



Stambeno pravo — sudska praksa Bosne i Hercegovine (2. dio)

ZAHTJEV ZA POVRAT STANA ČLANA PORODIČNOG DOMAĆINSTVA

– čl. 16. st. 2. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 38/98, 12/99, 31/99, 65/01, 13/02, 39/03 i 96/03),

– čl. 6. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, broj: 14/84, 12/87 i 36/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 19/93, 12/99 i 31/99).

Tužiteljica koja je kao član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, nakon smrti nosioca stanarskog prava, polagala pravo na stan, s obzirom da je stan napustila tokom ratnih dejstava, morala je u zakonskom roku podnijeti zahtjev za povrat istog, pa je propuštanje navedenog dovelo do gubitka tog eventualnog prava.

Iz obrazloženja:

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da joj pripada stanarsko pravo na stanu u P., Ul. M. C. broj 13/3, stan broj 19. Navedeni zahtjev tužiteljica temelji na tvrdnji da je sa nosiocem stanarskog prava u predmetnom stanu živjela u ekonomskoj zajednici dužoj od 10 godina pa da je time stekla stanarsko pravo na ovom stanu.

Prema činjeničnom utvrđenju prvostepenog suda proizilazi da je nosilac stanarskog prava na označenom stanu bio stric tužiteljice B. A., koji je umro 19.07.1991. godine, da je između stranaka nesporno da je tužiteljica živjela u spornom stanu u ekonomskoj zajednici sa nosiocem stanarskog prava i da je ostala u spornom stanu nakon njegove smrti kao korisnik stana, da je ista dana 26.03.1992. godine podnijela zahtjev za prenos stanarskog prava, ali da je postupak po tom zahtjevu obustavljen zaključkom Sekretarijata za stambeno komunalne poslove od 31.01.1995. godine, da je ista predmetni stan napustila u toku ratnih dešavanja i da nije Ministarstvu za izbjegla i raseljena lica podnijela zahtjev za povrat stana.

Kod takvog činjeničnog utvrđenja, prvostepeni sud zaključuje da je tužiteljici u smislu odredaba čl. 14. i čl. 15. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine pripadalo pravo da traži vraćanje u posjed predmetnog stana, a navedeno u okviru propisanog roka iz odredbe čl. 16. istog zakona, pa kako ista u propisanom roku nije podnijela zahtjev za povrat stana zaključuje da je istoj u smislu st. 2. čl. 16. navedenog zakona prestalo stanarsko pravo na predmetnom stanu i pobijanom presudom sudi tako što odbija tužbeni zahtjev tužiteljice.

Žalbenim navodima se faktički ne spori činjenični osnov utvrđen od strane prvostepenog suda (iako se u žalbenim razlozima tužiteljica poziva i na ovaj zakonski osnov) i tužiteljica ustvari smatra da je pobijana presuda donesena pogrešnom primjenom materijalnog prava.

Prema odredbi čl. 6. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SR BiH“, broj: 14/84, 12/87 i 36/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 19/93, 12/99 i 31/99) članovima porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, između ostalih, smatraju se i lica koja sa nosiocem stanarskog prava žive u ekonomskoj zajednici u istom stanu duže od 10. godina, ili više od 5. godina ako su se uselila u stan na osnovu ugovora o doživotnom idržavanju nosioca stanarskog prava, a prema odredbi čl. 21. st. 2. istog zakona ovim licima i poslije smrti nosioca stanarskog prava pripada pravo da trajno i nesmetano koriste taj stan pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Prema činjeničnim navodima tužbe, te stavljenom zahtjevu u konkretnom slučaju tužiteljica je kao član porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava, polagala pravo na predmetni stan odnosno pretendovala na sticanje stanarskog prava na istom.

Kod nespornih činjenica da je tužiteljica nakon smrti nosioca stanarskog prava (19.07.1991. godine) nastavila koristiti predmetni stan, te da je tužiteljica u ratu napustila predmetni stan, kod toga da je ista polagala pravo na predmetni stan (pri čemu ista ne može imati povoljniji položaj u odnosu na nosioca stanarskog prava), pravilno prvostepeni sud zaključuje da je istoj pripadalo pravo da u skladu sa odredbama čl. 14. i čl. 15. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 38/98, 12/99, 31/99, 65/01, 13/02, 39/03 i 96/03) podnese zahtjev Komisiji za imovinske zahtjeve raseljenih lica i izbjeglica ili nadležnom organu uprave i to u roku propisanom odredbom čl. 16. navedenog zakona koji rok je istekao 19.04.2000. godine.

Kako je nesporno da tužiteljica nije podnijela navedeni zahtjev, te s obzirom da ni kod suda u navedenom roku nije podnijela tužbu za predaju u posjed stana (tužba u ovoj parnici je sudu podnesena dana 16.12.2003. godine), pravilno prvostepeni sud utvrđuje da je time saglasno st. 2. čl. 16. navedenog zakona, tužiteljici prestalo pravo na predmetnom stanu.

(Presuda Okružnog suda Banjaluka broj: 011-0-Gž-07-001354 od 12.10.2007. g.)

Nezakonito useljeno lice

R J E Š E N j E

Revizija tužene se uvažava, ukida se presuda Okružnog suda u T. broj Gž-570/03 od 22.09.2004. godine i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u N. broj P-172/03 od 19.09.2003. godine je utvrđeno da je tužilac A.Š. nosilac stanarskog prava na dvosobnom stanu u G., stan broj 2, zgrada PS-20/1. Svaka stranka snosi svoje troškove spora (stav 2).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u T. broj Gž-570/03 od 22.09.2004. godine žalba tuženog je odbijana i prvostepena presuda potvrđena.

Tužena revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Nije podnesen odgovor na reviziju. Revizija je osnovana.

U tužbi tužilac zahtjevom traži da se utvrdi da je nosilac stanarskog prava na dvosobnom stanu u G.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužena nosilac prava raspolaganja na predmetnom stanu; da je tužilac tokom 1985. godine na osnovu dogovora predstavnika tužene i direktora SIZ-a stanovanja u G. u od ovog primio ključeve predmetnog stana u koji se sa porodicom uselio, koga je

koristio i uredno plaćao sve obaveze vezane za stanovanje (plaćao stanarinu od mjeseca juna 1985. do 01.10.1990. godine); da je tokom jula 1992. godine, uslijed ratnih okolnosti na prostorima bivše SR BiH od 1992. do 1995. godine, prisilno odveden u B., gdje je te godine kao zarobljeno lice zamijenjen a nakon toga je odselio u Š. gdje mu je bila porodica; da je prije njegovog useljenja u predmetni stan taj stan koristio D.E. kao nosilac stanarskog prava; da je rješenjem Ministarstva za izbjeglice i raseljena lica, Odsjek G. broj 05-050-12- 205/99 od 26.03.2003. godine

odbijen sa zahtjevom za vraćanje u posjed predmetnog stana i da tužena odbija da tužiocu prizna stanarsko pravo na predmetnom stanu.

Nižestepeni sudovi u pobijanim presudama zaključuju da je "tužilac protekom rokova tri plus četiri godine, a do dana presuđenja i više od osam godina stekao stanarsko pravo na predmetnom stanu, jer se tužena prećutno saglasila da tužitelj koristi navedeni stan iako nije imao valjan osnov, pa se jedno dugogodišnje faktičko stanje transformisalo u pravno stanje" i pozivom na odredbe člana 30. Zakona o stambenim odnosima sudili tako što su udovoljili tužbenom zahtjevu na način bliže naveden u izreci prvostepene presude.

Odluka nižestepeni sudova nije pravilna.

Po odredbi čl. 30. st. 1. Zakona o stambenim odnosima („Sl. list SR BiH“, br. 13/84, 12/87 i 36/89 te „Sl. glasnik RS“, br. 19/93, 31/83, 12/99 u daljem tekstu: ZSO), 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.

Postupak za iseljenje nezakonito useljenog lica može se pokrenuti pred nadležnim stambenom organom ako od dana nezakonitog useljenja pa do pokretanja postupka nije proteklo više od tri godine (stav 2. tog člana). Protekom roka od tri godine prestaje nadležnost stambenog organa, ali se postupak za iseljenje može tužbom kod nadležnog suda pokrenuti u daljem roku od pet godina (stav 7. tog člana).

Iz ovih odredbi proizilazi da lice koje se bespravno uselilo u stan u društvenoj svojini stiče stanarsko pravo po samom zakonu (ex lege) ako u roku od osam godina imalac prava raspolaganja ne podnese tužbu sa zahtjevom za iseljenje.

U ovom slučaju, a kako su to utvrdili nižestepeni sudovi, tužilac se u predmetni stan uselio tokom juna 1985. godine, iz kojeg je zbog ratnih sukoba na području SR BiH u periodu od 1992. do 1995. godine prinudno iseljen i odveden u logor u B. tokom mjeseca jula 1992. godine, do kada je proteklo nešto više od sedam godina, dakle, od njegovog useljenja u sporni stan do iseljenja iz tog stana nije prošao rok od osam godina, kako je to propisano odredbom člana 30. stav 2. i

7. ZSO, pa u odnosu na njega nisu se ispunile zakonske pretpostavke iz ove odredbe za sticanje stanarskog prava kao nezakonito useljenog lica u sporni stan.

Međutim, pored tužioca su se u predmetni stan, bespravno uselili i članovi njegovog porodičnog domaćinstva (supruga i djeca), a što su nižestepeni sudovi tokom postupka utvrdili, pa zbog toga je bilo potrebno provjeriti, da li su članovi njegovog porodičnog domaćinstva koristili sporni stan do navršenih osam godina od nezakonitog useljenja u sporni stan. Jer, ako bi se utvrdilo da su članovi porodičnog domaćinstva tužioca, kao bespravnog korisnika predmetnog stana koristili taj stan do navršenih osam godina od nezakonitog useljenja tužioca i njegovih članova porodičnog domaćinstva u sporni stan, onda bi se ispunile zakonske pretpostavke iz člana 30. stav 2. i 7. ZSO da je tužilac stekao stanarsko pravo na tom stanu.

Sve ove okolnosti bitne za zakonito odlučivanje, pobijane presude nisu uzele u obzir, zbog čega ni materijalno pravo iz odredbi člana 30. stav 2. i 7. ZSO nisu pravilno primijenjeno.

Zato se revizija tužene o pogrešnoj primjeni materijalnog prava ukazuje osnovanom. Stoga je primjenom odredbi člana 250. stav 2. u vezi sa odredbom člana 456. stav 2. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 58/03, 85/03 i 74/05) odlučeno kao u izreci, s tim što će drugostepeni sud u ponovnom odlučivanju o žalbi tužene otkloniti nedostatke na koje se ukazuje u ovom rješenje, a potom će donijeti zakonitu odluku.

(Rješenje Vrhovnog suda Republike Srpske Rev-776/05 od 24.04.2007. godine)

Po sili zakona

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Modriči broj 86 0 P 001880 08 P od 11.4.2011. godine odbijen je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je, kao zakonska nasljednica iza umrle majke M. D., vlasnik dvosobnog stana koji se nalazio u Š., Ul. ... br. ..., površine ... m², koji je porušen i zahtjev da se obaveže tužena da joj na ime tog stana obezbijedi i preda u posjed i svojinu drugi odgovarajući dvosoban stan iste površine, izgrađen u Š., s tim da se oslobađa te obaveze, ako tužiteljici isplati naknadu na ime porušenog stana u iznosu od 20.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate. Tužiteljica je obavezana da tuženoj naknadi troškove postupka u iznosu od 2.260,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Dobuju broj 86 0 P 001880 11 Gž od 12.10.2011. godine žalba tužiteljice je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužiteljica revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava i predlaže da se pobijana presuda preinači i tužbeni zahtjev usvoji uz naknadu troškova postupka ili da se ta presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tužena u odgovoru na reviziju tužiteljice osporava njene navode i predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je vlasnik stana bliže označenog u izreci prvostepene presude, da joj tužena preda u posjed i svojinu drugi odgovarajući stan na ime tog stana koji je porušen, a da se te obaveze može osloboditi isplatom protivvrijednosti stana u iznosu od 20.000,00 KM sa pripadajućom kamatom.

Prvostepeni sud je nakon provedenog postupka utvrdio da je majka tužiteljice M. D. bila nosilac stanarskog prava na dvosobnom stanu u Š., Ul. ... br. ..., površine ... m² na osnovu rješenja SIZ stanovanja B. Š. od 12.11.1985. godine i da je stan napustila zbog ratnih dejstava. Rješenjem Ministarstva za ... RS, Odsjek Š., broj 05-050-55-755/99 od 1.6.2000. godine utvrđeno joj je svojstvo nosioca stanarskog prava na predmetnom stanu, a u Zapisniku istog Ministarstva od 10.11.2003. godine o primopredaji stana je naznačeno da je stan devastiran i neuslovan za stanovanje i majka tužiteljice nije ušla u posjed stana, a umrla je 2006. godine. Objekat u kome se nalazio predmetni stan je porušen na osnovu rješenja tužene broj 06-362-20/05 od 21.4.2005. godine kome je prethodio postupak u kome je utvrđeno da objekat nije uslovan za stanovanje zbog njegove dotrajalosti. U momentu rušenja, u zgradi nije bilo stanara. Zaključkom tužene od 10.1.2007. godine, koji je potvrđen drugostepenim rješenjem od 8.8.2007. godine, odbačen je zahtjev tužiteljice za prenos stanarskog prava. Tužiteljica je tužbu u ovoj pravnoj stvari podnijela 7.4.2008. godine.

Na osnovu ovakvog stanja činjenica nižestepeni sudovi su zaključili da je majka tužiteljice bila korisnik, a ne vlasnik predmetnog stana i da ne postoji pravni osnov da se, nakon njene smrti, tužiteljici utvrdi pravo vlasništva na tom stanu, te da je rušenjem stana majci tužiteljice prestao ugovor o korištenju stana po samom zakonu (član 52. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SRBiH“, 14/84, 12/87 i 36/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/93, 22/93, 12/99 i 31/99, dalje: ZSO); da na tužiteljicu nije preneseno stanarskog prava na istom stanu i da nema osnova za dodjelu joj drugog odgovarajućeg stana, a time ni za isplatu protivvrijednosti stana. Iz ovih razloga, primjenom navedene zakonske odredbe i člana 123. i 126. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03 do 49/09, dalje: ZPP) prvostepeni sud je zahtjev tužiteljice odbio.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne i zakonite.

Među parničnim strankama nije sporno da je tužiteljica zakonski nasljednik (kćerka) pokojne M. D., na kojoj činjenici, uz tvrdnju da je sa njom zajednički koristila stan, je i zasnovala legitimaciju za podnošenje tužbe u ovoj parnici.

Tužena je tokom postupka osporavala zahtjev tužiteljice, između ostalog i istaknutim prigovorom nedostatka aktivne legitimacije na njenoj strani. Prihvatanjem osnovanim ovog prigovora, nižestepeni sudovi su odbili zahtjev tužiteljice kao neosnovan.

Pravo vlasništva na stanu u držanoj svojini stiče se otkupom stana. Otkupiti se može stan u državnoj svojini na kojem postoji stanarsko pravo (član 9. stav 1. Zakona o privatizaciji državnih stanova “Službeni glasnik Republike Srpske” – prečišćeni tekst broj 59/08, 58/09 i 71/10), a pravo na otkup stana ima nosilac stanarskog prava, kojim se u smislu odredbi člana 5. stav 1. navedenog zakona smatra i lice koje je to pravo steklo prema odredbama ZSO.

Iz utvrđenog činjeničnog stanja proizlazi da majka tužiteljice nije stekla pravo vlasništva na navedenom stanu otkupom stana po ZPDS (tužiteljica to i ne tvrdi) nego je stekla svojstvo nosioca stanarskog prava (član

2. stav 2. ZSO) a stanarsko pravo u smislu odredbi člana 2. stav 2. Zakona o nasljeđivanju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 3/09), nije podobno za nasljeđivanje. Stoga, kako majka tužiteljice nije bila vlasnik stana, ni tužiteljica to pravo nije mogla steći nasljeđivanjem iza smrti majke, pa kako to pravo nije stekla ni po drugom osnovu, pravilno su nižestepeni sudovi sudili kada su zahtjev tužiteljice da joj se utvrdi pravo vlasništva na spornom stanu, odbili.

Prema odredbi člana 22. stav 3. ZSO stambeni organ uprave odlučuje da li licu, koje je stan koristilo zajedno sa nosiocem stanarskog prava nakon njegove smrti pripada pravo da nastavi korištenje stana. U konkretnom slučaju je zaključkom tužene od 10.1.2007. godine odbačen zahtjev tužiteljice da se nakon smrti njene majke (nosioca stanarskog prava) prenese stanarsko pravo na tužiteljicu. U upravnom postupku je, dakle, utvrđeno da tužiteljica ne može prema odredbama ZSO nastaviti korištenje stana kao član porodičnog domaćinstva njene majke (član 21. stav 2. ZSO), jer je drugostepenim rješenjem od 8.8.2007. godine žalba tužiteljice odbijena i navedeni zaključak je potvrđen. Tužiteljica nije tvrdila da je pokrenula upravni spor niti je na te okolnosti predlagala, pa ni provodila bilo kakve dokaze. Prestankom stanarskog prava majci tužiteljice, u situaciji kada to pravo nije u upravnom postupku preneseno na tužiteljicu, ona nema pravni osnov za obezbjeđenje i predaju u posjed i svojinu drugog odgovarajućeg stana. Zato, navodi revizije da se tužiteljica brinula o majci i da je izdržavala, ne doprinose drugačijem ishodu ovog spora.

Pravo na obezbjeđenje drugog stana ne bi pripadalo ni majci tužiteljice da je ona to, za života tražila. Prema članu 52. stav 1. ZSO ugovor o korištenju stana prestaje, između ostalog, i ako se zgrada ili dio zgrade u kojoj je stan, mora rušiti na osnovu pravosnažnog rješenja nadležnog organa. Njoj je stan na kojem je bila nosilac stanarskog prava vraćen u upravnom postupku 1.6.2000. godine. Zapisnikom o primopredaji od 10.12.2003. godine je izvršena primopredaja stana. Međutim, i pored toga, od njenog iseljenja iz stana 1992. godine do smrti (2006. godine), to znači ni prije donošenja rješenja o rušenju ni u vrijeme rušenja stana, ona nije bila korisnik stana, slijedom čega nije postojala obaveza stambenog organa tužene da joj obezbijedi smještaj u drugom odgovarajućem stanu, jer u vrijeme rušenja stana, koje je relevantno za primjenu člana 52. ZSO ona nije bila u faktičkoj vezi sa tim stanom. To pravo pogotovo ne pripada tužiteljici, jer ona nije izvela bilo kakvo pravo na predmetnom stanu, iz prava koja je na spornom stanu imala njena majka.

Na zakonitost i pravilnost pobijane presude ne utiče ni tvrdnja revizije da zajednica života tužiteljice kao člana porodičnog domaćinstva nosioca stanarskog prava predstavlja osnov za utvrđenje svojstva nosioca stanarskog prava tužiteljici, jer je o njenom zahtjevu za prenos stanarskog prava, odlučeno rješenjem nadležnog upravnog organa

kojim njen zahtjev nije usvojen a zakonitost i pravilnost tog rješenja tužiteljica je mogla osporavati samo u upravnom postupku i upravnom sporu, o njihovoj zakonitosti se ne odlučuje u ovom parničnom postupku.

Tužiteljica zahtjevom traži i da se tužena obaveže da joj preda odgovarajući stan iste površine, izgrađen na gradskom građevinskom zemljištu u Š., a da se oslobađa te obaveze ako joj isplati protivvrijednost u iznosu od 20.000,00 KM, na ime navedenog porušenog stana. Radi se, dakle, o alternativnom ovlaštenju tužene (fakultas alternativa) koje bi dalo mogućnost izbora tuženoj samo da je svojinsko pravni zahtjev za obezbjeđenje i predaju u posjed i svojину drugog odgovarajućeg stana, osnovan, što ovdje nije slučaj. Kako nema osnova za navedeni svojinsko pravni zahtjev iz kojeg bi proizašlo alternativno ovlaštenje tužene, izbor od strane tužene, nije moguć.

Tužena, suprotno navodima revizije, nema obavezu da tužiteljici obezbijedi drugi odgovarajući stan ni u smislu odredbe člana 54. ZPDS, s obzirom da je sporni stan porušen na osnovu rješenja nadležnog upravnog organa zbog dotrajalosti zgrade i zbog opasnosti za okolinu, a ne u ratnim dejstvima, niti je tužiteljica stvarno legitimisana za postavljanje ovakvog, kao ni drugih prednje navedenih dijelova tužbenog zahtjeva. Naime, tužiteljica nije u materijalno pravnom odnosu sa tuženom u pogledu predmetnog stana i ne pripadaju joj ovlaštenja da s osnovom polaže bilo kakvo pravo na spornom stanu. Zato su nižestepeni sudovi pravilno sudili kada su prihvatajući osnovanim prigovor tužene o nedostatku aktivne legitimacije tužiteljice u ovoj parnici, tužbeni zahtjev odbili, za šta su imali uporište u utvrđenom činjeničnom stanju i u relevantnim odredbama materijalnog prava, i za svoje odluke su dali jasne i valjane razloge, koje kao pravilne prihvata i ovaj sud.

S obzirom na navedeno, ni tvrdnja revizije da je obaveza tužene da na svojoj teritoriji čuva i obezbjeđuje imovinu i građane, nije od uticaja na pravilnost i zakonitost pobijane presude.

Prema izloženom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje u reviziji tužiteljice a ni onih na koje ovaj sud u smislu odredbi člana 241. ZPP pazi po službenoj dužnosti, zbog čega je revizija tužiteljice odbijena kao neosnovana primjenom odredbe člana 248. istog zakona.

(Presuda Vrhovni sud Republike Srpske 86 0 P 001880 11 Rev, od 15.8.2012. godine)

Prestanak prava raspolaganja:

P R E S U D A

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjoj Luci broj 71 0 P 067452 02 P od 31.12.2009. godine odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da se utvrdi da je pravno valjan ugovor o korištenju stana koji se nalazi u B. L. u Ulici ... br. ..., stan broj ..., zaključen 1977. godine između njega i pravnog prednika tuženog Zavoda za ... B. L., te da se tuženi J. R. (dalje: drugotuženi) obaveže da mu preda u posjed navedeni stan, slobodan od lica i stvari.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjoj Luci broj 71 0 P 067452 10 Gž od 27.5.2010. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se osporena presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje ili da se obje nižestepene presude preinače i tužbeni zahtjev usvoji u cjelosti.

Odgovor na reviziju nije podnesen. Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za utvrđenje pravne valjanosti ugovora o korištenju stana iz 1977. godine, na osnovu koga je on stekao svojstvo nosioca stanarskog prava na spornom stanu, te za obavezivanje drugotuženog da mu taj stan preda u posjed.

Na podlozi rezultata dokaznog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužitelj bio nosilac stanarskog prava na spornom stanu; da je uslijed ratnih dešavanja tužitelj 1993. godine napustio navedeni stan, nakon čega je tuženi 1. maj – ... iz B. L., kao davalac stana na korištenje, taj stan dodijelio drugotuženom na korištenje; da tužitelj nije Ministarstvu za ... niti nadležnoj Komisiji podnio zahtjev za vraćanje prijeratnog stana već je dana 16.9.2002. godine sudu podnio predmetnu tužbu.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a obzirom da tužitelj nije podnio zahtjev za vraćanje spornog stana u posjed u roku propisanom odredbom člana 16. st. 1. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 38/98 do 1/10), koji je istekao dana 19.4.2000. godine, prvostepeni sud je zaključio da je zbog takvog propusta tužitelju prestalo stanarsko pravo u smislu odredbe stava 2. istog člana, pa je iz tog razloga odbio tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud je žalbu tužitelja odbio i prvostepenu presudu potvrdio, prihvatajući kao pravilne činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda.

Nižestepene presude su zakonite.

Polazeći od utvrđene činjenice da je tužitelj bio prijeratni nosilac stanarskog prava na spornom stanu, to mu je u smislu odredbe člana 14. st. 1. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine pripadalo pravo da u upravnom ili sudskom postupku zahtijeva vraćanje stana u posjed. Međutim, iz sadržaja odredbe člana 16. st. 1. tog zakona slijedi da je krajnji rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana u posjed bio 19.4.2000. godine. Iz odredbe stava 2. tog člana u vezi sa članom 14. st. 1. istog zakona slijedi da, ukoliko nosilac stanarskog prava ili član njegovog porodičnog domaćinstva ne podnese zahtjev u roku iz stava 1. člana 16. tog zakona, stanarsko pravo mu prestaje. Rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana u posjed iz stava 1. člana 16. navedenog zakona je materijalno-pravni prekluzivni rok, koji se ne može produžavati odlukom suda, a čijim propuštanjem se gubi ne samo pravo na preduzimanje određene radnje, nego taj propust dovodi i do gubitka prava u materijalnom smislu tj. prestanka stanarskog prava po sili zakona, kako to proizlazi iz odredbe stava 2. istog člana, a što pravilno zaključuje drugostepeni sud u pobijanoj presudi.

Propuštanje da se blagovremeno podnese zahtjev za vraćanje stana u posjed, u smislu odredbe člana 16. st. 1. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine, nije moguće konvalidirati tužbom za utvrđenje valjanosti ugovora o korištenju stana. Pošto je prije podnošenja tužbe u ovom sporu tužitelju prestalo stanarsko pravo na predmetnom stanu, on nema pravo da zahtijeva utvrđenje da je nosilac stanarskog prava na osnovu pravno valjanog ugovora o korištenju stana.

Pravilan je i zaključak drugostepenog suda da je svrha donošenja Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine uspostavljanje stanja kakvo je bilo na dan 30.4.1991. godine. Taj zakon je i propisao materijalno-pravne uslove i procesna pravila za vraćanje stanova u posjed nosiocima stanarskog prava ili članovima njihovog porodičnog domaćinstva (članovi 14. i 15. ovog zakona), a svim ovim licima je omogućio da pod jednakim uslovima ostvare prava priznata tim zakonom. Stoga odredbe ovog zakona nisu u nesaglasnosti sa Ustavom RS i Ustavom BiH, Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda (dalje: Konvencija) i Prvim protokolom uz tu Konvenciju te Aneksom VII Dejtonskog mirovnog sporazuma. Ograničenja u ostvarivanju prava, određena u odredbi člana 16. navedenog zakona, se jednako odnose na sva lica, čime je uspostavljen i princip proporcionalnosti.

Stanarsko pravo jeste imovinsko pravo sui generis, na koje se odnosi član

1. Prvog protokola uz Konvenciju. Međutim, zaštita tog prava se ostvaruje u skladu sa nacionalnim zakonodavstvom, koje mora biti u saglasnosti sa standardima Konvencije. Propisivanje prekluzivnog roka za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana u posjed, uz posljedicu gubitka stanarskog prava propuštanjem tog roka, predstavlja ograničenje

neophodno za ostvarenje pravne sigurnosti. Navedeni rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana u posjed je u više navrata produžavan, to je svaki put objavljeno u službenom glasilu RS i sredstavima javnog informisanja, za podnošenje zahtjeva nije bila propisana forma niti su uz njega trebali da se prilože dokazi o osnovanosti zahtjeva. Stoga zainteresovanim licima nije bilo onemogućeno niti otežano ostvarivanje prava na vraćanje stana, pa je ograničenje u odnosu na rok za podnošenje tog zahtjeva ustanovljeno u javnom interesu. Ovdje se radi o opravdanom i zakonitom miješanju u imovinska prava tužitelja, koje miješanje odgovara društvenim potrebama, a između tog miješanja i cilja kojem se teži postoji srazmjera. Institut prekluzije je ustanovljen radi pozitivnog uticaja na pravnu sigurnost i radi sprečavanja nemarnosti i zloupotrebe prava građana.

Neosnovana je tvrdnja iz revizije da se stanarsko pravo ne može izgubiti (sva prava podliježu gubitku, ali samo u slučajevima i pod uslovima propisanim zakonom). Što se tiče revizionog prigovora da zakoni ne mogu imati retroaktivno dejstvo, valja istaći da je članom 110. stav 2. Ustava RS predviđeno da se zakonom može odrediti da pojedine njegove odredbe imaju povratno dejstvo, ako to zahtijeva opšti interes. Međutim, u ovom slučaju ni nema retroaktivne primjene člana 16. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine jer je taj zakon stupio na snagu 19.12.1998. godine, a od tog dana je počeo teći rok za podnošenje zahtjeva za vraćanje stana u posjed.

Kod takvog stanja stvari proizlazi da osporena presuda nema nedostataka na koje ukazuje revizija tužitelja, kao ni onih na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, pa je revizija odbijena kao neosnovana, na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09).

(Presuda Vrhovni sud Republike Srpske 71 0 P 067452 11 Rev od 23.08.2012.g.

Otkup stana

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Doboju broj 84 0 P 003307 08 GŽ od 12.8.2009. godine se preinačava i sudi:

“Žalba tužene se usvaja i presuda Osnovnog suda u Derventi broj 13 84 P 003307 06 P od 30.7.2008. godine se preinačava tako što se odbija tužbeni zahtjev za obavezivanje tužene da osigura tužiteljici otkup dvosobnog stana površine 58 m² u prvoj gradskoj zoni u B. ili da joj isplati protuvrijednost stana u iznosu od 30.247,00 KM, a tužiteljica se obavezuje da tuženoj naknadi parnične troškove u iznosu od 1.800,00 KM”.

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Derventi broj 13 84 P 003307 06 P od 30.7.2008. godine tužena je obavezana da tužiteljici osigura otkup dvosobnog stana površine 58 m² u prvoj gradskoj zoni u B. ili da joj isplati protuvrijednost navedenog stana u iznosu od 30.247,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate, te da joj naknadi parnične troškove u iznosu od 4.280,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju broj 84 0 P 003307 08 GŽ od 12.8.2009. godine žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužena pobija drugostepenu presudu zbog pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se osporena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen. Revizija je osnovana.

U ovoj parnici tužiteljica tužbom traži da sud obaveže tuženu da joj omogući otkup dvosobnog stana površine 58 m² u prvoj gradskoj zoni u B. ili da joj isplati protuvrijednost tog stana u iznosu od 30.247,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana utuženja do isplate.

Prema utvrđenom činjeničnom stanju, koje među parničnim strankama i nije sporno, tužiteljica je nosilac stanarskog prava na dvosobnom stanu površine 58 m² u Ulici ... u B.; ovaj stan je u toku rata oštećen jer je na zgradu u kojoj se

nalazi pala eksplozivna naprava; Ministarstvo za ... je 2000. godine, povodom zahtjeva tužiteljice, istoj vratilo u posjed navedeni stan uz napomenu da stan nije uslovan za stanovanje; tužiteljica je 03.4.2006. godine tuženoj podnijela pismeni zahtjev za otkup drugog odgovarajućeg stana ili obeštećenje u novcu, a istog dana je i sudu podnijela tužbu sa identičnim zahtjevom.

Prvostepeni sud je u cjelosti usvojio zahtjeve tužiteljice nalazeći da je tužena, u smislu člana 56. Zakona o privatizaciji državnih stanova („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 72/07 – prečišćeni tekst, dalje: ZPDS), obavezna tužiteljici obezbijediti otkup drugog odgovarajućeg stana.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje i pravni zaključak prvostepenog suda.

Stoji navod revizije da su nižestepene presude zasnovane na pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Tačno je da je odredbom člana 56. ZPDS propisano da je nosiocu stanarskog prava, čiji je stan u sastavu ratom uništene stambene zgrade, opština dužna omogućiti otkup drugog odgovarajućeg stana, ali ne većeg od stana koji je koristio, pod istim uslovima koje je imao kao nosilac stanarskog prava. Međutim, istim članom je određen rok u kome opština treba izvršiti ovu obavezu (osam godina od stupanja Zakona na snagu). ZPDS je stupio na snagu 28.7.2001. godine, objavljivanjem Odluke Visokog predstavnika za BiH u

„Službenom glasniku Republike Srpske“, broj 35/01. To znači da obaveza tužene da obezbijedi tužiteljici otkup drugog odgovarajućeg stana dopijeva 28.7.2009. godine. Iz toga proizlazi da do podnošenja tužbe i do donošenja prvostepene presude u ovoj pravnoj stvari obaveza tužene nije bila dospjela. Kako dužnik dolazi u docnju tek kad ne ispunji obavezu u roku određenom za ispunjenje, u smislu člana 324. st. 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85 i 57/89 te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04), a u ovom slučaju potraživanje tužiteljice do zaključenja glavne rasprave nije dospjelo, nižestepeni sudovi su pogrešno primijenili materijalno pravo kad su usvojili zahtjev koji nije dospio za ispunjenje.

Ovdje treba imati u vidu da obaveza propisana članom 56. ZPDS postoji samo ako je stan u ratu uništen. U konkretnom slučaju stambena zgrada, u kojoj se nalazi stan na kome tužiteljica ima stanarsko pravo, nije uništena odnosno porušena, već je oštećena, a prema nalazu i mišljenju građevinskog vještaka S. Ž., izrađen je elaborat i projekat sanacije te zgrade.

U odnosu na alternativno postavljeni dio zahtjeva tužiteljice, kojim je tražila da se obaveže tužena da joj isplati protuvrijednost stana, pravilna primjena materijalnog prava je nalogala da se ovaj dio zahtjeva u svakom slučaju odbije kao neosnovan.

Naime, ovako postavljen zahtjev za alternativnu činidbu nema uporišta u materijalnom pravu jer u smislu člana 5. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SRBiH“, br. 14/84, 12/87 i 36/89 te „Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 19/93, 22/93, 12/99 i 31/99, dalje: ZSO), pravo raspolaganja, korištenja i upravljanja stanovima, koje su kao investitori izgradili ili po drugom osnovu stekli, imaju davaoci stana na korištenje, a prema odredbi člana

11. st. 3. ZSO, izričito je zabranjeno prodavati odnosno kupovati ili na drugi način, suprotno odredbama tog zakona, prenositi odnosno sticati stanarsko pravo.

Iz prednjih razloga je uvažavanjem revizije tužene valjalo preinačiti obje nižestepene presude i odlučiti kao u izreci (član 250. st. 1. Zakona o parničnom postupku – „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09, dalje: ZPP).

Kako je tužena uspjela u sporu, na osnovu člana 397. st. 2. ZPP su joj dosuđeni parnični troškovi, obračunati u skladu sa tarifnim brojem 2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike

Srpske“, broj 68/05), koji se odnose na sastav odgovora na tužbu te zastupanje na pripremnom ročištu i ročištu za glavnu raspravu u iznosu od po 600,00 KM.