

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o P 002553 18 GŽ 2
Brčko, 27.12.2018. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudija Gligorević Ruže, kao predsjednika vijeća, Lucić Josipe i Klaić Ilje, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženih K.M. iz B., K.S. iz B. i S.d.o.o.B., svi zastupani po punomoćniku M.O., advokatu iz B., protiv tuženog-protutužitelja C.B. iz D.B., zastupan po punomoćnicima O.D., advokatu iz B. i B.M., advokatu iz B.2, R.S., radi neosnovanog obogaćenja i isplate duga, odlučujući o žalbama tužitelja-protutuženih i tuženog-protutužitelja izjavljenim protiv presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 002553 16 P 2 od 21.11.2017. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 27.12.2018. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalbe tužitelja-protutuženih K.M. iz B., K.S. iz B. i S.d.o.o.B. i tuženog-protutužitelja C.B. iz D.B. SE ODBIJAJU kao neosnovane i presuda Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 002553 16 P 2 od 21.11.2017. godine POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 002553 16 P 2 od 21.11.2017. godine (u daljem tekstu prvostepena presuda) odlučeno je kako slijedi:

„I Djelimično se usvaja tužbeni zahtjev tužitelja, pa se obavezuje tuženi da tužiteljima isplati iznos od 18.438,00 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, počev od 21.11.2017. godine, kao dana presuđenja, pa do konačne isplate, sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

II Sa viškom tužbenog zahtjeva, tužitelji se odbijaju.

III Usvaja se protutužbeni zahtjev, pa se obavezuju tužitelji da tuženom solidarno isplate iznos od 6.254,50 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, počev od 02.09.2009. godine, kao dana podnošenja protutužbenog zahtjeva, sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

IV Sa viškom protutužbenog zahtjeva, tuženi se odbija.

V Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.“

Protiv prvostepene presude žalbe su blagovremeno izjavili tužitelji-protutuženi K.M. iz B., K.S. iz B. i S.d.o.o.B. (u daljem tekstu tužitelji) i tuženi-protutužitelj C.B. iz D.B. (u daljem tekstu tuženi).

Tužitelji se žale zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom ovom sudu da žalbu uvaži i prvostepenu presudu ili preinači „u smislu navoda žalbe“, ili ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje.

Tuženi prvostepenu presudu pobija u stavu prvom (I) izreke (kojim je djelimično usvojen tužbeni zahtjev tužitelja) i u stavu četvrtom (V) izreke (kojim je odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka) zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava i predlaže ovom sudu da žalbu uvaži i prvostepenu presudu ili preinači i odbije tužbeni zahtjev u cjelosti kao neosnovan, ili ukine u pobijanom dijelu i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Na žalbu druge strane nisu odgovorili ni tužitelji, ni tuženi.

Nakon što je ispitao prvostepenu presudu u smislu odredbe člana 330. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 8/09, 52/10 i 27/14, u daljem tekstu Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je ocijenio da žalbe nisu osnovane i odlučio je kao u izreci ove presude iz razloga koji slijede:

Predmet raspravljanja i odlučivanja u ovoj parnici je prvo konačno opredijeljeni tužbeni zahtjev tužitelja da sud donese presudu kojom će obvezati tuženog da im na ime neosnovanog obogaćenja zbog korištenja njihovog poslovnog prostora koji se nalazi u B., u ulici ..., izgrađenog na k.č.broj 6/37 upisan u zk.ul.broj ... k.o. B., za period od 05.05.1999. godine do 15.04.2009. godine, isplati iznos od 47.600,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja pa do isplate, a potom i konačno opredijeljeni protutužbeni zahtjev tuženog da mu tužitelji za izvršena ulaganja u navedeni poslovni prostor isplate iznos od 6.907,00 KM, sa

zakonskom zateznom kamatom počev od 02.09.2009. godine, kao dana podnošenja protutužbenog zahtjeva, pa do konačne isplate, kao i zahtjevi za dosudu troškova parničnog postupka, kojeg su stavili i tužitelj i tuženi.

Tužbenom zahtjevu tuženi je iskazao protivljenje prvo tvrdnjom da je na temelju valjanog ugovora uknjižen u javnim evidencijama kao vlasnik i posjednik sporne nekretnine koja u naravi predstavlja magacinski prostor, zatim da se pred prvostepenim sudom, pod poslovnim brojem P-57/05-I, vodi postupak radi utvrđenja prava vlasništva na toj nekretnini, da rješidba tog spora predstavlja prethodno pitanje za rješavanje ovoga parničnog postupka, a da bi u daljem toku postupka (nakon što je u predmetu broj P-57/05-I pravosnažno utvrđeno da su tužitelji suvlasnici sporne nekretnine) naveo i da je spornu nekretninu izdavao u zakup kao savjestan posjednik, obzirom da je njegov posjed zasnovan na temelju prijavnog lista A-89/99 od 15.10.1999. godine, sačinjenog od strane općinskog organa za geodetske poslove B. i koji je u zemljišnoj knjizi proveden rješenjem broj Dn-858/99, te je prigovorio i visini tužbenog zahtjeva (da su tužitelji tužbeni zahtjev previsoko postavili), budući da sporna nekretnina, kao magacinski prostor, ne može zasebno biti predmet zakupa, dok su tužitelji osporili kako osnov, tako i visinu postavljenog protutužbenog zahtjeva.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu tužitelja i protutužbenom zahtjevu tuženog, prvostepeni sud je,

pošto je s jedne strane zaključio da tuženi nije „prema okolnostima mogao, niti je pak bio dužan znati da navedeni poslovni prostor nije njegov“ i da je stoga njegov posjed „bio savjestan“, ali da je, bez obzira na tu činjenicu, „dužan vratiti stečenu imovinu...dio zakupnine koji tužiteljima po tom osnovu pripada“ i to za period od 1999. godine pa do 01.03.2004. godine, kada se sporni objekat koristio „isključivo kao magacinski prostor“, u iznosu od 8.671,00 KM, budući „da je, u skladu sa sudskom praksom, cijena poslovnog prostora, dvostruko viša u odnosu na magacinski prostor“, a za period od 01.03.2004. godine pa do 15.04.2009. godine u iznosu od 19.079,00 KM,

a, s druge strane da je „tuženi bio zakonit i savjestan posjednik, zbog čega se ne može smatrati bespravnim korisnikom“, te kako je „izvršio i određene opravke, odnosno adaptaciju poslovnog prostora“,

stavom prvim (I) izreke presude broj 96 o P 002553 05 P od 29.05.2015. godine, djelimično je usvojio tužbeni zahtjev i obvezao tuženog da tužiteljima isplati iznos od 27.750,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja (stavom drugim izreke višak tužbenog zahtjeva je odbio),

dok je stavom trećim (III) izreke usvojio protutužbeni zahtjev tuženog i tužitelje solidarno obvezao da mu isplate iznos od 6.907,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja protutužbenog zahtjeva (02.09.2009. godine).

Ali, kako je prvostepeni sud odlučio o visini postavljenog tužbenog zahtjeva, odnosno o iznosu koji je tuženi dužan naknaditi tužiteljima radi izdavanja sporne nekretnine u zakup, tako što je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka financijske struke H.Č.E., koja je svoj nalaz zasnovala samo na Pravilnicima koji su stupili na snagu 2006., 2007. i 2009. godine, a koje je retroaktivno primijenila, obzirom da su tužitelji svojim tužbenim zahtjevom obuhvatili period od 05.05.1999. godine do 15.04.2009. godine, te kako nije mogao, u situaciji kada je rješenjem broj P-197/05-I od 28.11.2006. godine prekinuo ovaj parnični postupak, te odredio da će se isti nastaviti kada se pravosnažno okonča parnični postupak koji se pred istim sudom vodi pod poslovnim brojem P-57/05-I (u kojem su tužitelji podnijeli tužbu sa zahtjevom da se utvrdi da su vlasnici ovdje sporne nekretnine, te da se tuženi obveže da im tu nekretninu preda u posjed i slobodno raspolaganje, oslobođenu od svih osoba i stvari), odlučujući o protutužbenom zahtjevu zaključiti da je tuženi u cijelom vremenskom periodu bio savjestan posjednik sporne nekretnine, već je njegovu savjesnost, odnosno nesavjesnost morao cijeliti od dana dostavljanja tužbe tuženom u predmetu broj P-57/05-I, ili i prije dostavljanja tužbe, ukoliko su tužitelji dokazali da je tuženi postao nesavjestan i ranije, ovaj sud je svojim rješenjem broj 96 0 P 002553 15 Gž od 28.04.2016. godine, žalbe tužitelja i tuženog uvažio, prvostepenu presudu ukinuo i predmet vratio prvostepenom sudu da u ponovljenom postupku otkloni ukazane nedostatke suđenja.

U ponovnom postupku, budući da su se stranke suglasile da se ponovo izvrši uvid i čitanje u ranije izvedene materijalne dokaze, a iskazi svjedoka preslušaju na ročištu za glavnu raspravu, s tim da se ponovo provedu dokazi vještačenjem po vještaku geodetske i financijske struke, a da vještak građevinske struke na ročištu samo ponovo obrazloži svoj nalaz i mišljenje koji je dao u prijašnjem postupku, tako je i urađeno (razvidno je iz podataka u spisu predmeta) i odlučujući o tužbenom zahtjevu tužitelja i protutužbenom zahtjevu tuženog, polazeći od činjeničnih tvrdnji na kojima tužitelji i tuženi temelje svoje zahtjeve i činjeničnih tvrdnji i argumenata kojima su jedni drugima osporavali zahtjeve i navode, te pozivajući se na rezultate rasprave (dokaze koji su trebali potvrditi njihove zahtjeve i navode):

da je predmet spora nekretnina koja je nakon okončanog postupka izlaganja na javni uvid podataka premjera i katastarskog klasiranja zemljišta i donošenja rješenja Vijeća 03.11.2009. godine označena kao k.p. broj 577 K. u dijelu njiva četvrte (IV) klase površine 261 m² i u dijelu pomoćna zgrada broj 1 površine 86 m² iz zk.ul.broj ... k.o. B. 1 - privremeni

registar, u kojem je sa pravom vlasništva na zemljištu uknjižen B.d.BiH sa 1/1, a sa pravom građenja na zemljištu i pravom vlasništva (suvlasništva) na zgradi tužitelji K.M.2 i K.S. sa dijelom od po 1/4 i tužitelj S.d.o.o.B. sa dijelom od 1/2,

da je sporna nekretnina po katastarskom operatu bila označena kao parcela broj 206/2 i upisana u P.l.br. ... k.o. B. 1, a po starom premjeru bila je označena kao k.č.br. 6/81 i upisana u zk.ul.br. ... k.o. B. (identifikacija sporne nekretnine i povijest kretanja vlasništva i posjeda utvrđena je vještačenjem putem vještaka geodetske struke H.H.),

da je među strankama nesporno da je tuženi u periodu do 01.03.1999. godine pa do 15.04.2009. godine bio u posjedu sporne nekretnine i da je istu izdavao u zakup,

da je rješenjem prvostepenog suda broj P-197/05-I od 28.11.2006. godine prekinut ovaj parnični postupak, te je određeno da će se isti nastaviti kada se pravosnažno okonča parnični postupak koji se pred istim sudom vodi pod poslovnim brojem P-57/05-I,

da je presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj P-57/05-I od 29.01.2007. godine, stavom prvim (I) i drugim (II) izreke, utvrđeno da su tužitelji K.M., K.S. i S.d.o.o.B. sunositelji prava građenja na dijelu k.č. broj 6/37 upisanoj u zk.ul.br. ... k.o. B. (tužitelji K.M. i K.S. sa dijelom od po 1/4, a tužitelj S.d.o.o.B. sa dijelom od 1/2) i to na dijelu te parcele u površini od 37 m², te je zemljišnoknjižnom uredu prvostepenog suda i Pododjelu za katastar nekretnina Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine naloženo da uspostave zemljišnoknjižno i katastarsko stanje kakvo je bilo prije 15.10.1999. godine, tako da površinu navedene parcele priključe parceli označenoj kao k.č.br. 6/81 upisanoj u zk.ul.br. ... k.o. B. sa navedenim suvlasničkim dijelovima tužitelja, a tuženi C.B. je obvezan da tužiteljima preda tu nekretninu u posjed i slobodno raspolaganje oslobođenu od svih osoba i stvari, dok je stavom trećim (III) izreke odlučeno o troškovima parničnog postupka,

da je presudom Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 097-0-Gž-07-000127 od 15.04.2008. godine žalba tuženog C.B., izjavljena protiv stava prvog (I) i drugog (II) izreke presude prvostepenog suda broj P-57/05-I od 29.01.2007. godine, odbijena i prvostepena presuda u tom dijelu potvrđena, nakon čega je na prijedlog tužitelja stavljenog u podnesku od 16.05.2008. godine, nastavljen ovaj parnični postupak,

da se prema nalazu i mišljenju vještaka financijske struke H.Č.E. (čiji zadatak je bio da odredi tržišnu cijenu zakupnine sporne nekretnine na temelju podataka dobijenih na osnovu kretanja tržišne cijene zakupnine za

gradsku zonu u kojoj se objekat nalazi i to za period od 05.05.1999. godine pa do dana vještačenja) sporna nekretnina nalazi u zoni 1-C koju obuhvaća Urbanistički plan grada B., te je za poslovne objekte u toj zoni, sukladno Odluci o visini polaznih zakupnina za poslovne zgrade i poslovne prostore na području Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 1/02) i Pravilniku o postupku redovnog raspolaganja imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 26/07), početna mjesečna cijena zakupa poslovnih prostora do 30.06.2009. godine iznosila 10,00 KM po 1 m², a od 01.07.2009. godine, sukladno Pravilniku o izmjeni i dopuni Pravilnika o postupku redovnog raspolaganja imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 01.1-02-019282/09 od 18.06.2009. godine, 8,00 KM po 1 m², dok se za skladišni prostor zakupnina umanjuje za 50 %,

da prema navedenom vještaku ukupna zakupnina za period od 05.05.1999. godine pa do 31.08.2017. godine iznosi 75.279,50 KM, ukoliko se uzme da je sporni prostor korišten u poslovne svrhe, a ukoliko je pak korišten kao magacinski prostor onda zakupnina iznosi 37.639,75 KM (vještak je u svom nalazu tabelarno prikazala koliko bi zakupnina iznosila za svaku godinu),

da prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke N.G. (čiji zadatak je bio da se izjasni na okolnosti visine nužnih i korisnih troškova koje je tuženi uložio u sporni objekat- magacinski prostor, kao i na okolnosti da navedeni objekat nije samostalan i funkcionalan u odnosu na glavni objekat) ukupna procijenjena i izračunata vrijednost građevinsko-zanatskih i instalaterskih radova koji su izvedeni na adaptaciji dijela sporne nekretnine iznosi 6.927,00 KM, od čega nužna ulaganja, koja su bila potrebna da bi sporna nekretnina mogla funkcionirati i da bi imala minimalne tehničke uvjete za poslovanje u namjeni kakva joj je na dan uviđaja, iznose 6.254,50 KM, a da korisna ulaganja, bez kojih bi sporna nekretnina mogla raditi, iznose 672,50 KM, s tim da nekretnina ne može funkcionirati kao samostalna, odnosno odvojena cjelina, sve dok se ne probiju vrata ili iz susjednog pomoćnog prostora ili iz dvorišta koji su u vlasništvu tužitelja,

da su tuženi i svjedoci G.V. i M.N. u svojim iskazima pred prvostepenim sudom istakli da je sporni objekat sve do 2004. godine predstavljao magacinski prostor, kada se pristupilo njegovoj prenamjeni kako bi novi zakupodavac isti mogao koristiti kao dio jedinstvenog poslovnog prostora,

obzirom da je „posjed tuženog nad predmetnim prostorom bio savjestan sve do 19.02.2005. godine, obzirom da tuženi nije mogao znati da mu ne pripada pravo na posjed, budući da je posjed tuženog bio zasnovan

na osnovu prijavnog lista A-89/99 od 15.10.1999. godine, koji je sačinjen od strane opštinskog organa za geodetske poslove B. i koji je u zemljišnoj knjizi sproveden rješenjem, broj DN-858/99“ i kako tužitelji „nisu dokazali da je tuženi kao savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe na odgovor, u predmetu koji se vodio pod brojem P-57/05-I“,

te, kako je predmetni poslovi prostor u periodu od 19.02.2005. godine do 15.04.2009. godine „bio sastavni dio jedne cjeline sastavljene od poslovnog prostora tuženog i navedenog poslovnog prostora tužitelja, i koji je kao cjelina dat u zakup“,

prvostepeni sud je zaključio prvo, da tuženi nema obvezu da tužiteljima isplati novčani iznos za period od 01.03.1999. godine do 19.02.2005. godine, a zatim da tužiteljima za vremenski period od 19.02.2005. godine do 15.04.2009. godine „pripada naknada u visini zakupnine poslovnog prostora, a ne magacinskog prostora“ i to u visini utvrđenoj vještačenjem po vještaku financijske struke, pa je pozivom na odredbu člana 210. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89- u daljem tekstu Zakon o obligacionim odnosima) i odredbe člana 42. stavovi 1., 2., 3., i 4., člana 43. stavovi 1. i 2., člana 44. i člana 115. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 11/01, 8/03, 40/04 i 19/07- u daljem tekstu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), stavom prvim (I) izreke prvostepene presude djelimično usvojio tužbeni zahtjev, odnosno obvezao tuženog da tužiteljima isplati iznos od 18.438,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 21.11.2017. godine, kao dana presuđenja, pa do konačne isplate, dok je stavom drugim (II) izreke tužitelje odbio sa viškom tužbenog zahtjeva,

a, kako je „tuženi dokazao da je izvršio određene radove o svom trošku na predmetnom poslovnom prostoru“ i kako su ti radovi „izvršeni prije 19.02.2005. godine, koja činjenica proizilazi iz navoda svjedoka“,

prvostepeni sud je, prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke N.G., zaključio „da je tuženi, kako bi doveo predmetni poslovni prostor u funkcionalno stanje, imao troškove u iznosu od 6.927,00 KM, da od navedenog iznosa iznos od 6.254,00 KM predstavlja nužne troškove za održavanje stvari“, a iznos od 627,50 KM troškove ugradnje klima uređaja, koji nisu „ujedno i povećali vrijednost predmetnog poslovnog prostora,“ pa je pozivom na odredbu člana 42. stav 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, stavom trećim (III) izreke prvostepene presude, obvezao tužitelje da tuženom solidarno ispate samo nužne troškove u iznosu od 6.254,00 KM, a stavom četvrtim (IV) izreke tuženog odbio sa viškom protutužbenog zahtjeva, dok je stavom petim (V) izreke, primjenom

odredbe člana 119. stav 2. Zakona o parničnom postupku, odredio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Ovo su u bitnom razlozi prvostepenog suda zbog kojih je odlučio kao u izreci svoje presude.

Kroz sva tri žalbena razloga tužitelji u žalbi izjavljenoj protiv prvostepene presude u bitnom tvrde da je prvostepeni sud pravilno cijenio provedene dokaze, prvenstveno materijalnu dokumentaciju (presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj P-57/05-I od 29.01.2007. godine i Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine „broj 97 o Gž 07 000012 od 15.08.2005. godine“) i nalaze i mišljenje vještaka građevinske i ekonomske struke, da bi u tom slučaju, s jedne strane pravilno utvrdio odlučne činjenice o visini zakupnine za predmetni poslovni prostor i umjesto djelimično, u cijelosti bi usvojio njihov tužbeni zahtjev, dok bi s druge strane zaključio da je tuženi bio nesavjestan „i prije nego mu je dostavljena tužba“ i da mu stoga samo „pripada pravo na odvajanje stvari koje može odvojiti bez oštećenja“, a ne i pravo na nužne troškove i posljedično tom zaključku odbio bi njegov protutužbeni zahtjev.

S druge strane, tuženi pobija prvostepenu presudu u dijelu u kojem je djelimično usvojen tužbeni zahtjev (stav prvi izreke) i žalbom kroz sva tri žalbena razloga u bitnom tvrdi da prvostepeni sud nije mogao ni djelimično usvojiti tužbeni zahtjev, jer tužitelji „nisu dokazivali za koji se to iznos tuženi obogatio“, dok „utvrđivanje hipotetičkog iznosa koji je tuženi mogao dobiti na ime zakupnine ne znači nužno da je taj iznos i stekao (da se za taj iznos neosnovano obogatio)“, a tvrdi da tužiteljima ne pripada pravo na naknadu ni zbog načina i metodologije na koji je vještak ekonomske struke izradio svoj nalaz i mišljenje, koji nalaz je osporavan njegovim (tuženikovim) konkretnim prigovorima, o kojima se prvostepeni sud propustio odrediti u obrazloženju svoje presude.

Takve, međutim, tvrdnje tužitelja i tuženog ovaj sud nije našao osnovanim, jer je protivno njihovim žalbenim navodima ocijenio da je prvostepeni sud temeljem provedenih dokaza pravilno utvrdio sve relevantne činjenice za odlučivanje o postavljenom tužbenom i protutužbenom zahtjevu, a provedene dokaze je pravilno cijenio i to upravo onako kako mu nalaže odredba člana 8. Zakona o parničnom postupku.

Obzirom na činjenice na kojima tužitelji i tuženi temelje svoje zahtjeve, a za koje je sud vezan i svoju odluku kojom će prihvatiti tužbeni ili protutužbeni zahtjev može utemeljiti samo na tim navodima i s tim u vezi uzimajući u obzir relevantne pretpostavke za raspravljanje i prosuđivanje o tako postavljenim zahtjevima sa aspekta Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prvostepeni sud je svakom od izvedenih dokaza dao odgovarajući značaj, a stečeno uvjerenje je

opravdao pravilnim, logičnim i uvjerljivim razlozima koje ima pravnu i činjeničnu osnovu.

Time u pravcu istaknutih žalbenih razloga i navoda nisu učinjeni propusti činjenične i materijalnopravne naravi, a ni relevantni propusti procesne naravi koje ima u vidu odredba člana 318. Zakona o parničnom postupku, pa ni to što je prvostepeni sud u obrazloženju presude propustio navesti zbog čega nije prihvatio prigovore tuženog kojima je osporavao nalaz i mišljenje vještaka financijske struke, jer taj propust prvostepenog suda, imajući u vidu sve činjenice utvrđene u postupku, a koje su relevantne za odlučivanje o tužbenom zahtjevu, ne utiče na pravilnost i zakonitost prvostepene presude.

Prije svega, temeljem provedenih dokaza u prvostepenom postupku utvrđene relevantne činjenice i okolnosti, kako ih u suštini prikazuju obje strane ili ih bar nisu argumentirano osporili, a pogotovo ne pobili, da je predmet spora nekretnina na kojoj je sa pravom vlasništva na zemljištu uknjižen B.d.BiH sa 1/1, a sa pravom građenja na zemljištu i pravom vlasništva (suvlasništva) na zgradi tužitelji sa odgovarajućim suvlasničkim udjelima, da je među strankama nesporno da je tuženi u periodu do 01.03.1999. godine pa do 15.04.2009. godine bio u posjedu sporne nekretnine i da je istu izdavao u zakup, da je svoj posjed tuženi zasnivao na temelju prijavnog lista A-89/99 od 15.10.1999. godine, sačinjenog od strane općinskog organa za geodetske poslove B. i koji je u zemljišnoj knjizi proveden rješenjem broj Dn-858/99, da je rješenjem prvostepenog suda broj P-197/05-I od 28.11.2006. godine prekinut ovaj parnični postupak, te je određeno da će se isti nastaviti kada se pravosnažno okonča parnični postupak koji se pred istim sudom vodio pod poslovnim brojem P-57/05-I radi utvrđivanja prava građenja na predmetnoj nekretnini, da je u tom parničnom postupku tuženi tužbu zaprimio 19.02.2005. godine, te da je u konačnom presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj P-57/05-I od 29.01.2007. godine, koja je potvrđena presudom Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 097-O-GŽ-07-000127 od 15.04.2008. godine, tužiteljima priznato pravo građenja na predmetnoj nekretnini, opravdavaju prvo, zaključak prvostepenog suda da je tuženi od 01.03.1999. godine do 19.02.2005. godine bio savjesni posjednik predmetne nekretnine i da stoga nema obvezu da za navedeni period tužiteljima isplati novčani iznos ostvaren po osnovu zakupnine, a zatim i da postoji njegova obveza da za period od 19.02.2005. godine (kada je zaprimio tužbu u predmetu broj P-57/05-I) do 15.04.2009. godine tužiteljima naknadi korist koju je ostvario izdavanjem predmetne nekretnine i to u visini zakupnine poslovnog, a ne magacinskog prostora.

Naime, odredbom člana 210. Zakona o obligacionim odnosima propisano je da kada je neki dio imovine jednog lica prešao na bilo koji način u imovinu nekog drugog lica, a taj prelaz nema svoj osnov u nekom

pravnom poslu ili u zakonu, sticalac je dužan da ga vrati, a kada to nije moguće, tada je u obavezi da naknadi vrijednost postignutih koristi. Obaveza vraćanja odnosno naknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnov koji se nije ostvario ili koji je kasnije otpao.

Nadalje, odredbom člana 42. stav 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da je lice čiji je posjed savjestan u smislu člana 115. stav 1. ovog zakona (savjestan posjednik) dužno vratiti stvar vlasniku zajedno sa plodovima koji nisu obrani, dok je u stavu 2. propisano da savjestan posjednik ne odgovara za pogoršanje i propast stvari koji su nastali za vrijeme njegovog savjesnog posjeda, niti je dužan dati naknadu za upotrebu i koristi od stvari koje je imao.

Odredbom člana 43. stav 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da lice čiji posjed nije savjestan (nesavjestan posjednik) dužno da stvar vrati vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda, a u stavu 2. propisano da je nesavjestan posjednik dužan je naknaditi vlasniku vrijednost ubranih plodova koje je potrošio, otuđio ili uništio, kao i vrijednost plodova koje je propustio da ubere, dok je odredbom člana 44. istog Zakona propisano da savjestan posjednik postaje nesavjestan od trenutka kada mu je tužba dostavljena, ali vlasnik može dokazivati da je savjestan posjednik postao nesavjestan i prije dostavljanja tužbe. Savjestan posjednik je, u smislu odredbe člana 115. stav 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, onaj posjednik koji prilikom pribavljanja posjeda nije znao niti je mogao znati da mu ne pripada pravo na posjed.

Kada se uzmu u obzir gore navedene odredbe i relevantno činjenično stanje utvrđeno u postupku, odnosno da je tuženi sporni prostor koristio na temelju akta općinskog organa za geodetske poslove B. provedenog u zemljišnoj knjizi, te da je tužbu u parnici za utvrđivanje prava na spornom prostoru zaprimio 19.02.2005. godine (parnica broj P-57/05-I), te da tužitelji, suprotno njihovim tvrdnjama iznesenim u žalbi, nisu, sukladno odredbi člana 44. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u ovom postupku, dokazali da je tuženi postao nesavjestan posjednik i prije dostavljanja mu tužbe na odgovor, onda i ovaj sud, jednako kao i prvostepeni sud, drži da je tuženi sve do 19.02.2005. godine bio savjesni posjednik predmetnog prostora i da sve do tog datuma nije dužan da tužiteljima isplati korist koju je imao od tog prostora, a da nakon tog perioda postoji njegova obveza da tužiteljima platiti naknadu koju je ostvario izdavanjem predmetnog prostora.

Jer, kako je to već naprijed navedeno, u situaciji kada je utvrđeno da je tuženi sve do 15.04.2009. godine bio u posjedu sporne nekretnine i da je istu izdavao u zakup, a da je nesavjestan posjednik postao 19.02.2005. godine, onda se na konkretan pravni odnos između tužitelja i tuženog

primjenjuju odredba člana 210. Zakona o obligacionim odnosima i odredba člana 43. stav 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, budući da se tuženi u periodu kada nije bio savjestan posjednik neosnovano obogatio za iznose zakupnina koje bi tužitelji ostvarili da je predmetni prostor u tom periodu (od 19.02.2005. godine do 15.04.2009. godine) bio u njihovom posjedu. Obzirom na navedeno, pravilan je zaključak prvostepenog suda da su tužitelji dokazali osnov svog potraživanja (tužbenog zahtjeva), odnosno da im pripada pravo na naknadu i to u visini zakupnine poslovnog, a ne magacinskog prostora, kod toga da je predmetni prostor u spornom periodu zajedno sa susjednim poslovnim prostorom tuženog činio jednu cjelinu i kao takav se izdavao u zakup (navedena činjenica među strankama nije sporna).

S tim u vezi, neosnovani su navodi parničnih stranaka izneseni u žalbi, a kojima osporavaju odluku prvostepenog suda u pogledu novčanog iznosa koji je tuženi dužan naknaditi tužiteljima, a koje utvrđenje prvostepeni sud crpi iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke (tužitelji smatraju da je vještak ekonomske struke morao utvrditi veće iznose mjesečnih zakupnina, jer su oni nakon spornog perioda predmetni prostor izdavali po znatno većoj zakupnini, dok tuženi smatra da su vještačenjem po vještaku financijske struke samo utvrđeni hipotetički iznosi mjesečnih zakupnina u spornom periodu, što ne znači nužno da je on-tuženi taj iznos zaista i stekao).

Ovo stoga što je prvostepeni sud, visinu naknade koju je tuženi dužan platiti tužiteljima pravilno utvrdio prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka financijske struke, jer je navedeni vještak prilikom određivanja iznosa mjesečne zakupnine koja se može dobiti na području gdje se nalazi sporni prostor uzeo polaznu licitacionu cijenu mjesečne zakupnine za poslovne prostore utvrđenu Odlukom o visini polaznih zakupnina za poslovne zgrade i poslovne prostore na području Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, Pravilnikom o postupku raspolaganja imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i Pravilnikom o izmjeni i dopuni Pravilnika o postupku redovnog raspolaganja imovinom Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 01.1-02-019282/09 od 18.06.2009. godine i na osnovu te početne licitacione cijene odredio iznos mjesečne zakupnine koju bi tužitelji mogli prihodovati da su predmetni prostor izdavali u spornom periodu (od 19.02.2005. godine do 15.04.2009. godine).

Pri tome, metodologija koju je vještak koristio prilikom izrade nalaza i mišljenja, a koja polazi od iste početne licitacione cijene za objekte na području gdje je smješten sporni prostor kao i za objekte koji se nalaze u strogom centru grada je, suprotno tvrdnji tuženog, mogla biti korištena i u konkretnom slučaju, jer činjenica da poslovni prostori koji se ne nalaze u centralnoj gradskoj zoni, a imaju istu polaznu licitacionu cijenu, ne znači da bi se za te prostore mogao i dobiti isti mjesečni iznos zakupnine kao i za

poslovne prostore smještene u strogom centru grada (za prostore koji se nalaze u centru grada logično je da se ostvaruju-izlicitiraju veći iznosi zakupnine, dok je vještak ekonomske struke prilikom obračuna za predmetni prostor koristio samo početnu cijenu zakupnine i nije izlazio iz tog okvira).

Isto tako, neosnovana je i tvrdnja tužitelja da tuženom, obzirom na njegovu nesavjesnost, „pripada pravo na odvajanje stvari koje može odvojiti bez oštećenja“, a ne i pravo na nužne troškove koje mu je prvostepeni sud dosudio djelimično usvajajući njegov protutužbeni zahtjev.

S tim u vezi valja imati na umu da je, odredbom člana 42. stav 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da savjestan posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova za održavanje stvari, kao i na naknadu korisnih troškova u mjeri u kojoj je vrijednost stvari povećana, pa imajući u vidu tu zakonsku odredbu, kao i gore navedene činjenice, da je tuženi postao nesavjestan 19.02.2005. godine, te da je sve radove na predmetnom prostoru izvršio prije navedenog datuma, pravilan je zaključak prvostepenog suda da mu pripada pravo na naknadu tih nužnih troškova čiji iznos je utvrđen vještačenjem po vještaku građevinske struke.

Također, neosnovano je pozivanje tužitelja u žalbi na odredbu člana 43. stav 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojom je propisano da nesavjestan posjednik ima pravo zahtijevati naknadu nužnih troškova koje bi imao i vlasnik da se stvar nalazila kod njega i na stav 6. kojim je propisano da nesavjestan posjednik nema pravo na naknadu troškova koje je u učinio radi svog zadovoljstva ili uljepšavanja stvari, a ako se ono to je učinjeno radi zadovoljstva ili uljepšanja stvari može odvojiti od stvari bez njenog oštećenja, nesavjestan posjednik ima pravo da to odvoji i zadrži za sebe. Naime, navedena zakonska odredba se primjenjuje samo kada je tuženi bio nesavjestan posjednik u vrijeme izvršenih ulaganja, a što u konkretnom predmetu nije slučaj, obzirom da je tuženi u vrijeme kada je vršio ulaganja u predmetni poslovni prostor (prije 19.02.2005. godine) bio savjestan.

Budući da su parnične stranke djelimično uspjele sa svojim zahtjevima, prvostepeni sud je, imajući u vidu način na koji su opredijeljeni troškovnici, imao zakonsku podlogu da primjenom odredbe člana 119. stav 2. Zakona o parničnom postupku, stavom petim (V) izreke pobijane presude odredi da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, jer je navedenom zakonskom odredbom propisano da sud može, ako stranka djelimično uspije u parnici, obzirom na postignuti uspjeh, odrediti da svaka stranka podmiruje svoje troškove ili da jedna stranka naknadi drugoj srazmjeran dio troškova, pa su, obzirom na navedeno, neosnovani i navodi tuženog kojima u žalbi osporava odluku prvostepenog suda o troškovima postupka.

Kako kod izloženog, žalbeni razlozi i navodi tužitelja i tuženog nisu osnovani, obzirom da prvostepeni sud nije počinio žalbom ukazane povrede odredaba parničnog postupka, niti je počinio one procesne povrede o kojima ovaj sud vodi računa po službenoj dužnosti i kako je prvostepeni sud, na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio odredbe materijalnog prava na koje se u obrazloženju svoje odluke pozvao donoseći pobijanu presudu i primjenom kojih se konkretni tužbeni i protutužbeni zahtjevi imali riješiti, valjalo je žalbe tužitelja i tuženog odbiti kao neosnovane i presudu prvostepenog suda potvrditi, na osnovu odredbe člana 335. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

Na osnovu svega izloženog odlučeno je kao u izreci ove presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Ruža Gligorević