

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 57 0 Пс 100770 21 Рев 2  
Бања Лука, 3.3.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља К.б.д.о.о. Б.Л., кога заступа Д.Т., адвокат из Б.Л., против тужених Град П., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске и А.п.д.о.о. П., кога заступа С.К., адвокат из Б.Л., ради утврђења, предаје у посјед и исплате стеченог без основа, вриједност спора 332.767,14 КМ и по противтужби туженог - противтужитеља А.п.д.о.о. П., против тужитеља - противтуженог К.б.д.о.о. Б.Л., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог А.п.д.о.о. П., против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 17 Пж од 24.4.2018. године, на сједници одржаној 3.3.2021. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија туженог А.П.д.о.о. П. се дјелимично усваја и пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 17 Пж од 24.4.2018. године преиначава, у дијелу којим је тужени обавезан да тужитељу исплати накнаду на име стицања без основа у износу од 164.632,00 КМ, са каматом од 19.12.2012. године до исплате тако, да се обавезује тужени да тужитељу, по наведеном основу исплати износ од 58.135,66 КМ, са законском затезном каматом од 29.6.2017. године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 5.848,80 КМ, све у року од 15 дана под пријетњом принудног извршења, а у преосталом дијелу главног потраживања и трошкова поступка преко досуђеног износа, ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 12 Пс од 30.8.2017. године, која је исправљена рјешењем истога суда број 57 0 Пс 100770 12 Пс од 2.10.2017. године, утврђено је да је ништав уговор о купопродаји пословног простора закључен 20.4.2004. године, између туженог Град П. као продавца и туженог А.п.д.о.о. П., као купца, овјерен код Основног суда у Приједору 22.11.2007. године под бројем 077-0-ОВ-07-00-3614 и наложено је РУГИП, да изврши брисање свих уписа који су извршени на основу тог уговора, слиједом чега је обавезан тужени Град П. да тужитељу преда у посјед пословни простор ближе означен у другом ставу изреке, а одбијен је захтјев тужитеља да се обавезу тужени да му солидарно исплате, на име стицања без основа (употребом туђе ствари) накнаду, као у трећем ставу изреке пресуде.

Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог А.п.д.о.о. П., да се утврди да је као савјестан стицалац, власник са 1/1 простора означеног у другом ставу

изреке пресуде и да се обавезе тужитељ да то призна и да се уздржи од узнемиравања овог туженог у посједу истог и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 17 Пж од 24.4.2018. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена у одбијајућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву тужитеља тако, што су обавезани тужени да му солидарно исплате на име стицања без основа, због употребе туђе ствари, накнаду због изостале закупнине у износу од 164.632,00 КМ, са законском затезном каматом од 19.11.2012. године до исплате, док је у преосталом дијелу, преко тог износа, жалба тужитеља одбијена и првостепена пресуда у том дијелу потврђена и преиначена је одлука о трошковима поступка, као у изреци побијане пресуде. Истом пресудом жалба туженог Град П. је одбијена и првостепена пресуда у усвајајућем дијелу захтјева тужитеља потврђена и жалба туженог А.п.д.о.о. П. је одбијена и та пресуда потврђена у усвајајућем дијелу захтјева тужитеља и одбијајућем дијелу захтјева тог туженог и одбијени су захтјеви истог туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Ревизијом туженог Град П. другостепена пресуда се побија због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако, да се тужбени захтјев у цјелини одбије или да се нижестепене пресуде укину и предмет врати на поновно суђење.

Тужени А.п.д.о.о. П. ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако, да се тужбени захтјев тужитеља одбије а противтужбени захтјев друготуженог усвоји уз обавезу тужитеља да му накнади трошкове на име састава ревизије у износу од 2.676,40 КМ и таксе на ревизију.

Тужитељ у одговорима на ревизије тужених предлаже да се ревизије одбију.

Пресудом овог ревизионог суда број 57 0 Пс 100770 18 Рев од 16.1.2019. године, ревизија туженог Град П. је дјелимично усвојена и пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 17 Пж од 24.4.2018. године преиначена, у дијелу којим су тужени обавезани да тужитељу солидарно исплате накнаду на име стицања без основа у износу од 164.632,00 КМ, са законском затезном каматом од 19.11.2012. године до исплате тако, што је тужбени захтјев у том дијелу, у односу на овог туженог одбијен, те је преиначена и одлука о трошковима и овај тужени је обавезан да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 5.848,80 КМ, док су ревизија истог туженог у осталом дијелу и ревизија туженог А.п.д.о.о.П. у цјелини одбијене. Наведена пресуда овог ревизионог суда укинута је одлуком Уставног суда Босне и Херцеговине, број АП-1641/19 од 10.12.2020. године.

У овом ревизионом поступку испитује се законитост и правилност другостепене пресуде у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља у односу на туженог А.п.д.о.о. П., за исплату износа од 164.632,00 КМ, са законском затезном каматом.

Ревизија туженог А.п.д.о.о.П., је дјелимично основана.

Тужитељ, након пресуђења у напријед наведеној ревизионој одлуци, која је у том дијелу одржана на снази одлуком Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-1641/19, даље: апелациона одлука, о осталим дијеловима захтјева тужитеља и о противтужбеном захтјеву овог туженог - у овој правној ствари тражи да му тужени исплати изгубљену закупнину за период од 20.4.2004. године до краја априла. 2017. године у износу од 332.767,14 КМ, а од 1.5.2017. године до предаје у посјед у мјесечним износима по 2.400,00 КМ са каматом.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да је тужитељ у складу са Законом о преносу средстава друштвене у државну имовину („Службени гласник Републике Српске“, број 4/93 и 29/94) извршио статусну промјену и као друштвено предузеће, рјешењем Основног суда у Бањој Луци број У/1-942/96 од 5.4.1996. године регистрован је као ДржавноТрговачко предузеће К.б. Б. Л., са потпуном одговорношћу; да је рјешењем Дирекције за приватизацију РС број ... од 28.9.2000. године утврђено да то предузеће послује средствима у државној својини а рјешењем исте Дирекције број ... од 4.7.2001. године одобрен је Програм приватизације у ком је наведен и предметни простор, као имовина тужитеља која се приватизује и да је рјешењем Основног суда у Бањој Луци број У/1 836/02 од 30.4.2002. године извршена статусна промјена тужитеља продајом државног капитала, што је потврђено Увјерењем ИРБ РС од 21.6.2012. године; да је рјешењем РУГИП од 21.3.2003. године извршена „исправка грешке у катастарском оперативном за к.о П. п.л. број 404, земљишта означеног као к.ч. број 1903/2 тако, да умјесто државна својина Б.Т. ООУР Трговина са дијелом ½“ стоји Општина П. са ½“; да су првотужени (продавац) и друготужени (купац) 20.4.2004. године у П. закључили уговор о продаји спорног простора, овјерен код Основног суда у Приједору 22.1.2007. године под бројем 077-О-ОВ-07-00-3614 и на основу рјешења РУГИП од 15.1.2008. године тужени А.п.д.о.о. П. се у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда..., (Лист број 159), уписао као носилац права са 1/1 на наведеном простору; да је рјешењем РУГИП Подручна јединица П. од 14.7.2014. године утврђено, да је К.б.а.д. Б. Л. стекло право својине, куповином државног капитала на предметном простору и да је жалба, оvdје тужених, против тог рјешења одбијена рјешењем исте Управе од 29.8.2014. године а пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 015136 14 У од 21.12.2016. године тужба тужених поднесена против предње наведеног рјешења је одбијена; да је финансијски вјештак Т.З. обрачунала висину изгубљене закупнине за спорни период на име кориштења пословног простора; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 19.11.2012. године.

Полазећи од утврђења да је тужитељ стекао право својине на предметном пословном простору, а да тужени А.п.д.о.о. П., након утврђења ништавости уговора о купопродаји од 20.4.2004. године, који је овај тужени закључио са Општином П. (као продавцем), предметни пословни простор користи без правног основа, првостепени суд је одбио захтјев тужитеља да му тужени, по основу стицања без основа, исплати износ назначен у изреци пресуде наводећи, да су приликом закључења тог уговора уговорне стране били савјесне и да нема основа за примјену одредбе члана 210. и 217. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО)

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда, па је дјелимичним усвајањем жалбе тужитеља првостепену пресуду у одбијајућем дијелу захтјева за исплату накнаде на име кориштења туђе ствари преиначио, дјелимичним усвајањем тужбеног захтјева као у првом ставу изреке пресуде

и преиначио је одлуку о трошковима поступка, као у ставу 2. изреке, а жалбу тужитеља у осталом дијелу је одбио и првостепену пресуду у преосталом дијелу потврдио. Истом пресудом по жалбама тужених, у осталом дијелу је одлучио као у изреци пресуде.

Другостепена пресуда, у дијелу којим је тужени А.п.д.о.о.П. обавезан да тужитељу исплати износ од 164.632,00 КМ са каматом, није заснована на закону.

Према одредби члана 219. ЗОО, кад је неко туђу ствар употријебио у своју корист имаца може захтијевати, независно од права на накнаду штете, или у одсуству ове, да му овај накнади корист коју је имао од употребе. Употреба туђе ствари у своју корист је један од случајева из члана 210. ЗОО, тако да је овдје ријеч о стицању користи извршењем радње.

Одредбом члана 38. став 2. Закона о основним својинско-правним односима ("Службени лист СФРЈ", број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО) прописано је, да савјестан држалац ствари није дужан да плати накнаду за кориштење ствари нити одговара за погоршање и пропаст ствари, који су настали за вријеме њиховог савјесног држања.

Из утврђења нижестепених судова произлази, да је тужени А.п.д.о.о. П. (даље: тужени), предметни пословни простор користио по основу уговора о закупу, почев од 22.6.1996. године, а затим по основу уговора о купопродаји од 20.4.2004. године, оба закључена са Општином П. (као закуподавцем, а затим као продавцем) и да је услед утврђења ништавости уговор о купопродаји (правоснажном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 100770 17 Пж од 24.4.2018. године), отпао правни основ за кориштење истог, од стране туженог. На основу тог уговора, тужени се 23.1.2008. године код РУГИП уписао у Књигу уложених уговора о продаји пословних зграда, пословних просторија и гаража, Лист број 158 „као носилац права са 1/1“. У кориштењу га, читаво вријеме кориштења (по основу закупа, а ни по основу купопродајног уговора), није ометао купац - касније продавац, а ни трећа лица. Предметни пословни простор је купио на лицитацији (дакле, у законом прописаном поступку), а продавац истог је Општина П., као орган јавне власти, на што је указано и у напријед означеној одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине. Осим наведеног, Правобранилаштво Републике Српске (као законски заступник продавца предметног пословног простора), је актом број 02-374-21/07 од 29.8.2007. године, дало Мишљење – да је предметни уговор о купопродаји „правно ваљан и да нема сметњи за његову реализацију“.

Слиједом наведеног, користећи предметни пословни простор у наведеним околностима, ревидент није имао никаквог основа за сумњу – да од дана закључења купопродајног уговора није законити и несметани носилац права својине на истом и да користи туђу ствар, какво правно схватање у погледу наведених одлучних чињеница је изражено и у поменутој апелационој одлуци Уставног суда Босне и Херцеговине. На овакав закључак упућује и околност да предметни пословни простор у Програму приватизације тужитеља, није био индивидуално одређен, према катастарским ни земљишно књижник подацима, већ је идентификован описно, као „Продавница обуће у П.“, што потврђује предњи закључак овога суда, да ревидент није могао имати оправдане сумње да користи туђу ствар.

Наиме, посјед ствари је законит ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављен силом, преваром или

злоупотребом повјерења (члан 72. став 1. ЗОСПО). Према ставу 2. овог члана, посјед је савјестан ако посједник не зна или не може знати да ствар коју држи, није његова, а по ставу 3. истог члана, савјесност се претпоставља.

Код оваквог стања ствари и чињенице да у вријеме закључења предметног купопродајног уговора, у јавним евиденцијама није било забиљежбе, ни предбиљежбе о неком од законом предвиђених терета или о ограничењу на пословном простору, и по налажењу овога суда, ревидент је у вријеме закључења наведеног уговора и кориштења пословног простора био савјестан држалац, о чему је овај суд судио у виду претходног питања, које је од утицаја на одлуку за исплату предметне накнаде. Ово из разлога што је тужени, поступао у доброј вјери, с повјерењем у земљишне књиге, и кроз све напријед наведено вријеме је сматрао, да су непокретности које држи његова својина, односно (из напријед наведених разлога), није знао нити је могао знати да нису његове и то све до 28.11.2012. године, када му је (као туженом у овој парници) достављена тужба тужитеља на одговор.

Тужени је предметни простор користио у спорном периоду на темељу купопродајног уговора који правни основ је, као што је напријед речено, усљед ништавости истог, отпао. Зато је, по налажењу овога суда, према наведеној одредби члана 219. ЗОО дужан накнадити тужитељу корист коју је имао од бесплатног кориштења предметног простора. Таква корист се према становишту судске праксе процјењује са становишта остварене уштеде због неплаћене закупнине, чију висину је другостепени суд правилно утврдио – у мјесечном износу од 1.040,00 КМ, то јесте, у висини коју је тужени (као закупопримац) плаћао закуподавцу, до закључења уговора о купопродаји предметног пословног простора, који износ је и тужитељ прихватио, јер ранију ревизиону одлуку у предметној правној ствари, којом је висина накнаде одређена у том мјесечном износу, даљњим правним средствима није побијао.

С обзиром да је Д.Г., директор туженог у овој парници, саслушан као свједок потврдио, да у вези уласка у посјед предметног пословног простора није било потраживања до „крајем 2012. године када је дошла званична тужба“, а из стања списка овог предмета произлази да је предметна тужба овом туженом достављена на одговора дана 28.11.2012. године (у погледу које одлучне чињенице, која се тиче савјесности туженог, тужитељ није приговорио), тужени је до тог дана био савјестан корисник предметних некретнина, на што се указује и у напријед споменутој апелационој одлуци, а од тога дана, он више ни могао са сигурношћу сматрати да су непокретности које држи његова својина. Стога, рачунајући наведену накнаду од тог дана (28.11.2012. године), до 29.6.2017. године, када је закључена главна расправа и до када је тражена чинидба тужитеља доспјела (члан 179. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), дјелимичним усвајањем ревизије, а на основу наведених законских одредби, тужени А.п.д.о.о.П. је обавезан, да тужитељу исплати износ од 58.135,66 КМ (и то: од 1.11.2012. до 28.11.2012. године, у износу од 970,66 КМ; за децембар 2012. године, у износу од 1.040,00 КМ; за период од 1.1.2013. године до 1.6.2017. године, у износу од 55.120,00 КМ и за период од 1.6.2017. до 29.6.2017. године, у износу од 1.005,00 КМ), на име накнаде за кориштење туђе ствари, са законском затезном каматом од 29.6.2017. године, када је постављен коначно одређени тужбени захтјев, а преко овог износа је захтјев тужитеља одбијен као неоснован.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП и члана 250. став 1. истог закона, одлучено је као у изреци.

Кад суд преиначи одлуку против које је поднијет правни лијек, одлучиће о трошковима цијелог поступка. Како је ревизија туженог дјелимично усвојена против одлуке о облигационо правном захтјеву и то са 35%, а не и о стварно правном захтјеву, слиједом чега је обавезан да тужитељу (умјесто износа од 11.697,60 КМ) накнади трошкове поступка у износу од 5.848,80 КМ (чланови 397. став 2 и 386. став 1. и 2. ЗПП).

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић