

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 77 0 P 070950 23 Rev
Banjaluka, 04.7.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja V.P. iz P., koga zastupa punomoćnik M.K., advokat iz P., protiv tuženog Grada P., koga zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi predaje nepokretnosti, vrijednost predmeta spora: 43.000,00 KM, odlučujući o revizijama stranaka izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 070950 22 Gž 2 od 03.3.2023. godine, na sjednici održanoj dana 04.7.2023. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tuženog se usvaja i presuda Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 070950 22 Gž 2 od 03.3.2023. godine preinačava u dijelu kojim je djelimično usvojena žalba tužitelja i obavezan tuženi da tužitelju preda u posjed dvosoban stan, površine 55,73 m², koji se sastoji od kuhinje, sobe, kupatila i WC-a, izgrađen na prvom spratu zgrade u ulici ..., P., sa ključem za ulazna vrata u prizemlju ispred zajedničkog ulaza i stubišta tužioca i ostalih vlasnika stanova i prostora koji vode do stana na katu zgrade i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 5.477,50 KM, tako da se i u ovom dijelu odbija žalba tužitelja i potvrđuje u cjelini presuda Osnovnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 070950 21 P 2 od 22.9.2022. godine.

Obavezuje se tuženi da tužitelju nadoknadi troškove sastava revizije u iznosu od 900,00 KM.

Revizija tužitelja se odbija.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 070950 21 P 2 od 22.9.2022. godine, obijen je u cjelini zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu preda u posjed dvosoban stan, površine 55,73 m², koji se sastoji od kuhinje, sobe, kupatila i WC-a, izgrađen na prvom spratu zgrade u ulici ..., P. sa ključem za ulazna vrata u prizemlju ispred zajedničkog ulaza i stubišta tužioca i ostalih vlasnika stanova i prostora koji vode do stana na katu zgrade uz obavezu otklanjanja neosnovano učinjenih prepravki na istom prilikom rekonstrukcije zgrade u kojoj je smješten stan, radi dovođenja stana u stanje izgrađenosti prije 19.3.2018. godine, na način što će izvesti:

Tesarske radove: preko stropnih greda u nivou stana (sporna konstrukcija u prostorijama stana i hodnika iznad prizemlja) i u nivou plafona stana (stropna konstrukcija iznad prostorija stana i hodnika) izvesti podkonstrukciju, termo i zvučnu izolaciju, opšive od daske ili sličnih ploča, završne podne i plafonske obloge.

Zidarske radove: izvesti pregradne zidove koji su porušeni radi spajanja prostorija, ozidati zidove sanitarnog čvora u hodniku i izvesti grubo i fino malterisanje zidova u stanu, hodniku i sanitarnom čvoru.

Instalaterske radove: izvesti elektroinstalacije sa priključkom struje sa dva mjerna mjesta (za stan i zajedničke prostorije-hodnik i sanitarni čvor), obaviti sva potrebna mjerenja i izdavanja atesta i prijavu krajnjeg potrošača, kao i obezbijediti rasvjetu iznad ulaznih vrata u haustoru.

Izvesti instalacije vodovoda i kanalizacije u sanitarnom čvoru i prostoriji kuhinje sa izradom priključka u šahtu i dva mjerna mjesta u kuhinji i sanitarnom čvoru, te obezbijediti funkcionalni pristup protivpožarnoj hidrantskoj mreži.

Obezbijediti instalacije (priključak na gradsku toplovodnu mrežu ili dimnjake).

Stolarske radove: izvršiti nabavku i ugradnju unutrašnje stolarije: vrata sa štokom, okovom i ključem u prostorijama stana i sanitarnog čvora, prozore u sanitarnom čvoru, izvesti toplu pregradnu stijenu u prostoriji hodnika u slučaju da se ne izvode radovi u cijelom prostoru prvog sprata.

Izvršiti nabavku i ugradnju ulaznih sigurnosnih vrata sa okovom, bravom i ključem.

Podopolagačke radove: u prostorijama stana izvesti drvene podove (laminat, parket, brodski pod), hodniku podove od keramičkih elemenata, u kuhinji na mjestu kuhinjske niše vodonepropusni laki pod (vinaz, pvc pod i dr).

Na zidovima sanitarnog čvora i kuhinji iza kuhinjskih elemenata postaviti keramičke pločice.

U sanitarnom čvoru postaviti sanitarnu galanteriju: umivaonik, WC šolju sa vodokotlićem, tuš kabinu ili kadu, bojler za toplu vodu i ostalu sanitarnu galanteriju.

Molersko farbarske radove: izvesti završnu obradu unutrašnjih zidova i plafona poludiferzivnom bojom u bijelo sa izvršenom prethodnom pripremom površine zidova (gletovanje, brušenje) u prostorijama stana hodnika, sanitarnog čvora i stepeništa.

Obezbijediti urbanističko plansku dokumentaciju za navedene radove sa upotrebnom dozvolom.

Da se obaveže tuženi da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.590,00 KM.

Istom presudom obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 5.5880,00 KM.

Presudom Okružnog suda u Prijedoru broj: 77 0 P 070950 22 Gž 2 od 03.3.2023. godine, žalba tužitelja je djelimično usvojena i prvostepena presuda preinačena, u dijelu stava I koji se odnosi na predaju stana u posjed i u stavu II tako da je obavezan tuženi da tužitelju preda u posjed dvosoban stan, površine 55,73 m², koji se sastoji od kuhinje, sobe, kupatila i WC-a, izgrađen na prvom spratu zgrade u ulici ..., P., sa ključem za ulazna vrata u prizemlju ispred zajedničkog ulaza i stubišta tužioca i ostalih vlasnika stanova i prostora koji vode do stana na katu zgrade i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 5.477,50 KM, dok je u preostalom dijelu stava I, žalba odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužitelj blagovremenom revizijom pobija drugostepenu odluku, u dijelu kojim je odbijena njegova žalba i potvrđena prvostepena presuda, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se obe nižestepene presude preinače u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva i u cjelosti usvoji precizirani tužbeni zahtjev, te obaveže tuženi da mu naoknadi sve troškove spora.

Blagovremenom revizijom presudu drugostepenog suda, u usvajajućem dijelu kojim je djelimično usvojena žalba tužitelja i djelimično udovoljeno tužbenom zahtjevu, pobija i tuženi,

zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se osporena presuda preinači tako da se odbije žalba tužitelja i u cjelini potvrdi prvostepena presuda, a tužitelj obaveže da mu pored troškova dosuđenih prvostepenom presudom, nadoknadi i troškove sastava revizije u iznosu od 900,00 KM.

Nije odgovoreno na revizije.

Revizija tužitelja nije osnovana, revizija tuženog jeste.

Tokom postupka pokazalo se nespornim: da je tužitelj vlasnik predmetnog dvosobnog stana, površine 55,73 m² koji se po strukturi sastoji od dvije sobe koje dijeli hodnik zgrade; da je pri otkupu vrijednost tog stana procjenjena u iznosu od 22.292,00 KM i da ga je tužitelj otkupio za otkupnu cijenu od 2.229,20 KM; da se nalazi u sklopu stambenoposlovne zgrade, na adresi označenoj u izreci prvostepene presude, u čijem prizemlju se nalazi JU C.p.f. P., sa pratećim poslovnim sadržajima, dok se na spratu zgrade nalaze stanovi do kojih se dolazi sa bočnog ulaza u haustor i stiže stepeništem na sprat na kojem se nalaze prostorije za stanovanje, kao i predmetni stan tužitelja; da je Opština P. pribavila od Odjeljenja ... urbanističku saglasnost od 19.3.2008. godine za izvođenje radova rekonstrukcije navedene stambenoposlovne zgrade (u okviru uređenja glavne ulice u P., a ta zgrada ima posebnu istorijsku i kulturnu vrijednost), koja se izvodila u dvije faze, od čega se prva faza odnosila na rekonstrukciju prizemlja poslovnostambenog objekta i bioskopa sa pratećim sadržajima i dogradnju poslovnog aneksa P+2, a druga faza na rekonstrukciju sprata i potkrovlja objekta u poslovne, administrativne i slične sadržaje; da je rekonstrukciju zgrade tuženi izvršio 2008. godine; da su izvedeni radovi sanacije fasade i promjene vanjske stolarije (i u dijelu predmetnog stana), a izgrađeno je i stepenište za prvi sprat (do predmetnog stana i drugih stanova i prostorija); da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke proizlazi da su radovi na rekonstrukciji predmetne zgrade izvedeni prema dokumentaciji izdatoj od strane nadležnog organa, ali da druga faza koja se odnosi na rekonstrukciju sprata nije završena, te da vrijednost radova koje bi trebalo izvesti da bi se uspostavilo stanje izgrađenosti spornog stana kao prije 19.3.2018. godine (kada je pribavljena urbanistička saglasnost i započeta rekonstrukcija) iznosi 55.000,00 KM; da iz istog nalaza i njegove dopune proizlazi da ugovorom i aneksom ugovora koji je tuženi zaključio sa izvođačem radova na rekostrukciji predmetnog objekta, nisu ugovoreni, ni plaćeni radovi za rekonstrukciju sprata gdje se nalazi i sporni stan; da je u posjedu predmetnog stana prije 2008. godine bio tužitelj (koji je sa porodicom 1991. godine otišao u K. i samo povremeno obilazio stan), s tim da je posjed stana tužiocu nekoliko puta bio oduzet od strane trećih lica; da je uviđajem na licu mjesta, utvrđeno da stan nije u stanju podobnom za stanovanje, da je hodnik u kojem je ulaz za prostorije predmetnog stana neomaltan, da se sastoji iz dvije, hodnikom zgrade fizički odvojene, prostorije koje se nalaze jedna naspram druge, da su navedene prostorije takođe neomaltane, da je skinut postojeći malter, da u istima nema podova, da su podovi prekriveni staklenom vunom bez zaštite, da od stolarije u jednoj od prostorija postoje samo dva nova prozora, dok je na mjestu prozora u drugoj prostoriji postavljena daščana oplata, da su prostorije bez ulaznih vrata na kojima se nalaze stari štokovi, da je plafon prostorija izgrađen od drvenih stropnih greda, daščanog opšava i trstike sa malterom koja je u prostoriji gledano sa ulaza sa lijeve strane djelimično oštećen, te da je u istoj prostoriji na plafonu vidljiv trag ranije postojećeg zida i veza u zidu, na kojem dijelu je vidljiva etaža iznad, kao i to da su obje prostorije bez instalacija (struja, voda, kanalizacija, grijanje); da je haustor zaključan zato što su stanovi na spratu (iznad bioskopa) otključani, prozori otvoreni i što bi se otvaranjem ulaznih vrata za slobodan ulazak trećih lica stvorila potencijalna opasnost (ranije se tu desio i požar) za štetu na prostorijama bioskopa; da je tužitelj, kad god bi se obratio svjedoku S.K., direktoru JU C.p.f. uz saglasnost tuženog, dobijao ključ od ulaznih vrata haustora zgrade; da je stan tužitelja, prema iskazima svjedoka, u vrijeme kada ga je koristio,

bio uslovan za stanovanje, ali neposredno pred rekonstrukciju (opet utvrđeno na osnovu iskaza svjedoka) nije bio zaključan i namješten za stanovanje, kao ni ostali stanovi na spratu; da se tužitelj obraćao tuženom tražeći alternativni smještaj i nudeći ga da mu proda predmetni stan po cijeni od 4.000,00 KM/m² što tuženi nije prihvatio uz obavještenje tužitelju od 12.02.2013. godine da nema smetnji da tužitelj uđe u predmetni stan ili ga proda zainteresovanim licima; da je na ročištu održanom 05.7.2018. godine, tužitelj (saslušan kao parnična stranka) rekao da ga niko ne sprečava da koristi predmetni stan i da ga proda ali da je on u u razrušenom stanju i da ključeve stana neće preuzeti dok se stan „ne vrati u funkciju u kakvoj je bio“.

Kod ovakvog stanja činjenica, suprotno rezonovanju drugostepenog suda, nije pogriješio prvostepeni sud kada je odbio zahtjev tužitelja u cjelini, pa tako i za predaju u posjed predmetnog stana predajom ključa za ulazna vrata u zajedničko prizemlje.

Odredbom člana 126. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“ broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19 – u daljem tekstu: ZSP) koji je sada u primjeni i bio je na snazi u vrijeme podnošenja tužbe kojom je pokrenut ovaj spor, propisano je da vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državi stvar nalazi, a od lica koje ga protivpravno uznemirava da prestane sa uznemiravanjem.

Da bi ostvario pravo na vraćanje stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegova svojina i da se stvar nalazi u državi tuženog, pri čemu traženu stvar mora opisati po njenim osobinama ili znacima koji je razlikuju od istovrsnih stvari, to jeste mora je jasno identifikovati (član 127. stav 1. i 2. ZSP). Ako treće lice protivpravno uznemirava vlasnika ili pretpostavljenog vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik, odnosno pretpostavljeni vlasnik ima pravo da tužbom zahtijeva da to uznemiravanje prestane (član 132. stav 1. ZSP).

Gotovo identične odredbe, koje se odnose na zaštitu prava svojine i vlasničke tužbe, sadrži i Zakon o osnovnim svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske, br. 38/93 – u daljem tekstu: ZOSPO) – članovi 37. i 42. koji je bio na snazi u vrijeme izvođenja rekonstrukcije zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan.

Imajući u vidu naprijed izloženo činjenično stanje, navode tužbe i izlaganje tužitelja tokom postupka, te sadržaj konačno uređenog tužbenog zahtjeva, očigledno je da se ovdje radi o vlasničkoj tužbi za vraćanje stvari iz člana 126. i 127. ZSP (član 37. ZOSPO), a ne o tužbi kojom se traži prestanak smetanja odnosno uznemiravanja iz člana 132. ZSP (član 42. ZOSPO), kako to sada želi prikazati revident.

Kod takvog stanja stvari i činjenice da tuženi ne drži u posjedu sporni stan, niti ključ od zajedničkih ulaznih vrata u stubište koje vodi do tog i drugih stanova na spratu, očigledno je da se nisu ispunili uslovi da se temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi, obaveže da tužitelju preda u posjed sporni stan sa ključem od ulaznih vrata u prizemlju. Istina, po svemu sudeći, tuženi je u mogućnosti da taj ključ pribavi od JU C.p.f.P. u čijem posjedu se on nalazi, ali kod okolnosti da je tužitelj izričito izjavio, kako je naprijed opisano u interpretaciji činjeničnog stanja na kojem su temeljene nižestepene odluke, da on taj ključ neće uzeti dok se stan „ne vrati u funkciju u kakvoj je bio“, s pravom je prvostepeni sud (za razliku od drugostepenog suda) odbio i ovaj dio tužbenog zahtjeva slijedom čega je revizija tuženog usvojena i preinačena drugostepena odluka u ovom dijelu, kao u izreci ove presude, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 67/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu ZPP).

U prilog takvoj odluci ističe se, da stan kakav je bio prije 19.3.2008. godine, nije moguće vratiti u posjed, što je utvrđeno i izlaskom na lice mjesta. Ne može se predati ono čega nema. Ako povrat stvari nije moguć traži se novčana protivvrijednost, a tužitelj nije stavio takav zahtjev.

Nasuprot prednjem revizija tužitelja nije osnovana. Već je naprijed objašnjeno da se u konkretnom slučaju ne radi o tužbi zbog neosnovanog uznemiravanja vlasnika na drugi način a ne oduzimanjem posjeda stvari, o kojoj govori odredba člana 42. stav 1. ZOSPO (odnosno član 132. stav 1. ZSP) na koju se poziva revident, u kakvim navodima se njegova revizija gotovo iscrpljuje. Čak i da je moguće primijeniti ovu zakonsku odredbu, a kod činjenice da tužitelj svojim zahtjevom – traženjem da se predmetni stan dovede u stanje u kojem je bio prije 19.3.2008. godine – traži naknadu materijalne štete u vidu naturalne restitucije (izvođenjem odgovarajućih građevinskih radova kojim bi se to postiglo).

Kada je u pitanju naknada štete o njoj se i prema odredbi člana 42. stav 2. ZOSPO (odnosno član 132. stav 2. ZSP) i člana 39. stav 3. ZOSPO (odnosno član 130. stav 3. ZSP) sudi po opštim pravilima o naknadi štete, što podrazumjeva i primjenu odgovarajućih zakonskih odredbi koje regulišu institut zastarjelosti potraživanja.

Nije u pravu revident kad, pozivom na član 42. ZOSPO, ističe da i dio zahtjeva koji se odnosi na naknadu štete u vidu naturalne restitucije ima stvarnopravni karakter i da zato takav zahtjev ne zastarjeva. Naime, odredbom člana 42. stav 3. ZOSPO (kada bi i bilo moguće ovaj član primijeniti na razrješenje spornog odnosa između parničnih stranaka) je propisano da ne zastarjeva pravo na podnošenje tužbe iz stava 1. tog člana (kojom se traži prestanak uznemiravanja), što će reći da se ne odnosi na tužbu iz stava 2. tog člana kojom se traži naknada štete. Zahtjev da se uspostavi pređašnje stanje izvođenjem odgovarajućih građevinskih i zanatskih radova čije izvođenje je prouzrokovano protivpravnim djelovanjem štetnika, ima svoj pravni osnov u odgovornosti za prouzrokovanu štetu, pa zastarjeva u rokovima propisanim odredbama člana 376. stav 1. i 2. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89 te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO).

Prema tim odredbama potraživanje naknade uzrokovane štete zastarjeva za tri godine od kad je oštećenik doznao za štetu i za osobu koja je štetu učinila (subjektivni rok), a u svakom slučaju ovo potraživanje zastarjeva za pet godina od kada je šteta nastala (objektivni rok).

Nije sporno da je u konkretnom slučaju šteta nastala 2008. godine (kada je, u smislu odredbe člana 186. ZOO, dospjelo pravo na naknadu štete i od kada se računa objektivni rok zastarjelosti) i da je tužitelj za istu, prema sopstvenom iskazu datom prilikom saslušanja u svojstvu parnične stranke, saznao najkasnije 2010. godine (od kada se računa subjektivni rok zastarjelosti, koji se može računati samo u okviru objektivnog roka), a da je tužba podnesena 25.8.2015. godine. Prema tome, očigledno je da je do podnošenja tužbe protekao subjektivni i objektivni rok zastarjelosti, čime je prestalo pravo tužitelja da zahtjeva ispunjenje obaveze po osnovu naknade štete (član 360. stav 1. ZOO), pa kako se tuženi pozvao na zastarjelost potraživanja (član 360. stav 3. ZOO), a radi se o materijalnopravnom prigovoru, nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su u ovom dijelu odbili tužbeni zahtjev.

Čak i da je tačna tvrdnja revidenta, da je za obim štete saznao tek 31.1.2013. godine, kada je navodno angažovao vještaka da procjeni vrijednost radova koje treba izvesti u stanu u svrhu otklanjanja štete nastale rekonstrukcijom objekta, koji je vrijednost tih radova iskazao u iznosu od 40.069,83. KM, to nije od uticaja na rješenje ovog spora. Ovo zato što je on, sasvim izvjesno (kako je naprijed rečeno) za štetu saznao najkasnije 2010. godine i što naknada nije tražena u

novčanom iznosu, nego uspostavljanjem stanja kakvo je bilo prije nego što je šteta nastala (član 185. stav 1. ZOO).

Osim toga, ova tvrdnja, sa priloženim nalazom vještaka, je istaknuta prvi put u reviziji i njome se pobija pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja (što nije moguće, saglasno odredbi člana 240. stav 2. ZPP) i pravilnost primjene materijalnog prava u pogledu odlučivanja o prigovoru zastare, pa se time nije mogao baviti ovaj sud, jer stranke u reviziji mogu iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako se oni odnose na povrede odredaba parničnog postupka koje su učinjene u postupku pred drugostepenim sudom (član 242. ZPP), što ovdje nije slučaj.

Prema navedenom, reviziju tužitelja je valjalo odbiti, temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Kako je na opisani način ovaj revizijski sud preinačio pobijanu presudu, to je saglasno odredbama člana 397. stav 2. i člana 386. stav 1. ZPP, tužitelj (pored obaveze određene prvostepenom presudom da nadoknadi troškove tuženom) obavezan da mu nadoknadi i troškove revizionog postupka, u iznosu od 900,00 KM, koji se sastoje od troškova sastava revizije, a obračunati su na osnovu tarifnog broja 2. stav 3. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“ broj: 68/05).

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić