

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 71 0 P 119752 19 Rev  
Dana: 11.9.2019. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Davorke Delić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Z.R. iz B. i M.K. iz B., zastupanih po punomoćnicima J.J. i J.I., advokatima iz B., protiv tuženih V.V. iz B., D.V. iz B., zastupanih po punomoćniku Ž.B., advokatu iz B., Centar za ... sa sjedištem u B., zastupanog po punomoćniku po zaposlenju M.M. i A.R. iz B., zastupane po punomoćniku Ž.B., advokatu iz B., radi utvrđenja, predaje u posjed i isplate, odlučujući o reviziji tuženih, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 119752 18 Gž 2 od 13.3.2019. godine, na sjednici održanoj 11.9.2019. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija tuženih V.V. i Centra iz B. se odbija.

Revizija tuženih D.V. i A.R. se odbacuje.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 119752 17 P 2 od 16.08.2018. godine, usvojen je tužbeni zahtjev tužilaca u dijelu kojim traže da se obavežu tuženi V.V. i Centar B. da predaju u posjed tužiocima slobodan od svih lica i svojih pokretnih stvari, dvorišni objekt površine oko 30 m<sup>2</sup>, a koji koriste kao poslovni prostor i koji se nalazi u B. u ulici S. br. 63. (ranije ul. F.G.M.), a izgrađen na k.č. br. 3649 „kućište, kuća i zgrada“ pov. 188 m<sup>2</sup>, „kućište, dvorište“ pov. 94 m<sup>2</sup>, upisano u p.l. br. .../6 k.o. B.7, po novom premjeru, odnosno na k.č. br. 13/54 „zgrada u ul. F.G.M. i kuća, zgrada“ pov. 295. m<sup>2</sup>, upisano u zk.ul. br. ...k.o. SP B., po starom premjeru, u roku od 30 dana, pod prijetnjom izvršenja, a u odnosu na tuženog D.V. tužbeni zahtjev je odbijen (stav I izreke). Tužiocima su odbijeni sa dijelom tužbenog zahtjeva kojim su tražili da se utvrdi da su ništavi i bez pravnog dejstva ugovor o zakupu sačinjen dana 10.05.2005. godine, a ovjeren kod Grada B. pod brojem OV ... dana 10.05.2005. godine između prednika tužene A.R., Z.S., kao zakupodavca i tužene V.V., kao zakupca i ugovor o zakupu zaključen dana 10.05.2005. godine, a ovjeren kod Odjeljenja za opštu upravu pod brojem OV ... dana 19.05.2010. godine, između A.R., kao zakupodavca i prednika trećetuženog Centra... B., kao zakupca (stav II izreke) i sa dijelom kojim su tražili da se obavežu prvotužena, drugotuženi i trećetuženi da solidarno isplate tužiocima: na ime neplaćene zakupnine za mjesec mart 2006. godine iznos od 200,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.04.2010. godine, pa do isplate, u ukupnom iznosu od 200,00 KM; na ime neplaćene zakupnine za period počev od 01.04.2006. godine pa do 31.12.2010. godine, kao dana isteka otkaznog roka, za svaki mjesec po 400,00 KM, odnosno ukupno 22.800,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na svaki pojedinačni iznos zakupnine od

400,00 KM počev od 01.05.2006. godine kao dana dospelosti prve zakupnine i tako nadalje, sve do isplate, odnosno ukupno 22.800,00 KM; na ime izgubljene dobiti, počev od 01.01.2011. godine pa nadalje, za svaki mjesec po 400,00 KM, a što do 29.01.2018. godine (kao dana izrade dopune nalaza i mišljenja vještaka finansijske struke) iznosi ukupno 34.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na svaki pojedinačni iznos od 400,00 KM počev od 01.02.2011. godine, kao dana dospelosti prvog pojedinačnog iznosa od 400,00 KM pa do isplate i tako nadalje, na svaki pojedinačni iznos, od dospelosti svakog prvog u narednom mjesecu za prethodni mjesec, pa do isplate, a što sa danom 29.01.2018. godine iznosi 13.385,06 KM (stav III izreke). Istom presudom je određeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka (stav IV izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 119752 18 Gž 2 od 13.3.2019. godine žalba tužilaca je djelimično uvažena, prvostepena presuda u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev za isplatu zakupnine (dio stava III izreke) preinačena tako što je obavezana tužena V.V. da tužiocima na ime neplaćene zakupnine za period počev od 01.01.2011. godine pa nadalje, za svaki mjesec isplati po 400,00 KM, a što do 29.01.2018. godine (kao dana izrade dopune nalaza i mišljenja vještaka finansijske struke) iznosi ukupno 34.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.02.2011. godine, kao dana dospelosti prvog pojedinačnog iznosa pa do 29.01.2018. godine, što iznosi 13.385,06 KM (prema nalazu istog vještaka).

Žalba tužilaca u preostalom dijelu je odbijena, označena presuda prvostepenog suda kojim su odbijeni zahtjev za predaju nekretnina u odnosu na tuženog D.V. (dio stava I izreke), zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o zakupu od 10.05.2005. godine (stav II izreke), zahtjev za izgubljenu dobit (preostali dio stava III izreke) i zahtjev za troškovima postupka (stav IV izreke), potvrđena.

Žalbe tuženih V.V. i Centra ... sa sjedištem u B.su odbijene, označena presuda prvostepenog suda u dijelu kojim je usvojen zahtjev za predaju u posjed (preostali dio stava I izreke), potvrđena.

Zahtjev tužilaca za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.586,81 KM je odbijen.

Blagovremenom zajedničkom revizijom drugostepenu presudu pobijaju tuženi, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija tuženih Centra ... u B. (u daljem tekstu: Centar) i V.V. nije osnovana, dok revizija tuženih D.V. i A.R. nije dozvoljena.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je zahtjev tužitelja kojim su tražili predaju u posjed zakupljenog poslovnog prostora – dvorišnog objekta u B. u Ul. S. broj 63, površine 30 m<sup>2</sup>; zahtjev za utvrđenje ništavosti ugovora o zakupu od 10.5.2005. godine zaključenih između Z.S. kao zakupodavca i V.V. kao zakupca i ugovora o zakupu od 10.5.2005. godine zaključenog između A.R. kao zakupodavca i Centra kao zakupoprimca, zahtjev za isplatu stečenog bez osnova za korištenje tuđe stvari i zahtjev za naknadu troškova postupka.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da su ugovor o prodaji od 20.12.1982. godine (I-Ov-.../83 od 14.02.1983. godine), potpisali M. D. rođ. S., Z.D. rođ. S., Ž.S., Z.S. i B.D. rođ. S. kao prodavci i AIPK „B.K.” B.-RO „R.-S. p.” N.T.-OOUR „S. f.” N.T., kao kupci, a predmet ugovora je 1/2 polovina nekretnina upisanih u zk.ul.br. 5000 k.o. B., koje se nalaze na k.č. br. 13/54 u površini od 295 m<sup>2</sup>, stambene zgrade na sprat i pomoćnog dvorišnog objekta, koji se nalaze u B., u ulici F.G.M. br. 7, s tim da se, između ostalog, nekretnina koja je predmet ugovora sastoji i od 1/2 prava vlasništva dvorišnog objekta, a prema odredbi člana 7 ugovora, OOUR „S.f.” će trosobni stan na prvom spratu (tri sobe, kuhinja, kupatilo, dvije ostave, predsoblje i terasa) dodijeliti na korištenje Z.S.; da je dana 08.08.1997. godine, zaključen ugovor između Z.S., kao zakupodavca i S.Š., S.Š., V.V. i D. V., kao zakupaca (Ov-6/98) o zakupu dvorišnog objekta – šupe, koja se nalazi u B., u ulici S. br. 63 (ranije F.G.M. br. 7) ukupne površine 30 m<sup>2</sup>, na period od 10 godina koji počinje teći od momenta adaptacije objekta, tj. od momenta početka obavljanja poslovne djelatnosti od strane zakupaca sa mjesečnom zakupninom u iznosu od 400,00 DM i to za prve dvije godine zakupa, nakon čega će naknadno ugovoriti visinu zakupa i sačiniti anex ugovora; da je dana 10.11.1998. godine, zakupodavac Z.S. otkazao ugovor o zakupu zakupcima S.Š. i S.Š.; da su dana 10.11.1998. godine, Z.S. i V.V. zaključili aneks ugovora od 08.08.1997. godine, kojim je zakupodavac dao u zakup predmetni poslovni prostor prvotuženoj, koja je ostala zakupac, s tim da su ostale odredbe prethodno zaključenog ugovora o zakupu ostale neizmijenjene; da je u izvaji od 06.10.1998. godine, Z.S. prihvatio promjenu namjene pomoćnog objekta – dvorišne zgrade na k.č. 13/54 – 3649 u S. ulici broj 63, u prostor za kancelarije za potrebe udruženja defendologa Republike Srpske; da su dana 04.11.1998. godine, prvotužena, kao zakupodavac i prednik trećetuženog, kao zakupac, zaključili ugovor o podzakupu poslovnog prostora, kojim zakupodavac koji je zakupac dvorišnog objekta u B. u ulici S. br. 63 površine 34 m<sup>2</sup> izdaje u podzakup cjelokupan objekat na 10 godina počev od 04.11.1998. godine; da je rješenjem Grada B. od 01.10.1999. godine, izdata upotrebna dozvola za poslovni prostor namjene kancelarije na privremenoj lokaciji postojećeg pomoćnog objekta poslovni prostor u ulici S. broj 63 u B. na zemljištu označenom kao k.č. 3649 k.o. B., investitora i izvođača D.K.; da je Z.S. kupio od „R.” a.d. N.T., kao prodavca (ugovor Ov-12721/4 od 19.08.2004. godine) stan u B. u ulici S. br. 63, sprat I, broj stana 2, koji se sastoji od 3 sobe, jedne kuhinje, kupatila, dvije ostave, jednog predsoblja i jedne terase, s tim da stanu pripada i 1/2 prava korištenja k.č. 13/54, jedna polovina prava vlasništva dvorišnog objekta i jedna polovina prava vlasništva zajedničkih dijelova stambene zgrade; da su „Č.” Preduzeće štampane veze iz B., kao prodavac i Z.R. kao kupac, zaključili ugovor ovjeren kod prvostepenog suda pod brojem OV-5913/2 od 22.04.2002. godine, kojim je drugotužilac otkupio dvosoban stan pov. 49 m<sup>2</sup> u B. u ulici M.K. br. 11, I sprat stan br. 12; da su Z.R. i Z.S. dana 03.09.2004. godine zaključili ugovor o zamjeni nekretnina – stana (Ov-13585/4 od 03.09.2004. godine), kojim je Z.R. zamijenio svoj stan u ulici M. K. za stan Z.S. u ulici S. br. 63; da je D.K. izjavio (Ov-3505/4 dana 16.03.2004. godine) da mu je od strane Ž.S. isplaćen iznos od 15.000,00 eura na ime naknade troškova koje je imao oko ulaganja i adaptaciju i pretvaranje stambenog u poslovni prostor na kući (prizemlje) koja se nalazi u B., Ul. S. 63, izgrađena na k.č. 3649, upisana u P.l. 2714 k.o. B. 7, čiji je suvlasnik i suposjednik Ž.S. sa 1/2 dijela i da su navedenom isplatom izmirena sva njegova eventualna potraživanja od Željka Salamunić u odnosu na navedene nekretnine; da je u uvjerenju RUGIP PJ B. od 16.07.2004. godine, izdatog na zahtjev Z.S. radi otkupa stana, konstatovano da na parceli označenoj kao k.č. br. 3649 zv. „Kućište”, kuća i zgrada u pov. od 188 m<sup>2</sup> i dvorište u pov. od 94 m<sup>2</sup> (sveukupne površine 282 m<sup>2</sup>) upisanoj u pl.br.2714 k.o. B. 7 (novi premjer), a što se po starom premjeru odnosi na k.č. br. 13/54 k.o. B., postojao objekat i na ratnom planu br. 25 (planovi iz perioda 1941.-1945. godina), a iz kopije katastarskog plana br. 95 k.o. B. 7 od 25.08.2003. godine, utvrđeno da se isti odnosi za parcelu po n.p. 3649, a po s.p. 13/54; da je

rješenjem Grada B. od 18.08.2005. godine, prvotužiocu data urbanistička saglasnost za privremenu promjenu namjene trosobnog stana koji se nalazi na prvom spratu objekta u poslovni prostor-kancelarijskog tipa u ulici S. br. 63, a rješenjem istog organa uprave od 14.02.2006. godine, za isti poslovni prostor je izdata upotrebna dozvola; da su Z.S. i prvotužilac zaključili aneks ugovora (Ov-14588/5 od 05.10.2005. godine), kojim se prvotužilac obavezao da će Z.S. kupiti jednosoban stan do kraja 2007. godine, a do tada će mu iznajmiti stan pod kiriju i da prestaje pravo korištenja pomoćnog objekta-šupe od Z.S. koje preuzima prvotužilac kao i obaveze Z.S. iz ugovora o zakupu od 08.08.1997. godine, te da smatraju ništavim svi ugovori i aneksi ugovora koje je Z.S. potpisivao o izdavanju poslovnih prostora (šupa) sa V.V. poslije 03.09.2004. godine, jer je ugovore mogao potpisivati samo prvotužilac na jednom dijelu šupa i na drugom dijelu M.K. (ovdje drugotužilac), koji je suvlasnik kuće; da su dana 05.10.2005. godine, M.S., kao prodavac s jedne strane i Z.S. i A.R. kao kupci s druge strane, zaključili ugovor (Ov-14592/5 od 05.10.2005. godine) kojim su kupci kupili od prodavca nekretnine i to kućište i dvorište u površini od 220 m<sup>2</sup> i kuću u površini od 61 m<sup>2</sup> izgrađenu na k.č. broj 884/72, upisana u zk.ul. br. 7389 (po novom premjeru k.č. br. 4889 upisana u p.l. 2734 k.o. B.) za cijenu od 65.000,00 KM; da su dana 10.05.2005. godine, Z.S., kao zakupodavac i prvotužena, kao zakupac, zaključili ugovor (ovjeren dana 10.05.2005. godine), kojim zakupodavac izdaje objekat koji se nalazi u B. u ulici S. br. 63 ukupne površine od 30 m<sup>2</sup> zakupcu na 5 godina počev od 01.06.2005. godine uz mjesečnu zakupninu od 400,00 KM, s tim što će zakupac plaćati 200,00 KM, dok će se ostatak od 200,00 KM uračunati u sredstva renoviranja i adaptacije objekta; da je u zk. izvratku br. 7389 k.o. B. od 05.05.2010. godine, četvrtotužena upisana kao vlasnik kuće bez zemljišta na k.č. 884/72; da je prvotužilac 2009. godine, isplatio kupoprodajnu cijenu jednosobnog stana za četvrtotuženu u iznosu od 42.000,00 KM i da je četvrtotužena preuzela ključeve stana-garsonjere površine 31,18m<sup>2</sup>; da su dopunskim rješenjem o istog suda broj O-742/82 od 25.06.2007. godine, na naknadno pronađenoj imovini ostaviteljice V.S., a koja se sastoji od nekretnina upisanih u p.l.br. 2714/2 k.o. B. 7 sa 2/4 dijela, za zakonske nasljednike proglašeni Z.D. rođ. S., B.D. rođ. S., Z. S., M. D. rođ. S. i Ž.S., svi sa po 1/5 dijelova; da su D. K., kao prodavac i tužioci, kao kupci, zaključili ugovor o kupoprodaji (Ov- 5328/5 od 25.04.2005. godine), kojim je prodavac prodao 1/2 suvlasničkog i suposjedničkog dijela na stanu koji se nalazi u B., u ulici S. bb, k.č. broj 13/54 (kućište i dvorište) ukupne površine od 295 m<sup>2</sup>, upisan u zk.ul.br. 5000 k.o. B. (po novom premjeru k.č. br. 3649 upisana u p.l.br. 2714 k.o. B. 7); da su Z.D., B.D., Ž.S., J.D. i A.R., kao ustupioc i prvotužilac, kao sticaoc s druge strane, zaključili ugovor o ustupanju prava posjeda (notarski ovjeren pod brojem OPU-415/10 od 12.04.2010. godine) na nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 5000 k.o. B., odnosno p.l. br. 2714 k.o. B. 7, kojim su ustupioc i kao suposjednici sa po 2/20 dijela nekretnina upisanih u p.l. br. 2714 k.o. B. 7, označene u A popisnom listu kao k.č. broj 3649, kućište i dvorište u površini 94 m<sup>2</sup> plus kuća i zgrada u površini 188 m<sup>2</sup>, a koja odgovara nekretnini upisanoj u zk.ul. br. 5000 B.,označena u odjeljku I kao k.č. br.13/54 kućište u ul. F.G.M. (sadašnja S. broj 63) u površini od 295 m<sup>2</sup>, odjeljak II zgrada i kuća na k.č.br. 13/54 na kojoj je sticalac upisan sa 3/4 dijela, s tim da ustupioc i ustupaju sticaocu bez naknade u cjelosti svoje suposjedovne dijelove na navedenim nekretninama sa svim sastavnim dijelovima i pripadcima, koji ovako ustupljene posjedovne dijelove sa zahvalnošću prihvata; da je drugotužilac u ime prvotužioca na ruke četvrtotužene isplatio iznos od 5.000,00 KM po osnovu ugovora broj OPU-938/08; da su opomenom za plaćanje zakupnine od 16.11.2010. godine tužioci pozvali prvotuženu, drugotuženog i trećetuženog da im u otkaznom roku od 30 dana isprazne i predaju predmetni prostor, te da im uplate kao zakupodavcima zakupninu od 06.01.2006. godine u mjesečnom iznosu od po 400,00 KM; da je u odgovoru trećetuženi osporio navode iz otkaza ističući da tužioci nisu legitimisani da traže otkaz ugovora o zakupu s obzirom da nisu sa tužiocima isti ni zaključili; da je rješenjem prvostepenog suda broj 71 0 O 020854 08 O od 19.02.2010. godine, iza Z.S., preminulog dana

11.08.2008. godine, za zakonskog nasljednika nekretnina upisanih u p.l. br. 2714/3 k.o. B. 7, sa 2/20 dijela na imenu ostavioca, p.l. br. 2734/3 k.o. B. 7 sa ½ dijela na imenu ostavioca i z.k.ul.br. 7389 sa ½ dijela na imenu ostavioca proglašena četvrtotužena; da su dana 10.05.2005. godine, četvrtotužena, kao zakupodavac i trećetuženi, kao zakupac, zaključili ugovor o zakupu poslovnog prostora (Ov-5812 od 19.05.2010. godine), kojim je zakupodavac, vlasnik dvorišnog objekta koji se nalazi u B. u ulici S. br. 63, u ukupnoj površini 30 m<sup>2</sup>, dao u zakup zakupcu na period od 10 godina tako da zakupni odnos počinje teći od 01.06.2010. godine; da je presudom prvostepenog suda broj 71 0 P 089313 10 P od 05.07.2013. godine (pravosnažna sa 23.08.2013. godine), u postupku po tužbi tužiteljice A.R. protiv tuženih M.K. i Z.R., tužiteljica odbijena u cjelosti sa tužbenim zahtjevom kojim je tražila da se utvrdi njeno pravo vlasništva na pomoćnom objektu zvanom šupa, a u naravi poslovni objekat, pov. 36 m<sup>2</sup> izgrađenog na zemljištu označenom k.č. br. 13/54, upisanom u zk ul. br. 11727 k.o. B., odnosno u pl. br. 2714/8 k.o. B.7; da je tužiocima isplaćena zakupnina za 11. i 12. mjesec 2005. godine u iznosu od 400,00 KM; da je aneks ugovora od 21.12.2006. godine, potpisan od strane drugotuženog kao predsjednika Udruženja defendologa RS i da nije potpisan od strane tužilaca; da je iz pregleda isplaćenih troškova zakupa po godinama i izvještaja o promjenama na računu vidljivo da je „G.” d.o.o. B. vršila plaćanje zakupnine u navedenom period i u navedenim iznosima; da je vještak građevinske struke N.V. u svom nalazu i mišljenju sačinjenom nakon uviđaja na licu mjesta dana 03.04.2015. godine naveo da su radovi na predmetnom dvorišnom objektu završeni prije izdavanja upotrebne dozvole od 01.10.1999. godine i da je ukupna vrijednost izvedenih radova iznosila 10.722,50 KM, a sa ostalim troškovima 12.374,50 KM, s tim da je pomoćni objekt privremenog karaktera u funkciji glavnog objekta i fizički je vezan za glavni objekat i da je visina izgubljene zakupnine za predmetni prostor od dana otkaza ugovora o zakupu 01.01.2011. godine, do dana izrade dopunskog nalaza vještaka finansijske struke (29.01.2018. godine) 34.000,00 KM, a zakonska zatezna kamata računajući za svaki pojedinačni iznos do tog datuma iznosi ukupno 13.385,06 KM.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, utvrđujući pravo svojine na predmetnom poslovnom prostoru kao prethodno pitanje u smislu odredbe člana 12. Zakona o parničnom postupku (“Službeni glasnik RS” br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 -u daljem tekstu: ZPP), prvostepeni sud je našao da su tužitelji suvlasnici i to Z.R.sa  $\frac{3}{4}$ , a M. K. sa  $\frac{1}{4}$  na parceli i objektima sada upisanim u zk. ul. broj 11727 k.o. B., odnosno u pl. broj 2714/6 k.o. B. 7, budući da tužbeni zahtjev za utvrđivanje prava svojine nije ni postavljen tokom postupka; da su tužitelji kao vlasnici stupili na mjesto zakupodavca; da tuženi V.V. i Centar drže predmetni poslovni prostor u posjedu bez pravnog osnova, budući da im je ugovor o zakupu prestao otkazom od 16.11.2010. godine, pa je primjenom odredbe člana 127. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“ 124/08 do 60/15- u daljem tekstu: ZSP) obavezao ove tužene na predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora.

Nalazeći da su oba ugovora o zakupu od 10.5.2005. godine pravno valjana u smislu odredbi Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list SFRJ” br. 29/78, 39/85 i 57/89, te “Službeni glasnik Republike Srpske” broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), odbio je dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje ništavosti ovih ugovora.

U pogledu novčanog potraživanja na ime zakupnine (koji su tužitelji u konačnom postavili kao zahtjev na ime stečenog bez osnova), prvostepeni sud je našao da tužitelji nisu legitimisani za podnošenje ovog zahtjeva i taj zahtjev odbio.

Odlučujući o žalbama stranaka, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda u pogledu odluke o zahtjevu tužitelja za predaju u posjed

predmetnog poslovnog prostora; zahtjeva za utvrđenje ništavosti oba ugovora o zakupu od 10.5.2005. godine, pa je žalbe protiv tog dijela prvostepene presude odbio i tu presudu potvrdio.

Međutim, smatrajući da je nakon otkaza ugovora o zakupu u novembru 2010. godine, tužena V.V. poslovni prostor upotrebljavala u svoju korist bez pravnog osnova, pa je temeljem odredbe člana 229. ZPP prvostepenu presudu preinačio tako da je tu tuženu obvezao na plaćanje iznosa od 34.000,00 KM, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na ime sticanja bez osnova, koje se sastoji od propuštanja plaćanja zakupnine.

Odluka drugostepenog suda je na zakonu zasnovana.

Pravilno su sudovi zaključili da su tužitelji vlasnici predmetnog poslovnog prostora iako su tuženi tokom postupka i u reviziji tvrdili da prvotuzitelj Z.R. nije mogao postati suvlasnikom cjelokupne nekretnine u Ul. S. 63 u B. samo temeljem ugovora o razmjeni stanova sa Z. S. Naime, prema stanju činjenica tim ugovorom prvotuzitelj je postao samo vlasnikom stana kao etažnog dijela glavne zgrade. Međutim, Z.R. je nakon tog ugovora o razmjeni zajedno sa drugotuziteljem M.K. kupoprodajnim ugovorom od 25.4.2005. godine kupio suvlasnički dio od 1/2 tih nekretnina upisanih u zk.uložak 5000 k.o. B. od D.K., nakon čega su se tužitelji u javnim evidencijama vodili kao suvlasnici sa po 1/4 dijela.

Preostali suvlasnički dio od 1/2 vodio se na pokojnoj V.S. – majci Z.S. koja je umrla 13.4.1982. godine.

Dopunskim rješenjem o nasljeđivanju Osnovnog suda u Banjaluci broj O-742/82 od 25.6.2007. godine, njenim nasljednicima na suvlasničkom dijelu predmetne imovine proglašena su njena djeca Zdenka Drešević, Blaženka Dobrović, Zlatko Salamunić, Mirjana Dobrović i Željko Salamunić sa po 1/5 dijelova, tako da su se u javnim evidencijama ovi nasljednici vodili kao suvlasnici sa po 2/20 dijelova, dok su se tužitelji vodili sa po 5/20 dijelova.

U međuvremenu, umro je Z.S., a naslijedila ga je kći (ovdje tužena A.R.). Svi nasljednici iza V.S. uključujući i A.R. kao nasljednicu Z.S. su ugovorom o ustupanju prava posjeda zaključenim kod notara M.D. dana 12.4.2010. godine ustupili svoje dijelove nekretnina upisanih u pl. 2714 k.o. B., odnosno u zk. uložak 5000 k.o. B. sticaocu – tužitelju Z.R. Svi navedeni pravni poslovi upisani su u javne evidencije i praćeni odgovarajućim promjenama u zemljišnoj knjizi i katastru, tako da se danas tužitelji vode kao vlasnici i suposjednici i to Z. R. sa 3/4 dijela a M.K. sa 1/4 dijela i to u zk. ul. 11727 k.o. B. i u pl. broj 2714 k.o. B. 7.

Sve navedeno imali su u vidu nižestepeni sudovi kad su zaključili da su tužitelji suvlasnici, između ostalog i predmetnog dvorišnog objekta, naročito imajući u vidu da je taj objekat kao dio glavne zgrade uplanjen i proknjižen, da ima neophodne dozvole za upotrebu i da se u javnim evidencijama vodi kao dio jedinstvenog zk. tijela – kuća i zgrada površine 188 m<sup>2</sup>. Osim toga, pravilno su sudovi cijenili i nalaz vještaka građevinske struke N.V., prema kom predmetni dvorišni objekat pretvoren u poslovni prostor služi glavnom objektu i zavisi od glavnog objekta – kuće, što znači da predstavlja pripadak kuće i da samostalno ne može egzistirati.

S druge strane, tokom postupka, osim gole tvrdnje da tužitelji nisu vlasnici predmetnog dvorišnog objekta, tuženi nisu osporavali valjanost pravnih poslova kojim su tužitelji stekli vlasništvo na toj nekretnini, valjanost upisa njihovog vlasništva u javnim evidencijama, niti su tvrdili da objekat pripada njima ili nekom trećem licu, a nisu ni predložili geodetsko vještačenje

radi eventualnog utvrđenja da predmetni dvorišni objekat i glavna zgrada ne predstavljaju jedinstveno zk. tijelo, pa je i za ovaj sud nedvojbeno da su tužitelji dokazali svoje suvlasništvo nad tim objektom.

Istina je da je tuženi D.V. tek u reviziji tvrdio da je na predmetnom objektu stekao pravo svojine adaptacijom tog objekta. Međutim, tokom postupka nije isticao zahtjev za utvrđenje prava svojine i takva tvrdnja u reviziji može predstavljati samo novu činjenicu koja se po odredbi člana 242. ZPP ne može isticati u reviziji osim ako se odnosi na povredu odredaba parničnog postupka u drugostepenom postupku, pa se obrazlaganje takve tvrdnje D.V. ukazuje suvišnim.

U situaciji kad je nesporno da tužena V.V. kao jedini zakupac po ugovoru o zakupu zaključenim sa Z.S. 1997. godine i njegovim aneksom 1998. godine, nije plaćala zakupninu tužiteljima od momenta kad su oni postali suvlasnici, sve do dana zaključenja glavne rasprave, te da Centar centar takođe nije plaćao zakupninu tužiteljima, tužitelji su bili ovlašteni da tuženim otkazu ugovor o zakupu temeljem odredbi člana 584. stav 1. ZOO i člana 39. stav 2. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija. Otkazom ugovora o zakupu prestao je i pravni osnov tuženim V.V. i Centru za držanje predmetnog prostora u posjedu, pa su sudovi pravilno odlučili kad su primjenom odredbe člana 127. ZSP naložili tuženim da predmetni prostor predaju u posjed tužiteljima.

Nadalje, pravilna je odluka drugostepenog suda kojom je obavezao tuženu V.V. kao jedinog zakupca po ugovoru iz 1997. godine i aneksu iz 1998. godine na plaćanje stečenog bez osnova sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom.

Odredbom člana 219. ZOO propisano je da, kad je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist imalac može zahtijevati nezavisno od prava na naknadu štete ili u odsustvu štete, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe.

U konkretnoj situaciji, otkaz ugovora o zakupu tužitelji su tuženim dostavili 01.12.2010. godine, a taj otkaz stupio je na snagu 31.12.2010. godine – nakon isteka otkaznog roka od 30 dana. Od tog momenta, tužena V.V. koristi prostor bez pravnog osnova, pa su pravilno sudovi učinili kad su je obavezali na isplatu stečenog bez osnova, što se za tužitelje sastoji u izgubljenju zakupnini. Visina stečenog bez osnova utvrđena je na osnovu ugovorene zakupnine, a ukupan iznos stečenog bez osnova i obračunata zakonska zatezna kamata na taj iznos utvrđena je pravilnom ocjenom nalaza i njegove dopune vještaka finansijske struke mr. S.S.

Tačna je tvrdnja revizije da sudovi nisu odlučivali o prigovoru zastarjelosti potraživanja stečenog bez osnova isticanog tokom postupka, ali ovakav propust ne može uticati na ishod postupka. Naime, iako drugostepeni sud u izreci obavezuje V.V. na isplatu neplaćene zakupnine, prema obrazloženju drugostepene presude je potpuno jasno da je drugostepeni sud imao u vidu sticanje bez osnova temeljem odredbi člana 210. i 219. ZOO za koje potraživanje je propisan opšti rok zastarjelosti od 10 godina (član 371. ZOO), koji nije protekao od dana otkaza zakupa ni do dana zaključenja glavne rasprave.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom V.V. i Centra, pa je o njihovoj reviziji odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Iako su istim podneskom izjavili reviziju po zajedničkom punomoćniku, revizije A.R. i D.V. nisu dozvoljene. Naime, nižestepenim presudama za ove tužene nije nastala nikakva

obaveza, niti su im prekršena prava, pa po ocjeni ovog suda navedeni revidenti nemaju pravni interes pobijati drugostepenu presudu zbog čega je o njihovim revizijama odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 247. stav 1. i stav 2. ZPP.

Predsjednik vijeća  
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić