

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 79 0 P 001048 21 Rev
Dana, 16.08.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanje Bundalo, kao predsjednika vijeća, Biljane Majkić Marinković i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca I.E. iz Z., RH, kojeg zastupa punomoćnik Lj.M., advokat iz B., protiv tuženog Ž.G. iz K.D., kojeg zastupa punomoćnik M.R., advokat iz B., radi predaje u posjed i isplate zakupnine, vrijednost predmeta spora 50.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Prijedoru broj 79 0 P 001048 19 Gž od 21.05.2021. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 16.08.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Kozarskoj Dubici broj 79 0 P 001048 17 P od 12.04.2019. godine obavezan je tuženi da tužiocu preda u posjed i nesmetano korištenje poslovno - stambeni objekat, koji se nalazi u K.D., u ulici ..., slobodan od lica i stvari, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude (stav 1.).

Odbijen je zahtjev tužioca kojim je tražio da se obaveže tuženi da mu isplati duga na ime zakupnine u mjesečnom iznosu od po 600,00 KM, za period od 22.06.2016. godine do dana iseljenja, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 31.08.2016. godine do isplate (stav 2.).

Odbijen je i zahtjev tužioca da se obaveže tuženi da mu nadoknadi troškove postupka u ukupnom iznosu od 4.911,61 KM (stav 3.).

Utvrđeno je da se protivtužba tuženog smatra se povučenom (stav 4.).

Određeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka (stav 5.).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Prijedoru broj 79 0 P 001048 19 Gž od 21.05.2021. godine žalba tuženog je odbijena i presuda Osnovnog suda u Kozarskoj Dubici broj 79 0 P 001048 17 P od 12.04.2019. godine, u dosuđujućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu (stav 1.), potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se osporena presuda preinači ili da ukine.

Tužilac nije dao odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca da mu tuženi preda u posjed i nesmetano korištenje poslovno - stambeni objekat koji se nalazi u K.D. u ulici ..., slobodan od

lica i stvari, te da mu plati zakupninu u mjesečnom iznosu od 600,00 KM, za period od 22.06.2016. godine do dana iseljenja, sa kamatom počev od 31.08.2016. godine do isplate.

Prvostepeni sud je našao da među strankama nije sporno, da je tužilac vlasnik predmetnog poslovno - stambenog objekta, te da nije sporno ni to da je ovaj objekat u državini tuženog.

Ocjenom provedenih dokaza utvrđeno je da se radi o poslovno - stambenom objektu koji tuženi drži u posjedu dugi niz godina, od 01.03.1993. godine, i da ih je u vrijeme rata čuvao, te da je i nakon prestanka ratnih sukoba tuženi ostao u državini predmetnog objekta. Utvrđeno je da su se stranke sporazumjele o tome da će tuženi predmetne nepokretnosti koristiti besplatno u periodu od 01.01.2000. godine do 31.12.2003. godine, i da je o ovom sporazumu sačinjen zapisnik kod advokata Z.V. koji su potpisale stranke. Ovaj ugovoreni period besplatnog korištenja promijenjen je aneksom zapisnika pa je besplatno korištenje ugovoreno do 31.12.2002. godine i da će tuženi plaćati zakupninu za poslovni prostor u iznosu od 600,00 KM. Iz iskaza tuženog utvrđeno je da je zakup nakon 2007. godine ugovaran telefonom i da je on plaćao zakupninu do početka 2017. godine. Utvrđeno je da su ugovorom na kojem je potpis supruge tužioca ovjeren pod brojem broj Ov-... od 04.12.2008. godine, i koji je potpisala supruga tuženog bez ovjere potpisa, ugovorili zakup samo poslovnog prostora na određeno vrijeme i to za period od 01.01.2007. do 01.12.2009. godine. Pismenim ugovorom od 22.06.2016. godine ugovoreno je korištenje poslovno - stambenog objekta, kao ugovarači označeni su tužilac (zakupodavac) i tuženi (zakupac). Prvostepeni sud je našao da je ovaj ugovor nejasan i konfuzan te se iz njega ne mogu utvrditi osnovni elementi ugovora o zakupu, kao i da je na ugovoru nečitak potpis zakupca. Utvrđeno je da je objekat upisan u l.n. broj 2636/3 k.o. K.D. i da je tužilac upisan kao korisnik zemljišta i posjednik objekta.

Kod takvog stanja stvari prvostepeni sud je našao da stranke nisu postigle saglasnu i ozbiljnu volju za zaključenje ugovora o zakupu predmetnog poslovno - stambenog objekta u smislu odredbe člana 26. i člana 567. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 i „Službeni glasnik RS“, br. 17/93, 3/96, 39/03, 74/04 i Službeni glasnik RS broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04), pa da slijedom toga nisu u ugovornom odnosu povodom zakupa. Slijedom toga odbijen je zahtjev za isplatu zakupnine.

Odluku o zahtjevu za predaju u posjed prvostepeni sud temelji na nespornim činjenicama da je tužilac vlasnik spornog poslovno – stambenog objekta i da je isti u posjedu tuženog, pa je na osnovu odredbi člana 126. i člana 127. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 18/16 - u daljem tekstu: ZSP) obavezan tuženi da tužiocu preda u posjed predmetni objekat.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravni zaključak prvostepenog suda, te je odbio žalbu tuženog izjavljenu protiv odluke o zahtjevu za predaju u posjed predmetne nepokretnosti i tu odluku potvrdio.

Nižestepene odluke su pravilne.

Prema odredbi člana 126 ZSP vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj se državini stvar nalazi (stav 1.). Ovo pravo ne zastarijeva u smislu stava 2. navedene odredbe ZSP.

Odredbom člana 127. ZSP propisano je da vlasnik, da bi ostvario pravo na vraćanje stvari, mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegova svojina i da se stvar nalazi u državini tuženog (stav 1.). Vlasnik mora stvar čije vraćanje traži opisati po njenim osobinama ili znacima koji je razlikuju od istovrsnih stvari (stav 2.).

Odredbom člana 128. ZSP propisano je da držalac ima pravo da odbije predaju stvari njenom vlasniku ako ima pravo na državinu (stav 1).

Činjenice koje su u smislu odredbe člana 127. stav 1. ZSP relevantne za zaključak o osnovanosti predmetnog tužbenog zahtjeva među strankama nisu bile sporne (da je tužilac vlasnik predmetnih nepokretnosti i da su nepokretnosti u državini tuženog). Osim toga tuženi je toku ovog postupka predlagao da mu tužilac proda nepokretnosti koje su predmet spora i nudio kupoprodajnu cijenu od 90.000,00 EUR.

Tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražena predaja poslovno - stambenog objekta koji se nalazi na tačno određenoj adresi (kako je to bliže određeno u izreci prvostepene presude), čini dovoljno individualiziranim zahtjevom u smislu odredbe člana 127. stav 2. ZSP. Stoga nije osnovana revizijska tvrdnja da su nižestepene presude zahvaćene povredom člana 53. stav 2. tačka 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP) u vezi sa navedenom odredbom materijalnog prava.

Utvrđeno je da stranke nisu u ugovornom odnosu povodom zakupa predmetnog poslovno – stambenog objekta. Ovo utvrđenje ne može biti predmet ispitivanja u revizionom postupku u smislu odredbe člana 240. stav 2. ZPP. S obzirom na ovu činjenicu tuženi ne može odgoditi predaju u posjed u smislu odredbe člana 128. stav 1. ZSP.

Odluke nižestepeni sudovi temelje se na pravilnoj primjeni materijalnog prava, te nije prihvatljiva tvrdnja revizije da je za pobijanu odluku o zahtjevu tužioca za predaju u posjed nepokretnosti relevantan materijalno pravni propis Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni glasnik SR BiH“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 7/97).

Drugostepena presuda sadrži razloge o odlučnim žalbenim prigovorima, u smislu odredbe člana 191. stav 4. ZPP u vezi sa članom 231. ZPP, pa nije osnovana tvrdnja revizije da drugostepenoj presudi nedostaju činjenični i pravni razlozi.

Shodno navedenom odlučeno je kao u izreci, a na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić