

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 57 0 Ps 128386 21 Rev
Banjaluka, 23.03.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca V.Z. d.o.o. G., koga zastupa Š.M., advokat iz G., protiv tuženog M.K. d.o.o. G., koga zastupa M.K., advokat iz G., radi predaje u posjed nekretnina i naknade izmakle dobiti, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 128386 20 Pž od 09.03.2021. godine, na sjednici održanoj dana 23.03.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 128386 19 Ps od 24.07.2020. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužioca V.Z. d.o.o. G. da se obaveže tuženi M.K. d.o.o. G. da mu preda u posjed nekretninu, upisanu u zk. uložak br. 104 k.o. L., označenu kao k.č. br.112 „potkućnica“, ekonomsko dvorište, u površini od 4683 m² i privredna zgrada u površini od 634 m² sve ukupne površine 5317 m² te da se obaveže tuženi da tužiocu naknadi štetu u vidu izmakle dobiti zbog nemogućnosti korištenja predmetne nekretnine u mjesečnom iznosu od 9.000,00 KM računajući od 01.05.2018. godine do predaje u posjed navedene nekretnine, sa zakonskom zateznom kamatom od dospijeca mjesečne zakupnine za isplatu do konačne isplate.

Obvezan je tužilac V.Z. d.o.o. G., da tuženom M.K. d.o.o. G., na ime troškova postupka isplati iznos od 3.309,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja 24.07.2020. godine pa do isplate, a sve u roku od 30 dana od dana prijema presude.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 128386 20 Pž od 09.03.2021. godine žalba tužioca je odbijena i presuda Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 128386 19 Ps od 24.07.2020. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.535,50 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da mu tuženi nekretnine bliže označene u izreci prvostepene presude preda u posjed i da mu naknadi štetu zbog nemogućnosti korištenja predmetnih nekretnina u mjesečnom iznosu od 9.000,00 KM počev od 01.5.2018. godine pa do predaje u posjed, sa kamatom i troškovima postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da su parnične stranke 28.08.2017. godine zaključile Ugovor o prodaji broj ... kojim je tužilac od tuženog kupio nekretnine upisane u zk. ul. 104 KO L. za prodajnu cijenu od 575.000,00 KM; da je članom 5. ugovora dogovoreno da posjed, koristi, tereti uključujući obaveze po osnovu osiguranja nekretnine i opasnosti prelaze na kupca odmah po potpisivanju ugovora; da se tužilac uknjižio kao vlasnik nekretnina koje su bile predmet ugovora; da je tužilac kao zakupodavac sa Društvom S.B.A. dana 22.03.2018. godine zaključio ugovor o zakupu poslovnih prostorija i da se radi o istim nekretninama koje su navedene i u ugovoru o kupoprodaji zaključenom između tužioca i tuženog, kojim ugovorom je tužilac dao u zakup nekretnine koje su bile predmet ugovora o kupoprodaji zaključenog između tužioca i tuženog na period od 10 godina, a da je u članu 8. navedeno da se uvođenje u posjed 01.05.2018. godine zapisnički konstatuje između predstavnika zakupodavca i zakupca i da zapisnik čini sastavni dio ovog ugovora, a članom 9. predviđena mogućnost raskida ugovora o zakupu; da iz zapisnika o deponovanju ključa društva K.M. d.o.o. G. pod brojem ... od 19.3.2010. godine, pismene elektronske korespondencije, te izjave o odustanku od ugovora o zakupu i opomene pred tužbu od 26.06.2009. godine, proizilazi da je društvo K.M. d.o.o. po osnovu ugovora o zakupu zaključenog sa K.D., koristilo predmetne nekretnine prije zaključenja ugovora o kupoprodaji koji je zaključen između tužioca i tuženog.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja, cijeneći i iskaz svjedoka K.M., prvostepeni sud je utvrdio da se u objektu koji je bio predmet ugovora o kupoprodaji nalaze mašine K.M. d.o.o. iz G. koji je predmetne nekretnine koristio po osnovu ugovora o zakupu. Imajući u vidu odredbe člana 53., 126. i 127. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP), te odredbe člana 7. i 123. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13- dalje ZPP), prvostepeni sud nalazi da je činjenica da se u objektu nalaze pokretne stvari - mašine vlasništvo trećeg lica K.M., bez značaja za odluku o tužbenom zahtjevu kojim je tužilac tražio da mu tuženi preda u posjed predmetne nekretnine, obzirom na to da tužilac nije tražio da tuženi predmetne nekretnine oslobodi od stvari-mašina, već je tražio da mu tuženi preda u posjed nekretnine, a da izvedenim dokazima nije dokazao da se nekretnine nalaze u posjedu tuženog.

U pogledu zahtjeva tužioca za naknade štete u vidu izgubljene dobiti zbog nemogućnosti korištenja predmetne nekretnine u mjesečnom iznosu od 9.000,00 KM računajući od 01.05.2018. godine do predaje u posjed, prvostepeni sud, cijeneći da se u posjedu predmetnih nekretnina ne nalazi tuženi, te da tužilac osim čitanja ugovora o zakupu nije izveo ni jedan dokaz da je do raskida ugovora došlo štetnom radnjom tuženog odnosno da zakupac nije mogao koristiti nekretninu jer su se krivicom tuženog nalazile mašine drugog pravnog lica, zaključuje da nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 154. i 155. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 te „Službeni glasnik RS“ broj 17/93 do 74/04 – u daljem tekstu ZOO), što je bio razlog da je odbio tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i presudu Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 128386 19 Ps od 24.07.2020. godine, potvrdio, temeljem odredbe člana 226. ZPP.

Pobijana odluka je pravilna i revizijom se ne dovodi u pitanje.

Tužilac tužbeni zahtjev temelji na činjenicama da je po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog sa tuženim od 28.8.2017. godine stekao pravo svojine na predmetnim nekretninama i da se uknjižio kao vlasnik istih u zk. ul. broj 124 KO L., ali da mu tuženi nije predao u posjed nekretnine, odnosno da nije ispraznio objekat koji je bio predmet prodaje, u kome se nalaze oprema i mašine, mada je ugovorom o prodaji predviđeno da tužilac stupa u posjed odmah po potpisivanju ugovora.

Tuženi nije osporavao tužiocu pravo svojine na predmetnim nekretninama i osnov sticanja, već je istakao prigovor da tuženi nije u posjedu predmetnih nekretnina jer su članom 5. ugovora tužilac i tuženi ugovorili da posjed, korist i tereti prelaze na kupca odmah po potpisivanju ugovora i da je tužilac kao kupac prilikom zaključenja ugovora znao da se u objektu nalaze pokretne stvari trećeg lica koje su tu bile prije zaključenja kupoprodajnog ugovora i ostale u objektu uz saglasnost tužioca, te da tužilac nikada nije od tuženog tražio da isprazni prostoriju u kojoj se one nalaze.

Vlasništvo je stvarno pravo koje vlasniku daje ovlaštenje da slobodno i po svojoj volji stvar posjeduje, koristi i sa njome raspolaže, a svakoga iz tog prava isključuje u granicama određenim zakonom. Vlasnički zahtjev je vlasnikovo subjektivno pravo da od lica koje vrijeđa njegovo pravo svojine zahtjeva ono pravo koje će ukloniti povredu.

Prema odredbi člana 126. stav 1. ZSP vlasnik ima pravo da zahtjeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državini stvar nalazi, a od lica koje ga protivpravno uznemirava da prestane sa uznemiravanjem, te da bi ostvario pravo na vraćanje stvari, prema odredbi člana 127. stav 1. ZSP, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegova svojina i da se stvar nalazi u državini tuženog, pri čemu stvar čija predaja u posjed se traži mora biti individualno određena, opisana po njenim osobinama ili znacima koji je razlikuju od istovrsnih stvari (stav 2. člana 127. ZSP).

Teret dokazivanja ovih činjenica je na tužiocu.

Pravilno nižestepeni sudovi nalaze da je tužilac dokazao da su predmetne nekretnine njegova svojina, ali da nije dokazao da se predmetne nekretnine nalaze u državini tuženog, slijedom čega nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 127. ZSP za obavezivanje tuženog za predaju predmetnih nekretnina u posjed tužiocu.

U toku postupka utvrđeno je da se u objektu koji je bio predmet kupoprodajnog ugovora nalaze mašine vlasništvo trećeg lica K.M. d.o.o. iz G., koje je predmetne nekretnine koristilo ranije po osnovu ugovora o zakupu sa K.D.

Međutim, pravilno nižestepeni sudovi zaključuju da činjenica da se u objektu nalaze mašine vlasništvo K.M. d.o.o. nije od uticaja na odluku o tužbenom zahtjevu jer tužilac u ovoj parnici nije tražio da tuženi predmetne nekretnine oslobodi od stvari tj. mašina već je tražio da mu tuženi preda u posjed nekretnine, niti je izvodio dokaze da je od tuženog tražio da se poslovni prostor isprazni.

U odredbi člana 4. stav 1. ugovora o prodaji stranke konstatuju da je kupac obišao zemljište i objekat i izvršio uvid u stvarno stanje. Dakle, tužilac kao kupac je već u momentu zaključenja ugovora znao da se u objektu (dijelu) nalaze pokretne stvari koje nisu vlasništvo tuženog već trećeg lica, a iz ugovora proizlazi da povodom toga nije tražio da se predaja u posjed nekretnina izvrši nakon što se te pokretne stvari uklone iz objekta, pa ni u nekom naknadnom roku nakon zaključenja ugovora.

Tužilac se nakon što je zaključen ugovor o prodaji u kome je navedeno da je kupac po potpisivanju ugovora ušao u posjed nije obraćao tuženom kao prodavcu da se poslovni prostor isprazni od mašina i opreme trećeg lica, a nije ni dokazao da se prije podnošenja tužbe obraćao tuženom sa zahtjevom da se poslovni prostor isprazni od mašina i opreme privrednog društva K.M. d.o.o.. Zbog toga tužilac kao vlasnik predmetnih nekretnina pitanje opreme i mašina privrednog društva K.M. d.o.o. treba da razriješi sa ovim privrednim društvom, a ne sa tuženim obzirom da tuženi nije preuzeo obavezu da izvrši ispražnjenje predmetnih nekretnina. Takva obaveza tuženog ne proizilazi iz ugovora, niti iz provedenih dokaza.

Zbog toga je pravilan zaključak drugostepenog suda da je predaja predmetnih nekretnina izvršena u skladu sa odredbom člana 5. ugovora kojim su se stranke saglasile da posjed, koristi i tereti usključujući i obaveze po osnovu osiguranja nekretnine i opasnosti prelaze na kupca odmah po potpisivanju ugovora, kada je tužilac postao posjednik predmetnih nekretnina i nije bila potrebna nikakva daljnja radnja tuženog u vidu predaje u posjed predmetnih nekretnina. Tužilac je mogao odmah ući u posjed (nakon potpisivanja ugovora) predmetnih nekretnina i sa nekretninama raspolagati.

U pogledu zahtjeva za naknadu štete u vidu izgubljene dobiti, pravilno su nižestepeni sudovi našli da nisu ispunjeni uslovi iz odredbe člana 154. i 155. ZOO obzirom da tuženi nije onemogućio tužiocu da koristi predmetne nekretnine koje je kupio, te iz tog razloga ne postoji uzročno posljedična veza između štete i radnje tuženog kojom bi ta šteta bila prouzrokovana.

Iz navedenih razloga, odlučeno kao u izreci na osnovu odredbi člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost opravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić