

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 89 1 P 025621 15 Rev  
Banjaluka, 23.2.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Jadranke Stanišić i Davorke Delić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužilje, S.P., zastupane po punomoćniku, A.M., advokatu iz P., protiv tuženog, Grad I.S., zastupanog po Pravobranilaštvu Republike Srpske, Sjedište zamjenika u Istočnom Sarajevu - P., radi utvrđenja i naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 89 1 P 025621 14 Gž od 19.6.2015. godine, na sjednici održanoj dana 23.2.2016. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija tuženog se usvaja, presuda Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 89 1 P 025621 14 Gž od 19.6.2015. godine preinačava, tako da se žalba tuženog usvaja, presuda Osnovnog suda u Sokocu broj 89 1 P 025621 12 P od 24.06.2014. godine preinačava i sudi:

Odbija se zahtjev tužilje: da se utvrdi da je isključivi vlasnik dvosobnog stana, ulaz 1, sprat 4. stan br. 13. površine 61,67 m<sup>2</sup> i ostave na četvrtom spratu br. 13, površine 2,64 m<sup>2</sup> koji se nalazi u poslovnoj stambenoj zgradi u P., ... (sada ..) objekat 5. izgrađen na kč. br. 2583/17 KO P. (stari premjer) što po novom premjeru odgovara kč. 2765/15 KO P. Grad; da tuženi trpi da se tužilja uknjiži kao isključivi vlasnik stana u knjigu uloženih ugovora koja se vodi kod UGIPP RS PJ P.; da se nalaži UGIPP RS PJ P. da u knjigu uloženih ugovora izvrši uknjižbu prava vlasništva tužilje na dvosobnog stana, ulaz 1, sprat 4. stan br. 13. površine 61,67 m<sup>2</sup> i ostave na četvrtom spratu br. 13, površine 2,64 m<sup>2</sup> koji se nalazi u poslovnoj stambenoj zgradi u P., ...(sada...) objekat 5. izgrađen na kč. br. 2583/17 KO P. (stari premjer) što po novom premjeru odgovara kč. 2765/15 KO P. Grad 1/1; da se tuženi obaveže da tužilji isplati iznos od 2.693,61 KM na ime nedovršenih radova na infrastrukturi zgrade, vanjskog uređenja zgrade i neobezbeđenog priključka na centralno grijanje na zgradi, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 24.06.2014.godine pa do isplate.

Obavezuje se tužilja da tuženom naknadi troškove postupka u iznosu od 480,00 KM, u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj 89 1 P 025621 12 P od 24.06.2014. godine usvojen je zahtjev tužilje kojim je tražila: da se utvrdi da je isključivi vlasnik dvosobnog stana, ulaz 1, sprat 4. stan br. 13. površine 61,67 m<sup>2</sup> i ostave na četvrtom spratu br. 13, površine 2,64 m<sup>2</sup> koji se nalazi u poslovnoj stambenoj zgradi u P., ...(sada...) objekat 5. izgrađen na kč. br. 2583/17 KO P. (stari premjer) što po novom premjeru odgovara kč. 2765/15 KO P. Grad; da tuženi trpi da se tužilja uknjiži kao isključivi vlasnik stana u knjigu uloženih ugovora koja se vodi kod UGIPP RS PJ P.; da se nalaži UGIPP RS PJ P. da u knjigu uloženih ugovora izvrši uknjižbu prava vlasništva tužilje na dvosobnog stana, ulaz 1, sprat 4. stan br. 13. površine 61,67 m<sup>2</sup> i ostave na četvrtom spratu br. 13, površine 2,64 m<sup>2</sup> koji se nalazi u

poslovnoj stambenoj zgradi u P., ...(sada...) objekat 5. izgrađen na kč. br. 2583/17 KO P. (stari premjer) što po novom premjeru odgovara kč. 2765/15 KO P. Grad 1/1; da se tuženi obaveže da tužilji isplati iznos od 2.693,61 KM na ime nedovršenih radova na infrastrukturi zgrade, vanjskog uređenja zgrade i neobezbeđenog priključka na centralno grijanje na zgradi, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 24.06.2014.godine pa do isplate. Istom presudom tuženi je obavezan, da na ime troškova postupka, isplati tužilji 2.775,20 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 89 1 P 025621 14 Gž od 19.6.2015.godine žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu presudu zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava i pozivom na član 237. stav 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03 do 61/13, dalje: ZPP) predlaže, da se revizija dozvoli jer bi odluke po pitanjima koja se postavljaju u reviziji (pasivna legitimacija tuženog i pravni osnov novčanog potraživanja) imala uticaja na primjenu prava u drugim slučajevima pošto se pred istim nižestepenim sudovima vode parnice u više („na stotine“) predmeta u kojima je tuženi Grad I.S. i u kojima je sporna njegova stvarna legitimacija i navodi poslovne brojeve većeg broja predmeta ove vrste koji se vode pred Osnovnim sudom u Sokocu.

U odgovoru na reviziju tužilja je predlaže da se revizija odbaci kao nedozvoljena, a u suprotnom da se odbije kao neosnovana.

Tuženi je, s obzirom na vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude izjavio reviziju u ovom predmetu, gdje prema imovinskom cenzusu iz člana 237. stav 2. ZPP, revizija nije dozvoljena. Budući da postoji veliki broj predmeta u kojima je Grad I.S. stranka u postupku i u kojima je sporna njegova stvarna legitimacija, kao i veći broj predmeta koji se po istom pravnom osnovu (kao i u ovom predmetu) vode pred Osnovnim sudom u Sokocu, a kod ovoga suda je po revizijama zaprimljeno preko 20 (ove vrste) predmeta, radi obezbjeđenja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, ovaj sud je reviziju tuženog dozvolio (član 273. stav 3. i 4. ZPP).

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužilje koji je u cijelosti usvojen prvostepenom presudom.

Prvostepeni sud je na osnovu provedenih dokaza utvrdio: da je između G I.S., Zavod za ..., s jedne strane i tužilje, s druge strane, 30.09.2002. godine zaključen ugovor o udruživanju sredstava i rada, predmetom kojeg je izgradnja stana tužilji; da je ugovorom određena vrijednost stana u iznosu od 45.596,12 KM (član 8. ugovora), koja je korigovana, kasnije zaključenim aneksima ugovora; da su članom 15 navedenog ugovora precizirane obaveze ugovornih strana oko završetka stana do ugovorenog stepena njegove izgrađenosti; da je tužilja ispunila svoju obavezu plaćanja cijene stana; da prema nalazu vještaka građevinske struke, M.G., nisu izvršeni svi građevinski radovi, a koji se tiču infrastrukture, te da vrijednost ugovorenih i plaćenih, a neizvedenih radova iznosi 2.693,61 KM; da je Zavod za ... G I.S. osnovan Odlukom Skupštine grada S.S. od 7.10.2002. godine, sa statusom upravne organizacije u okviru Grada (član 1.) od tadašnje Direkcije za ... Grada; da je Odlukom tuženog od 26.4.2007. godine osnovano Javno preduzeće Zavod za ... Grada I.S., kao sljednik Direkcije za ... Grada S.S., odnosno Zavoda za ... G I.S.; da je zaključkom Osnovnog suda u Sokocu broj 089-0-Reg-0600437 od 31.12.2007. godine vraćena prijava navedenog javnog preduzeća za upis njegovog osnivanja u sudski

registar iz razloga što označeno javno preduzeće ne može biti sljednik ..., ni Zavoda za ... G I.S., koji nije imao status pravnog lica; da je Odlukom tuženog od 27.3.2008. godine o izmjeni i dopuni Odluke o osnivanju navedenog javnog preduzeća, predviđeno da će tuženi i novonastalo javno preduzeće regulisati međusobna prava i obaveze, do čega nije došlo do dana presuđenja i da je tužilja tužbu u ovoj parnici podnijela 4.9.2012. godine.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio, da je Javno preduzeće „Zavod za ... Grada“ I.S. novoosnovano preduzeće koje nije pravni sljednik Zavoda za ... koji je u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora bio upravna organizacija tuženog i da stoga, nije osnovan istaknuti prigovor tuženog o nedostatka pasivne legitimacije u ovome sporu. Prema shvatanju istoga suda tužilja je na osnovu pomenutog ugovora stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu temeljem odredbe člana 23. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08 do 60/15, dalje: ZSP) i slijedom toga, a na osnovu člana 53. istog zakona, ima osnova da traži upis tog prava u zemljišne knjige. Polazeći od utvrđenja da tuženi nije izveo sve radove, poblizhe opisane u nalazu vještaka, , a da mu je tužilja isplatila cijenu stana, pozivom na odredbu člana 262 stav 2. 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 i 39/03 i 74/04, dalje: ZOO) usvojio je zahtjev za isplatu iznosa od 2.693,61 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 24.06.2014.godine, koju je dosudio pozivom na odredbu člana 277 i 324. ZOO.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda pa je žalbu tuženog odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Nižestepene presude nisu pravilne, osim odluke o prigovoru tuženog o nedostatku pasivne legitimacije.

Iz utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da je Zavod za ... Grada S.S. osnovan Odlukom Skupštine opštine Grada S.S. od 7.10.2002. godine, kao upravna organizacija, u okviru Grada (član 1.) i da je obavljao poslove za potrebe Grada (član 6.) i nije imao svojstvo pravnog lica, a osnovan je od tadašnje Direkcije za ... Grada koja je osnivanjem Zavoda brisana iz sudskog registra (član 12. odluke).

Odlukom o osnivanju Javnog preduzeća „Zavod za ... Grada“ I.S. od 26.4.2007. godine je određeno, da se ovo javno preduzeće osniva kao sljednik Direkcije za ... odnosno Zavoda za ... G I.S.. Iz sadržaja ove Odluke proizlazi da javno preduzeće nije preuzelo bilo kakve obaveze Zavoda za ... G I.S. koji je u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora bio upravna organizacija tuženog. Odlukom tuženog od 27.3.2008. godine o izmjeni i dopuni navedene Odluke (član 3.), predviđeno je da će se međusobna prava i obaveze između G I.S. i javnog preduzeća regulisati posebnim ugovorom a tuženi nije dokazao da je taj ugovor i zaključen. Odlukom tuženog od 24.7.2008. godine o prestanku rada Zavoda za ... G I.S. (u članu 2.) je propisano da će poslove koje je do tada obavljao taj Zavod kao upravna organizacija tuženog, obavljati novonastalo javno preduzeće.

Prema tome, tuženi provedenim dokazima nije dokazao da je navedenim Odlukama ili nekim drugim aktom predmetno potraživanje tužitelja preneseno na novoosnovano javno preduzeće. U prilog ovakvog zaključka je i Odluka tuženog od 30.6.2009. godine o dopuni odluke o prestanku rada Zavoda za planiranje i izgradnju G I.S. kojom je predviđen (samo) način rješavanja radno pravnog statusa radnika koji su bili zaposleni u Zavodu (da će njihov status posebnim ugovorom regulisati Javno preduzeće „Zavod za ... Grada“ I.S., u čiji su

djelokrug prešli poslovi ukinute upravne organizacije), a ne i obaveze tuženog iz osnova predmetnog ugovora.

Zbog svega navedenog, pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da tuženi provedenim dokazima nije dokazao osnovanost istaknutog prigovora nedostatka pasivne legitimacije, pa navodi revizije u tom pravcu (u čemu se revizija dobrim dijelom iscrpljuje), nisu osnovani.

Međutim, zahtjev tužilje nije osnovan iz niže navedenih razloga.

Naime, tužilja stvarno–pravim dijelom tužbenog zahtjeva traži da se utvrdi da je na osnovu pravnog posla stekla pravo vlasništva na stanu označenom u stavu prvom izreke prvostepene presude. Kada se pravo svojine stiče na osnovu pravnog posla (kakav je ovdje slučaj), ono se stiče upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način (član 20. u vezi sa članom 33. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima „Službeni list SFRJ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03, dalje: ZOSPO) koji se, suprotno shvatanju nižestepenih sudova, u smislu člana 356. i 357. ZSP primjenjuje u ovoj pravnoj stvari. Kod ovakvog načina sticanja prava svojine na nepokretnosti, ugovor kao pravni posao predstavlja samo pravni osnov za upis stvarnih prava u javnim knjigama, pa nije bilo pravnog osnova da nižestepeni sudovi usvoje stvarno-pravni dio tužbenog zahtjeva. U ovoj vrsti spora se može, sa osnovom, tražiti da se utvrdi pravna valjanost ugovora, kao osnova za sticanje prava svojine na osnovu pravnog posla. Tuženi je prigovorom nedostatka pasivne legitimacije osporio zahtjev tužilje u cjelini. Međutim, u odgovoru na tužbu, tokom postupka a ni u obrazloženju revizije ne spori određeno, konkretnim navodima, pravnu valjanost tog ugovora pa se postavlja pitanje postojanja pravnog interesa i za eventualno postavljanje takvog zahtjeva.

Osim toga, kada se ima u vidu da se prema odredbi člana 105. Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 84/02 do 53/07), izgrađeni objekat ne može staviti u upotrebu prije nego što nadležni organ izda rješenje o odobrenju za upotrebu, na osnovu prethodno izvršenog tehničkog pregleda objekta, i pod uslovom da je pobijana presuda održana na snazi, sama po sebi, bez upotrebne dozvole za predmetne nekretnine, kao „dokumenta potrebnog za upis predviđenog zakonom“, koga predviđa član 3. stav 2. tačka 6. Zakona o zemljišnim knjigama Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 67/03 do 119/09), koji zakoni su se primjenjivali u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora, ona ne bi predstavljala valjan pravni osnov za upis prava vlasništva tužilje na predmetnom stanu.

Pravilno je prvostepeni sud zaključio, da je pravni osnov tužbenog zahtjeva za isplatu neizvedenih a ugovorenih radova u iznosu od 2.693,61 KM, naknada štete zbog povrede ugovorne obaveze od strane tuženog (član 262. stav 2. ZOO).

Kada jedna strana u dvostrano obaveznom ugovoru ne ispuni svoju dospjelu obavezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obaveze ili raskinuti ugovor, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete (član 124. ZOO).

Prema odredbi člana 262. stav 1. ZOO povjerilac u obaveznom odnosu je ovlašten da od dužnika zahtijeva ispunjenje obaveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi. Po stavu 2. ovog člana, kad dužnik ne ispuni obavezu ili zadocni sa njenim ispunjenjem, povjerilac ima pravo zahtijevati i naknadu štete koju je usljed toga pretrpio.

Članom 15 navedenog ugovora utvrđene su, između ostalog, obaveze tuženog (kao „ulagač A“). Istina, ugovorom nije određen rok ispunjenja preuzetih obaveza tuženog, mada je tužilja preuzela u posjed predmetni stan, iako tuženi nije bio izvršio sve građevinske radove na

infrastrukturi, pobliže opisane u nalazu vještaka građevinske struke, M.G. Međutim, tuženi nije dokazao da je ugovornu obavezu ispunio do dana podnošenja tužbe a ni nakon toga, dakle, ni u nesrazmjerno dužem vremenskom periodu, pa je nesumnjivo da je time povrijedio odredbe ugovora, što je za posljedicu imalo prouzrokovanje štete tužilji (član 262. stav 2. ZOO). Tužilja se nije koristila pravom iz člana 124. ZOO da zahtijeva od tuženog da ispuní ugovornu obavezu onako kako glasi, nego traži samo naknadu štete.

Šteta tužilje se sastoji u umanjenju vrijednosti stana zbog neizvršenih a ugovorenih i od strane tužilje plaćenih radova, koji vid štete tužilja ovdje i ne traži, niti je na te okolnosti izvodila dokaze. Traženi iznos naknade nema ni karakter štete u vidu eventualnih izdataka za radnje koje bi bile preduzete u cilju otklanjanja štetnih posljedica koje su nastupile zbog neispunjenja ugovorne obaveze, čime bi (eventualnim izdacima) imovina tužilje bila umanjena (član 155. ZOO). Tužbom se zahtijeva isplata iznosa od 2.693,61 KM na ime „vrijednosti neizvršenih radova za stan“ što, s obzirom na izloženo, nema pravnog osnova, jer to ne predstavlja štetu u smislu člana 262. stav 2. ZOO.

Potraživanje naknade štete zbog povrede ugovorne obaveze, zastarijeva za vrijeme određeno za zastarjelost te obaveze (član 376. stav 3. ZOO), pa kako se ovdje radi o potraživanju iz osnova povrede obaveze iz ugovora o udruživanju sredstava i rada, za koje ZOO a ni drugim zakonom nije određen neki drugi rok zastarjelosti, ono zastarijeva u opštem roku od 10 godina (član 371. ZOO). Računajući ovaj rok od dana zaključenja ugovora, 30.09.2002. godine, tužba podnesena prvostepenom sud 04.09.2012. godine, je podnesena u okviru tog roka, pa prigovor tuženog o zastarjelosti potraživanja nije osnovan, što je bez značaja za ishod ovoga spora kod činjenice, da ovaj dio zahtijeva, kako je naprijed navedeno, nije osnovan.

Iz navedenih razloga, ovaj sud je, pazeći na pravilnu primjenu materijalnog prava po službenoj dužnosti (član 241. ZPP) reviziju tuženog usvojio i sudio kao u izreci ove presude.

Kad sud preinači odluku protiv koje je podniet pravni lijek, odlučiće o troškovima cijelog postupka (član 397. stav 2. ZPP). Tuženi traži troškove na ime pristupa na dva ročišta i sastava odgovora na tužbu u iznosu od po 160,00 KM, ukupno 480,00 KM, pa kako je uspio u sporu dosuđeni su mu ovi troškovi (član 386. stav 1., u vezi sa članom 395. ZPP) odmjereni u skladu sa Tar. br. 2. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05), a troškove sastava žalbe i revizije, nije tražio.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić