

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-09-000 068
Бања Лука, 15.01.2010. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Драгослава Лукића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца М., Предузећа за ... А.Д. П., Ул. ... број ..., кога заступа директор и законски заступник Г. Д., дипл. инж., а њега заступа пуномоћник Р. Д., адвокат, П., Улица ... број ..., против тужених Р. Т. сина С. и Б. Т. кћери М., обадвоје из П., Ул. ... , које заступа пуномоћник М. К., адвокат, П., Ул. ... број ..., ради утврђења ништавости уговора о откупу стана, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-08-000 141 од 20.10.2008. године, у сједници вијећа одржаној 15.01.2010. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Одбија се тужилац са захтјевом за накнаду парничних трошкова.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Приједору број 077-0-П-06-000 058 од 27.11.2007. године одбијен је тужилац М., Предузеће за ... А.Д. П. (у даљем тексту: тужилац) с тужбеним захтјевом којим је тражио да се утврди да је уговор о откупу стана Ов. број 3484/02 од 04.9.2002. године, закључен између њега као продавца и тужених Р. Т. сина С. (у даљем тексту: првотужени) и Б. Т. кћери М. (у даљем тексту: друготужена) као купаца ништав, те да се, слиједом тога тужени обавезу да му у року од 15 дана по правноснажности пресуде предају у посјед стан и издају исправу подобну за пренос наведене некретнине на име тужиоца у земљишним и другим јавним књигама, што би, у супротном замијенила пресуда, као и са захтјевом за накнаду парничних трошкова. Тужилац је обавезан да туженима накнади парничне трошкове у износу од 4.038,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-08-000 141 од 20.10.2008. године жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена. Захтјев првотуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка је у цјелости одбијен као неоснован.

Тужилац је изјавио ревизију против другостепене пресуде због погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да овај суд преиначи обје нижестепене пресуде тако да усвоји у цјелини његов тужбени захтјев, те да и у складу са чланом 397. ЗПП-а обавезе тужене да тужитељу надокнаде трошкове цијелог поступка у складу са поднесеним трошковником у првостепеном поступку те трошкове поступка по жалби, увећане за трошкове ревизије у складу са трошковником“.

Одговор на ревизију није поднесен.

Тужбом се тражи утврђење ништавости уговора о откупу стана Ов. број 3483/02 од 04.9.2002. године, закљученог између тужиоца као продавца и тужених као купаца и обавезивање тужених да спорни стан, о којем је уговор закључен предају тужиоцу и издају исправу подобну за пренос права на стану у земљишним и другим јавним књигама.

Тужилац (тада - Предузеће за ... М., П. Ул. ... број ...) закључио је, према утврђеном чињеничном стању, као купац, уговор о купопродаји стана, на дан 27. септембра 2000. године са продавцем ОДГП М.1, П. Ул. ... бр. Тужилац је тим уговором купио спорни трособни стан површине 97,11 м² на локацији П. П. у П., „уписаној у з.к. извадак број 7413 и посједовном листу број 2715/04 К.О. П.“. Уговорена је цијена у износу од 1.400,00 КМ по м², односно укупно 135.954,00 КМ (члан 2. уговора). Обавеза продаца била је да заврши радове и изврши примопредају стана тужиоцу као купцу 31.10.2000. године (члан 4. уговора). Уговор је овјерен код Основног суда у Приједору 4. октобра 2001. године под Ов. бр. 3593/01. Рјешењем управног одбора тужиоца (тада: М., Предузеће за ... П.) број XI-2/2000 од 12.10.2000. године додјелен је првотуженом на коришћење спорни „кадровски трособан стан“ у П., П. П., I спрат, стан бр. ... површине 92,55 м² „по основу радног односа“, уз обавезу овог да по усељењу у стан закључи „уговор о кориштењу стана са власником стана Предузећем М.“. Тужени су током поступка изјавили да су се у спорни стан уселили 16. децембра 2000. године, што тужилац није оспорио. Тужилац и првотужени закључили су уговор о коришћењу стана под бројем 02-167-73/2001. дана 12. јануара 2001. године. Тужилац као продавац и тужени као купци закључили су 29.8.2002. године уговор о откупу спорног трособног стана у П., у Ул. ... , на првом спрату, стан број ..., укупне корисне стамбене површине 97,11 м² који се састоји из три собе, кухиње, ходника и купатила са WC-ом. Уговор је овјерен код Основног суда у Приједору 04. септембра 2002. године под Ов. бр. 3484/2002. Рјешењем првостепеног суда Дн-802/2001. од 05. октобра 2001. године дозвољена је на основу купопродајног уговора од 27.9.2000. године Ов. број 3593/2001, у з.к. ул. бр. 7413 К.О. П. “укњижба права

располагања на некретнинама у А-II/9 листу-трособан стан на I спрату број Т/І (улазни ходник, санитарни чвор, трпезарија, кухиња, остава, дневни боравак, ходник и двије спаваће собе) укупне нето површине 97,11 м² укњижених до сада као друштвена својина са правом располагања ОДГП М.1, П. у корист ДП М. Предузеће за ... П.". Према истом рјешењу „укњижено је право трајног коришћења на к.ч. 11/51, као земљишту под зградом и земљишту које служи за редовну употребу зграде, у корист сопственика зграде, док зграда на том земљишту постоји“. Каснијим рјешењем истог суда Дн. бр. 747/2002 од 26. септембра 2002. године дозвољена је на основу Уговора о откупу стана од 29.8.2002. године Ов. број 3484/2002. у з.к. ул. бр. 7413 К.О. П. укњижба права својине на некретнинама у А-II/9 листу (трособан стан на првом спрату зграде укупне корисне површине 97,11 м²) у корист првотуженог, као и укњижба права својине на некретнинама у А-II/2 листу (заједнички простор за 8 пословних и 5 стамбених јединица, који се састоји од наткривеног пролаза, улазног хола са ходником и степеништем и крова) у корист првотуженог са неозначеним дијелом; константовано је да укњижено право трајног коришћења на к.ч. бр. 11/51 као земљишта под зградом и земљишта које служи за редовну употребу зграде у корист сопственика зграде, док зграда на том земљишту постоји. Првотужени се је трајно одрекао свог захтјева за поврат ранијег стана у П., у насељу П. ..., ламела ..., на четвртном спрату, број стана

Првостепени суд је закључио да је тужилац у вријеме куповине спорног стана (27. септембра 2000. године) и уселења тужених у тај стан (16. децембра 2000. године) био организован као државно предузеће. Тужилац није пружио суду доказ да стан није стечен средствима у друштвеној односно државној својини, на шта је био обавезан по основу члана 7. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07 у даљем тексту: ЗПП). Позивајући се на правило о терету доказивања (члан 126. у вези са чланом 123. ЗПП), првостепени суд је нашао да тужилац ове наводе није доказао. Тужени су, према схватању овог суда, стекли станарско право на спорном стану у складу са одредбом члана 11. став 1. и 2. Закона о стамбеним односима („Службени лист СРБиХ“, број 14/84-пречишћени текст, 12/87. и 36/89 и „Службени гласник РС“, број 19/93, 22/93, 12/99. и 31/99, у даљем тексту ЗСО) прије ступања на снагу Закона о приватизацији државних станова („Службени гласник РС“, број 72/07-пречишћени текст, у даљем тексту: ЗПДС-ПТ). Ово ради тога, што је одредбом члана 69. став 1. Закона о приватизацији државних станова („Службени гласник РС“, број 11/00, у даљем тексту: ЗПДС-11/00) прописано да се, ступањем на снагу тог закона, на становима у државној својини не може стећи станарско право. ЗПДС-11/00 је ступио на снагу 29. јула 2001. године на основу Одлуке Високог представника за Босну и Херцеговину број 111/01 од 17. јула 2001. године, која је објављена у „Службеном гласнику РС“, број 35/01. Одредба члана 69. став 1. ЗПДС-11/00, сада је садржана у члану 74. став 1. ЗПДС-ПТ. Првостепени суд је коначно извео закључак да је спорни уговор о откупу стана правно ваљан у смислу члана 17. у вези са чланом 9. став 1. ЗПДС-ПТ, односно да није ништав с обзиром на одредбу члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89 и

57/89 и „Службени гласник РС“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, у даљем тексту: ЗОО) у вези са чланом 9. став 1. ЗПДС-ПТ, па је тужиоца одбио с тужбеним захтјевом.

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд. Према другостепеној пресуди „чињеница да је тужилац у спорном периоду пословао као државно предузеће ствара претпоставку да је стан купљен државним средствима, а супротно тужилац није доказао“. Другостепени суд се је позвао и на члан 8. ЗПДС-ПТ. Том одредбом дата је дефиниција који се станови сматрају становима у државној својини.

Схватања нижестепених судова су правилна.

Ревизија није основана.

Према члану 9. став 1. ЗПДС-ПТ откупти се може стан у државној својини на коме постоји станарско право.

Тужилац је оспорио чињеницу да је спорни стан у државној својини, тврдећи да је „финансиран имовином предузећа, а не средствима у државној својини“, да „није уплаћен у потпуности до октобра 2001. године, да је „изграђен 2002. године“, да је „без обзира на власничку структуру предузећа, чак и када се ради о државном предузећу.... имовина предузећа имовина предузећа“ те да је „01.01.2000. године престао да постоји претходни Фонд за ...“ тако да се је „набавка стамбених јединица могла вршити само из властитих средстава предузећа, што је случај и са овим станом“.

У овим наводима садржане су чињенице које је тужилац износио и током првостепеног и жалбеног поступка, да би их поновио и у својој ревизији. Он је, међутим, био дужан да те чињенице и докаже у смислу одредаба чланова 7. и 123. став 1. ЗПП, што није учинио. Нижестепени судови су у том случају били овлашћени да о постојању наведених чињеница закључе примјеном правила о терету доказивања (члан 126. ЗПП). Пошто тужилац није доказао да је стан купио властитим средствима, а не средствима у државној својини, судови су правилно закључили да није доказано да је спорни стан имовина тужиоца, односно да није у државној својини, у смислу напријед наведених законских одредаба. У Уговору о уређењу имовинско-правних односа, статусно-правних питања и улагања капитала у туженог од 07. априла 2003. године који су закључили мр. М. Д., дипл. инж., помоћник министра у Министарству ... у име РС - Владе РС, директор тужиоца у име тужиоца и З. Б., дипл. правник у име К., П. И. д.д. З., наведено је поред осталог да је РС - Влада РС и законски овлаштена да у име РС управља и располаже државним капиталом у предузећима ... коју заступа у овом Уговору мр. М. Д.“. Претпоставка је, према томе, да је спорни стан купљен из државног капитала у тужиоцу којим управља и располаже Влада РС у име РС, дакле, да је набављен средствима из државне својине и да спада у државну својину. Пошто другачије није доказано, правилан

је закључак нижестепених судова да је стан, који су тужени откупили, у државној својини.

Чланом 11. ЗСО прописано је: да станарско право грађанин стиче даном законитог усељења у стан (став 1.); да се законитим усељењем у стан сматра усељење извршено на основу уговора о коришћењу стана, закљученог на основу одговарајућег акта, или другог акта утврђеног тим законом који представља пуноважан основ за усељење (став 2.).

Тужилац је оспорио туженима станарско право на спорном стану. Рјешење управног одбора тужиоца од 12.10.2002. године о којем је напријед било ријечи, пуноважан је основ за усељење тужених у спорни стан. Они су се у стан фактички уселили 16. децембра 2000. године, како то произилази из утврђеног чињеничног стања, а 12. јануара 2005. године закључили су уговор о коришћењу тог стана са тужиоцем. Они су према томе, најкасније 12. јануара 2001. године стекли станарско право на спорном стану у смислу поменуте одредбе члана 11. став 1. и 2. ЗСО, дакле, прије 28. јула 2001. године као дана ступања на снагу ЗПДС-11/00, којим је искључена могућност даљег стицања овог права.

Уговор тужених о откупу спорног стана с тужиоцем, који се добија у овом парничном поступку, правно је ваљан у смислу члана 74. став 2. у вези са чланом 9. став 1. ЗПДС-ПТ, како то произилази из напријед реченог. Насупрот томе, неправилно је схватање тужиоца да је тај уговор ништав у смислу члана 103. ЗОО. Уговор наиме, није противан принудним прописима, јавном поретку ни добрим обичајима.

Уговор о куповини спорног стана закључен је 27. септембра 2000. године, а овјерен и укњижен послје ступања на снагу ЗПДС-11/00, дана 04. октобра 2001. године, односно 05. октобра 2001. године. Произилази да је тужилац тек 05. октобра 2001. године стекао право располагања тим станом. Ове околности међутим, не чине оспорени уговор о откупу стана ништавим. Продавац стана (ОДП М.1, П.) је прије овјере уговора испунио своју уговорну обавезу да изгради стан и да га преда тужиоцу, како је и утврђено чланом 4. уговора о купопродаји стана с тужиоцем. Захваљујући томе, тужилац је могао по извршеној примопредаји да стан додијели првотуженом на коришћење, да омогући да се тужени 16. децембра 2000. године уселе у стан и да са првотуженим закључи уговор о коришћењу тог стана 12.01..2001. године. Овјером уговора и укњижбом тужиоца у земљишну књигу у својству носиоца права располагања, ове радње не само да нису постале правно ништаве, него је потврђена њихова пуноважност.

Из реченог произилази да нижестепене пресуде немају недостатака на које се указује у ревизији, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Досљедно томе, а на основу члана 248. у вези са чланом 241. ЗПП, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована.

Пошто тужилац није успио с тужбеним захтјевом, нису му досуђени панрични трошкови (члан 397. став 1. у вези са чланом 386. став 1. ЗПП).

Предсједник вијећа

Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић