

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 057937 19 Rev 2
Banjaluka, 12.6.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja I.K., sa boravištem u Nj., M., koga zastupa punomoćnik M.K., advokat iz B., protiv tuženih: O.Đ. iz B., koga zastupaju punomoćnici D.S., advokat iz B. i Advokatska firma „S.S. i A.S.“ iz B.; V.Đ. iz B., ..., koju zastupaju punomoćnici R.P., te B.K. i S.K., advokati iz B. i RS, Ministarstvo za ..., Republička direkcija za ..., koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Banjaluci, radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora 45.000,00 KM i pravnoj stvari tužene V.Đ. iz B., kao protivtužiteljice protiv tužitelja I.K., kao protivtuženog i tuženih: O.Đ. i Republike Srpske, Ministarstvo za ..., Republička direkcija za ..., radi isplate, vrijednost predmeta spora 70.000,00 KM, odlučujući o revizijama svih stranaka, izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 057937 18 Gž 3 od 14.12.2018. godine, na sjednici održanoj dana 12.6.2019. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tužitelja se odbacuje.

Revizije tuženih se odbijaju.

Odbija se zahtjev tužene V.Đ. za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju tužitelja, u iznosu od 702,00 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 057937 15 P 2 od 30.11.2017. godine, poništeno je, kao nezakonito, rješenje Komande garnizona Banjaluka, Stambena komisija broj: 29/1-226-1 od 29.5.2001. godine, kojim je potvrđeno rješenje VP 4022 Banjaluka - Odsjek za garnizonske poslove broj: 31/1-130 od 08.05.1993. godine, kojim je O.Đ. (u daljem tekstu: prvotuženi) dodijeljen na korištenje dvosoban stan u B. u Ulici ... (bivša ...), sprat IV, stan broj 9, kao i rješenje Organa za garnizonske poslove VP 4022 broj: IN 31./1-130 od 08.5.1993. godine, kojim je prvotuženom dodijeljen na korištenje navedeni stan kao službeni stan (stav 1. izreke).

Utvrđen je ništavim ugovor o korišćenju stana zaključen u B., dana 07.6.2001. godine, pod brojem: 8/1-07-372-115-193/01, između Ministarstva odbrane Republike Srpske, Uprave za nekretnine, kao davaoca stana i prvotuženog, kao nosioca stanarskog prava, na dvosobnom, u prethodnom stavu opisanom, stanu (stav 2. izreke).

Utvrđen je ništavim ugovor o otkupu stana, zaključen između Ministarstva odbrane Banjaluka, kao prodavca i prvotuženog, kao kupca broj: OSUG-1191/04/10099561100098, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci, dana 27.4.2004. godine, pod brojem: OV-6010/04, kojim ugovorom je prvotuženi, kao kupac, otkupio predmetni dvosoban stan, kao i Aneks tog ugovora broj: 8-03-372-676/01 od 06.7.2004. godine (stav 3. izreke).

Stavom 4. iste presude utvrđen je ništavim ugovor o kupoprodaji stana, zaključen u B. 19.12.2005.godine između prvotuženog, kao prodavca i tužene V.Đ. (u daljem tekstu:

drugotužena) kao kupca, kojim je prodavac prodao, a kupac kupila stan opisan u 1. stavu ove presude, izgrađen na parceli k.č. br. 3516/0, upisanoj u pl. br. 2880 k.o. B. 7, za kupoprodajnu cijenu od 76.000,00 KM, koji je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci, dana 22.12.2005. godine, pod brojem: OV-20058/05, što su tuženi dužni priznati i trpjeti brisanje nastalog zemljišnog stanja sa imena tuženih u Knjigama uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova kod Republičke uprave za ..., PJ B., u izvodu broj: KKKU 8195/2 k.o. B. 7, a tuženi RS(u daljem tekstu: trećetužena) je obavezana omogućiti tužitelju zaključenje ugovora o zakupu i otkupu navedenog stana.

Obavezana je drugotužena da tužitelju preda u posjed predmetni stan, slobodan od svih trećih lica i njenih stvari (stav 5 izreke).

Stavom 6. iste presude solidarno su obavezani tuženi da tužitelju nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 15.460,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja do isplate, dok je zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka, preko dosuđenog iznosa, odbijen (stav 7. izreke).

Odbijen je protivtužbeni zahtjev drugotužene u dijelu kojim je tražila da se obavežu tužitelj i trećetužena da joj, istovremeno sa predajom u posjed predmetnog stana tužitelju, solidarno isplate iznos od 27.281,40 KM i to: tužitelj po osnovu uvećane vrijednosti navedenog stana, a trećetužena po osnovu naknade štete, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja protivtužbe do konačne isplate (stav 8. izreke).

Protivtužbeni zahtjev drugotužene, u dijelu kojim zahtijeva od prvotuženog vraćanje kupoprodajne cijene, koju mu je ona isplatila za predmetni stan, u iznosu od 46.000 EVRA (u KM protivvrijednosti 89.968,00 KM), je usvojen, sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja pa do isplate (stav 9. izreke).

Odbijen je, kao neosnovan, protivtužbeni zahtjev drugotužene, u odnosu na trećetuženu, u dijelu kojim je zahtijevala da se solidarno obavežu prvotuženi i trećetužena, po osnovu naknade štete, da joj isplate iznos od 46.000,00 EVRA (u KM protivvrijednosti 89.968,00 KM), na dan isplate, sa pripadajućom zateznom kamatom od dana podnošenja protivtužbe do isplate (stav 10. izreke).

Odbijen je zahtjev drugotužene za naknadu troškova prvostepenog postupka u iznosu od 19.880,87 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate (stav 11. izreke).

Rješenjem Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 057937 15 P 2 od 13.06.2018. godine, odbijen je kao neosnovan prijedlog drugotužene da se dopunskom presudom obaveže prvotuženi da joj na ime vraćanja kupoprodajne cijene, isplati iznos od 46.000,00 Eura u KM protivvrijednosti na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 057937 18 Gž 3 od 14.12.2018. godine, žalbe tuženih su odbijene i prvostepena presuda potvrđena u usvajajućem dijelu odluke o glavnom tužbenom zahtjevu i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 1, 2, 3, 4, 5. i 6. izreke).

Žalba drugotužene je uvažena, a žalba prvotuženog odbijena i prvostepena presuda u osporenom, usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu drugotužene, preinačena tako da je obavezan prvotuženi da drugotuženoj, na ime vraćanja kupoprodajne cijene stana u B. u Ulici ..., stan br 9, IV sprat, isplati iznos od 46.000,00 EVRA u protivvrijednosti KM, na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom od 30.11.2017. godine, do konačne isplate.

U ostalom dijelu žalba drugotužene je djelimično uvažena i prvostepena presuda u ostalom odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu i troškovima postupka, u odnosu na tužitelja, preinačena tako što je obavezan tužitelj da joj, istovremeno sa predajom u posjed predmetnog stana, isplati iznos od 8.800,00 KM, na ime uvećane vrijednosti navedenog stana,

sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja drugostepene odluke do isplate i nadoknadi joj troškove parničnog postupka, u iznosu od 2.886,40 KM.

Žalba drugotužene je odbijena i označena presuda prvostepenog suda potvrđena, u odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu u odnosu na trećetuženu.

Žalba drugotužene je odbijena i potvrđeno prvostepeno rješenje, kojim je odbijen njen zahtjev za donošenje dopunske presude.

Odbijen je zahtjev drugotužene da joj tužitelj i trećetužena nadoknade troškove sastava žalbe u iznosu od 1.535,62 KM i takse na žalbu.

Odbijen je zahtjev drugotužene za naknadu troškova sastava žalbe na rješenje u iznosu od 767,80 KM i takse na žalbu.

Drugostepenu odluku, u dijelu kojim je preinačena prvostepena presuda i obavezan tužitelj da drugotuženoj isplati iznos od 8.800,00 KM, na ime uvećane vrijednosti predmetnog stana i iznos od 2.886,40 KM, na ime troškova postupka, blagovremenom revizijom pobija tužitelj zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija dozvoli i usvoji te „preinači osporeni dio presude u korist tužitelja“.

Protiv drugostepene odluke blagovremenu reviziju je izjavio i prvotuženi zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se usvoji njegova žalba i preinači prvostepena presuda na način da se odbije tužbeni zahtjev, kao i protivtužbeni zahtjev drugotužene, ili da se osporena presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku pobija i drugotužena, u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev i u dijelu kojim je odbijen dio njenog protivtužbenog zahtjeva, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana presuda preinači tako da se odbije tužbeni zahtjev u cjelini i tužitelj obaveže da joj naknadi troškove postupka, a podredno da se preinači odluka o protivtužbenom zahtjevu tako da se isti usvoji u cjelini, te tužitelj, prvotuženi i trećetužena solidarno obavežu da joj naknade troškove parničnog postupka.

Iz istih razloga, blagovremenom revizijom, odluku drugostepenog suda pobija i trećetužena. Predlaže da se osporena presuda preinači (ne kaže kako), ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Na revizije tuženih odgovorio je tužitelj, te osporio njihove navode i predložio da se revizije svih tuženih odbiju, kao neosnovane.

Na reviziju tužitelja odgovorila je drugotužena i predložila da se ova revizija odbaci, a tužitelj obaveže da joj naknadi troškove sastava odgovora na reviziju, u ukupnom iznosu od 702,00 KM.

Revizija tužitelja nije dozvoljena.

Odredbom člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), propisano je da revizija nije dozvoljena ako vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude ne prelazi 30.000,00 KM. Kao vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude, uzima se u obzir samo vrijednost glavnog zahtjeva (član 316. stav 2. ZPP). Kamate, ugovorna kazna i ostala sporedna traženja ne uzimaju se u obzir pri određivanju vrijednosti spora ako ne čine glavni zahtjev (stav 3. iste zakonske odredbe).

Drugostepenom odlukom, u dijelu koji se pobija revizijom tužitelja, djelimično je usvojena žalba drugotužene i preinačena prvostepena presuda tako da je obavezan tužitelj da drugotuženoj isplati iznos od 8.800,00 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom i troškovima spora, koji se, shodno naprijed citiranoj zakonskoj odredbi, ne uzimaju u obzir pri računanju vrijednosti predmeta spora, pa tako ni pri određivanju vrijednosti presude (ili njenog dijela) koja se pobija revizijom.

Taj iznos (8.800,00 KM) predstavlja vrijednost djela drugostepene presude koji se osporava revizijom tužitelja, i on ne prelazi 30.000,00 konvertibilnih maraka, zbog čega revizija nije dozvoljena.

Zna to i tužitelj, ali je predložio da ovaj sud izuzetno, na osnovu člana 237. stav 3. i 4. ZPP, odluči o reviziji. Međutim, u revizionim navodima nije, saglasno navedenim zakonskim odredbama, jasno naveo i obrazložio razloge zbog kojih smatra da bi bilo koje pitanje, koje spominje u reviziji, bilo važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. Navodi revizije se svode na osporavanje kvaliteta obrazloženja drugostepene presude u pobijanom dijelu i kritiku pravnih zaključaka drugostepenog suda u vezi sa konkretnom spornom situacijom i okolnostima konkretnog slučaja i oni sami za sebe nisu od uticaja na dozvoljenost revizije.

Proizlazi da revizija tužitelja nije sastavljena saglasno pravilima sadržanim u odredbi člana 237. stav 3. i stav 4. ZPP, zbog čega se o istoj nije moglo odlučivati ni primjenom ovih zakonskih odredbi, slijedom čega je odbačena, na osnovu odredbe člana 247. stav 1, 4. i stav 6, u vezi sa članom 237. stav 2. istog zakona.

Revizije tuženih nisu osnovane.

Predmet spora su zahtjevi tužitelja da se ponište akta organa trećetužene o dodjeli predmetnog dvosobnog stana na korištenje prvotuženom, te utvrđenje da su ništavi - ugovor o korištenju stana zaključen između trećetužene i prvotuženog, ugovor o otkupu tog stana zaključen između istih stranaka i ugovor o kupoprodaji istog stana zaključen između prvotuženog i drugotužene, uz nametanje obaveze drugotuženoj da mu taj stan preda u posjed i zahtjev da se brišu upisi u odgovarajućim javnim evidencijama izvršeni na osnovu tih ugovora, sa obavezivanjem trećetužene da omogući tužitelju da zaključi ugovor o zakupu i otkupu predmetnog stana.

Predmet spora su i eventualni zahtjevi drugotužene iz protivtužbe – da se obaveže tužitelj da joj po osnovu ulaganja u predmetni stan i trećetužena po osnovu naknade štete, solidarno isplate iznos od 27.281,40 KM i da joj prvotuženi na ime vraćanja kupoprodajne cijene predmetnog stana i trećetužena kao naknadu štete, solidarno isplate iznos od 46.000,00 EVRA (protivvrijednost u KM valuti, prema kursu na dan plaćanja), sve sa pripadajućom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Na temelju rezultata dokaznog postupka, nižestepeni sudovi su utvrdili, da je tužitelj radio kod trećetužene kao aktivno vojno lice; da je dana 09.08.1986.godine primljen u profesionalnu vojnu službu u činu poručnika; da mu je rješenjem In.br. 11-7/5 od 07.07.1990. godine dodijeljen na korištenje dvosoban stan koji je predmet ovog spora, u koji je uselio i zaključio ugovor o njegovom korištenju sa Zajednicom stanovanja JNA, dana 13.07.1990. godine; da je stan prestao koristiti tokom 1992. godine, jer je iz Garnizona Banjaluka, dana 08.8.1992. godine, prekomandovan u Garnizon Kikinda; da tužitelju u Kikindi nije dodijeljen drugi stan na korištenje; da mu je vojska uz platu isplaćivala i sredstva za plaćanje zakupa za

iznajmljeni stan u Kikindi; da je tužitelju dana 01.01.1993. godine prestala profesionalna vojna služba, kada je samovoljno napustio JNA i otišao u Njemačku, gdje i danas boravi; da nije ostao u profesionalnoj vojnoj službi u bilo kojim oružanim snagama van teritorije Bosne i Hercegovine, i da mu iz stambenog fonda JNA ili ustanovljenih fondova oružanih snaga država nastalih na prostorima bivše SFRJ nije dodijeljen na korištenje drugi stan sa stanarskim pravom ili pravom koje odgovara tom pravu; da je tužitelj blagovremeno, dana 29.07.1999. godine, podnio zahtjev za povrat spornog stana i da mu on nije vraćen, jer je upravni postupak, u kojem se rješava taj zahtjev, prekinut do pravosnažnog okončanja parničnog postupka koji se vodi po tužbi trećetužene protiv tužitelja radi otkaza ugovora o korištenju predmetnog stana i do pravosnažnog okončanja ove parnice; da je postupak po zahtjevu za otkaz ugovora o korištenju stana u međuvremenu završen, tako da je taj zahtjev trećetužene odbijen, presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 040475 03 P od 11.12.2009. godine, koja je potvrđena presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 040475 10 Gz od 17.9.2010. godine; da je predmetni stan, rješenjem od 08.05.1993. godine, trećetužena dodjelila na korištenje prvotuženom, na temelju kojeg je on zaključio ugovor o korištenju stana dana 05.04.1994. godine i u isti uselio; da je rješenjem Komande garnizona Banjaluka od 29.05.2001. godine potvrđeno rješenje od 08.05.1993. godine o dodjeli stana na korištenje prvotuženom; da je prvotuženi dana 07.06.2001. godine, sa nadležnim organom, ponovo zaključio ugovor o korištenju stana; da je taj ugovor nadoovjeren od strane Komisije za nadovjeru, odlukom broj: 08-13/04 od 13.02.2004. godine; da je prvotuženi predmetni stan otkupio na osnovu ugovora od 27.04.2004. godine i njegovog aneksa od 06.7.2004. godine (za koje se traži utvrđenje ništavosti u ovom postupku) i upisao se kao vlasnik sa 1/1 dijela; da je zatim, dana 19.12.2005. godine sa drugotuženom zaključio sporni ugovor o prodaji tog stana, na temelju kojeg je ona sada upisana kao vlasnik sa 1/1 i nalazi se u njegovom posjedu.

Proizlazi iz naprijed navedenih činjenica, da je tužitelju predmetni stan dodjeljen na korištenje rješenjem davaoca stana na korištenje, da je na temelju tog rješenja zaključio ugovor o njegovom korištenju i u isti uselio, te je tako, saglasno odredbi člana 11. Zakona o stambenim odnosima, ("Službeni list SR BiH" br. 14/84 do 36/89, te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 19/93 do 31/99 – u daljem tekstu: ZSO) stekao svojstvo nosioca stanarskog prava na istom. Stan je, zajedno sa porodicom napustio tokom 1992. godine, za vrijeme ratnih dešavanja na ovim prostorima. Kao nosilac stanarskog prava, odnosno posjednik i korisnik predmetnog stana, imao je pravo da traži vraćanje stana u posjed sa svim pravima koje je imao do 30.4.1991. godine, odnosno do momenta napuštanja stana, kako propisuje odredba člana 5. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine ("Službeni glasnik RS" br. 38/98, 12/99, 31/99, 65/01, 13/02, 39/03, 96/03, 49/09, 1/10 i 16/10, u kojem je objavljen Prečišćeni tekst – koji će se, u pogledu označavanja članova tog zakona, koristiti pri pisanju ove odluke pod skraćenim nazivom: ZPPZKNI). Nije sporno da je nadležnom organu blagovremeno podnio zahtjev za vraćanje stana u posjed, pa mu navedeno stanarsko pravo nije prestalo ni u smislu odredbe člana 19. stav 2. ZPPZKNI.

Trećetuženi je kao davalac stana na korištenje protiv tužitelja pokrenuo i vodio spor za otkaz ugovora o korištenju predmetnog stana. U tom postupku je utvrđeno da tužitelj nije dobrovoljno napustio predmetni stan, nego da je ovo napuštanje bilo vezano za ratno stanje i stanje neposredne ratne opasnosti, pa je takav zahtjev trećetužene (za otkaz ugovora o korištenju stana) odbijen, naprijed navedenom pravosnažnom presudom, što podrazumjeva da je ugovor o korištenju predmetnog stana koji je zaključio tužitelj i na osnovu kojeg je uselio u sporni stan, a na čemu se temelji njegovo svojstvo nosioca stanarskog prava na tom stanu i dalje na snazi. Profesionalnu vojnu službu i ove prostore (uključujući i Republiku Srbiju) tužitelj je napustio početkom 1993. godine. Dakle, nije ostao u profesionalnoj vojnoj službi u bilo kojim oružanim snagama van teritorije Bosne i Hercegovine, a kako je nesporno da iz stambenog fonda JNA ili

ustanovljenih fondova oružanih snaga država nastalih na prostorima bivše SFRJ nije dobio na korištenje drugi stan sa stanarskim pravom ili pravom koje odgovara tom pravu (okolnost da je uz platu, u Garnizonu u Kikindi, primao i naknadu za plaćanje podstanarskog stana, ne može se, suprotno tvrdnji prvotuženog poistovjetiti sa stanarskim pravom), ni po tom osnovu, primjenom odredbe člana 17. stav 3. i 4. ZPPZKNI nije izgubio pravo na povrat stana koji je prije rata koristio i na njemu stekao stanarsko pravo.

Nosilac stanarskog prava na istom stanu moglo je biti samo jedno lice (član 19. stav 1. ZSO), osim kad su u pitanju bračni drugovi (stav 2. iste zakonske odredbe), i stan se mogao dati na korištenje samo jednom nosiocu stanarskog prava (član 23. ZSO). Kod činjenice da tužitelj nije izgubio stanarsko pravo na predmetnom stanu, taj stan se, shodno citiranim zakonskim odredbama, nije mogao dodjeliti prvotuženom na korištenje sa efektom sticanja stanarskog prava. Zato nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su utvrdili ništavim odluke i rješenja trećetužene, kao davaoca stana na korištenje, kojim je sporni stan dodijeljen na korištenje prvotuženom, a slijedom toga je ništav i ugovor o korištenju tog stana koji su zaključili davalac stana na korištenje i prvotuženi.

Iz naprijed navedenog slijedi da prvotuženi nije bio nosilac stanarskog prava na predmetnom stanu, pa je ništav ugovor o otkupu tog stana koji je zaključio sa trećetuženom 27.4.2004. godine, budući da je saglasno odredbi člana 10. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 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: ZPDS), koji je tada bio na snazi, pravo na otkup stana imao samo nosilac stanarskog prava.

Pored toga, saglasno odredbi člana 9. ZPDS, nije se mogao otkupiti stan na kojem je sporno stanarsko pravo, do pravosnažnog okončanja spora. U konkretnom slučaju je u vrijeme zaključenja spornog ugovora o otkupu predmetnog stana (27.4.2004. godine), kod nadležnog upravnog organa tekao postupak (uključujući i upravni spor), po zahtjevu tužitelja za vraćanje u posjed predmetnog stana, kao i parnica pokrenuta 2003. godine (između trećetužene, kao tužitelja i tužitelja, kao tuženog) za otkaz ugovora o korištenju predmetnog stana (kakav zahtjev je, kako je naprijed rečeno, odbijen pravosnažnom presudom iz 2010. godine), pa se i iz ovog razloga sporni ugovor o otkupu predmetnog stana ukazuje ništavim.

Ove činjenice nisu mogle ostati nepoznate trećetuženoj - čiji organi su vodili upravni postupak po zahtjevu tužitelja za povrat predmetnog stana u posjed i koja je protiv tužitelja pokrenula i vodila postupak za otkaz ugovora o korištenju tog stana, a ni prvotuženom - koji je u upravnom postupku (za povrat stana tužitelju) učestvovao u svojstvu privremenog korisnika, pa njihovo pozivanje (ponovljeno u reviziji) na drugačiji sadržaj uvjerenja i potvrda nadležnih organa (koji je u smislu odredbe člana 132. stav 3. ZPP, obezvrijeđen naprijed utvrđenim činjenicama), nije moglo ishoditi drugačiju odluku.

Osim toga, uvjerenje Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica u kojem se navodi da tužitelj nije podnio zahtjev za vraćanje spornog stana u posjed, izdato je 22.5.2001. godine, a 23.01.2003. godine sačinjeno je uvjerenje Osnovnog suda u Banjaluci, samo o tome da se ne vodi postupak protiv prvotuženog oko stanarskog prava na predmetnom stanu i 26.12.2003. godine sačinjeno obavještanje Vrhovnog suda Republike Srpske da tužitelj nije pokrenuo upravni spor, zaključno sa 24.12.2003. godine, vezano za sporni stan. S obzirom da je sporni ugovor o otkupu stana zaključen 27.4.2004. godine, ova uvjerenja, uzimajući u obzir datum njihovog izdavanja i datum zaključenja ugovora, nisu odražavala stanje koje bi bilo relevantno za zaključenje ugovora o otkupu stana.

Imajući naprijed izloženo u vidu, neosnovanim se ukazuju revizioni navodi trećetužene da je sporni ugovor o otkupu predmetnog stana zaključen u svemu u skladu sa odredbama ZPDS, a navodi, kojima ukazuje da je prije zaključenja ovog ugovora ishodila pravosnažnu presudu „Osnovnog suda u Banjaluci broj P-2207/01 od 15.11.2002. godine kojom se raskida Ugovor o kupoprodaji-otkupu nepokretnosti, tj. predmetnog stana, zaključen između SSNO i Kara Ibre“, nisu relevantni za presuđenje ove pravne stvari. Tužitelj, naime, i ne tvrdi da je predmetni stan ranije otkupio i postao njegov vlasnik temeljem ugovora koji spominje trećetužena, nego zahtjeve iz tužbe temelji i povrat tog stana zahtjeva kao nosilac stanarskog prava, prema ovlaštenjima sadržanim u odredbama ZPPZKNI.

Nije sporno da je tužitelj sa porodicom iselio iz Banjaluke u vrijeme trajanja rata u BiH, da je naredbom načelnika štaba personalne uprave Generalštaba vojske Jugoslavije od 10.09.1992. godine prekomandovan u garnizon u Kikindi i da mu je dana 01.01.1993. godine prestala profesionalna vojna služba. Prekomanda je izvršena na osnovu akata Vojne pošte broj: 7101 od 04. i 24.8. te 08.9.1992. godine i akta Saveznog sekretarijata za narodnu odbranu, Veterinaeska uprava broj: 64-1 od 11.9.1992. godine, sačinjenim na osnovu Naređenja GŠ Vojske Srpske Republike BiH broj: 28/4-232 od 09.7.1992. godine, koje se odnosilo na regulisanje stanja u službi AVL starješina hrvatske i muslimanske nacionalnosti. Očigledno je, prema tome, da prekomanda tužitelja za Garnizon u Kikindi nije bila izraz njegove volje, nego naredba poslodavca koja je bila u vezi sa ratnim dešavanjima na ovim prostorima. Tužitelj se saglasio sa prekomandom, ali to, samo po sebi, ne znači da je time napustio i sporni stan sa posljedicom gubljenja stanarskog prava na tom stanu. Ni okolnost da je tužitelj odveo stvari iz stana i predao ga trećetuženoj, to ne dokazuje, pogotovo kod činjenice da tom prilikom nije (a po pravilu i prirodni stvari treba) sačinjen nikakav zapisnik o primopredaji, koji bi, eventualno, imao snagu sporazumnog (kako tvrdi prvotuženi) raskida ugovora o korištenju stana, o kojem govori odredba člana 53. ZSO.

Uostalom, tim pitanjima se bavio sud u ranijem postupku kada je trećetužena pokušala ishoditi otkaz ugovora o korištenju stana, ali je takav njen zahtjev pravosnažno odbijen. Takođe, navodi prvotuženog (u kojima se iscrpljuje dobar dio njegove revizije) kojima opisuje školovanje i istorijat radnog angažovanja tužitelja kod trećetužene, nisu relevantni za rješavanje ove pravne stvari i mogli su, eventualno, biti od uticaja samo na ishod postupka kojim je tražen otkaz ugovora o korištenju stana.

Konačno, odredbom člana 17. stav 1. i 2. ZPPZKNI je utvrđeno da nosilac stanarskog prava koji je napustio stan između 30. aprila 1991. i 19. decembra 1998. godine, ima pravo da se vrati u stan, bez obzira da li je stan bio proglašen napuštenim ili ne i bez obzira na okolnosti pod kojima ga je napustio, a odredbom člana 2. (kojom je dopunjen član 47. ZSO) Zakona o izmjenama i dopunama zakona o stambenim odnosima („Službeni glasnik Republike Srpske”, br. 12/99) da će se lica koja su svoje stanove napustila nakon 30. aprila 1991. godine smatrati izbjeglicama i raseljenim licima skladu sa Aneksom VII Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, osim ako se ne dokaže da su napustili svoje stanove iz razloga potpuno nevezanih za sukob. Naprijed je objašnjeno zašto se smatra dokazanim da je napuštanje predmetnog stana od strane tužitelja bilo vezano za ratna dešavanja – sukob na ovim prostorima, pa revizioni navodi prvotuženog kojim tvrdi suprotno i objašnjava ko se smatra izbjeglicom i raseljenim licem prema Konvenciji UN o statusu izbjeglica iz 1951. godine, nisu mogli ishoditi drugačiju odluku, taman i pod uslovom da odredbe te konvencije ne bi tužitelja tretirale kao izbjeglicu ili raseljeno lice, a nije tako.

Naprijed je objašnjeno zašto nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su utvrdili ništavim odluke i rješenja kojim je predmetni stan dodijeljen na korištenje prvotuženom, a onda i ugovor o otkupu tog stana, koji je zaključen suprotno navedenim odredbama ZPDS, pa je ništav i u smislu odredbe člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 94/04 – u daljem tekstu: ZOO). Slijedom toga, kako prvotuženi nije mogao na osnovu ništavog ugovora steći valjan pravni osnov za sticanje svojine na predmetnom stanu, bez obzira na upis tog prava u odgovarajućim javnim evidencijama, nije mogao njime dalje raspolagati, slijedom čega je pravilna i odluka o utvrđenju ništavim kupoprodajnog ugovora koji su dana 19.12.2005. godine, zaključili prvotuženi, kao prodavac i drugotužena kao kupac predmetnog stana. Time je otpao pravni osnov za posjed drugotužene na predmetnom stanu, pa posljedično tome se ukazuje osnovanim i zahtjev tužitelja za predaju u posjed predmetnog stana kao i zahtjev za brisanjem postojećeg upisa prava svojine u odgovarajućim javnim evidencijama, koje je izvršeno na osnovu ništavog ugovora.

Revizija drugotužene pobija odluku drugostepenog suda u ovom dijelu isticanjem da je ona upisom prava svojine na predmetnom stanu u Knjigu uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, stekla pravo svojine, bez obzira na eventualne ranije nepravilnosti u vezi sa prometovanjem ovog stana, jer da se smatra „da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nepokretnosti“ pri čemu se poziva na odredbu člana 55. i člana 56. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15 – u daljem tekstu: ZSP).

Sporni ugovor o kupoprodaji predmetnog stana zaključen je 19.12.2005. godine, pa se shodno odredbi člana 344. stav 2. ZSP, na razrješenje konkretne pravne stvari ne mogu primijeniti odredbe tog zakona, koji se primjenjuje od 01.01.2010 godine, nego odredbe Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima (“Službeni list SFRJ” broj 6/80 i 36/90 i “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 36/03 – u daljem tekstu: ZOSPO).

Odredbom člana 33. ZOSPO propisano je da se na osnovu pravnog posla pravo svojine na nepokretnost stiće upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom. Drugačije rečeno, sam upis nepokretnosti u zemljišnu knjigu, bez valjanog pravnog osnova, suprotno tvrđnji drugotužene, nije dovoljan za sticanje prava svojine.

Istina je, da ne samo odredbe ZSP, na koje se poziva drugotužena u svojoj reviziji, nego i odredbe drugih zakona (kao ZOSPO i ostali, koji se bave nepokretnostima i pravilima njihovog upisa u javne evidencije) sadrže načelo povjerenja u zemljišne knjige, ali ono nije apsolutnog karaktera. Načelo povjerenja sadržano u odredbama ZOSPO, podrazumijeva pretpostavku tačnosti, ali ne i apsolutnu fikciju tačnosti kako to neosnovano smatra drugotužena. Činjenica da je neko upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik samo je pretpostavka svojine koja otpada ako se dokaže da je upis tog prava izvršen na osnovu ništavog pravnog posla.

U konkretnoj situaciji, tužitelj je dokazao da je upis drugotužene kao vlasnika predmetnog stana, u odgovarajućim javnim evidencijama, izvršen na osnovu ništavog pravnog posla, pa se njeni revizioni navodi, istaknuti u ovom pravcu, ukazuju neosnovanim.

Utvrđenjem ništavosti pravnog posla nastupaju pravne posljedice takvog utvrđenja, propisane odredbama člana 104. ZOO, koje podrazumjevaju restituciju – obavezu stranaka da jedna drugoj vrate sve što su primile po osnovu ništavog ugovora, a ako to nije moguće ili ako

se priroda onog što je ispunjeno protiv vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke ukoliko zakon što drugo ne određuje.

U konkretnoj situaciji, pravilno su sudovi, kao posljedicu ništavosti ugovora o kupoprodaji predmetnog stana, usvajanjem dijela protivtužbenog zahtjeva drugotužene, naložili prvotuženom, kao drugoj ugovornoj strani, da joj isplati iznos od 46.000,00 EVRA u protivvrijednosti KM, na dan plaćanja, sa pripadajućom zateznom kamatom.

U postupku je utvrđeno da je drugotužena isplatila prvotuženom, na ime kupoprodajne cijene za predmetni stan, iznos od 46.000,00 EVRA. O tome svjedoči pismena potvrda (priznanica o kojoj govori odredba člana 321. stav 1. ZOO) u kojoj je prvotuženi svojim potpisom potvrdio da je taj iznos primio, kao i iskaz svjedoka A.Đ., koji mu je predao taj novac, u ime i za račun drugotužene (član 296. stav 1. ZOO), čijem iskazu prvotuženi nije protivriječio, ili mu na bilo koji način prigovarao.

Dakle, kako je nesporno da je prvotuženi taj iznos primio, dužan je da ga vrati drugotuženoj, temeljem odredbe člana 104. stav 1. ZOO, kako je naprijed objašnjeno, bez obzira što je u samom ugovoru označena cijena od 76.000,00 KM, na čemu prvotuženi insistira tek sada u reviziji.

Nije sporno da je drugotužena vršila određena ulaganja u predmetni stan. Prema nalazu vještaka građevinsko arhitektonske struke, od 27.04.2017. godine (kojem stranke nisu prigovarale), zgrada u kojoj se stan nalazi građena je 1983. godine, drugotužena ga je renovirala 2006. godine, dok su stolarija i krovni prozori zamjenjeni 2015. godine i sve je to koštalo 27.281,40 KM. Radilo se o pripremnim radovima vrijednosti 2.192,00 KM; tesarski radovi u iznosu od 3.060,00 KM; pokrivački i limarski radovi 3.370,00 KM (urađeni zbog prokišnjavanja- predmetni stan se nalazi na posljednjem spratu, ispod kosog krova – nagib krova 35 stepeni); izolaterski radovi od 4.680,00 KM; vodoinstalaterski radovi u iznosu od 1.840,00 KM; elektroinstalaterski radovi od 500,00 KM; keramički radovi od 2.241,30 KM; podopolagački radovi od 2.409,60 KM; molersko farbarski radovi od 1.358,50 KM; razni drugi radovi u iznosu od 200,00 KM i zamjena krovnih prozora i kompletne vanjske stolarije u iznosu od 5.430,00 KM.

Kod takvog stanja činjenica drugostepeni sud djelimično udovoljava protivtužbenom zahtjevu drugotužene u ovom dijelu i pozivom na odredbu člana 38. ZOSPO, obavezuje tužitelja da joj, na ime ulaganja sredstava u predmetni stan, isplati iznos od 8.800,00 KM i to za: izvršene pokrivačke i limarske radove iznos od 3.370,00 KM i za zamjenu krovnih prozora i kompletne vanjske stolarije iznos od 5.430,00 KM, koji čine korisne troškove, čime je uvećana vrijednost predmetnog stana, a da ostala ulaganja (do zahtijevanog iznosa od 27.281,40 KM) nisu korisna, u mjeri u kojoj bi vrijednost stana bila povećana.

Drugotužena revizijom osporava i ovaj dio drugostepene odluke, nalazeći da joj je trebalo dosuditi čitav traženi iznos, jer da se radi o korisnim i nužnim troškovima iz člana 38. stav 3. i stav 4. ZOSPO.

Tačno je da savjesni posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari (član 38. stav 3. ZOSPO), a korisnih samo u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana (stav 4. iste zakonske odredbe).

U konkretnom slučaju, većina radova - i pod uslovom da su bili korisni, izvršena je 2006. godine, pa kako je drugotužena još uvijek u posjedu predmetnog stana (prošlo je više od dvanaest godina od izvršenog renoviranja, osim za vanjsku stolariju, koja je mijenjana 2015. godine), a imajući u vidu izjašnjenje vještaka o životnom vijeku izvedenih završnih, zanatskih i instalacijskih radova,

pravilno je zaključio drugostepeni sud da svi izvršeni korisni radovi nisu povećali vrijednost stana, nego samo oni koji su bili nužni i koji su ga sačuvali od propadanja, a koji se odnose na izvršene pokrivačke i limarske radove u iznosu od 3.370,00 KM i na zamjenu krovnih prozora i kompletne vanjske stolarije u iznosu od 5.430,00 KM.

Osim toga, dosuđeni iznos drugotuženoj po ovom osnovu, čini se realnim i kada se ima u vidu da ona predmetni stan koristi dugi niz godina, a da je odredbom člana 38. stav 5. ZOSPO propisano da je nužne i korisne troškove vlasnik stvari dužan naknaditi savjesnom posjedniku samo u mjeri u kojoj ti troškovi nisu obuhvaćeni koristima koje je on dobio od stvari.

Suprotno navodima iz revizije drugotužene, nisu pogriješili nižestepeni sudovi kada su odbili njen protivtužbeni zahtjev u odnosu na trećetuženu za isplatu vrijednosti kupoprodajne cijene i vrijednosti izvedenih radova, koji zasniva na pravilima o naknadi štete.

Odredbom člana 154. st. 1. ZOO je propisano „ko drugome uzrokuje štetu dužan je naknaditi je ako ne dokaže da je šteta nastala bez njegove krivice“. Krivica za prouzrokovanu štetu postoji kada je štetnik štetu prouzrokovao namjerno ili krajnjom nepažnjom (član 158. ZOO). Prema odredbi člana 154. stav 3. ZOO može se odgovarati za štetu, bez obzira na krivicu, ako je zakon tako propisao. Između ostalih slučajeva, kada se za štetu odgovara bez obzira na krivicu, odredbom člana 172. ZOO se propisuje, da pravno lice odgovara za štetu koju njegovi organi uzrokuju trećoj osobi u obavljanju ili u vezi sa obavljanjem svojih funkcija. Šteta je, u smislu odredbe člana 155. ZOO, umanjeње nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njenog povećanja (izmakla korist), a može se ogledati i u nematerijalnoj šteti nastaloj trpljenjem fizičkog ili psihičkog bola ili straha.

Međutim, svaka šteta, čak i kada je evidentno da je nastala, ne mora uvijek biti izvor obligacije na osnovu koje za jedno lice nastaje obaveza, a za drugo pravo potraživanja naknade štete. Da bi postojala odgovornost i obaveza na naknadu štete, potrebno je ne samo da je neko lice pretrpi, već i da se ostvare ostale zakonske pretpostavke (postojanje subjektivne ili objektivne odgovornosti za štetu, štetna radnja, protivpravnost štetne radnje, uzročna veza između te radnje i nastale štete

Proizlazi iz rečenog da, prije svega, kod odlučivanja o naknadi štete, treba utvrditi da šteta postoji i da ju je uzrokovalo lice od kojeg se traži naknada.

U konkretnom slučaju, iz utvrđenog činjeničnog stanja, ne proizlazi zaključak da je trećetužena odgovorna za štetu koju trpi drugotužena, a ogleda se u iznosu isplaćene kupoprodajne cijene za predmetni stan i u novčanom iznosu uloženom u njegovo renoviranje.

Nadležni organi trećetužene su, u vezi sa predmetnim stanom (u postupku njegove dodjele na korištenje - najprije tužitelju a zatim drugotuženom, u postupku vođenom za povrat ovog stana tužitelju u posjed i u postupku njegovog otkupa od strane prvotuženog), postupali u okviru svojih nadležnosti i zakonskih ovlašćenja i ne mogu biti odgovorni za eventualno pogrešno tumačenje pravne norme. Primjena neodgovarajuće zakonske odredbe ili njeno pogrešno tumačenje nije povreda dužnosti, sama po sebi, u vršenju funkcije državnog organa, koja bi uzrokovala obavezu naknade štete, u smislu odredbe člana 172. ZOO. Pogrešno postupanje organa trećetužene ne može se smatrati nezakonitim djelovanjem tog organa. Takve greške se otklanjaju u žalbenom postupku od strane instanciono višeg organa.

Drugotužena nije dokazala svoju revizionu tvrdnju da se radi o očiglednim i namjernim propustima organa trećetužene, niti da postoji adekvatna uzročna veza između greške u radu organa trećetužene i plaćanja kupoprodajne cijene za predmetni stan i ulaganja sredstava u njegovo renoviranje, zbog čega nisu ispunjeni uslovi za obavezivanje trećetužene da ove iznose

isplati drugotuzenoj po osnovu naknade štete i pod uslovom da se ovi izdaci mogu tako karakterisati.

Naprijed navedeni razlozi ukazuju da ni ostali navodi iz revizija tuženih nisu mogli ishoditi drugačiju odluku zbog čega je odlučeno kao u izreci, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Odbijen je zahtjev drugotuzene za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju tužitelja, jer se ne radi o nužnom trošku koji ima u vidu odredba člana 387. stav 1. ZPP i jer se navodi tog odgovora svode na prijedlog da se revizija odbaci kao nedozvoljena.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost opravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić