

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 047511 16 Рев
Бања Лука, 28.07.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Мерсиде Бјелобрк, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Е.И., М.И. и А.И., које заступа пуномоћник З.Б., адвокат из Б.Л., Улица ..., против тужених 1. ЗЗ А. Б.Л., Улица ..., 2. З.Р. из Б.Л., Улица ..., 3. И.Р. из Б.Л., Улица ..., 4. И.Р.1 из Б.Л., Улица ..., 5. Н.Р. из Б.Л., Улица ..., кога заступа пуномоћник Ј.Т., адвокат из Б.Л., Улица ... и 6. Ј.Д. из Б.Л., Улица ..., ради утврђења, предаје у посјед и исплате, одлучујући о ревизији тужитеља, ревизији и допуни ревизије туженог Н.Р. и ревизији туженог Ј.Д. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 047511 15 Гж 2 од 11.11.2015. године, на сједници одржаној дана 28.07.2016. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 047511 15 Гж 2 од 11.11.2015. године, у оспореном дијелу којим је жалба тужитеља одбијена, у дијелу одлуке по захтјеву за исплату накнаде за изгубљену закупнину и по захтјеву за налагање успоставе ранијег земљишно-књижног стања, те у дијелу одлуке о трошковима поступка, укида и предмет у том дијелу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

У осталом одбијајућем дијелу, одлуке по захтјеву за утврђење ништавости уговора о закупу и анекса тог уговора, ревизија се одбија.

Ревизија туженог Н.Р., у оспореном дијелу којим је жалба тужитеља усвојена, се одбија.

Ревизија туженог Ј.Д. се одбацује.

Образложење

Првостепеном Пресудом Основног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 047511 07 П 2 од 31.12.2013. године, сада број 71 0 П 047511 12 П 3 исправљен рјешењем од 03.02.2014. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља да суд:

- утврди да је правно ништав даровни уговор закључен дана 24.01.2008. године, између Д.Р., правног предник туженог Н.Р., и туженог Н.Р., овјерен код

Основног суда у Бањој Луци дана 24.01.2008. године под бројем ОВ 843/8, којим уговором је Д.Р. даровао туженом Н.Р. двособан стан у Б.Л., у Улици ..., на к.ч.бр. ..., уписана у пл.бр. 960/14 к.о. Б.Л. 5 (односно к.ч.бр. 438/19 укњижена у зк.ул.бр. 8695 к.о. Б.Л.), те да се тужени обавезу то признати (став 1. изреке),

- наложи Републичкој управи за ... Б.Л. ПЈ Б.Л. да у земљишној књизи, у катастарском операту, на основу ове пресуде изврши успоставу ранијег земљишно-књижног стања које је претходило закључењу уговора о даровању из става 1. ове пресуде (став 2. изреке),

- утврди да је правно ништав уговор о закупу закључен дана 16.09.2008. године под бројем ОПУ-1133/2008 и анекс уговора о закупу закључен дана 24.09.2008. године под бројем ОПУ-1175/2008, између тужених Н.Р. и Ј.Д., пред нотаром Г.Г. из Б.Л., којим уговором је стан из става 1. ове пресуде тужени Н.Р. дао у закуп туженом Ј.Д. (став 3. изреке), те

- обавезу тужени да предметни стан предају у посјед, слободан од лица и својих ствари, тужитељима (став 4. изреке) и

- обавезу тужени да тужитељима исплате солидарно изгубљену закупнину у износу од 7.200,00 КМ, као и захтјев за накнаду трошкова парничног поступка (став 5. изреке).

Тужитељи су обавезани да туженом Н.Р. солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 7.120,00 КМ (став 6. изреке).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 047511 15 Гж 2 од 11.11.2015. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена тако што је утврђено да је правно ништав предметни даровни уговор, у дијелу којим је Д.Р. даровао туженом Н.Р. двособан стан у Б.Л., у Улици ..., на к.ч.бр. 844 уписаној у пл. бр. 960/14 к.о. Б.Л. 5, а по старом премјеру означен као к.ч.бр. 438/19 уписана у зк.ул.бр. 8695 к.о. Б.Л., те су тужени обавезани да то признају, а тужени Ј.Д. обавезан да тај стан преда, слободан од лица и својих ствари, у посјед тужитељима. Тужени су обавезани да тужитељима солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу 4.687,00 КМ. У осталом дијелу жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда, у преосталом одбијајућем дијелу, потврђена. Тужени су обавезани да тужитељима солидарно надокнаде трошкове састава жалбе у износу од 447,00 КМ, док је у преосталом дијелу захтјев за накнаду трошкова жалбеног поступка одбијен.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају тужитељи због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Изјављеном ревизијом и допуном ревизије другостепену пресуду побија и тужени Н.Р., због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

Другостепену пресуду, изјављеном ревизијом, побија и тужени Ј.Д. због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Одговори на ревизије нису поднесени.

Ревизија тужитеља је дјелимично основана, ревизија туженог Н.Р. није основана, а ревизија туженог Ј.Д. није допуштена.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља: да се утврди да је ништав даровни уговор закључен дана 24.01.2008. године између Д.Р. (који је правни предник тужених З.Р., И.Р. и И.Р.1, те туженог Н.Р.) и туженог Н.Р.; да се наложи Републичкој управи за ... Б.Л. да у катастарском оперативном изврши успоставу ранијег земљишно-књижног стања; да се утврди да је правно ништав уговор о закупу закључен дана 16.09.2008. године и анекс уговора о закупу закључен 24.09.2008. године између туженог Н.Р. и туженог Ј.Д.; да се тужени обавезу да тужитељима предају у посјед предметни стан слободан од лица и ствари; да се тужени обавезу да им солидарно, на име накнаде штете због изгубљене закупнине, исплате износ од 11.400,00 КМ.

Одлучујући о захтјевима тужитеља, на темељу изведених доказа, првостепени суд је утврдио: да је 16.12.1985. године између ЗЗ А. ОЗО В. и ОЗО Х.К., као купаца, и Д.Р., као продавца, закључен купопродајни уговор којим уговором је продавац продао своје некретнине купцу и то ОЗО В. са 2835/4000 дијела објекта (пословно-стамбеног) саграђеног на к.ч. бр. 438/19 (по новом премјеру к.ч. 844/1) уписана у пл. број 968 к.о. Б.Л. 5, што се у нарави односи на етажни пословни дио објекта, продавнице са приручним магацином и подрумом величине 8,25 x 4,25 м² и стамбеним дјелом величине 8,25 x 4,25 м² што укупно чини површину стамбено-пословног простора од 112 м² по цијени од 4.130,00 динара, све уписано у зк. ул. 8695 к.о. Б.Л., а ОЗО Х.К. некретнину са 1165/4000 дијела (објекат, односно пословни простор саграђен на истим парцелама уписан у исти зк. ул. и пл.) што се у нарави односи на дворишни објекат површине 46 м² по цијени од 3.370.000 динара; да овај уговор није проведен у земљишној књизи; да су предметне некретнине купљене у сврху рјешавања стамбеног питања радника; да је тужена ЗЗ А., на основу одлуке Задружног савјета ОЗО В. број 158А/85 од 13.11.1985. године, донијела дана 22.12.1985. године под бројем 160/А/85 рјешење о додјели стана на кориштење свом раднику Х.И., правном преднику тужитеља; да је у одлуци о додјели стана на кориштење означено да се стан налази на предметној некретнини изнад продавнице В.б., власништво ОЗО В., у Улици ..., површине 54,66 м² (сада Улица ...), а састоји се од двије собе, једне кухиње, једног дуплог WC-а и једног ходника; да је ОШ Х. из С., на темељу одлуке и уговора о заједничком учешћу, учествовала у рјешавања стамбеног питања свог радника тужитељице Е.И., супруге Х.И., те је у ту сврху издвојила 2.000.000 динара; да је записником тужене ЗЗ А. ОЗО В. у В. од 18.02.1986. године констатовано да је предметни стан површине 54,66 м² купљен од власника Д.Р. и да је предметни стамбени простор потребно санирати; да је предметни стан за потребе становања користила породица И. од 1985. године до јануара 1993. године; да је одлуком ЦРПЦ Комисије од 16.10.2001. године потврђено да је на дан 01.04.1992. године Х.И. био савјестан посједник предметног стана; да је предметни стан враћен у посјед преднику тужитеља, који је у извршењу наведене одлуке записником од 29.05.2003. године уведен у посјед стана; да је предметни стан, усменим уговором о закупу, од стране Х.И. и тужитељице Е.И. дат у закуп туженом Ј.Д.; да је дана 24.01.2008. године закључен даровни уговор између туженог Н.Р. (као даропримца) и Д.Р. (као дародавца), којим уговором је Д.Р.,

даровао свом унуку Н.Р. некретнину у Б.Л., у Улици ..., означену као к.ч. број 438/19 површине 395 м², к.ч. бр. 438/71 површине 42 м² и к.ч. број 438/76 површине 23 м², све уписано зк. ул. број 8695 к.о. Б.Л., која је предмет овог спора; да је предметни стан уговором о закупу од 16.09.2008. године и анексом тог уговора од 24.09.2008. године закљученим пред нотаром, тужени Н.Р. дао у закуп туженом Ј.Д.; да је предник тужитеља Х.И. умро 28.10.2009. године и да су његови законски насљедници тужитељи Е.И. (супруга) и М. и А.И. (дјеца); да је умро и Д.Р. дана 27.10.2009. године и да су његови законски насљедници тужени З., И., И.1 и Н.Р.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је закључио да су Х.И., предник тужитеља и његова супруга, тужитељица Е.И., били носиоци станарског права на спорном стану од 22.12.1985. године, али не и власници предметног стана, те да нису доказали постојање правног интереса за утврђење ништавости даровног уговора и уговора о закупу, па је позивом на одредбу члана 54. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП) одбио захтјев тужитеља за утврђење ништавости наведених уговора, као и захтјев за успоставу ранијег земљишно-књижног стања. Налазећи да су тужитељи поступали супротно одредбама Закона о стамбеним односима и Закона о приватизацији државних станова, јер нису откупили предметни стан, нити су закључили уговор о закупу стана, а предметни стан су добровољно дали у закуп туженом Ј.Д. као подстанару, закључио је да тиме не могу основано тражити предају у посјед стана, а нити изгубљену закупнину, па је и ове захтјеве тужитеља одбио.

Одлучујући о жалби тужитеља другостепени суд је, на темељу чињеница које су утврђене пред првостепеним судом, закључио да је правни предник тужитеља Х.И. уселењем у предметни стан, на основу акта првотуженог у циљу задовољења својих и породичних потреба стекао станарско право на предметном стану у смислу одредбе члана 11. Закона о стамбеним односима ("Службени лист СР БиХ", 14/84, 12./87 и 36/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 19/93, 22/93, 12/99 и 31/99, даље: ЗСО), те да након враћања предметног стана, то станарско право није престало ни на један законом прописани начин. Налазећи да тиме тужитељи имају правни интерес за утврђење ништавости предметног уговора о даровању, те да је овим уговором Д.Р. располагао правом које није имао, позивом на одредбу члана 103. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), другостепени суд је закључио да се ради о ништавом уговору, па је жалбу тужитеља у овом дијелу усвојио и првостепену пресуду преиначио тако што је утврдио да је наведени уговор о даровању ништав. Код утврђења је тужени Ј.Д. у посједу предметног стана на којем су тужитељи носиоци станарског права, позивом на одредбу члана 37. Закона о својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО) другостепени суд је првостепену пресуду преиначио и у овом дијелу тако што је захтјев тужитеља за предају у посјед стана усвојио. Имајући у виду да се уговором о закупу не преноси право својине и да је на ваљаност истих небитно што су закључени од стране невласника, као закуподавца, закључио је да је првостепеном пресудом правилно одбијен захтјев тужитеља за утврђење ништавости уговора о закупу и анекса наведеног уговора, па је жалбу тужитеља у овом дијелу одбио и првостепену

пресуду потврдио. Другостепени суд је жалбу тужитеља одбио и у дијелу одлуке по захтјеву за накнаду штете на име изгубљене закупнине, јер је нашао да тужитељи током поступка пред првостепеним судом нису изводили доказе на околност основа и висине овог дијела захтјева. У односу на дио захтјева којим је затражено да се Републичкој управи за ... Б.Л. наложи успостава ранијег земљишно-књижног стања, становишта је да суд није надлежан да одлучи о овом дијелу захтјева и да је тужбу тужитеља у овом дијелу ваљало одбацити, али код тога да је првостепеном пресудом захтјев тужитеља у овом дијелу одбијен, закључио је да се ради о истим правним посљедицама, па је и у овом дијелу жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио.

Побијаном пресудом другостепени суд је правилно жалбу тужитеља усвојио у дијелу одлуке о ништавости уговора о даровању, те првостепену пресуду у овом дијелу преиначио тако што је захтјев тужитеља у овом дијелу усвојио и утврдио да је оспорени уговор о даровању ништав.

Наиме, код утврђења да је одлуком туженог ЗЗ А. Б.Л. предметни стан дана 22.12.1985. године додјелен на кориштење раднику тог туженог Х.И., који је са својом породицом уселио у стан и у истом становао до јануара 1993. године, правилан је закључак другостепеног суда да је исти на темељу акта о додјели стана и дугогодишњег становања, без обзира што није закључио уговор о кориштењу стана, стекао станарско право на стану у смислу одредбе члана 11. ЗСО. Истовремено, тужитељица Е.И. (као његова супруга) је постала суносилац станарског права (члан 19. ЗСО), док је њиховој дјеци (тужитељима М.И. и А.И.), као члановима домаћинства носиоца станарског права, припадало право несметаног кориштења стана (члан 6. став 1. и члан 21. став 1. ЗСО). Предметни стан, усљед ратних услова, предник тужитеља и тужитељи су напустили у јануару 1993. године. Како су исти, благовремено поднесеним захтјевом, исходили поврат поврат стана и у посјед истога поново уведени 29.05.2003. године, правилан је закључак другостепеног суда да истима није престало станарско право ни на један од законом прописаних услова.

Како је Д.Р., који је предметни стан купопродајним уговором од 16.12.1985. године продао туженој ЗЗ А. Б.Л., користећи се чињеницом да тај уговор није био проведен у земљишној књизи, предметним станом поново располагао тако што је исти, даровним уговором од 24.01.2008. године, даровао свом унуку – туженом Н.Р., правилан је и даљи закључак другостепеног суда да је на тај начин располагао правом које није имао, што предметни уговор у смислу одредбе члана 103. ЗОО чини ништавим. Исто тако, правилан је и закључак да су тужитељи (који како је већ речено полажу право на предметни стан) доказали постојање правног интереса (као неопходног процесног услова из одредбе члана 54. ЗПП) за утврђење ништавости предметног уговора, па другостепени суд није погријешио када је жалбу тужитеља у овом дијелу усвојио, те када је првостепену пресуду преиначио и утврдио ништавост наведеног уговора и тужене обавезао да то признају, јер је Д.Р. у вријеме закључења уговора о даровању само формално био уписан као власник предметног стана односно радило се о голом праву. Како тужитељима усљед наведеног стеченог права на стан припада и право посједа истога, правилно је побијаном пресудом преиначена првостепена пресуда у дијелу одлуке по захтјеву за предају у посјед стана, те је захтјев тужитеља и у овом дијелу усвојен, при чему усвајање овог

дијела захтјева има упориште у одредби члана 41. ЗОСПО, а не законској одредби на коју се позвао другостепени суд.

Према томе, не могу се прихватити ревизиони наводи туженог Н.Р. о томе да тужитељи нису доказали постојање правног интереса за побијање уговора који је закључен између трећих лица, а нити наводи да из формулације предмета даровања по спорном уговору не произлази да се ради о предметном стану, код тога да је у наводима одговора на тужбу то учинио неспорним. Даљи ревизиони наводи овог туженог, којима се се износи тврдња да није била исплаћена купопродајна цијена по купопродајном уговору од 16.12.1985. године, нису од утицаја на правну ваљаност предметног уговора о даровању, већ су релевантни само у евентуалној парници по тужби за испуњење купопродајног уговора. Другачији закључак, у овом дијелу захтјева тужитеља, не може исходити чињеница на којој тужени Н.Р. у ревизионим наводима инсистира, да је ЗЗ А. Б.Л., са М.Ч. и Д.Ћ. (на тужилачкој страни) била поднијела тужбу против туженог Х.И., ради утврђења да истоме не припада станарско право на предметном стану, јер је у доказном поступку читана само тужба и није утврђен исход те парнице.

Из ових разлога ревизија туженог Н.Р. је одбијена.

Нису основани ни ревизиони наводи тужитеља у дијелу којима се приговара да је нижестепеним одлукама неправилно одбијен захтјев за утврђење ништавости уговора о закупу предметног стана и анекса тога уговора, закљученим између туженог Н.Р. и Ј.Д., јер без обзира на ништавост уговора о даровању, а код тога да према одредбама 567. и 569. ЗОО за закључење уговора о закупу није услов да је закуподавац власник, правилно је у овом дијелу одбијен захтјев тужитеља.

Насупрот томе, ревизионим наводима тужитеља се основано истиче да је побијана одлука, у дијелу одлуке по захтјеву за исплату изгубљене закупнине и дијелу којим је захтјевано да се Републичкој управи за ... Б.Л. ПЈ Б.Л., заснована на повреди одредаба парничног поступка.

Наиме, према утврђењу првостепеног суда тужитељи су изгубили станарско право на предметном стану, па им из тог разлога не припада ни захтјевана накнада изгубљене закупнине. У жалбеним наводима против првостепене пресуде тужитељи су, између осталог, поновили наводе истакнуте код првостепеног суда да је након враћања у посјед предметног стана породица И. туженом Ј.Д., на темељу усменог уговора дио спорног стана дала у закуп за мјесечну закупнину од 200,00 КМ, да су све ствари тужитеља остале у стану и да је наведени тужени уредно плаћао закупнину све док исту није почео плаћати туженом Н.Р.. У одговору на те жалбене наводе, другостепени суд наводи једино да тужитељи нису изводили доказе на околност доказивања основа и висине изгубљене закупнине, па да није од утицаја то што је стављеним захтјевом затражена исплата износа од 11.400,00 КМ док је суђено о износу од 7.200,00 КМ, иако се на околности око давања стана у закуп (давање дијела стана или читав стан, висини закупнине, у којем периоду је закупнина плаћана и др.) у свом исказу изјашњавала тужитељица Е.И. и тужени Ј.Д., те су се у том дијелу тужитељи позивали и на податке из уговора о закупу закљученог између тужених (што тужитељи истичу у ревизији), а на околност стања посједа предметног стана су се изјашњавали и саслушани свједоци. И поред тога, побијана пресуда у одговору на жалбене наводе не садржи разлоге о одлучним

чињеницама за одлуку о овом дијелу захтјева (да ли тужитељима припада накнада изгубљене закупнине, за који период, да ли се на плаћање захтјеване накнаде могу обавезати сви тужени, у погледу висине изгубљене закупнине) односно за правилну примјену материјалног права (одредба члана 54. ЗСО, члан 189. ЗОО, члан 154. ЗОО).

У односу на захтјев да се Републичкој управи за ... Б.Л. ПЈ Б.Л. наложи успостава ранијег земљишно-књижног стања, првостепена пресуда не садржи уопште разлоге, ако се изузме оцјена првостепеног суда да је захтјев тужитеља у цјелости неоснован. Ревизионим наводима тужитеља основано се истиче да, с обзиром на евентуални приговор правоснажно пресуђене ствари, није правилан став другостепеног суда да су у конкретном случају исте правне посљедице одбацивања тужбе и одбијања тужбеног захтјева, па произлази да и у овом дијелу другостепена пресуда није дала ваљане разлоге на жалбене наводе да су сви захтјеви тужитеља (па и овај дио захтјева којим је затражено налагање органу управе, а није затражено да странке трпе успоставу ранијег земљишно-књижног стања) основани.

Према томе, побијана пресуда је у означеном дијелу заснована на повреди одредаба члана 231. у вези са чланом 209. ЗПП, што је од утицаја на правилност и законитост исте, па је у овом дијелу ревизију тужитеља ваљало усвојити.

О ревизији туженог Ј.Д. овај суд није одлучивао мериторно, јер за наведено нису испуњени процесни услови.

Наиме, овај тужени је изјавио ревизију у заглављу које је меморандум адвоката Јелене Тодић, која није заступала овог туженог у поступку пред нижестепеним судовима, те за коју није ни приложена пуномоћ уз ревизију. Ревизија је потписана од стране туженог Ј.Д.. Сагласно одредби члана 205. ЗПП, у вези са одредбом члана 253. истог закона, ревизија између осталог садржи потпис подносиоца ревизије, па произлази да је предметну ревизију (без обзира на садржано заглавље адвоката) поднио тужени лично. Према одредби члана 301 б) ЗПП, у вези са чланом 456 а) ЗПП, у поступку по ревизији странку мора, као пуномоћник, заступати адвокат, осим ако је сама странка адвокат (став 1.). Изузетно од става 1. овог члана странка може сама изјавити ревизију, ако има положен правосудни испит, односно за странку ревизију може изјавити пуномоћник који је, према одредбама овог или другог закона, овлаштен да заступа странку, а који има положен правосудни испит (став 2.).

Како је предметну ревизију изјавио тужени Ј.Д. лично, који према стању списка предмета (подаци из уговора о закупу који је сачињен пред нотаром) нема правосудни испит, то се његова ревизија показује недопуштеном, па је исту ваљало одбацивати.

Из датих разлога, примјеном одредаба члана 248., 250. став 2. и 247. став 1. и 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић