

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-07-000 535  
БањаЛука, 26.8.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Драгослава Лукића, као председника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Б.Л. из Б.Л., Ул. ..., против тужене Н. – Н.З. из Б.Л., коју заступа Ђ.Ц., адвокат из Б.Л., уз учешће умјешача на страни тужене Фабрике хидрауличних уређаја и гаражно сервисне опреме У. Б.Л., ради предаје у посјед стана, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број Гж-1566/05 од 26.12.2006. године, на сједници одржаној 26.8.2009. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци бериј П-278/02 од 13.7.2005. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца Б.Л. којим је тражио да се тужена Н.-Н.З. из Б.Л. обавезе да му преда у посјед двособан стан у Б.Л., у Улици ..., лијево крило објекта, Анекс 2. (Г) у површини од 47,97 м<sup>2</sup>, који се састоји од дневног боравка, кухиње, собе, купатила, оставе и лође а који је дио стамбене породичне куће саграђене на парцели к.ч. број 386/44 К.О. Б.Л. уписане у з.к. ул. број 11139 К.О. Б.Л. са 1/1 дијела на име тужиоца и да га ослободи од лица и ствари, уз обавезу да тужилац туженој накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.650,00 КМ са законском затезном каматом почев од 13.7.2005. године до исплате, у року од 30 дана од правоснажности пресуде под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Гж-1566/05 од 26.12.2006. године жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужилац ревизијом побија другостепену пресуду, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати том суду на поновно суђење.

Тужена је у одговору на ревизију тужиоца оспорила наводе ревизије и предложила да се иста одбије.

Ревизија није основана.

У тужби тужилац захтјевом тражи да му тужена преда у посјед двособан стан површине 47,97 м<sup>2</sup> који се налази у Б.Л., у Ул. ..., као дио лијевог крило објекта, Анекс 2. (Г), а који се састоји од дневног боравка, кухиње, собе, купатила, оставе и лође, који је саставни дио стамбено-породичне куће саграђене на парцели к.ч. број 386/44 уписане у з.к. ул. број 1139 К.О. Б.Л.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је дана 05.11.1999. године у Б.Л. закључен писмени уговор о купопродаји (правилно, уговор о продаји) између фабрике хидрауличних уређаја и гаражно сервисне опреме У. из Б.Л. (у овом спору умјешач на страни тужене), као продавца и Б.М. те З.Н., оба из Б.Л., као купаца. Овим се уговором продавац обавезао да ће тужени продати стамбену зграду са једним станом која је уписана на парцели к.ч. број 386/44, под условом да купци за продавца на постојећем објекту саграде двособан стан површине 47 м<sup>2</sup> у вриједности од 71.000,00 КМ; након закључења наведеног уговора Предузеће У. из Б.Л. је дана 30.12.1999. године донијело рјешење број 1094 којим је до тада неизграђен двособан стан додјелио туженој на кориштење, а уобразложењу тог рјешења је наведено "да је то био разлог што су закључили уговор о купопродаји са Б.М. и З.Н., као инвеститорима односно купцима"; да је дана 13.11.2000. године Б.М. (а у међувремену је други купац З.Н. одустао од уговорене обавезу коју је пренио на Б.М.), са предузећем У. из Б.Л. закључио писмени уговор о удруживању средстава за изградњу стамбеног простора којим уговором су потврдили своје раније уговорене обавезе, тј. да ће М.Б. изградити наведени двособан стан у корист наведеног предузећа и да је М.Б., као инвеститор сагласан да се на основу овог уговора у јавним књигама изврши упис права својине на том стану без његове (Б.М.) даљње сагласности; да је Б.М., као инвеститор дана 20.11.2000. године писмено обавијестио предузеће У. из Б.Л., да је изградио предметан двособан стан кога је сутрадан 21.11.2000. године предао у посјед предузећа У. из Б.Л. на тај начин што је директору тог предузећа А.Г. предао кључеве тог стана, и о томе сачинили писмени записник о примопредаји, у који се тужена уселила и кога држи у посједу; да наведени стан након његове изградње није технички примљен и на ово предузеће са правом својине није уписан у јавним књигама; да су Б.М. и тужилац дана 03.7.2001. године закључили писмени уговор о продаји некретнина ближе наведени у том уговору и физичкој диоби некретнина ближе наведених у том уговору.

Код оваквог стања ствари првостепени суд налази да тужилац није доказао да је носилац права својине на предметном стану као индивидуално одређеној ствари, јер да из земљишно-књижног извадка за земљишну парцелу к.ч. 386/44 уписане у з.к. ул.1139 К.О. Б.Л. произилази, да је на тој парцели чија је површина 132 м<sup>2</sup> се налази приземна стамбена зграда са садржајем једнога стана, да је земљиште описано у А листу наведеног земљишнокњижног улошка, уписана као друштвена својина, а да је сопственик зграде описане под А II тужилац са 1/1 дијала, па је одбио тужбени захтјев тужиоца.

Чињенична утврђења првостепеног суда усваја и другостепени суд, али не из разлога које је дао првостепени суд у образложењу пресуде, већ из разлога: „да није ваљан закључак првостепеног суда да је неоснован тужбени захтјев тужиоца зато што није доказао да је власник индивидуално одређене

ствари чији поврат у посјед тражи већ из разлога што другостепени суд цијени да је предметни стан индивидуално одређен, те да би се исти тражио у посјед не мора у земљишним књигама бити уписан тужилац са правом својине, коме као ванкњижном носиоцу права својине припада право да тражи поврат ствари, уколико се наведене ствар може идентификовати и распознати, какав је овдје случај. Да на основу наведених материјалних доказа произилази да је Б.М. на тужиоца пренио више права по основу уговора о купопродаји некретнина и физичкој диоби тих некретнина, него што је сам имао у моменту закључења тог уговора. Да из свих доказа изведених од првостепеног суда произилази неспорним да је умјешач на страни тужене предузећа У. из Б.Л. купопродајним уговором на Б.М. пренио спорне некретнине без плаћања купопродајне цијене у износу од 71.000,00 КМ, али да за ту цијену изгради двособан стан површине 47 м<sup>2</sup> који би одговарао вриједности наведеног стана и да је уговор између њих реализован на начин што је такав стан изграђен и предат наведеном предузећу кога је то предузеће додијелило туженој на кориштење која се уселила и данас живи у предметном стану". Зато је другостепени суд, жалбу тужиоца одбио и првостепену пресуду потврдио.

Није у праву ревизија тужиоца да је другостепени суд одлучујући о његовој жалби без отварања расправе и провођења доказа, утврдио другачије чињенично стање од оног утврђеног од првостепеног суда, на који начин да је учинио повреду одредаба парничног поступка.

Према одредби чл. 217. став 1. Законом о парничном поступку („Службени гласник РС" број 58/03 до 63/07, у даљем тексту: ЗПП) другостепени суд одлучује о жалби на сједници вијећа или на основу одржане расправе, а по ставу 2. тог члана, другостепени суд ће заказати расправу када оцијени да је ради правилног утврђивања чињеничног стања потребно пред другостепеним судом утврдити нове чињенице или извести нове доказе или поново извести већ изведене доказе, као и када оцијени да је због повреде одредаба парничног поступка у првостепеном поступку потребно одржати расправу пред другостепеним судом.

Из ових одредби произилази да другачије чињенично стање у односу на оно утврђено од првостепеног суда, другостепени суд може утврдити само на основу расправе одржане код тог суда.

У овом случају другостепени суд одлучујући о жалби тужиоца против првостепене пресуде није отварао расправу већ је на основу чињеничног стања кога је првостепени суд утврдио, другачије оцијенио изведене доказе за које је дао разлоге другачије од оних које је дао првостепени суд у образложењу своје одлуке.

Нижестепени судови нису погрешно примјенили материјално право на штету тужиоца када су одбили његов тужбени захтјев.

Тужилац право својине на предметном стану заснива на тврдњама да је на основу писменог уговора о продаји и физичкој диоби некретнина од 03.7.2001. године, кога је закључио са Б.М., поред осталог, стекао право својине

на спорном стану и да је на основу тог уговора са правом својине на том стану уписан у земљишним књигама првостепеног суда.

Ове тврдње тужиоца које понавља и у ревизији против побијане другостепене пресуде, нису основане.

Наиме, из садржине наведеног уговора произилази да је Б.М., као продавац, на тужиоца, као купца, пренио сувласнички дио од 1/6 на к.ч. број 386/44, кућиште, двориште и пашњак површине од 664 м<sup>2</sup>, која по новом катастарском оперативном одговору одговара 1/3 некретнина уписаних у П.Л. број 1443, К.О. Б.Л. V, к.ч. број 509, кућиште, кућа и зграда у површини од 42 м<sup>2</sup>, и дворишта у површини од 199 м<sup>2</sup>, укупно 241 м<sup>2</sup>, за које некретнине је платио уговорену цијену од 50.000,00 КМ. Даље из овог уговора произилази да су ове уговорне стране извршиле физичку диобу стамбено-пословног објекта П+1, изграђеној на к.ч. 386/44 К.О. Б.Л., по новом премјеру на к.ч. 509 К.О. Б.Л. V, у Б.Л. у Ул. ... и исте парцеле које су наведене у предметном уговору, као тужиоцу сувласнику са 1/3 дијела припада физички одређен дио тог стамбеног пословног објекта: лијево крило објекта са ознаком Анекс 2. величине приземља 6,50x9,00м што износи 58,50 м<sup>2</sup> садржаја (А) пословни простор, намјена продавница, предпростор и WC у површини од 14,17 м<sup>2</sup>, под (Б) стамбени простор-једнособан стан, соба, купатило и кухиња у површини од 21,78 м<sup>2</sup> и тавански простор величине 7,00x9,00=63 м<sup>2</sup>, као и (Ц) право заједничке својине на заједничким просторијама, улазни ходник и степениште површине 14,45 м<sup>2</sup> са 1/2 дијела (7,23 м<sup>2</sup>) са магацином испод степеништа у површини од 2,00 м<sup>2</sup>, а Б.М., као сувласнику са 2/3 дијела, припада физички одређен дио стамбено-пословног објекта: десно крило објекта, Анекс I, величине приземља, 9,00x7,00м=63,00 м<sup>2</sup>, величина спрата 9,00x8,30 м, садржаја: (Д) пословни простор, намјена продавница, предпростор са 2 WC-а у површини од 40,34 м<sup>2</sup>; улазни ходник, степениште и подстаница у површини од 18,87 м<sup>2</sup> и (Х) стамбени простор: дневни боравак, кухиња, соба, улаз, купатило, остава и лођа у површини од 57,58 м<sup>2</sup> и тавански простор величине 8,30x9,00м=74,70 м<sup>2</sup> и лијево крило објекта, Анекс 2. (Г) стамбени простор садржаја: дневни боравак, улаз, кухиња, соба, купатило, остава и лођа у површини од 47,97 м<sup>2</sup> и право заједничке својине на заједничким просторијама, улазни ходник и степениште у површини од 14,45 м<sup>2</sup>, са 1/2 дијела (7,23м<sup>2</sup>).

Дакле, из наведеног уговора у дијелу којим су странке из тог уговора извршиле физичку диобу стамбено-пословног објекта произилази да се спорни двособан стан налази у лијевом крилу објекта Анекса 2. (Г) који по том уговору припада у својину Б.М., а не тужиоцу.

Зато су нижестепени судови правилно судили када су одбили тужбени захтјев тужиоца, јер он право својине на предметном стану чију предају у посјед захтјевом тражи у овом спору, није стакао на посредан - деривативан начин (по основу предметног уговора од 3.7.2001. године) па стога нема право да од тужене тражи предају у посјед предметни стан, којој је предузеће У. из Б.Л. по рјешењу од 30.12.1999. године додјелио на кориштење тај стан, а које (предузеће) је по основу уговора о удруживању средстава од 13.11.2000. године закљученог са Б.М. који се тим уговором обавезао да ће након његове изградње предати га у посјед наведеном предузећу што је и учинио 21.11.2000. године

када је са директором наведеног преузећа А.Г. тога дана сачинио записник о предаји стана, коме је предао кључеве од стана.

Остали наводе ревизије тужиоца: да је тужилац грађењем постао власник спорног стана; да су Б.М. и З.Н. са предузећем У. из Б.Л. закључили уговор о изградњи по којем су се обавезали да ће након изградње стамбене зграде предметни стан предати у посјед наведеном предузећу; да је Предузеће У. из Б. Л. дана 27.5.2003. године поднијело тужбу првостепеном суду против Б.М. и З.Н. ради предаје у посјед спорног стана; да је он савјестан градитељ, а да другостепени суд штити друге уговараче Б.М. и З.Н. којима је фактички припао плац кога нису платили; да је између Б.М. и предузећа У. из Б.Л. извршена фиктивна предаја стана, односе се на правилност чињеничног стања утврђеног у нижестепеним пресудама, што није ревизијски разлог у смислу одредби чл. 240. ст.2. ЗПП.

Из напријед реченог произилази да нижестепене пресуде немају недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Доследно томе ревизија тужиоца је одбијена као неоснована, на основу члана 248. у вези са чланом 241. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Драгослав Лукић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић