

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 165066 19 Rev  
Banjaluka, 05.5.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja "M" a.d. B., koga zastupa punomoćnik G.B., advokat iz B., protiv tuženih: J. J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K., Lj.M., svi iz B., sve zastupa punomoćnik J.R., advokat iz B., te I.R. i R.R., oboje iz B., koje zastupa punomoćnik R.P., advokat iz B. i Stambene zadruge "Č." B. koju zastupa direktor M.K.1, radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora: 100.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja, reviziji tuženih: J.J., M.R., M.S., B.B., B. B.1, B.G., M.K., Lj.M. i reviziji tuženih: I.R. i R.R., izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 165066 19 Gž 2 od 20.8.2019. godine, na sjednici održanoj dana 05.5.2020. godine, donio je

#### PRESUDU

Usvajaju se – revizija tuženih: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K. i Lj. M. i revizija tuženih: I.R. i R.R. – te se preinačava presuda Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 165066 19 Gž 2 od 20.8.2019. godine, tako da se odbija žalba tužitelja i u cjelini potvrđuje presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 165066 17 P 2 od 25.10.2018. godine.

Revizija tužitelja se odbija.

Obavezuje se tužitelj da tuženima: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K. i Lj. M., na ime naknade troškova revizionog postupka, isplati iznos od 3.071,20 KM, a tuženima: I. R. i R.R., iznos od 2.302,75 KM.

Odbija se zahtjev tuženih: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K. i Lj.M., kao i zahtjev tužitelja, za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju.

#### Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 165066 17 P 2 od 25.10.2018. godine, odbijeni su zahtjevi tužitelja:

Da se utvrdi da je on vlasnik stambenog objekta spratnosti Su+P+1+M koji se u naravi sastoji od 10 stanova kao posebnih dijelova zgrade, izgrađenom na zemljištu označenom kao kč. br. 439/116, građevinska parcela "K." u površini od 909 m<sup>2</sup>, upisana u ZK ul. br. 5568 k.o. B. SP, koja po novom premjeru odgovara kč br 1609/8 „Nj.“, u površini od 909 m<sup>2</sup>, upisana u PL br 1423, k.o. B. 5 (ulica M.H. bb, S.), izgrađenog sredstvima tužitelja, na osnovu rješenja RUGIP PJ B. br. ... od 24.12.2001.godine o prvenstvenom pravu korištenja gradskog građevinskog zemljišta, što bi tuženi J.J., M.R. M.S., B.B., B.B.1 B.G., M.K., Lj.M. i I.R. bili dužni trpiti.

Da se utvrdi da su pravno ništavi i to:

- rješenje tužioca od 11.07.2001. godine o dodjeli stana J.J. i Ugovor o korištenju stana broj: 120/2001 od 24.07.2001. godine, zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i J. J., za korištenje dvoiposobnog stana br.4 u prizemlju, u površini od 60 m<sup>2</sup> ul. M.H. bb B.,

- rješenje tužioca od 11.07.2001. godine o dodjeli stana M.R. i Ugovor o korištenju stana br. 121/2001 od 24.07.2001 godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i M.R, za korištenje dvosobnog stana br. 8 na prvom spratu u površini od 55,50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.,

- rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana M.S. i Ugovor o korištenju stana br. 122/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i M.S., o korištenju dvosobnog stana br. 3 u prizemlju, u površini od 50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.,

- rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana B.B. i Ugovor o korištenju stana br. 123/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i B.B., o korištenju dvosobnog stana br. 1 u prizemlju, u površini od 50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.,

- rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana B.B.1 i Ugovor o korištenju stana br. 124/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i B. B.1, o korištenju jednoiposobnog stana br. 10 na mansardi, u površini od 45,50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.,

- rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana B.G. i Ugovor o korištenju stana br. 125/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i B.G. o korištenju dvoiposobnog stana br. 22 u prizemlju, u površini od 60 m<sup>2</sup>, ul. M. H.bb, B.,

- rješenje tužitelja od 11.07.2001.godine o dodjeli stana M.K. i Ugovor o korištenju stana br. 126/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i M.K. o korištenju jednoiposobnog stana br. 9 na mansardi, u površini od 46,50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.

- odluka tužitelja od 11.04.2001.godine o dodjeli stana I.R., Rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana I.R. i ugovor o korištenju stana br. 128/2001 od 24.07.2001. godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i I.R. o korištenju dvosobnog stana br. 7 na prvom spratu u površini od 59 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B.,

- odluka tužitelja od 11.04.2001. godine o dodjeli stana Lj.M., Rješenje tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stana Lj.M. i ugovor o korištenju stana br. 129/2001 od 24.07.2001.godine zaključen između Stambene zadruge "Č." B. i Lj.M. o korištenju dvosobnog stana br. 8 na prvom spratu u površini od 55,50 m<sup>2</sup>, ul. M.H. bb, B., slijedom čega bi naprijed navedeni tuženi bili dužni trpiti sve pravne posljedice utvrđene ništavosti.

Da se utvrdi da je pravno ništav ugovor o otkupu stana na otplatu, zaključen dana 23.06.003.godine, na kojem su ovjereni potpisi stranaka kod Osnovnog suda u Banjaluci br. OV 13402/03 od 03.07.2003.godine i to dvosobnog stana br. 7 na prvom spratu površine 59 m<sup>2</sup> u ulici M. H. bb, B., slijedom čega bi tuženi I.R. i R. R. bili dužni trpiti pravne posljedice utvrđene ništavosti.

Da se obavežu tuženi: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K., Lj.M., I.R. i R.R., da svaki pojedinačno, naprijed označene, stanove oslobode od lica i stvari, te vrate u posjed i mirno raspolaganje tužitelju.

Obavezan je tužitelj da tuženima: J.J. M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K. i Lj. M. nadoknadi troškove parničnog postupka, u iznosu 38.943,20 KM, a tuženim I.R. i R.R., u iznosu 28.344,90 KM.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 165066 19 Gž 2 od 20.8.2019. godine, žalba tužitelja je djelimično uvažena i prvostepena presuda, u dijelu kojim je odbijen zahtjev da se utvrdi da su pravno ništava rješenja tužitelja od 11.07.2001. godine o dodjeli stanova tuženima i ugovori o korištenju stanova 24.07.2001. godine i u dijelu kojim je odbijen zahtjev da se utvrdi da je pravno ništav ugovor o otkupu stana, zaključen dana 23.06.2003.

godine, a ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem Ov-13402/03 od 03.07.2003. godine – preinačena tako da je utvrđeno da su pravno ništavi, navedena rješenja, odluke, ugovori o korištenju stana i ugovor o otkupu stana (sve bliže opisano i identifikovano u izrekama nižestepenih presuda), te je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka. U ostalom dijelu, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena - u dijelu kojim je odbijen zahtjev tužitelja da se utvrdi da je on vlasnik, naprijed opisanog stambenog objekta u kojem se nalaze sporni stanovi, što bi tužena fizička lica (korisnici stanova), svaki pojedinačno, bili dužni priznati i sporne stanove, bliže označene u izreci prvostepene presude, osloboditi od lica i stvari i vratiti ih u posjed i mirno raspolaganje tužitelju. Obavezani su tuženi da tužitelju isplate, na ime troškova sastava žalbe, iznos od 767,81 KM, dok je odbijen zahtjev svih tuženih za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija tužitelj, u dijelu kojim je odbijen njegov zahtjev da se utvrdi da je vlasnik predmetnog stambenog objekta u kojem se nalaze sporni stanovi i u dijelu kojim je odbijen zahtjev da se tuženi (korisnici stanova) obavežu da ih oslobode od lica i stvari i predaju u posjed tužitelju. Reviziju izjavljuje zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija uvaži i osporena presuda preinači tako da se i u ovom dijelu udovolji tužbenom zahtjevu.

Drugostepenu presudu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, blagovremenom revizijom, pobijaju i tuženi: J.J., M.R., M.S., B.B., B. B.1, B.G., M.K. i Lj.M., u dijelu kojim je usvojena žalba tužitelja i preinačena prvostepena presuda, te djelimično, u odnosu na njih, usvojen tužbeni zahtjev. Predlažu da se osporena presuda preinači u pobijanom dijelu ili da se ukine i predmet u tom dijelu vrati na ponovno suđenje.

Tuženi, I.R. i R.R., drugostepenu odluku takođe pobijaju revizijom, u dijelu u kojem je preinačena prvostepena presuda i utvrđeno da su ništavi - odluka i rješenje kojim je jedan od stanova dodijeljen tuženom, I.R. na korištenje, te ugovor na osnovu kojeg su ovo dvoje tuženih otkupili taj stan. U navedenom djelu osporenu presudu pobijaju zbog povrede odredaba parničnog postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se presuda u tom dijelu preinači tako da se u odnosu na njih odbije žalba tužitelja, ili da se u ovom dijelu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužitelj je odgovorio na obe revizije tuženih i predložio da se iste odbiju kao neosnovane, a tuženi obavežu da mu naknade troškove sastava odgovora na te revizije.

U odgovoru na reviziju tuženi: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G., M.K. i Lj.M., predlažu da se revizija odbije uz obavezu tužitelja da im naknadi troškove sastava odgovora na reviziju.

Tuženi, I.R. i R.R., u odgovoru predlažu da se revizija tužitelja odbije kao neosnovana. Troškove sastava odgovora na reviziju nisu tražili.

Tužena Stambena zadruga "Č." B., nije odgovorila na reviziju tužitelja.

Revizija tužitelja nije osnovana, dok su revizije tuženih osnovane.

Predmet postupka su zahtjevi tužitelja da se utvrdi da je vlasnik naprijed opisanog stambenog objekta u kojem se nalaze predmetni stanovi; da su ništava rješenja od 11.7.2001.

godine o dodjeli stanova na korištenje, kao i ugovori o korištenju stanova, koji su zaključeni na osnovu tih rješenja dana 24.7.2001. godine; da su ništave odluke od 11.4.2001. godine o dodjeli kadrovskih stanova tuženom I.R. i Lj.M., kao i ugovor o otkupu stana koji su dana 23.6.2003. godine, zaključili tuženi I.R. i R.R., kao kupci, te da se obavežu tuženi da predmetne stanove oslobode od lica i stvari i predaju ih u posjed tužitelju.

Na osnovu ocjene izvedenih dokaza i nespornih navoda parničnih stranaka, prvostepeni sud je utvrdio: da je pravni prednik tužitelja (tada preduzeće u društvenoj svojini), dana 06.3.2001. godine, radi rješavanja stambenih potreba svojih radnika (uglavnom boraca i deficitarnih kadrova), donio odluku o izdvajanju sredstava u iznosu od 800.000,00 KM za izgradnju stambenog objekta na S., u koju svrhu je raspisao konkurs za dodjelu stanova i utvrdio listu prioriteta; da je direktor, na osnovu konačne liste prioriteta, dana 11.7.2001. godine, donio rješenja o dodjeli stanova tuženima: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G. i M. K.; da su u tim rješenjima jasno navedeni i opisani, odnosno individualizirani stanovi koji se dodjeljuju na korištenje, kao uostalom i u kasnije zaključenim ugovorima o njihovom korištenju; da su na osnovu liste prioriteta radnika deficitarnih stručnih kadrova, dana 11.4.2001. godine, donesene odluke o dodjeli stanova tuženima Lj.M., I.R. i M.M. (koji nije tužen u ovom postupku); da su tim rješenjima i ugovorima (čije poništenje se traži u ovom postupku) svi tuženi (dobitnici stanova) bili obavezni da sa tuženom Stambenom zadrugom "Č." B. zakluče ugovore o korištenju stanova, što su i učinili i svi ti ugovori (koji su takođe predmet ovog postupka) su zaključeni dana 24.7.2001. godine.

Nije sporno da je presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: RS-620/01 od 30.01.2003. godine i presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: Ž-128/03 od 27. 6. 2005. godine, poništena odluka Komisije za stambena pitanja pravnog prednika tužitelja od 12.4.2001. godine o dodjeli na korištenje stanova tuženima: J.J., M.R., M.S., B.B., B.B.1, B.G. i M.K., kao i odluka Upravnog odbora od 11.7.2001. godine kojom je odbijen prigovor D.V. (koji je, kao učesnik konkursa za dodjelu stanova, i vodio ovaj spor) uložen na navedenu odluku Komisije za stambena pitanja, a tužitelj obavezan da provede ponovni postupak raspodjele predmetnih stanova prema kriterijima i mjerilima iz opšteg akta u skladu sa zakonom i da nakon provedenog postupka na osnovu rezultata postupka donese odluku o raspodjeli stanova. Tužitelj nije nikada izvršio navedenu pravosnažnu presudu, pa je zbog toga, kao i njegovo odgovorno lice, novčano kažnjen, a protiv direktora, D.P. je zbog neizvršenja sudske odluke, vođen i krivični postupak u kojem je, presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 K 089850 10 K od 12.11.2010. godine, oglasen krivim, te mu je izrečena uslovna osuda i utvrđena kazna zatvora u trajanju od 6 mjeseci.

Tuženi, I.R. i R.R. su dana 23.6.2003. godine, zaključili i ugovor o otkupu stana (za koji se takođe traži utvrđenje ništavosti u ovom postupku). Ugovor o otkupu stana je zaključen nakon što je nadovjeren ugovor o korištenju istog stana i uz potvrdu tužitelja od 27.5.2003. godine da je tuženi I.R. „kao lično učešće za sticanje stanarskog prava na trosobnom stanu u Banjoj Luci u ul. M.H. bb, uložio lična sredstva u iznosu od 30% od vrijednosti stana“. Ugovor o otkupu dodjeljenog stana zaključio je i tuženi Lj.M., ali je taj ugovor u jednom drugom postupku, po tužbi Pravobranilaštva Republike Srpske, utvrđen ništavim. Ugovor o otkupu jednog od stanova koji se nalazi u istoj zgradi, zaključio je i M.M., kojem je stan dodjeljen takođe kao deficitarnom kadru.

Rješenjem RUGIP PJ B. broj: ... od 24. 12. 2001. godine utvrđeno je da pravni prednik tužitelja („Č.“ Preduzeće m. - dioničarsko društvo u mješovitoj svojini) ima prvenstveno pravo korištenja gradskog građevinskog zemljišta (radi izgradnje predmetnog stambenog objekta) označenog kao k.č. br. 439/116 (n.p.1609/8) u površini od 909 m<sup>2</sup> upisano u zk. ul. br. 13166 (sada 5568) k.o. B. (pl. br. 1423 k.o. B. 5) kao društvena svojina, a stvarno pravo korištenja OOUR R.r.t. B. sa 1/1 dijela. Rješenjem Grada B. - Odjeljenja za prostorno uređenje br. ... od

26. 6.2001. godine pravnom predniku tužitelja, kao investitoru, data je urbanistička saglasnost za izgradnju predmetnog stambenog objekta.

Iz nalaza vještaka geodetske struke M.P. (kojem stranke nisu prigovarale) proizlazi da je predmetna stambena zgrada izgrađena na parceli k.č. br. 439/116, kućište površine 909 m<sup>2</sup> upisana u z.k. ul. br. 5568 k.o. B., kao društvena svojina sa pravom korišćenja gradskog građevinskog zemljišta u korist tužitelja sa 1/1 dijela, da je izvršena zabilježba prvenstvenog prava korištenja gradskog građevinskog zemljišta radi izgradnje stambenog objekta Su+P+1+M i da je navedena parcela u katastarskom operatu označena kao k.č. br. 1609/8 „Nj.“ površine 909 m<sup>2</sup> upisana u pl. br. 1423 k.o. B. 5 kao posjed tužitelja. Predmetni stambeni objekat nije ucrtan na geodetskim planovima i nije uknjižen u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu. U knjizi uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u predmetnom objektu kao nosioci prava vlasništva na osnovu otkupa, upisani su tuženi I.i R.R. sa po 1/2 dijela na četverosobnom stanu, tuženi Lj.M. na dvosobnom stanu i M.M. na četverosobnom stanu. Nije sporno da je ovaj objekat građen bez građevinske dozvole i da je pokrenut, ali nije dovršen postupak njegove legalizacije.

Tuženi su u dodjeljene stanove uselili početkom 2003. godine (u januaru) i nije sporno da su i sada u njihovom posjedu.

Prema nalazu vještaka građevinske struke M.K.2 predmetni stambeni objekat je izgrađen u vremenskom periodu, od kraja 2001. do 14.12.2002. godine i ukupna vrijednost izvedenih radova iznosi 701.822,00 KM, u koji iznos je uračunat i iznos od 32.395,00 KM, kao učešće tuženih: B.B., M.S. B.G., J.J., I.R. i Lj.M. Vrijednost zemljišta, na kojem je izgrađen stambeni objekat, iskazan je iznosom od 167.280,00 KM.

Iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke R.M. proizilazi da ulaganja tužitelja u izvođenje građevinskih radova na predmetnom građevinskom objektu iznose 803.724,21 KM; od čega, srazmjerno strukturi kapitala kod tužitelja, koja je upisana u sudski registar, 44,20% tih sredstava ima se tretirati kao državni kapital, a 55,80 % kao privatni kapital. Dalje je našao da je plaćanje troškova izgradnje predmetnog objekta izvršeno u gotovom novcu u iznosu 44.199,46 KM, prije 04.9.2001. godine (kada je tužitelj, koji je nastao privatizacijom državnog kapitala kod njegovog pravnog prednika, upisan u sudski registar pod sadašnjim nazivom), a dio kompenzacijom, u iznosu 727.129,75 KM, te da učešće tuženih iznosi 32.395,00 KM. Vještak iz raspoložive dokumentacije nije mogao utvrditi da je tužitelj obezbjedio sredstava na drugi način, već da je postupao u skladu sa odlukom od 06.3.2001. godine u kojoj je navedeno da će se sredstva obezbjediti iz tekućeg poslovanja preduzeća, ali se izjasnio da tužitelj u 2002. i 2003. godini (kada je vršeno plaćanje izvođaču radova, Kompaniji „S.“), nakon podmirenja svih rashoda, nije imao dovoljno ostatka sredstava za finansiranje izgradnje. Dalje je naveo da pravni prednik tužitelja nije planirani iznos od 800.000,00 KM iz odluke od 06.3.2001. godine, izdvojio na poseban račun, pa se utoliko ne može smatrati da je finansiranje predmetnog građevinskog objekta izvršeno iz ranije izdvojenih sredstava, ali da je još u 2000. godini izvršeno rezervisanje sredstava za troškove investicionog održavanja osnovanih sredstava, u iznosu od 1.300.000,00 KM i u taj iznos je uključen i iznos od 800.000,00 KM, na taj način što je umanjena dobit preduzeća za tekuću godinu za iznos od 800.000,00 KM.

Kod ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud nije pogriješio (a ni drugostepeni kada je u tom dijelu potvrdio prvostepenu presudu) kada je odbio zahtjev tužitelja da se utvrdi da je vlasnik naprijed opisanog stambenog objekta u kojem se nalaze predmetni stanovi.

Vještak ekonomske struke je u svom nalazu konstatovao da je pravni prednik tužitelja, na kontu 401 još 31.12.2000. godine, izvršio rezervisanje sredstava za troškove investicionog održavanja osnovanih sredstava, u iznosu od 1.300.000,00 KM i da je u taj iznos bio uključen i iznos od 800.000,00 KM (predviđen odlukom od 06.3.2001. godine za izgradnju predmetnog

stambenog objekta na S.), te da se stanje na ovom kontu umanjivalo na osnovu faktura za izgradnju objekta na S. u 2001. godine za iznos od 351.481,94 KM, u 2002. godini za iznos od 209.521,33 KM i u 2003. godini za iznos od 218.000,41 KM, što ukupno iznosi 779.003,68 KM, a da su ostala sredstva sa ovog konta (u iznosu od 520.996,32 KM) isplaćena na osnovu faktura koje su ispostavljene za adaptaciju poslovne zgrade. Na taj način, prema nalazu vještaka, rezervacija sredstava iz 2000. godine u ukupnom iznosu od 1.300.000,00 KM poslužila je da tužitelj u narednom poslovanju sa ispostavljenim fakturama (situacijama) izvođača radova nije teretio svoje troškove, već umanjivao izvršene rezervacije.

Kada se ovakvom stanju stvari doda konstatacija vještaka da tužitelj u 2002. i 2003. godini nakon podmirenja svih rashoda (zakonom propisanih obaveza, kao što su plate zaposlenih, porezi, doprinosi, materijalni troškovi, troškovi nabavke repromaterijala i drugih sredstava potrebnih za rad društva), nije imao dovoljno ostatka sredstava za finansiranje izgradnje predmetnog građevinskog objekta na S., nameće se zaključak da je građevinski stambeni objekat na S.(pa tako i sporni stanovi) izgrađen sredstvima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, rezervisanim od strane pravnog prednika tužitelja, prije izvršene privatizacije i nastanka, odnosno registracije tužitelja u sadašnjem obliku. Pored toga, dio sredstava za izgradnju predmetnog stambenog objekta, kako je naprijed rečeno, obezbjedili su i neki od tuženih.

Slijedom izloženog, a saglasno odredbi člana 8. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 118/11, 67/13, 60/15 i 45/18 - u daljem tekstu: ZPDS, istu odredbu (član 8.) sadrži i raniji Zakona o privatizaciji državnih stanova, „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 67/05, 118/05, 70/06, 38/07, 60/07, 72/07 - Prečišćeni tekst, 59/08, 58/09 i 71/10 – u daljem tekstu: raniji ZPDS), predmetni stanovi jesu stanovi u državnoj svojini, jer su izgrađeni društvenim odnosno državnim sredstvima, bez obzira što je njihovu izgradnju kasnije preuzeo tužitelj.

Valja još reći, s obzirom da je tužitelj nastao privatizacijom državnog kapitala u preduzećima, da stanovi u državnom vlasništvu (pa tako ni sredstva rezervisana za izgradnju takvih stanova), shodno odredbi člana 9. Zakona o privatizaciji državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske broj: 24/98, 62/02, 38/03, 65/03, 109/05, 54/05 – prečišćeni tekst) ne mogu biti predmet privatizacije. Pri sačinjavanju početnog bilansa stanja, prema odredbi člana 19. stav 1. Zakona o sačinjavanju početnog bilansa stanja u postupku privatizacije državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 24/98 – u daljem tekstu: Zakon o početnom bilansu stanja) i člana 17. Uredbe o utvrđivanju metodologije za izradu početnog bilansa stanja u postupku privatizacije državnog kapitala u preduzećima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 24/98), vrijednost stanova u svojini preduzeća iskazuje se u neutralnom podbilansu stanja na dan sastavljanja početnog bilansa stanja, a pravo svojine na tim stanovima prenosi se na Ministarstvo za urbanizam i stambeno-komunalne poslove (član 20. Zakona o početnom bilansu stanja).

Proizlazi iz rečenog, da nije osnovan zahtjev tužitelja da se utvrdi da je vlasnik stambenog objekta, spratnosti Su+P+1+M, koji se u naravi sastoji od 10 stanova kao posebnih dijelova zgrade (sa daljim karakteristikama kao u izreci prvostepene presude). Ovo tim prije što su neki od tih stanova, kako je naprijed rečeno, u Knjizi uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, upisani kao svojina ili susvojina nekih od tuženih, te M.M. koji nije ni stranka u ovom postupku.

Zbog naprijed navedenih razloga, navodi revizije tužitelja, kojima pobija ovaj dio nižestepene presuda, su bez uticaja na rješenje ove pravne stvari, slijedom čega je njegova

revizija u ovom dijelu odbijena, temeljem odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP).

Iz naprijed navedenih razloga takođe proizlazi, da za rješenje ovog spora, jer su stanovi izgrađeni sredstvima u društvenoj, odnosno državnoj svojini, nije relevantno vrijeme u kojem su izgrađeni, nego vrijeme kada je započet postupak njihove raspodjele.

Postupak za dodjelu predmetnih stanova na korištenje pokrenut je u vrijeme kada je u cjelini (a ne samo neke njegove odredbe, kao što je sada) bio na snazi Zakon o stambenim odnosima ("Službeni list SR BiH" broj: 13/74, 23/76, 34/83, 14/84, 12/87 i 36/89 i "Službeni glasnik RS" broj 19/93, 22/93, 12/99 i 31/99 – u daljem tekstu: ZSO). Zato se na razrješenje spornog odnosa, imaju primjeniti odredbe ovog zakona, kako je ispravno zaključio i prvostepeni sud, jer je odredbom člana 59. ZPDS (gotovo istu odredbu sadrži i član 57. ranijeg ZPDS) propisano da će se postupak za dodjelu stana na korištenje, pokrenut do 29. jula 2001. godine, okončati po odredbama propisa koji su bili na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Nije sporno da je postupak dodjele spornih stanova pokrenut raspisivanjem konkursa od strane Komisije za stambena pitanja kod pravnog prednika tužitelja, utvrđivanjem konačne liste reda prvenstva za raspodjelu stanova od 12.4.2001. godine, donošenjem odluke o dodjeli stanova na korištenje od istog datuma, donošenjem odluke o dodjeli stanova deficitarnim kadrovima od 11.4.2001. godine i donošenjem svih kasnijih rješenja (od 11.7.2001. godine), te zaključenjem ugovora o korištenju stanova (od 24.7.2001. godine), za koje se traži utvrđenje ništavosti u ovom postupku. Konkurs je raspisan, provedena procedura i donesene odluke primjenom odredaba ZSO.

Naprijed navedenom pravosnažnom sudskom odlukom, poništena je odluka Komisije za stambena pitanja od 12.4.2001. godine o dodjeli stanova na korištenje tuženima: J.J., M. R., M.S., B.B., B.B.1, B.G. i M.K. (treba reći da odluke, kojima su, kao deficitarnim kadrovima, dodjeljeni stanovi tuženima, I.R. i Lj.M., nisu bili predmet navedenog spora). Tužitelj je obavezan da provede ponovni postupak raspodjele predmetnih stanova. To je podrazumjevalo da se taj postupak provede na osnovu odredbi materijalnog prava koje su bile na snazi u vrijeme raspisivanja konkursa, a to su odredbe Pravilnika o rješavanju stambenih potreba radnika i odredbe ZSO. Tužitelj nikada nije proveo ponovni postupak raspodjele stanova. U takvoj situaciji je D.V., lice koje je pokrenulo i vodilo raniju parnicu, te ishodilo odluku kojom je tužitelju, kao davaocu stana na korištenje, naložena ponovna raspodjela stanova, mogao zahtjevati od tužitelja da se taj postupak provede i tako izvrši presuda, što je i učinio pa su tužitelj i njegov direktor (kako je naprijed rečeno) kažnjeni zbog neizvršavanja sudske odluke. U krajnjem slučaju mogao je ponovo pokrenuti radni spor, jer mu je povrijeđeno pravo nečinjenjem – davalac stana na korištenje nije izvršio ponovnu raspodjelu stanova iako je to bio dužan da učini po pravosnažnoj sudskoj odluci. Kada to nije učinio (ponovo pokrenuo radni spor), nameće se logičan zaključak da je svoje stambeno pitanje riješio na drugi način i da više ne pretenduje ni na jedan od stanova koji su predmet ovog spora.

Tužitelj, dakle, nije postupio po pravosnažnoj sudskoj odluci. Okolnost da je skupština tužitelja, odlukom od 29.12.2006. godine, pod određenim uslovima, ponudila na prodaju sporne stanove, suprotno tvrdnji tužitelja, ne predstavlja izvršenje sudske odluke kojom mu je naloženo da provede ponovni postupak raspodjele. Tuženi su u dodjeljene stanove uselili u januaru 2003. godine. Ključeve od stanova im je uručio direktor tužitelja na prigodnoj svečanosti organizovanoj tim povodom. Čitavo vrijeme – u sporu vođenom protiv njega kao

tuženog po tužbi D.V., prihvatanjem odluka i rješenja njegovog pravnog prethodnika i zaključenih ugovora o korištenju stanova i konačno, predajom ključeva, na koji način je tuženima omogućeno useljenje – tužitelj se ponašao kao davalac stana na korištenje, kojeg ima u vidu odredba člana 5. stav 1. ZSO. Nije postupio po navedenoj pravosnažnoj presudi. Tokom postupka, koji joj je prethodio, protivio se zahtjevu za poništenje odluke kojom su stanovi dodijeljeni navedenim tuženim. Izjavio je i žalbu protiv te presude.

Dakle, imao je mogućnost (čak i obavezu) da ponovo provede postupak raspodjele stanova. Umjesto da tako uradi, tužitelj je nakon dugog niza godina, tužbom od 19.3.2013. godine, pokrenuo ovaj postupak zahtjevajući utvrđenje da su ništava sva akta donesena povodom raspodjele predmetnih stanova i ugovori o njihovom korištenju, jer da su fiktivni, budući da u vrijeme njihovog donošenja predmetni stanovi nisu bili izgrađeni.

Kada tako dugo nije reagovao, ima se smatrati (kako zaključuje i prvostepeni sud) da se sa takvim stanjem saglasio, odnosno da je ostao vjeran odlukama i ugovorima na osnovu kojih je izvršena raspodjela stanova koja je bila predmet osporavanja u ranijem (naprijed opisanom) postupku po tužbi jednog od učesnika konkursa, D.V.

Iz prednjeg slijedi da sporna rješenja (od 11.7.2001. godine) i odluke (od 11.4.2001. godine) o dodjeli stanova na korištenje, zaključeni ugovori o korištenju spornih stanova (od 24.7.2001. godine) i ugovor o otkupu stana (od 23.6.2003. godine, zaključen sa tuženima, I. i R.R.), nisu fiktivni, nego da su izraz slobodno izražene volje i želje tužitelja, kao davaoca spornih stanova na korištenje, da na taj način riješi stambeno pitanje svojih tadašnjih radnika.

Fiktivnost navedenim rješenjima, odlukama i ugovorima, suprotno shvatanju tužitelja (koje je prihvatio i drugostepeni sud) ne daje ni činjenica da u vrijeme provođenja postupka raspodjele spornih stanova, ti stanovi još nisu bili izgrađeni.

Davanje stanova na korištenje regulisano je odredbama člana 23. do 30. ZSO. One podrazumjevaju određenu proceduru koja traje neko vrijeme. Ponekad i nekoliko godina, s obzirom da svi učesnici konkursa za raspodjelu stanova imaju mogućnost ulaganja prigovora na donesene odluke davaoca stana na korištenje, te vođenje radnog spora. Zato su, u pravilu, postupci raspodjele uvijek pokretani i vođeni prije završene izgradnje stanova. Uostalom, ni navedenim odredbama nije propisano da se stan može dodjeliti samo ako je već izgrađen i useljiv.

U konkretnom slučaju dodjeljeni su (član 24. ZSO) tačno određeni i individualizirani stanovi i zaključeni ugovori o njihovom korištenju, sa sadržajem koji predviđa odredba člana 26. ZSO, te su od strane davaoca stana na korištenje (tužitelja) stavljeni tuženima na raspolaganje, pa nema elemenata koji bi upućivali na bilo kakvu fiktivnost.

Među strankama nije bilo sporno da je tužena Stambena zadruga "Č." B. bila ovlaštena (kako tužitelj navodi već u tužbi) da u ime i za račun tužitelja, odnosno njegovog pravnog prednika, kao davaoca stanova na korištenje, zaključuje ugovore o korištenju stanova, te da ju je tužitelj, članom 1. ugovora od 02.10.2001. godine, ovlastio da u njegovo ime izvrši otkup stanova. Zato činjenica, da su tuženi ugovore o korištenju stanova (od 24.7.2001. godine), a tuženi I.R. i R. R. i ugovor o otkupu stana (od 23.6.2003. godine) zaključili sa ovom tuženom ne čini te ugovore u bilo kom smislu manjkavim.

Iz naprijed navedenih razloga valjalo je usvojiti revizije tuženih i u ovom dijelu preinačiti drugostepenu presudu, kao u izreci, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. ZPP.

Zbog svih naprijed iznesenih razloga neosnovanim se ukazuje zahtjev tužitelja da se obavežu tuženi korisnici stanova da mu te stanove predaju u posjed, slobodne od lica i stvari



(na šta se konačno i u suštini, svodi ovaj spor), pa nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su ovaj zahtjev odbili, zbog čega je revizija tužitelja i u ovom dijelu odbijena, primjenom odredbe člana 248. ZPP.

Tuženi sporne stanove, računajući od useljenja (u januaru 2003. godine) do podnošenja tužbe (19.3.2013.godine), nesmetano koriste duže od deset godina.

Zato je tužitelj, i pod uslovom da nisu valjana akta (a nije tako, kako je naprijed objašnjeno) na osnovu kojih su tuženi uselili u predmetne stanove (kada bi se radilo o bespravnom useljenju), ipak izgubio pravo tražiti njihovo iseljenje, kako proizlazi iz sadržaja odredbe člana 30. ZSO.

Navedenom odredbom je propisano, da ako se neko lice nezakonito useli u stan u društvenoj svojini ili se useli u zajedničke prostorije u zgradi, svako može dati inicijativu, a zainteresovano lice zahtjev stambenom organu za pokretanje postupka za njegovo iseljenje (stav 1.), da će na osnovu zahtjeva ili po službenoj dužnosti stambeni organ donijeti rješenje o ispražnjenju stana odnosno prostorija ako od dana nezakonitog useljenja do pokretanja postupka nije proteklo više od tri godine (stav 2.), a u daljem roku od pet godina davalac stana na korištenje ima pravo kod nadležnog suda zahtijevati ispražnjenje stana odnosno zajedničkih prostorija (stav 7.).

Dakle, shodno citiranim zakonskim odredbama, protekom roka od osam godina (3+5) gubi se pravo pokretanja i vođenja postupka za iseljenje lica koje je nezakonito uselilo. Bespravno useljeno lice ostaje u stanu i na taj način stiče pravo na njegovo nesmetano dalje korištenje.

Tvrđnja revidenta da tuženi korisnici stanova, nisu više zaposleni kod njega, nije mogla ishoditi drugačiju odluku, jer tužitelj zahtjev za njihovo iseljenje nije temeljio na ovim činjenicama, pa se time nisu mogli bavili ni nižestepeni sudovi.

Kako je na opisani način, usvajanjem revizija tuženih, ovaj sud preinačio pobijanu presudu, to je saglasno odredbama člana 397 stav 2. i člana 386. stav 1. ZPP, tužitelj (pored obaveze na naknadu troškova parničnog postupka, određene prvostepenom presudom) obavezan da tuženima (koji su to zahtjevali) naknadi i troškove revizionog postupka, kao u izreci, koji su obračunati saglasno tarifnom broju 2. i članu 12. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“ br. 8/05), a sastoj se od troškova sastava revizija.

U spisu nema dokaza da su tuženi platili taksu na izjavljene revizije, slijedom čega nije nastao trošak takvim povodom, pa tako ni obaveza njegove naknade.

Odbijeni su zahtjevi stranaka (koji su to tražili) za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP. Ovo tim prije što su u odgovorima uglavnom ponovljeni navodi koji su isticani i tokom postupka.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost opravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić