

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 230989 21 Рев
Бања Лука, 21.1.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Типе, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Р.и. д.о.о. Б.Л., кога заступа Б.С., адвокат из Б.Л., против тужених М.Ч. из Б. Л., кога заступа Б.Г., адвокат из Б.Л., и Д.Р. из Б.Л., ради предаје у посјед непокретности и накнаде штете, вриједност спора 31.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог М.Ч. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 230989 21 Гж од 24.5.2021. године, на сједници одржаној 21.1.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се усваја и пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 230989 21 Гж од 24.5.2021. године, преиначава тако што се жалба тужитеља одбија и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 230989 16 П од 30.10.2020. године, у одлуци о главној ствари и о трошковима поступка, потврђује.

Обавезује се тужитељ да туженом М.Ч. накнади трошкове ревизионог поступка у износу од 2.125,00 КМ.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизије, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 230989 16 П од 30.10.2020. године, одбијен је тужбени захтјев да се обавезу тужени да тужитељу предају у посјед, слободан од лица и ствари, стан који се налази у Б.Л., Улица ..., улаз број 3, у поткровљу зграде, стан број 4, површине 84,55 м², лоцираног на земљишту означеном као к.ч. број 110/17, уписане у зк.ул. број 11574 к.о. СП Б.Л. и да тужитељу солидарно накнаде штету због изгубљене добити - немогућности издавања у закуп наведеног стана, у износу од 19.479,78 КМ, са законском затезном каматом од 26.1.2016. године до предаје у посјед, као и захтјев за накнаду трошкова поступка и обавезан је тужитељ да туженима накнади трошкове поступка у износу од 7.107,75 КМ, са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а одбијен је захтјев преко овог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 230989 21 Гж од 24.5.2021. године, жалба тужитеља је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о главној ствари преиначена тако, што је обавезан тужени М.Ч. (даље: првотужени), да тужитељу преда у посјед стан ближе означен у изреци пресуде, слободан од лица и ствари, а у осталом дијелу је жалба одбијена и означена првостепена пресуда у преосталом одбијајућем дијелу захтјева тужитеља да му тужени Д.Р. (даље:

друготужени), преда у посјед предметни стан и да се обавезу оба тужена му солидарно исплате накнаду штете због немогућности издавања у закуп предметног стана у износу од 19.479,78 КМ, је потврђена. Истом пресудом првостепена пресуда је преиначена и у одлуци о трошковима поступка тако, што је обавезан првотужени да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 1.093,92 КМ (умјесто раније одлуке којом је одбијен захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка и обавезан тужитељ да туженима надокнади трошкове поступка у износу од 7.107,75 КМ) и трошкове на име састава жалбе у износу од 351,00 КМ, а одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова преко досуђеног износа.

Првотужени ревизијом побија другостепену пресуду у преиначавајућем дијелу, због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и у одлуци о трошковима поступка и предлаже да се побијана пресуда у том дијелу преиначи и одбије тужбени захтјев, уз накнаду трошкова поступка према трошковнику и трошкова састава ревизије у износу од 1.125,00 КМ и таксе на ревизију.

Тужитељ у одговору на ревизију оспорава наводе ревизије и предлаже да се иста одбије као неоснована, уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.316,21 КМ.

Ревизија је основана.

Тужитељом захтјевом у тужби тражи да се обавезу тужени да му предају у посјед стан уписан у зк.ул. број 11574 к.о. СП Б.Л., ближе означен у изреци нижестепених пресуда и да му солидарно накнаде изгубљену добит због немогућности кориштења тога стана, за период од подношења тужбе до 30.7.2019. године.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву тужитеља првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да је тужитељ уписан као власник непокретности, парцеле означене као к.ч. број 110/17 О.д.к., уписане у зк. ул. број 11574 к.о. СП Б.Л.; да је Одјељење ... града Б.Л. издало тужитељу локацијске услове број ... од 17.10.2016. године за легализацију стамбено-пословног објекта и заједничке гараже у Улици ... у Б.Л. изграђеног на предње наведеној парцели, у којим је означена парцела и наведени су подаци о локацији, као и подаци о објекту намјене објекта: спратност и садржају објекта од сутерена, гараже, приземља, спратова и мансарде са поткровљем, са двије ламеле; да је на згради у којој се предметни стан налази један дио радова изводило предузеће СГ И. д.о.о. Б.Л., а да тужитељ био инвеститор изградње зграде; да су СГ И. д.о.о. Б.Л. и тужитељ закључили уговор, којим се СГ И. д.о.о. Б.Л. обавезао да ће извести уговорене радове на наведеној згради, а тужитељ се обавезао платити му цијену за изведене радове - дио у новцу, а дио путем компензације на начин, да би се сачинио анекс уговора којим би се тачно дефинисали станови на које би право својине било пренесено на СГ И. д.о.о. Б.Л., као извођача радова; да су првотужени и предузеће СГ И. д.о.о. Б.Л. закључили уговор о продаји, по основу којег је првотужени купио стан који је предмет овог спора и да је продавцу исплатио уговорену купопродајну цијену стана; да је СГ И. д.о.о. Б.Л. извео радове, на што се обавезао уговором, те да су станови који су добивени компензацијом проведени кроз књиговодствену документацију тужитеља - да су му ти станови плаћени (компензацијом), као што је случај и са предметним станом; да тужитељ, као инвеститор изградње, није обезбиједио употребну дозволу објекта и да објекат из тих разлога није проведен у јавну евиденцију за упис непокретности; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 25.1.2016. године.

Полазећи од утврђења да зграда у којој је саграђен предметни стан, није уписана у Јавне регистре о упису права својине на непокретности и да отуда тужитељ није доказао да је наведени стан у његовој својини, а да је првотужени доказао да је власник предметног стана, првостепени суд је закључио, да нема основа захтјев тужитеља за предају у посјед спорног стана, а слиједом тога ни за накнаду штете, због немогућности кориштења стана у наведеном периоду, па је примјеном одредбе члана 126. и 127. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП), одбио захтјев тужитеља, као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља дјелимично усвојио и првостепену пресуду преиначио, тако што је обавезао првотуженог да тужитељу преда у посјед предметни стан, док је налазећи да тужитељ није доказао да друготужени држи у посједу наведени стан, у преосталом дијелу жалбу одбио и исту пресуду у осталом дијелу одлуке о главној ствари потврдио, те је преиначио и одлуку о трошковима поступка као у изреци пресуде. Према становишту тога суда, првотужени није доказао: да је предузеће СГ И. д.о.о. Б.Л., са тужитељем закључило уговор о компензацији у форми прописаној одредбом члана 68. став 1. тачка 4. Законом о нотарима („Службени гласник Републике Српске“ број 68/04 до 82/19) и да је предмет тог уговора била означена непокретност тужитеља, као инвеститора зграде; нити да је првотужени са СГ И. д.о.о. Б.Л., као продавцем тога стана закључио уговор о продаји, у законом прописаној форми, па како недостатак форме уговора (која се законом захтијева), има за посљедицу ништавост уговора (члан 103. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), да првотужени није доказао да је право својине на наведеном стану стекао на законит начин и да се са таквим уговором не може са успјехом бранити према тужитељу ни по основу јачег правног основа за посјед предметног стана.

Одлука другостепеног суда није заснована на закону.

Право својине на ствари по одредби члана 23. ЗСП стиче се на основу правног посла, закона, одлуке суда или другог органа и наслеђивањем, уз испуњење претпоставки прописаних законом.

Према одредби члана 127. 1. ЗСП власник има право тужбом захтијевати од посједника поврат индивидуално одређене ствари (*rei vindicatio*). За успјешну стварно-правну заштиту на основу ове одредбе, тужитељ мора доказати да на ствари коју тражи има право власништва и да се тражена ствар налази у фактичкој власти туженог.

У спору између претпостављеног власника и држаоца ствари (тужба из претпостављене својине) коју предвиђа одредба члана 131. ЗСП, супротстављају се правни основи за државину ствари. Тужитељ у овој врсти спора мора доказати да је, као савјестан држалац предметног стана исти стекао по основу погодном за стицање права својине и на законит начин (претпостављени власник), у ком случају би му припадало право да захтијева враћање ствари и од савјесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем основу (члан 131. став 1. ЗСП). У случају када се тужитељ и тужени сматрају претпостављеним власницима, наведеним законом је у ставу 2. члана 131. ЗСП прописано, ко од њих има јачи правни основ, а ако су правни основи исте јачине, првенство права има лице код кога се ствар налази односно лице коме је

ствар првом предана. Сагласно ставу 4. исте законске одредбе, претпоставка својине, не дјелује у корист лица које није било савјестан држалац.

Према утврђењу нижестепених судова, тужитељ је (као инвеститор) предметни стан предао СГ И. д.о.о. Б.Л., као извођачу радова на згради у којој је тај стан (са још „једанаест станова“, како је потврдио свједок С.С., а што тужитељ није оспорио), чиме је извршена компензација дијела уговорене цијене за радове које је то предузеће извело на објекту тужитеља. Према даљњем утврђењу судова, предузеће СГ И. д.о.о. Б.Л. (продавац) и првотужени (купац) су 22.6.2010. године закључили уговор о продаји стана, чији предмет је спорни стан. Првотужени је исплатио цијену стана продавцу, након чега му је предметни стан предат у посјед од стране тадашњег директора тужитеља, који је првотуженом предао кључеве од наведеног стана и дугогодишњи је и мирни посједник истог (од 2010. године), све до подношења предметне тужбе.

С обзиром на наведено, и по оцјени овога суда уговор о продаји наведеног стана, закључен између СГ И. д.о.о. Б.Л. и првотуженог, не испуњава законом прописну форму, како је правилно закључио другостепени суд.

Међутим, када се има у виду да уговор о извођењу радова од 24.4.2009. године, закључен између тужитеља (инвеститор) и СГ И. д.о.о. Б.Л. (извођач радова), који по свом називу, а и по природи ствари (у списма предмета нема тог уговора), нема карактер уговора о купопродаји станова који су извођачу припали компензацијом по основу уговора о извођењу радова на објекту, па за исти није нужна форма о којој се говори у побијаној пресуди.

Како се тужитељ тим уговором обавезао одређени број станова, међу којима је и спорни стан, предати у посјед поменутом извођачу радова и тиме њихову вриједност урачунати извођачу у уговорену цијену изведених радова на објекту, сагласно тој уговорној обавези, предајом предметног стана у посредни посјед извођачу и у непосредни посјед првотуженом – предајом му кључева од тог стана, престало је његово право својине и посједа на том стану. Зато, тужитељ није овлашћеник потраживања посједа предметног стана у односу на првотуженог, који није обвезник тог потраживања према тужитељу, па је тужбени захтјев тужитеља неоснован и због недостатка стварне легитимације страна у овом спору.

Из наведених разлога, када би се и пошло од претпоставке да су тужитељ (као инвеститор) и првотужени (купац стана, од лица на које је тужитељ пренио право располагања и посједа на стану на темељу уговора о изградњи објекта), наведени стан стекли теретно, то јесте, да су им правни основи исте јачине, првенство права има првотужени, који стан држи у дугогодишњем посједу, као савјестан држалац предметног стана. Осим тога, и под условом да је тужитељ доказао чињенице на основу којих се претпоставља његово право својине (а није), ни у том случају не би био јачи у праву на посјед. Ово из разлога, што чињеница предаје стана у посјед првотуженом, од стране тужитеља (на темељу поменутог уговора о продаји стана 22.6.2010. године, има значај извршења уговорне обавезе тужитеља према СГ И. д.о.о. Б.Л. (као продавцу предметног стана првотуженом), па код таквог стања ствари, претпоставка својине, у смислу одредбе члана 131. став 4. ЗСП, не дјелује у односу на тужитеља, као несавјесног лица, него у корист првотуженог, који је савјестан држалац предметног стана (члан 131. став 4. ЗСП).

Околност што је тужитељ предметни стан предао првотуженом у посјед прије сачињавања анекса уговора, којим би се дефинисали односи између тужитеља и извођача радова на згради у којој је и спорни стан, тиче се њихових међусобних односа. У сваком случају, тужитељ који као градитељ објекта није обезбиједио законом прописане услове за укњижбу те некретнине у јавне регистре, па тиме ни могућност да извођач радова сагласно члану 13. уговора о продаји предметног стана првотуженом, изврши укњижбу спорног стана, не може из свог непоступања извлачити одређену корист, коју тражи предметном тужбом.

Како је у начелу дозвољено закључење и уговора о продаји туђе ствари (члан 460. ЗОО), а тим прије сопствене ствари, јер је извођачу радова предметни стан припао по основу уговора о извођењу радова закљученог са тужитељем, у описаној чињеничној и правној ситуацији, првотужени је савјестан држалац предметног стана и као такав ужива судску заштиту (члан 131. став 4. ЗСП).

Стога је првостепени суд правилно судио када је захтјев за предају у посјед наведеног стана одбио, а посљедичнио томе правилно је одбијен и тужбени захтјев за накнаду штете на име изгубљене добити због немогућности кориштења тога стана.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 250. став 1. ЗПП, пазећи на правилну примјену материјалног права по службеној дужности (члан 241. став 1. истог закона), одлучено је као у изреци.

Како је првотужени успио у овом ревизионом поступку досуђена му је накнада на име састава ревизије у износу од 1.125,00 КМ (Тарифни број 2. став 3. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката „Службени гласник Републике Српске“, број 68/05) и такса на ревизију у износу од 1.000,00 КМ (Тарифни број 1. тачка 4, у вези са Тарифним бројем 11.) Закона о судским таксама Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 73/08 до 66/18).

Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.316,12 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по ревизији.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић