

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 047744 15 Rev
Banjaluka: 27.8.2015. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Stake Gojković, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice-protivtužene V.K. iz B., sada sa boravištem u D., S., ... i tužitelja B.G. iz B., ..., oboje zastupani po punomoćniku R.P., advokatu iz B., ..., protiv tužene-protivtužiteljice A.R. iz B., ..., koju zastupa punomoćnik M.K., advokat iz G., ..., te tuženih Z. za i. a.d. B., ..., kog zastupa punomoćnik-zaposlenik V.N. i KC B., kog zastupa punomoćnik-zaposlenik S.Š., radi utvrđenja i naknade štete, vrijednost predmeta spora 100.000,00 KM i po protivtužbi tužene-protivtužiteljice A.R. protiv tuženih KC B. i Z. za i. a.d. B., radi isplate, vrijednost predmeta spora 106.586,00 KM i tužiteljice-protivtužene V.K., radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora 100.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužene-protivtužiteljice A.R. izjavljene protiv presude Okružnog suda Banjaluka broj: 71 0 P 047744 14 Gž 2 od 4.12.2014. godine, na sjednici održanoj 27.8.2015. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda Banjaluka broj: 71 0 P 04774412 P 2 od 23.5.2014. godine, usvojen je tužbeni zahtjev tužiteljice V.K. i utvrđeno da je apsolutno ništav ugovor o zakupu stana broj: 01-960-17/02 od 11.10.2002. godine, koji je zaključen između tuženih A.R. i KC B., kao i ugovor o otkupu stana koji je zaključen 29.4.2003.godine između istih ugovarača, ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-10777/04 i Aneks tog ugovora, na kojem su potpisi ugovornih strana ovjereni kod Osnovnog suda Banjaluka 22.9.2004.godine, pod brojem Ov-1466/04.

Usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja V.K. i B.G., te je utvrđeno da je apsolutno ništav kupoprodajni ugovor zaključen 11.11.2005.godine između tužitelja B.G., kao kupca i tužene A.R., kao prodavca, na kojem su potpisi ugovornih strana ovjereni kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-17013/05 i čiji predmet kupoprodaje je dvosoban stan u B. u Ulici ..., na prvom spratu, stan broj 4, površine 51 m², (u daljem tekstu: sporni stan), za cijenu od 75.000,00 KM.

Usvojen je tužbeni zahtjev tužitelja B.G. i obavezana tužena A.R. da mu vrati kupoprodaju cijenu u iznosu od 75.000,00 KM, kao i iznos od 1.586,03 KM plaćen na ime poreza na promet, sve sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11.11.2005. godine do konačne isplate.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja B.G. kojim traži da se tuženi obavežu da mu solidarno isplate štetu na ime troškova pretvaranja stana u poslovni prostor u iznosu od 30.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja do konačne isplate.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja u odnosu na tuženi Z. za i. a.d. B..

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tužene A.R. kojim traži da se tuženi KC B. i Z. za i. a.d. B. obavežu da joj solidarno isplate iznos od 75.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene isplaćene od strane tužitelja B.G., iznos od 1.586,00 KM plaćen na ime poreza na promet, sve sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11.11.2005. godine do konačne isplate, te iznos od 30.000,00 KM na ime pretvaranja spornog stana u poslovni prostor, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tužene A.R. u dijelu kojim traži da se utvrdi da je tužiteljici V.K., prestalo pravo za predaju u posjed spornog stana.

Obavezani su tuženi A.R. i KC B. da tužiteljima solidarno nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 10.863,25 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja do isplate, dok je u preostalom dijelu taj zahtjev odbijen.

Odbijen je zahtjev za naknadu troškova postupka u odnosu na tuženog Z. za i. a.d. B..

Drugostepenom presudom Okružnog suda Banjaluka broj: 71 0 P 047744 14 Gž 2 od 4.12.2014. godine, žalbe tuženih A.R. i KC B. su odbijene i prvostepena presuda potvrđena u dosuđujućem dijelu po tužbenom zahtjevu i u odbijajućem dijelu po protivtužbenom zahtjevu.

Tužena A.R. revizijom pobija 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, a usvoji protivtužbeni ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužiteljice V.K. da se utvrdi da su ništavi ugovor o zakupu spornog stana broj: 01-960-17/02 od 11.10.2002. godine i ugovor o otkupu spornog stana od 29.4.2003.godine, zaključen između tuženih A.R. i KC B., ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-10777/04 i Aneks tog ugovora ovjeren 22.09.2004.godine pod brojem Ov-1466/04

Predmet spora je zahtjev tužitelja V.K. i B.G. da se utvrdi ništavim kupoprodajni ugovor u vezi spornog stana, zaključen 11.11.2005.godine između tužitelja B.G., kao kupca i tužene A.R., kao prodavca, ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-17013/05.

Predmet spora je i tužbeni zahtjev tužitelja B.G. da se obaveže tužena A.R. da mu vrati kupoprodajnu cijenu u iznosu od 75.000,00 KM i iznos od 1.586,03 KM plaćen na ime poreza na promet, sve sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11.11.2005. godine do konačne isplate, kao i zahtjev da se tuženi obavežu da mu solidarno isplate štetu na ime troškova pretvaranja stana u poslovni prostor u iznosu od 30.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja do konačne isplate.

Predmet spora je protivtužbeni zahtjev tužene A.R. da se obavežu tuženi KC B. i Z. za i. a.d. B., da joj solidarno isplate iznos od 75.000,00 KM na ime kupoprodajne cijene isplaćene od strane tužitelja B.G., iznos od 1.586,00 KM plaćen na ime poreza na promet, sve sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11.11.2005.godine do konačne isplate, te iznos od 30.000,00 KM na ime pretvaranja spornog stana u poslovni prostor, sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate, kao i da se utvrdi da je tužiteljici V.K., prestalo pravo za predaju u posjed spornog stana.

Bitne činjenice na kojima su zasnovane nižestepene presude su: da je OOUR KBC B. 21.4.1988. godine dodjelio sporni stan na korišćenje tužiteljici V.K. i da je ona 30.8.1990. godine sa tadašnjim SIZ stanovanja zaključila ugovor o korišćenju stana ušla u posjed; da je tužiteljica V.K. kancelariji CRPC u D. podnijela 2.6.1999. godine zahtjev za povrat spornog stana i da je CRPC 24.10.2000. godine, pod brojem 642-413 -1/1, donio odluku kojom je potvrdio da je tužiteljica na dan 1.4.1992. godine bila posjednik spornog stana; da je tužiteljica V.K. 7.6.2002. godine, pod brojem I-08-1447/02, podnijela Ministarstvu za ... RS-Odsjek B. zahtjev za izvršenje odluke CRPC o vraćanju spornog stana, koji zahtjev je odbačen zaključkom broj: I-08-1447/02 od 23.9.2003. godine, a Ministarstvo za ... RS je rješenjem broj: 050-01-461/04 od 28.4.2004. godine, odbilo žalbu tužiteljice V.K. izjavljenu protiv navedenog zaključka; da je Vrhovni sud Republike Srpske presudom broj: U-1038/04 od 28.2.2007. godine uvažio tužbu tužiteljice V.K. i poništio osporeni akt; da je u ponovnom postupku Ministarstvo za ... RS donijelo novo rješenje u skladu sa shvatanjem iz presude Vrhovnog suda da se rok za izvršenje odluke CRPC ima računati od dana uručenja stranci, a ne od dana donošenja odluke CRPC i prihvatilo zahtjev tužiteljice V.K. za povrat stana, te je i donesen zaključak o dozvoli izvršenja broj: I-08-1447/02 od 18.3.2008. godine; da je tužena A.R. pokrenula upravni spor protiv ovog rješenja Ministarstva za ... RS i da je Okružni sud Banjaluka presudom broj: 11 0 U 000326 08 od 20.3.2009. godine, uvažio tužbu tužene A.R. izjavljenu protiv novog rješenja drugostepenog organa i potvrdio zaključak od 23.9.2003. godine; odlučujući o zahtjevu za vanredno preispitivanje Vrhovni sud Republike Srpske je presudom broj: 11 0 U 000326 09 Uvp od 19.4.2010. godine, uvažio zahtjev tužiteljice V.K. i preinačio presudu Okružnog suda Banjaluka broj: 11 0 U 000326 08 od 20.3.2009. godine, tako što je tužbu tužene A.R. odbio; da je nakon toga Okružni sud Banjaluka presudom broj: 11 0 U 001429 09 U od 13.9.2010. godine odbio tužbu tužene A.R., čime je ostao na snazi zaključak o dozvoli izvršenja broj: I-08-1447/02 od 18.3.2008. godine kojim je potvrđeno da je odluka CRPC broj: 642-413 -1/1 od 24.10.2000. godine, „konačna, obavezujuća i izvršna“; da je protiv presude Okružnog suda Banjaluka broj: 11 0 U 001429 09 U od 13.9.2010. godine, tužilac B.G. podnio zahtjev za vanredno preispitivanje, a koji zahtjev je odbijen od strane Vrhovnog suda Republike Srpske presudom broj: 11 0 U 001356 11 Uvp od 20.7.2011. godine; da su tužilac B.G. i tužena A.R. izjavili apelaciju protiv zaključka o dozvoli izvršenja broj: I-08-1447/02 od 18.3.2008. godine, protiv presude broj: 11 0 U 001429 09 U od 13.9.2010. godine i presude broj: 11 0 U 001356 11 Uvp od 20.7.2011. godine, a koja je odbijena odlukom Ustavnog suda Bosne i Hercegovine broj: AP- 4525/10 od 20.12.2011. godine; a predstavku tužene A.R. je Evropski sud za ljudska prava proglasio neprihvatljivom dana 13.6.2013. godine pod brojem predmeta 49591/12; da je tužena A.R., za vrijeme dok je trajao postupak po zahtjevu tužiteljice V.K. pred upravnim organima radi izvršenja odluke CRPC, sa tuženim KC B. dana 29.4.2003. godine zaključila ugovor o otkupu stana, a nakon izvršenog upisa prava vlasništva, da je taj stan ugovorom od 11.11.2005. godine, prodala tužitelju B.G. za kupoprodajnu cijenu od 75.000,00 KM.

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 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), primjenom odredbe člana 9. 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, 70/6, 38/07, 60/07 –prečišćeni tekst broj: 72/07, 59/08 i 58/09-u daljem tekstu: ZOPDS) u vezi sa članom 103, 104. i 109. 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.

Po shvatanju prvostepenog suda, tužiteljica V.K. je bila u posjedu spornog stana temeljem odluke o dodjeli stana i ugovora o korišćenju stana, čime je stekla stanarsko pravo u skladu sa odredbom člana 11. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list SRBiH“ broj: 14/84, 12/87, i 36/89 te „Službeni glasnik RS“ broj: od 19/93 do 31/99-u daljem tekstu: ZSO). Nalazeći utvrđenim da tužiteljici V.K. stanarsko pravo nije prestalo temeljem nekog od zakonom

propisanih razloga i da je, kao nosilac stanarskog prava, blagovremeno podnijela zahtjev za povrat spornog stana, to joj pripada i pravo na njegov povrat, prvostepeni sud zaključuje da je raspolaganje tuženog KC B. spornim stanom u korist tužene A.R. dodjelom na privremeno korišćenje, a nakon toga zaključenjem ugovora o zakupu i otkupu, suprotno odredbi člana 23. ZSO, pa je i njen ugovor o prodaji stana tuženom B.G., po ocjeni prvostepenog suda, ništavan.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužene A.R. i potvrđuje prvostepenu presudu.

U pogledu obaveze tužene A.R. da tužitelju B.G. plati zakonsku zateznu kamatu na iznos povraćene kupoprodajne cijene od 75.000,00 KM počev od 11.11.2005. godine, drugostepeni sud smatra da je pravilno primjenjena odredba člana 214. ZOO, jer je tužena A.R., kao prodavac, bila nesavjesna obzirom da je znala da se radi o stanu koji je u sporu.

Drugostepena odluka je pravilna i prigovori istaknuti u reviziji ne dovode u pitanje njenu pravilnost i zakonitost.

Po ocjeni ovog suda, neosnovan je revizijski prigovor da su počinjene povrede odredbi člana 8. i 191. stav 4. ZPP, jer su izvedeni dokazi cjenjeni savjesno i brižljivo, svaki zasebno i svi zajedno, a u obrazloženju odluka nižestepeni sudovi izloženi su zahtjevi stranaka, navodi o činjenicama na kojima se ti zahtjevi zasnivaju, dokazi i propisi na kojima sud temelji svoju odluku, te dati jasni, logični i pravno utemeljeni razlozi zbog kojih je sud donio odluku sadržanu u izreci presude.

Pravilan je zaključak nižestepeni sudova da je tužiteljica bila prijeratni nosilac stanarskog prava na spornom stanu, što nesumnjivo proizilazi iz činjenice da se u njega uselila na osnovu odluke o dodjeli od 21.4.1988. godine i nakon zaključenja ugovora o korišćenju stana od 30.8.1990. godine (član 11. ZSO). Ovaj pravni status tužiteljice V.K. u odnosu na sporni stan potvrđuje i odluka CRPC broj: 642-413 -1/1 od 24.10.2000. godine.

Pitanje blagovremenosti podnošenja zahtjeva za izvršenje odluke CRPC riješeno je u upravnom postupku, pa je ovaj sud vezan konačnim i pravosnažnim odlukama Ministarstva za ... - Odsjek B., donesenim u vezi sa zahtjevom tužiteljice V.K. u vezi povrata spornog stana.

Odredbom člana 14. Zakona o prestanku primjene Zakona o korištenju napuštene imovine („Službeni glasnik RS“ broj: 38/98 do 96/03-u daljem tekstu: ZPP ZKNI), propisano je da nosilac stanarskog prava na stanu koji je proglašen napuštenim ima pravo da se vrati u stan u skladu sa Aneksom VII Opšteg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini i da se odredbe tog zakona primjenjuju na sve stanove koje su korisnici napustili između 30. aprila 1991. godine do 19. decembra 1998 (stav 1.), da se lice koje je napustilo svoj stan u navedenom periodu smatra izbjeglicom ili raseljenim licem s pravom povratka u stan, bez obzira na okolnosti pod kojim ga je napustio (stav 2.).

Dakle, utvrđujući da je tužiteljica V.K. napustila predmetni stan nakon 30. aprila 1991. godine, na kom je do tada bila nosilac stanarskog prava, i da se prema odredbi člana 14. stav 2. ZPP ZKNI ima smatrati izbjeglim ili raseljenim licem, to je ona bila obavezna da u roku iz člana 16. stav 1. ZPP ZKNI, koji je isticao 19. aprila 2000. godine, podnese zahtjev za vraćanje stana u posjed. Ovaj rok je prekluzivnog karaktera i posljedica njegovog propuštanja je sadržana u odredbi člana 16. stav 2. navedenog zakona kojom je propisano: „Ukoliko nosilac stanarskog prava ne podnese zahtjev u roku navedenom u prethodnom stavu nadležnom upravnom organu, nadležnom sudu ili Komisiji, odnosno zahtjev za izvršenje odluke Komisije u roku navedenom u Zakonu o izvršenju odluka Komisije za imovinske zahtjeve raseljenih lica i izbjeglica („Službeni glasnik RS“, broj 31/99, 2/00, 39/00 i 65/01) stanarsko pravo mu prestaje“.

Zahtjev tužiteljice upućen je CRPC dana 2.6.1999. godine, dakle prije isteka navedenog prekluzivnog roka.

Kako tužiteljici V.K. stanarsko pravo na spornom stanu nije nikada prestalo u skladu sa odredbama ZSO, to je pravilno suđeno kada je njen tužbeni zahtjev usvojen i utvrđeno da su ništavi ugovor o zakupu stana broj: 01-960-17/02 od 11.10.2002. godine i ugovor o otkupu stana od 29.4.2003.godine ovjeren kod Osnovnog suda Banjaluka pod brojem Ov-10777/04 i Aneks tog ugovora od 22.9.2004. godine ovjeren pod brojem Ov-1466/04, a koje ugovore su zaključili tuženi A.R. i KC B..

Pravilno je drugostepeni sud utvrdio da je podnošenjem zahtjeva 2.6.1999. godine od strane tužiteljice V.K. za povrat stana, postalo sporno stanarsko pravo na istom, pa je postojala zakonska smetnja da se pristupi zaključenju ugovora o otkupu sve dok taj spor ne bude pravosnažno riješen. Obzirom da taj spor nije pravosnažno riješeno do 29.4.2003. godine kada su tuženi A.R. i KC B. zaključili ugovor o otkupu stana, pravilan je zaključak da je taj ugovor protivan imperativnoj odredbi iz člana 9. stav 2. ZOPDS i, kao takav, ništav (stav 3.). Pored toga, tužena A.R. nije stekla stanarsko pravo na spornom stanu u skladu sa odredbama ZSO, pa joj ne pripada ni pravo na otkup stana (član 10. stav 1. ZSO).

Slijedom toga, pravilno je primjenjena odredba člana 103. ZOO, kada je usvojen tužbeni zahtjev tužitelja V.K. i B.G. i utvrđeno da je apsolutno ništav kupoprodajni ugovor zaključen 11.11.2005.godine između tužitelja B.G., kao kupca i tužene A.R., kao prodavca.

Ništav ugovor ne proizvodi pravne posljedice od samog početka, a svi dalji pravni poslovi koji su proizašli iz ništavog ugovora ne mogu, takođe, da proizvode pravne posljedice.

Osnovna posljedica ništavosti ugovora (član 104. ZOO) jeste restitucija, ali se ona ne odvija automatski već je potrebno da svaka strana iz ništavog ugovora, podnese sudu zahtjev za vraćanje onoga što je dala po osnovu tog ugovora. Navedeno je u skladu sa odredbom člana 2. stav 1. ZPP, prema kojoj odredbi sud u parničnom postupku odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni tokom parnice. U protutužbenom zahtjevu tužene A.R. nema zahtjeva za restituciju datog po osnovu ništavog ugovora u odnosu na tužitelja B.G. (povrat stana koji je bio predmet kupoprodajnog ugovora od 11.11.2005. godine).

Međutim, kako se sporni stan u upravnom postupku izvršenjem odluke CRPC vraća u posjed prijeratnog nosioca stanarskog prava tužiteljice V.K., to se tuženi B.G., sve i da je takav zahtjev postavljen, nije ni mogao obavezati da ga preda u posjed tuženoj Aniti Ristanović.

Tuženi B.G. je kao ugovarač iz kupoprodajnog ugovora sa tuženom Anitom Ristanović, u tužbi podnesenoj 27.6.2007. godine postavio zahtjev da mu se vrati isplaćena kupoprodajna cijena u iznosu od 75.000,00 KM (koji iznos tužena ne spori da je primila iako je u ugovoru navedena cijena od 51.000,00 KM), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11.11.2005. godine, tj. od dana izvršene isplate, čemu su nižestepeni sudovi udovoljili pozivom na odredbu člana 277. ZOO.

Restitucija po odredbi člana 104. stav 1. ZOO, treba se cijeniti u vezi s odredbom člana 214. ZOO, jer je ništavošću ugovora otpao pravni osnov po kome je ugovarač nešto primio u izvršenju ugovora.

Odredba člana 214. ZOO propisuje: „Kada se vraća ono što je stečeno bez osnova, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezna kamata, i to ako je sticalac nesavjestan od dana sticanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva“.

U kupoprodajnom ugovoru od 11.11.2005. godine (član 3.), tužena A.R. „garantuje da na nekretninama ne može niko treći imati bilo kakva prava osim navedenog kupca“ (tužitelja B.G.), iako iz činjenica utvrđenih tokom postupka proizilazi da je tužena A.R. znala da je stan koji prodaje tužitelju B.G. sporan jer postoji zahtjev tužiteljice V.K. za povrat stana. Ovo proizilazi iz činjenice da je aktivno učestvovala u upravnom postupku koji je pokrenut po zahtjevu tužiteljice V.K. za izvršenje odluke CRPC o povratu spornog stana (angažovala advokata za zastupanje 19.9.2003. godine).

Prema tome, bez obzira što je u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora sa tužiocem B.G., tužena A.R. bila u Knjizi položenih ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova upisana kao vlasnik, ona je bila nesavjesna u momentu njegovog zaključenja jer je znala da postoji pravo trećeg lica koje isključuje ili ograničava njeno pravo vlasništva nad spornim stanom, a o toj činjenici nije obavjestila kupca.

Stoga je pravilno suđeno kada je tužena A.R. obavezana da vrati tužitelju B.G. iznos primljene kupoprodajne cijene, sa zateznom kamatom koja će se obračunati počev od dana sticanja tj. isplate 11.11.2005. godine, kako je i traženo u tužbenom zahtjevu. Time se bez osnova ukazuje revizioni prigovori o pogrešnoj primjeni odredbe člana 277. ZOO i da se zatezna kamata mogla dosuditi od dana presuđenja.

Na osnovu navedenog, primjenom odredbe člana 248. ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Staka Gojković

Za tačnost otpavka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić