

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 053168 18 Rev 2
Banjaluka: 20.11.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Rose Obradović, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca B.O., Ulica ..., S., zastupanog po punomoćniku advokatu M.P., Ulica ..., B., protiv tuženih P.V., Ulica ..., B. i „T.š.“, Ulica ..., B., oboje zastupani po punomoćniku advokatu Ž.Š., Ulica ..., B, te tužene Z.L., Ulica ..., B., zastupane po punomoćniku advokatu J.R., Ulica ..., B., radi utvrđenja ništavosti ugovora o otkupu i prodaji stana, vrijednost predmeta spora 50.000,00 KM, odlučujući o revizijama tuženih izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 053168 18 Gž 4 od 8.8.2018. godine, na sjednici održanoj 20.11.2018. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizije tuženih se usvajaju i presuda Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 053168 18 Gž 4 od 8.8.2018. godine ukida u dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu (za utvrđenje ništavosti ugovora o otkupu stana i ništavosti ugovora o kupoprodaji stana), te u odluci o troškovima postupka i u tom dijelu vraća istom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 053168 18 P 3 od 26.1.2018. godine, utvrđeno je da je ništav ugovor o otkupu stana, broj: OSUg-402/04/2306962101460 od 17.6.2004. godine, zaključen između tuženih P.V. (u daljem tekstu: prvotuženi) i „T.š.“ B. (u daljem tekstu: drugotužena), ovjeren 25.6.2004. godine kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem: OV-9485/4, a koji se odnosi na otkup jednosobnog stana u Ulici ... (ranije ...), prvi sprat, površine 41 m², stan broj 6, upisan u knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova broj 10459/1 k.o. B. 8 (u daljem tekstu: sporni stan).

Utvrđeno je da je ništav ugovor o kupoprodaji spornog stana zaključen 19.3.2007. godine između prvotuženog i tužene Z.L. (u daljem tekstu: trećetužena), ovjeren 19.03.2007. godine kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem: OV 3500/7.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca u dijelu kojim traži da se odredi brisanje prava vlasništva i posjeda trećetužene na spornom stanu u Knjizi uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, broj 10459/1 k.o. B. 8, Republičke uprave za ..., Područna jedinica B. i uspostavljanje zemljišno knjižnog i posjedovnog stanja u javnim knjigama koje je bilo prije podnošenja ugovora o kupoprodaji stana.

Obavezani su tuženi da tužiocu solidarno nadoknade troškove postupka u iznosu od 11.503,50 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja do isplate, u roku od 30 dana, dok je u preostalom dijelu koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, ovaj zahtjev odbijen.

Dopunskom presudom broj: 71 0 P 053168 18 P 3 od 11.4.2018. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca u dijelu kojim traži da se odredi brisanje prava vlasništva i posjeda prvotuženog na spornom stanu u Knjizi uloženi ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, broj 10459/1 k.o. B. 8 i uspostavi zemljišno knjižno i posjedovno stanje u javnim knjigama koje je bilo prije podnošenja ugovora o otkupu i kupoprodaji stana.

Drugostepenom odlukom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 053168 18 Gž 4 od 8.8.2018. godine, žalba tužioca i trećetužene su djelimično usvojene i prvostepena presuda preinačena u dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka, tako što su obavezani prvotuženi i drugotuženi da tužiocu solidarno isplate iznos od 12.012,45 KM, s tim da se trećetužena solidarno obavezuje da isplati troškove postupka do iznosa od 1.755,00 KM, dok su u preostalom dijelu žalbe tužioca i trećetužene odbijene i prvostepena presuda u dijelu odluke o glavnoj stvari i preostalom dijelu odluke o troškovima postupka u odnosu na ove stranke, potvrđena.

Žalbe prvotuženog i drugotužene su odbijene i prvostepena presuda, u dosuđujućem dijelu odluke o glavnoj stvari i troškovima postupka, potvrđena.

Žalba tužioca je odbijena i dopunska presuda prvostepenog suda potvrđena.

Odbijeni su zahtjevi stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka, i to tužioca u iznosu od 3.948,75 KM, prvotuženog i drugotužene u iznosu od 3.000,00 KM i trećetužene u iznosu od 2.632,50 KM.

Prvotuženi, drugotužena i trećetužena revizijom pobijaju drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tužilac u odgovoru predlaže da se revizije tuženih odbiju, a ovi obavežu na naknadu troškova revizionog postupka u ukupnom iznosu od 2.632,50 KM.

Revizije tuženih su osnovane.

Predmet spora je zahtjev tužioca kako je naveden u izreci prvostepene i dopunske presude.

U toku postupka od strane prvostepenog suda utvrđeno je činjenično stanje kako slijedi:

da je nosilac stanarskog prava na spornom stanu bila F.H. (baka tužioca) na osnovu ugovora o korišćenju stana od 5.1.1982. godine, a koji stan joj je dodijelila drugotužena rješenjem broj: 528 od 8.4.1981. godine; da je tužilac njen unuk koji je zajedno sa njom stanovao u spornom stanu, a nastavio je stanovati i nakon što je zasnovao bračnu zajednicu i da mu se tu rodila i kćerka; da je F.H. sporni stan napustila 1995. godine, vezano za ratna dešavanja u tom periodu, kada je otišla za

N. gdje je i umrla 1.10.1999. godine; da je tužilac, u svojstvu njenog punomoćnika, podnio Ministarstvu za izbjeglice i raseljena lica Republike Srpske-Odjeljenje Banjaluka dana 6.5.1999. godine zahtjev za povrat spornog stana; da je stanarsko pravo F.H. potvrđeno odlukom CRPC broj: 624-444-1/1 od 13.6.2000. godine, dok je zahtjev za izvršenje ove odluke podnesen 11.9.2000. godine; da je rješenjem Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica-Odjeljenje Banjaluka broj: 05-050-02-02-2212/99 od 26.11.2003. godine, odbijen zahtjev tužioca za vraćanje spornog stana i van snage stavljen zaključak o dozvoli izvršenja odluke CRPC, donesen 23.4.2003. godine pod brojem I-08-1901/00;

da je tužilac 5.10.2001. godine, poslije smrti F.H. kao nosioca stanarskog prava, pokrenuo upravni postupak radi utvrđenja prava na trajno i nesmetano korišćenje spornog stana; da je Odjeljenje za komunalne i stambene poslove grada Banjaluka donijelo 26.5.2003. godine rješenje broj: 05-372-1487/2001 kojim je utvrdilo da tužilac nema pravo trajnog i nesmetanog korišćenja spornog stana; da je Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske rješenjem broj: 01-372-183/03 od 13.10.2003. godine odbilo žalbu tužioca i potvrdilo prvostepeno rješenje; da je tužilac protiv drugostepenog rješenja blagovremeno pokrenuo upravni spor i da je presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: U-1301/03 od 6.12.2006. godine, zbog povrede stvarne nadležnosti, usvojena njegova tužba i poništeno rješenje broj: 01-372-183/03 od 13.10.2003. godine; da je Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske rješenjem broj: 01-372-183/03 od 5.2.2007. godine, oglasilo ništavim rješenje Odjeljenja za stambeno komunalne poslove grada Banjaluka broj: 05-372-1487/2001 od 26.05.2003. godine;

da je tužilac, nakon toga, podnio tužbu prvostepenom sudu, zavedenu pod poslovnim brojem 71 0 V 020048 07 V, sa zahtjevom da se utvrdi da je na spornom stanu stekao pravo trajnog i nesmetanog korišćenja; da je prvostepeni sud usvojio zahtjev tužioca rješenjem broj: 71 0 V 020048 07 V od 3.6.2009. godine, koje rješenje je drugostepeni sud, usvajajući žalbu protivpredlagača (drugotužene), rješenjem broj: 71 0 V 020048 09 V od 30.11.2009. godine ukinuo prvostepeno rješenje, a prijedlog tužioca odbacio; da je Vrhovni sud Republike Srpske rješenjem broj: 71 0 V 020048 10 Rev od 22.12.2011. godine, usvojio reviziju tužioca kao predlagača i ukinuo drugostepeno rješenje, a predmet vratio na ponovno odlučivanje uz obrazloženje da se o zahtjevu predlagača može odlučivati samo u parničnom, a ne vanparničnom postupku; da je u daljem toku postupka, rješenjem prvostepenog suda obustavljen vanparnični postupak i formiran predmet pod brojem 71 0 P 020048 13 P, da bi prvostepeni sud 15.10.2013. godine donio rješenje broj: 71 0 P 020048 13 P kojim je prekinuo ovaj parnični postupak do okončanja postupka po izjavljenoj reviziji u predmetu broj: 71 0 P 053168 08 P (parnica koja je predmet odlučivanja po reviziji);

da je prvotuženi sa Zavodom za izgradnju grada Banjaluka pod brojem 0303-3890/97 zaključio 8.10.1997. godine ugovor o korišćenju spornog stana, koji je nadovjeren odlukom nadležnog ministarstva i komisije od 13.4.2004. godine pod brojem 08-66/04;

da su prvotuženi, kao kupac i drugotužena kao prodavac, dana 17.6.2004. godine zaključili ugovor o otkupu spornog stana broj: OSUg-402/04/2306962101460, po otkupnoj cijeni od 4.063,90 KM, koji ugovor je ovjeren kod Osnovnog suda u Banjaluci 25.6.2004. godine pod brojem: OV-9485/o4 i da je prvotuženom, na osnovu rješenja Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove, Područna jedinica Banjaluka, Odjeljenje za katastar nekretnina, broj:

10-952-K-2892/04 od 28.07.2004. godine, dozvoljen upis prava svojine u Knjigu uloženih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova sa 1/1 dijela., u listu broj: 10459;

da je prvotuženi, kao prodavac sa trećetuženom kao kupcem, zaključio 19.3.2007. godine ugovor o prodaji spornog stana, ovjeren kod prvostepenog suda pod brojem Ov-3500/7, za kupoprodajnu cijenu od 40.000,00 KM, temeljem kog se trećetužena uknjižila kao vlasnik stana sa 1/1 dijela u listu broj: 10459/1 k.o. B. 8;

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 5., 9. stav 2. i 10. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik RS“ broj: 11/00, 18/01, 35/01, 47/02, 65/03, 17/04, 70/04, 2/05, 118/05, 70/06, 38/07 i 60/07, 72/07 - u daljem tekstu: ZOPDZ), koji je bio u primjeni u vrijeme zaključivanja ugovora čija se ništavost traži, u vezi sa odredbama člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Prvostepeni sud je odbio prigovor nedostatka aktivne legitimacije, pozivajući se da je odlukom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 71 0 P 053168 13 Rev od 26.10.2015. godine, utvrđeno da je tužilac aktivno legitimisan u vezi sa zahtjevom da se utvrdi ništavost ugovora o otkupu i prodaji spornog stana, jer je prije zaključenja navedenih ugovora pokrenuo postupak za utvrđenje da je kao član domaćinstva nosioca stanarskog prava, stekao pravo trajnog i nesmetanog korišćenja spornog stana.

Odbijen je prigovor presuđene stvari „jer ne postoji sudska odluka kojom je meritorno riješeno o istom tužbenom zahtjevu“, kao i prigovor zastarjelosti „jer se radi o zahtjevu za ništavost koji po članu 110. ZOO ne podliježe zastari“.

Na osnovu svih napred utvrđenih činjenica, prvostepeni sud nalazi da je u vrijeme zaključenja ugovora o otkupu spornog stana, stanarsko pravo bilo sporno jer je bio u toku upravni postupak, odnosno upravni spor po tužbi tužioca, u kom je odlučivano o zahtjevu tužioca za utvrđenjem prava na trajno i nesmetano korišćenje spornog stana. Činjenica da je taj upravni postupak okončan zaključkom nadležnog organa Grada Banjaluke broj: 05-372-1487/2001 od 26.2.2007. godine o odbačaju zahtjeva tužioca, kako nalazi prvostepeni sud, nema uticaja na drugačiju odluku jer je tužilac 18.1.2007. godine, shodno upustvu datom u odluci Vrhovnog suda broj: U-1301/3 od 6.12.2006. godine, pokrenuo postupak kod redovnog suda radi utvrđenja tog prava (parnica broj: 71 0 P 020048 13 P), a koji postupak još nije pravosnažno okončan.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvata činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbe tuženih i potvrđuje prvostepenu presudu u odnosu na odluku o tužbenom zahtjevu za ništavost ugovora o otkupu i prodaji spornog stana.

Drugostepena odluka nije pravilna.

Odredbom člana 9. ZPDS, koji je bio u primjeni na dan zaključenja ugovora o otkupu spornog stana (17.6.2004. godine), propisano je :“ Stan u državnoj svojini, na kojem je sporno stanarsko pravo, ne može se otkupiti do pravosnažnog završetka spora“ (stav 2.); „ Ništavan je ugovor o otkupu stana koji je izuzet od otkupa po odredbama stava 2. ovog zakona „ (stav 3.).

Tokom postupka je od strane tužioca dokazano: da je njegova baka Fatima Hećimović bila nosilac stanarskog prava na osnovu ugovora o korišćenju stana od 5.1.1982. godine, da je stan napustila 1995. godine u vezi sa ratnim dešavanjima u Bosni i Hercegovini, da je 6.5.1999. godine podnijela zahtjev za povrat spornog stana preko tužioca kao punomoćnika, da je Fatima Hećimović umrla 1.10.1999. godine i da je tužilac, kao njen unuk, 5.10.2001. godine pokrenuo upravni postupak radi utvrđenja prava na trajno i nesmetano korišćenje spornog stana, da je rješenjem Ministarstva za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske broj: 01-372-183/03 od 5.2.2007. godine, oglašeno ništavim rješenje Odjeljenja za stambeno komunalne poslove grada Banjaluka broj: 05-372-1487/2001 od 26.05.2003. godine, da je nadležni organ Grada Banjaluka zaključkom broj: 05-372-1487/2001 od 26.2.2007. godine odbacio zahtjev tužitelja zbog nenadležnosti i da je tužitelj slijedom uputa datih u obrazloženju presude Vrhovnog suda Republike Srpske broj: U-1301/03 od 6.12.2006. godine, prvo u vanparničnom, a potom u parničnom postupku, pokrenuo (i još uvijek vodi) postupak za utvrđenje da mu pripada pravo trajnog i nesmetanog korišćenja spornog stana saglasno odredbi člana 6. stav 2. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, broj: 14/84,12/87,36/89 i „Službeni glasnik RS“, broj: 19/93, 22/93, 12/99 , 31/99), u vezi sa Zakonom o ukidanju članova u Zakonu o izmjenama i dopunama zakona o stambenim odnosima, koji je proglasio Visoki predstavnik za Bosnu i Hercegovinu („Službeni glasnik RS“, broj: 31/99).

Ugovor o otkupu spornog stana zaključen je 17.6.2004. godine, a ugovor o kupoprodaji 19.3.2007. godine.

Na temelju ovih činjenica koje su pravilno utvrđene od strane prvostepenog suda, proizilazi da je u vrijeme zaključenja ugovora o otkupu stana stanarsko pravo bilo sporno, što je bila zakonska smetnja za zaključenje valjanog ugovora. Slijedom toga i kasniji ugovor o kupoprodaji spornog stana koga su zaključili prvotuženi i trećetužena, čiji je pravni osnov u ugovoru o otkupu stana, nije pravno valjan.

Navod revizije prvotuženog da stanarsko pravo nije bilo sporno jer nije nikada postavljen zahtjev za utvrđenje ništavosti rješenja o dodjeli stana na korišćenje prvotuženom, odnosno ugovora o korišćenju stana koga je prvotuženi zaključio sa DPZ „Zavod za izgradnju“ Banjaluka, nije osnovan. Da li je stanarsko pravo bilo sporno u vrijeme zaključenja ugovora o otkupu stana, ne može ovisiti samo o činjenici da li je osporeno rješenje o dodjeli ili ugovor o korišćenju, već prvenstveno o tome da li neko treće lice ima valjan pravni osnov na temelju koga polaže pravo na sporni stan.

Međutim, navedena okolnost da je stanarsko pravo bilo sporno u momentu zaključenja ugovora o otkupu stana, samo po sebi, neće dovesti do usvajanja tužbenog zahtjeva za njegovu ništavost, ako je zahtjev istaknut od strane lica koje nema pravni interes za to. Tužitelj ima pravni interes, time i aktivnu legitimaciju, da vodi parnicu radi utvrđenja ništavosti ugovora o otkupu i kupoprodaji spornog stana, ali pod uslovom da se može prihvatiti da ima svojstvo zainteresovanog lica, tj. da ima svojstvo člana porodičnog domaćinstva umrlog nosioca stanarskog prava.

Odredbu člana 109. ZOO po kojoj se na ništavost može pozivati svako zainteresovano lice, u konkretnom slučaju, treba tumačiti u vezi sa činjenicom da li bi tužitelj, u odnosu na sporni stan, mogao ostvarivati neko pravo u slučaju usvajanja zahtjeva o ništavosti ugovora o otkupu i prodaji stana. U protivnom, sve i da su ti ugovori ništavi, on ne bi imao pravni interes za isticanje takvog zahtjeva jer tom ništavošću ne bi ostvarivao neko pravo.

Prema odredbi člana 12. stav 1. ZPP, kada odluka suda zavisi od prethodnog rješenja pitanja da li postoji neko pravo ili pravni odnos, a o tom pitanju još nije donio odluku sud ili drugi nadležni organ (prethodno pitanje), sud može sam riješiti to pitanje ako posebnim propisima nije drugačije određeno, s tim da odluka o tom pitanju ima pravno dejstvo samo u parnici u kojoj je to pitanje riješeno (stav 2.).

Dakle, da bi se odlučilo o glavnom tužbenom zahtjevu iz ove parnice, nužnim se ukazuje da se u formi prethodnog pitanja, odluči da li tužitelj, kao unuk, ima pravo trajnog i nesmetanog korišćenja spornog stana, odnosno da li je on „zainteresovano lice“ u smislu odredbe člana 109. ZOO.

Za takvo postupanje suda u konkretnom slučaju ne postoji izričita zakonska zapreka, ali se mora imati u vidu da istovremeno teče i zasebna parnica (broj: 71 0 P 020048 13 P) u kojoj se prethodno pitanje iz ove parnice, pojavljuje kao glavni tužbeni zahtjev.

Prvostepeni sud jeste rješenjem broj: 71 0 P 053168 16 P 2 od 16.6.2016. godine, prekinuo postupak do pravosnažnog okončanja postupka u parnici broj: 71 0 P 020048 13 P, ali je drugostepeni sud rješenjem broj: 71 0 P 053168 16 Gž 3 od 23.11.2016. godine, po žalbi tužioca i prvotuzenog, ukinuo navedeno prvostepeno rješenje. Razlog za ukidanje je zaključak drugostepenog suda da iz odluke Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 71 0 P 053168 13 Rev od 26.10.2015. godine, proizilazi da je postojanje spora u vezi sa stanarskim pravom u vrijeme zaključenja spornih ugovora od značaja za odluku o njihovoj ništavosti. Drugostepeni sud je zaključio da „ne radi o prethodnom pitanju za rješavanje predmetnog spora“, i da su „u ranijim odlukama nedvosmisleno zauzeti stavovi o postojanju pravnog interesa tužitelja za podnošenje predmetne tužbe...“.

Po mišljenju ovog suda, imajući u vidu načela ekonomičnosti i efikasnosti postupka, u vezi sa odredbom člana 109. ZOO, pravilno je ukazivanje revizija tuženih da je bilo potrebno da se prekine postupak u ovoj parnici sve dok se ne riješi parnica broj: 71 0 P 020048 13 P, jer će pravosnažna odluka u toj parnici, kakv god bila, riješiti sporni odnos zbog koga teče ova parnica.

Doneseći pobijanu odluku bez prekida postupka do okončanja parnice broj: 71 0 P 020048 13 P, nižestepeni sudovi su počinili povredu odredbe člana 209. u vezi sa članom 12. ZPP, a na što se revizijom osnovano ukazuje.

U suprotnom, obzirom na odredbu člana 12. stav 2. ZPP, može se desiti da se u ovoj parnici prethodno pitanje riješi na pozitivan način za tužitelja i, slijedom toga, usvoji zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o otkupu i kupoprodaji stana, a nakon toga, jer se tek tada nastavlja prekinuti postupak u parnici broj: 71 0 P 020048 13 P, to prethodno pitanje, sada u formi glavnog tužbenog zahtjeva, riješi tako da zahtjev tužitelja bude odbijen, čime bi bile poništene pravne posljedice

odluke iz ove parnice. U tom slučaju za stranke bi nastala nova situacija u kojoj bi morale zahtjevati ponavljanje postupka u parnici broj: 71 0 P 020048 13 P, što se ukazuje suvišnim u ovom momentu.

Primjenom odredbe člana 249. stav 1. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Rosa Obradović

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić