

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-08-000 025
Бања Лука, 27.5.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Стаке Гојковић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца М. а.д. П., коју заступа пуномоћник Р. Д., адвокат из П., против тужених М. П1., млдб. С. П., кога заступа законски заступник М. П. и М. П2., сви из П., које заступа пуномоћник Р. С., адвокат из П., ради утврђења ништавости уговора о откупу стана, вс. 120.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањалуци број 011-0-Гж-07-000 935 од 25.10.2007. године, на сједници одржаној 27.5.2009. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Обавезује се тужилац да надокнади туженим трошкове ревизијског поступка у износу од 1.732,00 КМ у року од 30 дана под пријетњом извршења.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Приједору број 077-0-П-06-000 039 од 14.3.2007. године утврђено је да је ништав уговор о откупу стана број Ов-3814/02 од 11.11.2002. године закључен између М. а.д. П. као продавца и М. П1. и С. П. из П., ул..... као купаца, те тужени обавезани да тужиоцу надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 7.278,20 КМ. Допунском пресудом првостепеног суда под истим бројем од 22.9.2007. године тужени су обавезани да тужиоцу издају исправу подобну за пренос наведених некретнина на тужиочево име у земљишним књигама, а у супротном ће исту замијенити ова пресуда.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањалуци број 011-0-Гж-08-000 395 од 25.10.2007. године жалба тужених је уважена, првостепена пресуда преиначена тако што је одбијен тужбени захтјев тужиоца за утврђење да је ништав уговор о откупу стана број Ов-3814/02 од 11.11.2002. године, закључен између М. а.д. П. као продавца и М. П1. и С. П. из П., ул....., као купаца и захтјев за издавање исправе подобне за пренос наведене некретнине на тужиочево име у земљишним књигама, коју би у противном замијенити ова пресуда. Тужилац је обавезан да туженим надокнади трошкове парничног поступка у износу од

5.040,00 KM док је преко досуђеног износа трошкова, захтјев тужених одбијен, као и захтјев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Благовремено изјављеном ревизијом тужилац добија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се оспорена пресуда преиначи тако да се жалба тужених одбије и првостепена пресуда потврди.

У одговору на ревизију тужени су оспорили наводе тужиоца и предложили да се ревизија одбије као неоснована уз накнаду трошкова ревизијског поступка.

Ревизија није основана.

У овој парници тужилац захтијева да се утврди да је ништав уговор о откупу стана закључен 11.11.2002. године између тужиоца, као продавца и првотуженог и правног предника друго и трећетужених, као купаца, те да се тужени обавезу да му издају исправу подобну за пренос наведене некретнине на његово име у земљишним књигама. Свој захтјев тужилац темељи на тврдњи да је спорни стан изграђен након ступања на снагу Закона о приватизацији државних станова, те да се на том стану не може стећи станарско право у смислу члана 69. наведеног закона, због чега сматра да је оспорени уговор закључен супротно одредбама члана 9. и 10. истог закона и ништав у смислу члана 103. Закона о Закона о облигационим односима ("Службени лист" СФРЈ бр. 27/78 до 57/89 и ("Службени гласник" РС бр. 17/93, 3/96 и 39/03, у даљем тексту: ЗОО – у дљем тексту: ЗОО).

Тужени је током поступка тврдио да је одредбом члана 48. Закона о приватизацији државних станова дата могућност и закупу да откупи стан који користи као купац, те да су првотужени и предник друго и трећетужених били носиоци станарског права на двособном стану у улици..., који су непосредно пред додјелу и закључење уговора о закупу спорног стана, вратили у посјед тужиоцу.

У поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде утврђено је: да су М. предузеће за проводњу кекса и сродних производа, као удружилац средстава и ПГУТП Д. п.о. Експорт-импорт П., као инвеститор, закључили уговор о удруживању средстава 24.1.2001. године ради изградње предметног стана; да је према том уговору предвиђено да ће инвеститор довршити градњу до 30.9.2001. године, а удружилац средстава на име свог учешћа у изградњи предметног стана исплатити инвеститору средства у укупном износу од 120.573,00 KM у четири рате, и то прву рату од 30 % од уговорене цијене у року од три дана од потписивања уговора, другу рату од 30 % у року од 45 дана од потписивања уговора, трећу рату у износу од 30 % у року од тридесет дана по исплати друге рате и четврту рату у износу од 10 % десет дана прије завршетка уговорених радова; да је предметни стан саграђен 2002. године; да су тужилац и првотужени закључили уговор о закупу предметног стана 2.9.2002. године; да су тужилац, првотужени и предник друго и трећетужених закључили уговор о откупу истог стана који је овјерен код првостепеног суда 11. 11. 2002. године

под бројем Ов-3814/02; да је првотужени био носилац станарског права на стану у улици... и да је тај стан откупила М. Р.

Полазећи од утврђења да до ступања на снагу Закона о приватизацији државних станова („Службени гласник Републике Српске“, бр. 11/00 до 72/07) 29.7.2001. године није била ушлађена задња рата за изградњу предметног стана која се требала уплатити до 20.9.2001. године, те да је спорни стан саграђен 2002. године, првостепени суд је закључио да уговор о закупу није могао бити правни основ за откуп стана који је био предмет оспореног уговора о откупу, јер се, према одредби члана 9. Закона о приватизацији државних станова може откупити стан у државној својини на које постоји станарско право. По оцјени првостепеног суда предметни стан је набављен након 29.7.2001. године и имовина је тужиоца јер је изграђен његовим средствима, а не државна имовина, па како се на том стану не може стећи станарско право у смислу члана 69. Закона о приватизацији државних станова, да се не може ни пренијети станарско право стечено на другом стану. Из ових разлога првостепени суд сматра да је оспорени уговор о откупу предметног стана ништав и да не производи правно дејство.

Одлучујући о жалби тужених другостепени суд је, полазећи од одредбне члана 8., Закона о приватизацији државних станова, закључио да тужилац није у смислу члана 7. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07), доказао да предметни стан није стечен средствима у друштвеној, односно државној својини да би био имовина тужиоца као акционарског друштва, па је закључио да је, како је то и назначено у оспореном уговору, спорни стан државна својина. Налазећи да је изградња предметног стана започета прије 29.7.2001. године, и да су тужени стан користили по основу уговора о закупу закљученог са тужиоцем 2.9.2002. године, по оцјени другостепеног суда испуњени су услови из члана 48. Закона о приватизацији државних станова за откуп предметног стана. Будући да је оспорени уговор сачињен у форми прописаној одредбом члана 17. Закона о приватизацији државних станова, другостепени суд је закључио да нема разлога ништавости оспореног уговора из члана 103. ЗОО, јер да није противан принудним прописима.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Тачни су наводи ревидента да је одредбом члана 9. став 1. Закона о приватизацији државних станова прописано да се откупити може само стан у државној својини на којем постоји станарско право, а одредбом члана 10. став 1. истог закона, да право на откуп стана има носилац станарског права.

Међутим, од правила да право на откуп стана има носилац станарског права на стану у друштвеној својини, предвиђено је одступање у одредби члана 48. истог закона.

Одредбом члана 48. Закона о приватизацији државних станова, који је био на снази у вријеме закључења оспореног уговора о откупу стана, прописано је да купац стана, који је то право стекао по одредбама овог закона, као и купац стана чија је изградња започела до дана почетка примјене овог закона, може да откупи тај стан када то право стекне по одредбама овог закона. Дакле, овом законском одредбом признато је право, поред носиоца станарског права, и купцу

стана да под законом прописаним условима откупи стан, и то: ако је право на закуп стекао по одредбама овог закона или је купац стана, чија је изградња започела до дана почетка примјене овог закона.

У конкретном случају утврђено је да је уговор о удруживању средстава за изградњу предметног стана закључен 24.1.2001. године. Закон о приватизацији државних станова ступио је на снагу 29.7.2001. године, након објављивања Одлуке Високог представника број 111/01 од 17.7.2001. године у „Службеном гласнику РС“, бр. 35/01, па како је уговор о удруживању средстава закључен 24.1.2001. године, са уговореним роком изградње до 30.9.2001. године произлази да је изградња предметног стана започела прије почетка примјене Закона о приватизацији државних станова.

Из садржаја уговора о удруживању средстава за изградњу предметног стана, као удружилац средстава је означен: М. Предузеће....., а не а.д. М. из П., које је тужилац у овој парници. У поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде тужилац није понудио доказе којим би се утврдило да је у вријеме закључења тог уговора била извршена власничка трансформација, тј. приватизација државног капитала у предузећу М. Предузеће....., па дакле ни доказе на темељу којих би се утврдило да је изградња предметног стана финансирана из средстава тужиоца као акционарског друштва, а не средствима у државној својини. Другостепени суд је правилно закључио да је тужилац у смислу члана 7. став 1. ЗПП-а био дужан да докаже ове чињенице јер свој захтјев управо заснива на тим чињеницама. Иако одредбом члана 48. Закона о приватизацији државних станова није прописано да до почетка примјене тог закона морају бити плаћена средства за изградњу станова који су започети, како то сматра ревидент, тужилац није понудио доказе, нити доказао да су та средства уплаћена са кашњењем, нити је тврдио, па ни доказивао, да је изградња предметног стана започела послје 29.7.2001. године. Чињеница да је изградња стана потпуно довршена 2002. године није од утицаја на исход овог спора, јер је одредбом члана 48. Закона о приватизацији државних станова као услов стицања права на откуп стана закупцу прописано да је започета изградња стана до почетка примјене закона. Зато је предметни стан у смислу члана 8. Закона о приватизацији државних станова, стан у државној својини и купац га може откупити у складу са одредбом члана 48. истог закона.

Неспорно је да су дана 2.9.2002. године уговор о закупу предметног стана закључили тужилац као закуподавац и првотужени, као купац, а да су уговор о откупу стана закључили тужилац као продавац, а првотужени и предник друго и трећегужених као купци дана 2.10.2002. године, који је уговор овјерен код првостепеног суда 11.11.2002. године под бројем Ов-3814/2002. Како је уговор о откупу стана закључен у форми прописаној одредбама члана 17. Закона о приватизацији државних станова, правилно је закључио другостепени суд да исти није у супротности са принудним прописима и да нема разлога ништавости из члана 103. став 1. ЗОО.

На основу члана 397. став 1. у вези са чланом 387. ЗПП-а суд је обавезао тужиоца да надокнади туженим трошкове ревизијског поступка који се односе на трошкове одговора на ревизију по адвокату у износу од 1.732,00 КМ према одређеном захтјеву тужених истакнутому одговору на ревизију, а у складу са

тарифним бројем 2. став 3. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката, јер нису тражили исплату увећане накнаде по тарифном броју 10.

Из напријед изложеног произлази да оспорена одлука нема недостатака на које указује ревизија тужиоца, као ни оних на које овај суд пази по службеној дужности, па је примјеном одредби члана 248. ЗПП одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Петар Бајић