

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJA LUKA
76 0 P 014688 16 Rev
Banja Luka, 22.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Stake Gojković, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Senada Tice kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S.a.d. B.L. zastupanog po Advokatskoj firmi S. o.d. B.L., protiv tuženih B.P. iz B., zastupanog po punomoćniku O.Đ., advokatu iz B.L., F.d.o.o. N.G., zastupanog po punomoćniku T.M., advokatu iz P., radi predaje u posjed, v.s.70.000,00 KM, te po protivtužbi tuženih – protivtužitelja B. P. iz B. i F. d.o.o. N. G., protiv tužitelja – protivtuženog S. a.d. B L, radi naknade štete, v.s.250.000,00 KM, uz učešće umješaka na strani tužitelja E. d.o.o. N.G., E. d.o.o. N.G. i G. d.o.o. B.L. zastupanih po punomoćniku P.S., advokatu iz N. G., odlučujući o reviziji tuženog – protivtužitelja P. B. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci 76 0 P 014688 15 GŽ od 13.7.2016. godine, na sjednici održanoj dana 22.02.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Novom Gradu broj 76 0 P 014688 13 P od 11.06.2015. godine, obavezani su tuženi da tužiocu predaju u posjed slobodan od lica i stvari nekretnine označene kao k.č.br. 106 k.o. P. upisane u zk.ul.br. 125 k.o. P. u naravi „pogon za proizvodnju drvenih peleta“ ukupne površine 19.982 m², što odgovara nekretninama označenim kao k.č.br. 556/6 k.o. P. upisanim u p.l.br. 859/3 k.o. P. kao i da tužiocu solidarno nadoknade troškove parničnog postupka u iznosu od 34.720,00 KM sve u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja (stav I izreke).

Odbijen je kao neosnovan protivtužbeni zahtjev tuženog B. P. kojim je tražio da se utvrdi da je pravno valjan ugovor o zakupu zaključen dana 27.07.2012. godine u B. L. između njega i tužioca i da je isti stekao svojstvo ugovora na neodređeno vrijeme, te da se obaveže tužilac da mu na osnovu ulaganja u nekretnine u vlasništvu tužioca, a koje se nalaze u N.G., P. u površini od 19.982 m², isplati iznos od 50.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počevši od dana donošenja presude pa do isplate (stav II izreke).

Odbijen je kao neosnovan protivtužbeni zahtjev tužene F.d.o.o. N. G. da joj tužilac na ime naknade štete na ime ulaganja isplati iznos od 250.000,00 KM sa

zakonskom zateznom kamatom počevši od dana podnošenja tužbe pa do isplate (stav III izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci 76 0 P 014688 15 Gž od 13.7.2016. godine žalbe tuženih – protivtužitelja su odbijene i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi – protivtužitelj (u daljem tekstu: prvotuženi) zbog pogrešne primjene materijalnog prava i povrede odredaba parničnog postupka, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se odbije tužbeni zahtjev tužitelja i udovolji protivtužbenom zahtjevu prvotuženog ili da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tužitelj – protivtuženi (u daljem tekstu: tužitelj) nije podnio odgovor na reviziju.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovom parničnom postupku je tužbeni zahtjev tužioca kojim je tražio da mu tuženi predaju u posjed predmetne nekretnine, te protivtužbeni zahtjev tuženih za utvrđenjem da je predmetni ugovor o zakupu pravno valjan i da je stekao svojstvo ugovora na neodređeno vrijeme i zahtjev za naknadu štete na ime ulaganja u ukupnom iznosu od 300.000,00 KM, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, kao i zahtjevi za naknadu troškova postupka.

Odlučujući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac vlasnik nekretnina označenih kao k.č.br. 106 upisanih u zk.ul.br. 125 k.o. P. u naravi pogon za proizvodnju drvenih peleta ukupne površine 19.982 m²; da je tužilac posjednik nekretnina upisanih u p.l.br. 859/3 k.o. P.; da je dana 27.07.2012. godine zaključen ugovor između V. a.d. B.L.(pravni prednik tužioca), kao zakupodavca i prvotuženog, kao zakupca, kojim zakupodavac izdaje u zakup proizvodne hale, objekat uprave i građevinske parcele koje se nalaze u P. (k.č.br. 106 iz zk. ul. br. 125) na period od dva mjeseca i prestaje da važi 30.09.2012. godine; da je V. a.d. B.L. dana 10.08.2012. godine, dala saglasnost prvotuženom da nekretnine koje su predmet ugovora o zakupu od 27.07.2012. godine može izdati u podzakup drugotuženom; da su dana 01.08.2012. godine, prvotuženi, kao zakupodavac i drugotuženi, kao zakupac, zaključili ugovor o zakupu istih nekretnina na period od dva mjeseca uz konstataciju da je pravo na istim nekretninama zakupodavac stekao na osnovu navedenog ugovora od 27.07.2012. godine; da je tužilac u svom pismu namjere od 14.08.2012. godine, naveo preduslove za realizaciju kupoprodajnog ugovora i to da bude uplaćeno učešće od 30.000,00 KM na račun banke i da bude ostvaren promet firme F. d.o.o. N.G. preko računa iste banke minimalno 30.000,00 KM; da je dopisom od 24.09.2012. godine, pravni prednik tužioca obavjestio prvotuženog da neće produžavati ugovor o zakupu od 27.07.2012. godine i da traži da se nekretnine koje su predmet zakupa po isteku trajanja ugovora predaju vlasniku u posjed; da je neposredno prije okončanja navedenog parničnog postupka na strani tužioca prihvaćeno učešće umješača E. d.o.o. N.G., E. d.o.o. N.G. i G.d.o.o. B.L.; da je vještak građevinske struke O. D. u svom nalazu i mišljenju od 25.01.2015. godine, utvrdila vrijednost izvedenih radova u krugu fabrike i to kanalizacione i vodovodne

mreže, betoniranja sa armaturnim mrežama, postavljanje betonsko-panelne ograde u dužini od 300m i izgradnje 2000m² otvorenih hala, navodeći da joj nije poznato kada i ko je to izgradio; da je vještak mašinske struke Š. M. u svom nalazu i mišljenju od 25.02.2014. godine, procijenio vrijednost ugradnje sistema za drobljenje materijala sa mašinskom konstrukcijom, izgradnje dvije rotacione sušare, postrojenja za usitnjenje materijala i presovanje istog i ugradnje robota za pakovanje robe, ističući da mu je na prvom mjestu bilo vizuelno stanje mašina i opreme, dok mu je dokumentacija koju je koristio bila potrebna samo da utvrdi lokaciju pojedinačne mašine odnosno njeno mjesto u procesu proizvodnje; da je vještak elektro struke M. S. u svom nalazu i mišljenju od 06.02.2015. godine, utvrdio vrijednost uvođenja elektroinstalacija u fabriku sa trafo stanicom snage navodeći da je 2007.godine trafo stanicu od 2,5 megavolta/ampera instalirala firma E. d.o.o. B. L., a električne instalacije je izvela firma T.d.o.o. B.L.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje, prvostepeni sud je cijeneći da je tužilac dokazao da je vlasnik predmetne nekretnine i da se ista nekretnina nalazi u posjedu tuženih po osnovu ugovora o zakupu od 27.07.2012. godine, odnosno ugovora o podzakupu od 01.08.2012. godine s tim da je ugovoreno trajanje zakupa odnosno podzakupa isteklo, te da prvotuženi nema trajni interes za utvrđenje pravne valjanosti ugovora o zakupu od 27.07.2012. godine, koji nije stekao svojstvo ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme i da tuženi nisu dokazali da su imali novčana ulaganja u predmetne nekretnine, a da iskazi svjedoka nisu sadržavali pravno relevantne činjenice za odlučivanje niti je uključivanje umješaka imalo bitnijeg uticaja na odlučivanje u ovoj pravnoj stvari, pa je odlučio kao u izreci pobijane presude pozivom na odredbe člana 126 Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 58/09 i 95/11) i člana 123 i 126 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).

Odlučujući o žalbama tuženih izjavljenih protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbe odbio, a prvostepenu presudu potvrdio.

Odluke nižestepeni sudova su na zakonu zasnovane.

U konkretnoj situaciji nije sporno među strankama da su prednik tužitelja i prvotuženi zaključili ugovor o zakupu poslovnih prostorija i građevinske parcele dana 27.7.2012. godine, čiji predmet su nekretnine izgrađene na k.č. 106 upisane u zk.ul. 125 k.o. SP P., vlasništvo tužitelja. Ugovor je zaključen na rok od dva mjeseca sa prestankom važenja na dan 30.9.2012. godine, uz mjesečnu zakupninu od 5.000,00 KM.

Iste nekretnine, prvotuženi je ugovorom od 01.8.2012. godine dao u pod zakup drugotuženom, čiji je osnivač i zakonski zastupnik, uz saglasnost tužitelja takođe na rok od dva mjeseca.

Prema stanju spisa, prednik tužitelja je obavještenjem od 24.9.2012. godine (dakle, u vrijeme trajanja ugovora o zakupu) obavijestio prvotuženog da ne namjerava produžiti ugovor o zakupu i da očekuje da mu se zakupljene nekretnine vrate u posjed.

Sporno je da li je prvotuženi ikad primio navedeno obavještenje tužitelja da ne namjerava produžiti ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme.

Odredbom člana 32. stav 1. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Sl. list SR BiH 33/77, 12/87 i 30/90) propisano je da ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je zaključen, a stavom 2. istog člana da, ako po isteku ugovorenog vremena poslovne prostorije ne budu ispražnjene i predate, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih prostorija.

Odredbom člana 33. istog zakona propisano je da ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme smatra se po isteku vremena na koje je zaključen prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme, ako zakupac i poslije vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavi da koristi poslovnu prostoriju, a zakupodavac se tome ne protivi.

Smatra se da se zakupodavac ne protivi ako do isteka vremena na koje je ugovor zaključen ili 15 dana po isteku tog vremena nije pismeno ili preko suda zahtijevao da mu zakupac preda prostoriju.

U konkretnoj situaciji, tačna je tvrdnja prvotuženog isticana tokom postupka i u reviziji da tužitelj nije niti jednim materijalnim dokazom dokazao da je prvotuženi primio obavještenje tužitelja od 24.9.2012. godine o nepostojanju namjere za produženje ugovora o zakupu. Međutim, prvostepeni sud je dovodeći u konkurenciju izvedeni dokaz tužitelja – kopiju protokolisanog obavještenja od 24.9.2012. godine o nepostojanju njegove namjere da produži ugovor, sa nepostojanjem dokaza prvotuženog o bilo kakvoj aktivnosti tuženih u pogledu produženja ugovora na određeno vrijeme, odnosno njegovoj transformaciji u ugovor o zakupu poslovnih prostorija na neodređeno vrijeme, pravilno zaključio da je tužitelj dokazao da se kao zakupodavac protivio produženju ugovora u skladu sa odredbom člana 33. stav 2. Zakona o zakupu poslovnih prostorija i zgrada, čime je ugovor prestao.

Međutim, neovisno od pravilnosti ovakve ocjene dokaza od strane prvostepenog suda, treba imati u vidu da je tužba za predaju u posjed predmetnih poslovnih prostorija u ovoj parnici predata sudu 30.7.2013. godine, a prvotuženi ju je primio, prema dostavnici u spisu, dana 07.8.2013. godine. Dakle, čak i kada bi se smatralo da je predmetni ugovor o zakupu na određeno vrijeme transformisan u ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme temeljem odredbe člana 33. Zakona o zakupu poslovnih prostorija i zgrada, treba imati u vidu odredbu člana 29. stav 1. tog zakona, prema kojoj se ugovor o zakupu poslovnih prostorija otkazuje preko nadležnog suda. Iz navedenog proizlazi, da se tužba za predaju u posjed zakupljenih poslovnih prostorija koju je prvotuženi primio 07.8.2013. godine, ima identifikovati sa otkazom ugovora o zakupu poslovnih prostorija zaključenim na neodređeno vrijeme u smislu odredbe člana 29. stav 1. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija. Otkazom tog ugovora prestao je i pravni osnov po kom je prvotuženi preko drugotuženog držao zakupljene poslovne prostorije u posjedu.

Odredbom člana 127. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“ 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15) propisano je da vlasnik ima pravo da zahtijeva vraćanje stvari od lica u čijoj državini se stvar nalazi..., a odredbom člana 128. istog zakona da

držalac ima pravo da odbije predaju stvari njenom vlasniku ako ima pravo na državinu.

U konkretnoj situaciji, tužitelj je dokazao da je vlasnik predmeta zakupa, što definitivno nije bilo ni sporno među strankama, kao i da predmet zakupa u posjedu drže zakupac i podzakupac (prvotuženi i drugotuženi), kao i da ne postoji pravo tuženih na tu državinu u smislu odredbe člana 128. Zakona o stvarnim pravima, pa su pravilno sudovi odlučili kad su udovoljili tužbenom zahtjevu tužitelja za predaju u posjed zakupljenih nekretnina.

Pravilno su odlučili sudovi kad su odbili protivtužbeni zahtjev prvotuženog za isplatu uloženog u nekretnine tužitelja. Naime, i ovaj sud prihvata da prvotužitelj nije čak ni tvrdio da je on lično vršio ulaganja u nekretnine tužitelja, a samim tim ni izvodio dokaze na tu okolnost. Svi izvedeni dokazi odnose se na eventualno ulaganje drugotuženog koji nije uložio reviziju, pa ovaj sud nalazi suvišnim obrazlaganje ocjene tih dokaza od strane nižestepeni sudova.

Neosnovani su i prigovori revizije koji se odnose na mjesnu nadležnost prvostepenog suda. Istina je da je predmetnim ugovorom o zakupu ugovorena mjesna nadležnost Osnovnog suda u Banjaluci u svim sporovima koji bi se eventualno odnosili na taj ugovor. Međutim, ova parnica je pokrenuta podnošenjem tužbe sa zahtjevom za predaju u posjed nekretnina koje se nalaze na području opštine N.G., odnosno na području mjesne nadležnosti Osnovnog suda N.G.

Odredbom člana 42. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik RS" br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 -u daljem tekstu: ZPP) propisano je da je za suđenje u sporovima o pravu svojine i o drugim stvarnim pravima za nepokretnosti... isključivo nadležan sud na čijem području se nalazi nepokretnost, što je u konkretnoj situaciji Osnovni sud u N.G.

Istina, spor je proistekao iz ugovora o zakupu, ali se tim ugovorom stranke nisu mogle sporazumjeti o nadležnosti suda za odlučivanje o zahtjevu za predaju u posjed nekretnina shodno odredbi člana 52. stav 1. ZPP.

U tom pogledu, osnovano revident ukazuje da je prvostepeni sud propustio odlučiti o prigovoru mjesne nenadležnosti prvostepenog suda isticanog u odgovoru na tužbu prvotuženog, o čemu se po prigovoru žalbe propustio izjasniti i drugostepeni sud. Međutim, po ocjeni ovog suda takav propust nižestepeni sudova ne predstavlja povredu odredaba parničnog postupka u smislu odredbe člana 209. ZPP, koja je mogla biti od uticaja na konačan ishod postupka.

Neosnovan je i prigovor revidenta da je drugostepeni sud propustio dati odgovor na prigovor žalbe o troškovima postupka. Prema obrazloženju pobijane presude, drugostepeni sud je u svemu prihvatio razloge prvostepene presude, koji se odnose na troškove postupka, pa ovaj sud nalazi da nije bilo potrebe za posebnim obrazlaganjem troškova, te postupajući na taj način drugostepeni sud nije počinio povredu iz odredbe člana 209. ZPP, u vezi sa odredbama člana 231. i člana 191. istog zakona.

Prema navedenom, pobijana presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti onih na koje sud pazi po službenoj dužnosti, pa je o reviziji prvotuzženog odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić