenu presudu preinačio na taj način da je usvojio tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži utvrđenje ništavosti ugovora o zakupu stana, dok je u ostalom dijelu žalbu odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Odluka drugostepenog suda donesena je uz pogrešnu primjenu materijalnog prava.

Neosnovani su navodi tužiteljice iz odgovora na reviziju da vrijednost spora ne prelazi iznos od 10.000,00 KM iz člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske („Službeni glasnik RS“, br. 58/03, 85/03 i 74/05 i 63/07. –u daljem tekstu ZPP) , te da iz tih razloga reviziju treba odbaciti kao nedozvoljenu. U konkretnoj situaciji tužbeni zahtjev se ne odnosi na novčani iznos, pa se u pogledu određivanja vrijednost spora ima primjeniti odredba člana 321. stav 1. ZPP. Prema toj odredbi, kad se tužbeni zahtjev ne odnosi na novčani iznos, mjerodavna je vrijednost spora koju je tužitelj označio u tužbi. Tužiteljica je u tužbi uređenoj 22. septembra 2003. godine kao vrijednost spora naznačila iznos od 10.100,00 KM, što predstavlja i vrijednost osporenog dijela pravosnažne presude što prelazi granični iznos dozvoljenosti revizije iz člana 237. stav 2. ZPP, odakle proizlazi zaključak da je revizija dozvoljena.

Pogrešno drugostepeni sud u osporenoj odluci zaključuje da po Zakonu o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik RS“ br. 17/00, 18/01, 35/01, 47/02- u daljem tekstu: Zakon), u tekstu koji je bio na snazi u vrijeme zaključenja spornog ugovora o zakupu, pravo na zaključenje ugovora o zakupu stana pripada samo nosiocu stanarskog prava koji nije u određenom roku zaključio ugovor o otkupu stana. Istina je da je članom 37. tog Zakona propisano, da ukoliko se ne zaključi ugovor o otkupu stana u roku ... pravno lice iz člana 13. (davalac stana na korištenje) i nosioc stanarskog prava dužni su u naredenih 60 dana zaključiti ugovor o zakupu. Ovakva obaveza zaključenja ugovora o zakupu stana ne znači i određivanje nosioca stanarskog prava kao jedinog mogućeg zakupca. Članom 56. istog Zakona određeno je da lice koje na osnovu pravosnažnog akta o dodjeli stana nije do dana stupanja na snagu ovog zakona zaključilo ugovor o korištenju stana, zaključuje ugovor o zakupu, dok je članom 37. stav 2. prvobitnog teksta Zakona (koji je kasnije izmjenama i dopunama objavljenim u „Službenom glasniku RS“ br. 35/01 postao stav 3.) propisano da lice koje stupanjem na snagu ovog Zakona nije steklo uslove za otkup stana, nastavlja da koristi stan na osnovu zakupa. Naprijed navedenim odredbama Zakona predviđene su situacije kada lica koja nisu stekla stanarsko pravo u smislu člana 11. ZOSO mogu sa davaocem stana na korištenje zaključiti ugovor o zakupu tog stana.

U konkretnoj situaciji, iz činjeničnog utvrđenja nižestepeni sudova da je drugotužena A.V. bila član porodičnog domaćinstva umrlog nosioca stanarskog prava J.V., proizlazi zaključak da je bila korisnik predmetnog stana u smislu člana 6. ZOSO. Kao član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, nakon njegove smrti mogla je nastaviti koristiti predmetni stan u smislu člana 21. ZOSO i eventualno steći stanarsko pravo po članu 22. ZOSO čime bi stekla i uslove za otkup stana. Kako prema stanju spisa proizlazi da drugotužena kao član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava pokojne J.V., niti bilo koje drugo ovlašteno lice, nije pokrenulo postupak za određivanje nosioca stanarskog prava, to nije stekla pravo na otkup stana. Prema tome drugotužena je po odredbi člana 37. stav 3. Zakona o privatizaciji državnih stanova, kao korisnik stana mogla nastaviti da koristi stan zaključenjem ugovora o zakupu stana.

Iz navedenog proizlazi da je drugostepeni sud smatrajući da je zaključenje ugovora o zakupu stana između davaoca stana na korištenje i lica koje nije nosioc stanarskog prava protivno prinudnim propisima, pogrešno primjenio odredbu člana 103. i člana 109. Zakona o obligacionim odnosima, a u vezi sa članom 37. Zakona o

privatizaciji državnih stanova, pa je na osnovu člana 250. stav 1. ZPP, odlučeno kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Petar Bajić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić