

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 67 0 Ps 123845 21 Rev
Banjaluka, 27.04.2022. 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 G.G. d.o.o. B., koga zastupa R.S., advokat iz P., protiv tuženog P.B. d.o.o. N.G., koga zastupa punomoćnik T.S., advokat iz B., radi predaje u posjed i naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 123845 20 Pž od 15.09.2020. godine, na sjednici održanoj dana 27.04.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 123845 17 Ps od 17.02.2020. godine obavezan je tuženi da tužiocu preda u posjed poslovni prostor na spratu fabrike koja cijelom površinom leži na k.č. 591/2 (Zgrada I, zvana L., fabrika, površine 246 m²) upisana u Pl. broj 379 KO M.K. R. i trpi da tužilac postavi pregradni zid koji razdvaja poslovi prostor na spratu od dijela koji pripada tuženom, a koji je upisan kao k.č. broj 591 L. u naravi njiva IV klase, površine 4180 m² i fabrike, površine 295 m² upisane u Pl. broj 334 KO M. K.R., a kako je to prikazano na skici snimanja lica mjesta vještaka geometra J.Z. od dana 29.11.2019. godine i crtežu broj 2: Osnova 1. sprata, vještaka građevinske struke O.D. od 26.11.2019. godine, koji čine sastavni dio ove presude.

Obavezan je tuženi da tužiocu nadoknadi izmaklu korist u iznosu od 28.290,00 KM, za period od 18.05.2010. godine, kao dana kupoprodaje do 19.12.2012. godine (pravilno: do 19.12.2019. godine), sa zakonskom zateznom kamatom za navedeni period od dospijeća svake mjesečne zakupnine za isplatu za prethodni mjesec na iznos od 246,00 KM, te zakonskom zateznom kamatom na navedene iznose od dana presuđenja pa do isplate, te da tužiocu plati troškove parničnog postupka u iznosu od 6.330,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja pa do isplate.

Tužilac je odbijen sa dijelom tužbenog zahtjeva preko dosuđenog iznosa.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 67 0 Ps 123845 20 Pž od 15.09.2020. godine žalba tuženog je djelimično uvažena, ukinuta je presuda Okružnog privrednog suda u Prijedoru broj 67 0 Ps 123845 17 Ps od 17.02.2020. godine, u dijelu kojim je tuženi obavezan da tužiocu naknadi izmaklu korist, i u dijelu odluke o troškovima postupka (stav 2. prvostepene presude) i predmet vraćen prvostepenom sudu radi održavanja nove glavne rasprave.

Žalba tuženog je odbijena i potvrđena prvostepena presuda, u preostalom dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na predaju u posjed označenog poslovnog prostora na spratu fabrike i obavezu tuženog da trpi da tužilac postavi pregradni zid koji razdvaja poslovi prostor na spratu od dijela koji pripada tuženom (stav 1. prvostepene presude).

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, u dijelu kojim je žalba tuženog odbijena, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca za predaju u posjed nekretnine poblize označene u izreci prvostepene presude i isplatu izmakle koristi u iznosu od 73.830,00 KM, za period od 18.05.2010. do 19.12.2019. godine, zakonske zatezne kamate i troškova postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su tužilac i tuženi u N.S. zaključili ugovor o kupoprodaji dana 09.10.2009. godine po kome je tužilac kao kupac kupio od tuženog kao prodavca jednu polovinu nekretnine označene kao kč. br. 591 L., fabrika površine 541 m² i njiva 4. klasa površine 8.409 m², ukupne površine 8.950 m², upisane u Pl. broj 334/1 k.o. M.K.R., N.G., te pokretne stvari koje se sastoje od 24 tekstilne šivaće mašine i ½ opreme za krojenje; da je na osnovu navedenog ugovora tužilac postao suvlasnik jedne polovine naznačene nekretnine ukupne površine 8.409 m²; da je izvršeno cijepanje navedene parcele na dvije zasebne parcele: parcelu k.č. 591/1 zv. L. fabrika površine 295 m² i njiva 4. klase površine 4.820 m² i kč. br. 591/2 zv. L. fabrika površine 246 m² i njiva 4. klase površine 4.229 m²; da su tužilac i tuženi nakon izvršenog cijepanja navedene parcele zaključili kupoprodajni ugovor broj OPU-... od 18.05.2010. godine, po kome tuženi kao prodavac prodaje tužiocu kao kupcu nekretninu kč. broj 591/2, u naravi njiva 4. klase, površine 4.229 m² i fabrika površine 246 m², upisane u Pl. br. 334/3 k.o. M.K.R.; da iz nalaza vještaka geodetske struke proizlazi da je na osnovu ugovora od 18.05.2010. godine tužilac u Pl. br. 379/0 k.o. M. K.R. upisan kao posjednik sa 1/1 dijela parcele 591/2 njiva 4. klase, površine 4.229 m² i fabrika površine 246 m², a tuženi u Pl. br. 334/4 k.o. M.K.R. upisan kao posjednik sa 1/1 dijela parcele k.č. 591/1 zv. L. fabrika površine 295 m² i njiva 4. klase površine 4.180 m², da se kč. broj 591/2 odnosi na desnu stranu objekta i zemljišta gledano sa ulaznih stepenica u objekat prema naličju objekta i odnosi se na prizemni, spratni i tavanski dio objekta koji je podijeljen središnjim nosivim zidom tako da se desni dio objekta odnosi na parcelu 591/2 koji pripada tužiocu, a lijeva strana objekta i zemljišta na parcelu k.č.br. 591/1 koja pripada tuženom; da je mišljenje vještaka građevinsko arhitektonske struke da je na spratu objekta moguće postaviti pregradni zid; da je

provedeno vještačenje po vještaku ekonomske struke koja je u nalazu procijenio da je mjesečna zakupnina po kojoj je tuženi izdavao sporni prostor iznosila 2,70 KM odnosno prema površini prostora mjesečno 642,20 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud zaključuje da je tužilac u smislu odredbe iz člana 23. stav 1. 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) dokazao da je vlasnik predmetnih nekretnina, da se sporne nekretnine nalaze u posjedu tuženog i da tužilac u smislu odredbe člana 126. stav 1. istog zakona ima pravo zahtijevati vraćanje stvari od tuženog; da je tuženi koristio tuđu stvar (dio prostora tužioca), pa da je dužan da tužiocu naknadi štetu koja se ogleda kroz mjesečnu zakupninu spornog poslovnog prostora za period od 18.05.2010. do 19.12.2019. godine, te je primjenom odredbe člana 219. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik RS“ broj:17/93, 3/96, 39/03, 74/04, dalje: ZOO), odlučio kao u 2. stavu izreke prvostepene presude.

Drugostepeni sud je žalbu tuženog djelimično uvažio i ukinuo prvostepenu presudu u dijelu kojim je tuženi obavezan da tužiocu naknadi izmaklu korist, i u dijelu odluke o troškovima postupka i predmet u ovom dijelu vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje, dok je u ostalom dijelu žalba tuženog odbijena i potvrđena prvostepena presuda u preostalom dijelu koji se odnosi na predaju u posjed označenog poslovnog prostora na spratu fabrike i obavezu tuženog da trpi da tužilac postavi pregradni zid koji razdvaja poslovi prostor na spratu od dijela koji pripada tuženom, sve temeljem odredbe člana 226. i 227. stav 1. tačka 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Revizija nije osnovana.

Tužilac tvrdi da je na osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 09.10.2009. godine postao suvlasnik nekretnina k.č. 591 L., fabrika pov. 541 m² i njiva 4. klase pov. 8409 m², upisane u Pl br. 334/1 M.K.R., N.G., te potom po osnovu ugovora o kupoprodaji zaključenog sa tuženim 18.05.2010. godine i vlasnik parcele 591/2 njiva 4. klase, površine 4.229 m² i fabrika površine 246 m², da mu je tuženi predao u posjed samo dio nekretnina i to dio objekta u prizemlju, ali ne i pripadajući dio poslovnog prostora na spratu objekta, čiju predaju u posjed traži u ovoj parnici.

Tuženi je u toku postupka tvrdio da je tužiocu prodao samo dio magacinskog prostora u prizemlju, ali ne i sprat objekta i potkrovlje.

Svojina je stvarno pravo koje daje vlasniku ovlaštenje da stvar drži, koristi i njome raspoláže (član 17. ZSP). Ovlaštenje držanja stvari omogućava vlasniku da ima faktičku vlast na stvari - posjed stvari. Pravo svojine stiče se na osnovu pravnog posla, po samom zakonu, odluke suda ili drugog organa i nasljeđivanjem (član 23. stav 1. ZSP).

ZSP propisan je način zaštite prava svojine (član 126. stav 1. ZSP), i to vlasničkom tužbom za vraćanje stvari koju vlasnik podiže protiv lica koje njegovu stvar posjeduje (član 127. stav 1. ZSP), zatim tužbe iz pretpostavljene svojine (član 132.ZSP) i tužbe zbog smetanja, odnosno uznemiravanja vlasnika (član 132. ZSP).

Nije sporno da su parnične stranke zaključile ugovor o kupoprodaji dana 09.10.2009. godine po kome je tužilac kao kupac kupio od tuženog kao prodavca ½ dijela nekretnine označene kao kč. br. 591 L., fabrika površine 541 m² i njiva 4. klase površine 8.409 m², ukupne površine 8.950 m², upisane u Pl. broj 334/1 k.o. M.K.R., N.G. Predmetne nekretnine su sve do 2010. godine činile jedinstvenu parcelu oznake k.č. br. 591 zv. L., fabrika (objekat), površine 541 m² i njiva 4. klase, površine 8.409 m², sa upisom posjeda 1/1 na tuženog u Pl. broj 334 k.o. M.K.R.

Nakon toga u katastru nekretnina je na zahtjev stranaka izvršeno cijepanje parcele kč. br. 591 L., kao i objekta koji se nalazi na istoj, te su formirane dvije zasebne parcele: parcela k.č. 591/1 zv. L. fabrika površine 295 m² i njiva 4. klase površine 4.820 m² i kč. br. 591/2 zv. L. fabrika površine 246 m² i njiva 4. klase površine 4.229 m², a nakon tog cijepanja tužilac i tuženi su zaključili kupoprodajni ugovor 18.05.2010. godine, po kome je tuženi prodao tužiocu nekretninu kč. broj 591/2, u naravi njiva 4. klase, površine 4.229 m² i fabrika površine 246 m², upisane u Pl. br. 334/3 k.o. M.K.R., te je na osnovu ugovora od 18.05.2010. godine tužilac u Pl. br. 379/0 k.o. M.K.R. upisan kao posjednik sa 1/1 dijela parcele 591/2, a tuženi u Pl. br. 334/4 k.o. M.K.R. upisan kao posjednik sa 1/1 dijela parcele k.č. 591/1 zv. L.

Iz nalaza vještaka geodetske struke proizlazi da za predmetne nekretnine nije uspostavljena zemljišna knjiga, niti knjiga etažne svojine, niti je osnovan katastar nekretnina prema Zakonu o premjeru i katastru Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 6/12, 110/16, 22/18 i 62/18).

Tužilac nakon zaključenja ugovora od 18.05.2010. godine nije izvršio upis prava svojine u zemljišne knjige (ugovor je zaključen prema podacima iz katastra i tužilac upisan kao posjednik u katastar na nekretninama koje su predmet ugovora), tako da on (kao uostalom ni tuženi) u smislu odredbe člana 53. ZSP nije stekao pravo svojine na nekretninama, jer upis u javnu knjigu ili drugu odgovarajuću evidenciju predstavlja način sticanja prava svojine (modus acquirendi).

Međutim, tužilac na osnovu kupoprodajnog ugovora koji su stranke zaključile dana 18.05.2010. godine, ima valjan pravni osnov za sticanje prava svojine i taj ugovor, koji niko ne osporava, je dokaz da je tužilac individualno određenu stvar stekao po valjanom pravnom osnovu i na zakonit način, bez obzira što nije izvršio upis prava svojine u zemljišne knjige, pa prema odredbi člana 131. stav 1. ZSP ima pravo da traži predaju stvari od lica kod koga se stvar nalazi bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu. Tužba iz pretpostavljene svojine iz člana 131. ZSP, ovlašćuje savjesnog držaoca individualno određene stvari, koji je tu stvar stekao na osnovu pogodnom za sticanje prava svojine i na zakonit način, protiv lica koje stvar drži bez pravnog osnova ili po slabijem pravnom osnovu, da traži od držaoca da mu preda u posjed određenu stvar.

Kako tuženi prije zaključenja ugovora o prodaji od 09.10.2009. godine nije bio upisan kao vlasnik nekretnina kč. br. 591 L., a ni tužilac po zaključenom ugovoru o prodaji od 09.10.2009. godine nije postao suvlasnik nekretnina, jer po tom ugovoru nije izvršen upis prava suvlasništva u zemljišne knjige. Shodno tome, parnične stranke nisu ni mogle nakon zaključenja ugovora o prodaji od 09.10.2009. godine, saglasno odredbi člana 37. stav 1. ZSP izvršiti razvrgnuće suvlasništva.

Međutim, kako je na njihov zahtjev u katastru nekretnina izvršeno cijepanje parcele kč. br. 591 L., te formirane dvije zasebne parcele, na taj način su parnične stranke dobrovoljno i sporazumno izvršile faktičku diobu nakretnina po ugovoru od 09.10.2009. godine (i zemljišta i objekta) i odredile šta kome treba da pripadne u posjed, te se saglasile da parcela k.č. 591/1 zv. L. fabrika površine 295 m² i njiva 4. klase površine 4.820 m² pripadne tuženom sa 1/1 dijela, a kč. br. 591/2 zv. L. fabrika površine 246 m² i njiva 4. klase površine 4.229 m² da pripadne tužiocu, zbog čega su, ustvari i zaključili ugovor o kupoprodaji od 18.05.2010. godine.

Među strankama je sporno koja površina objekta pripada tužiocu, odnosno tuženom. Prema ugovoru o prodaji od 09.10.2009. godine, kč. br. 591 L., označena je kao fabrika površine 541 m² i njiva 4. klase površine 8.409 m².

Nije sporno da se objekat „fabrika“ sastoji od prizemlja, sprata i potkrovlja.

Prema nalazu vještaka građevinske struke bruto površina ½ dijela prizemlja je 243,78 m², što znači da je ukupna površina prizemlja (oko) 488 m², te da površina ½ dijela sprata iznosi 243,78 m², odnosno ukupno površina sprata iznosi 485,56 m².

Iz navedenog slijedi da je površina objekta „fabrika“ od 541 m² na kč. br. 591 L., upisana u Pl br. 334/1 M.K.R., N.G., ustvari samo površina temelja objekta, kako zaključuje i vještak geodetske struke, jer je ukupna površina objekta uključujući i sprat znatno veća.

Zbog toga su cijepanjem kč. br. 591 L. (njiva 4. klase površine 8.409 m² i objekta 541 m²) na k.č. 591/1 zv. L. fabrika površine 295 m² i njiva 4. klase površine 4.820 m² (koja je pripala tuženom sa 1/1 dijela) i kč. br. 591/2 zv. L. fabrika površine 246 m² i njiva 4. klase površine 4.229 m² (koja je pripala tužiocu sa 1/1 dijela), stranke izvršile faktičku diobu tako da svakom pripadne po ½ površine zemljišta i po ½ površine objekta, i to prizemlja i sprata.

Činjenica da je površina objekta iskazana samo u odnosu na površinu temelja, odnosno prizemlja, a ne cijelog objekta, koji nije upisan u zemljišne knjige, nije etažiran i nije ni mogao ni biti naveden u ukupnoj površini, ne znači kako pogrešno smatra tuženi, da tužiocu pripada samo površina od 246 m², budući da je faktičkom podjelom svakom po ½ nekretnina po ugovoru od 09.10.2009. godine i tuženom cijepanjem pripala površina objekta od 295 m², što ukazuje da su stranke upravo i dogovorile podjelu po ½ dijela i objekta i zemljišta, jer bi u protivnom tuženom, koji pogrešno smatra da mu pripada 1/2 dijela prizemlja i cijeli sprat, pripala znatno veća površina objekta, oko 780 m².

Zbog toga je pravilno prihvaćen nalaz vještaka geodetske struke iz koga proizlazi da i svi spratovi (koliko god da ih ima) i tavanski prostor pripadaju površini temelja tog objekta, te tako i prizemlje, sprat i tavanski prostor objekta na k.č.br. 591/2 pripadaju tužiocu, a prizemlje, sprat i tavanski prostor na k.č.br. 591/1 pripadaju tuženom, a vještak građevinske struke se izjasnio da je na spratu objekta moguće postavljanje pregradnih zidova, uz prethodnu izradu projektnog rješenja ovlaštene organizacije.

Tužilac kao pretpostavljeni vlasnik je dokazao činjenice na osnovu kojih se pretpostavlja njegovo vlasništvo, odnosno zakonitost svoje državine, koja se zasniva na punovažnom pravnom osnovu koji je potreban za sticanje prava svojine i da nije pribavljena silom ili zloupotrebom povjerenja, te da je stvar u posjedu tuženog.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić