

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 118-0-Rev-09-000 877
Dana: 03.06.2010. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Senada Tice i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja - protutuženog D. R. iz P., koga zastupa M. E., advokat iz P., protiv tuženog - protutužitelja A.D. V. za ..., P., koga zastupa Z. J., advokat iz P., radi ispunjenja ugovora i utvrđenja ništavosti ugovora, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 014-0-Gž-06-000 585 od 18.07.2008. godine, na sjednici održanoj 03.06.2010. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Sokocu broj P-70/05 od 30.06.2006. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim je traženo da se obaveže tuženi da mu isplati iznos od 42.166,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom i to: na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.01.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.02.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.03.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.04.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.05.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.06.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.07.2003. godine pa do isplate, na iznos od 5.000,00 KM počev od 04.08.2003. godine pa do isplate i na iznos od 2.166,00 KM počev od 04.09.2003. godine pa do isplate (stav I); utvrđeno je da se tužba smatra povučenom u dijelu zahtjeva kojim je tražena isplata iznosa od 9.514,60 KM na ime plaćenih troškova i u dijelu kojim je tražena isplata iznosa od 1.000,00 KM, kao i zakonskih zatezних kamata na ove iznose (stav II); usvojen je protutužbeni zahtjev i utvrđeno da je ništav i bez pravnog dejstva član 6. Aneksa Ugovora o zajmu novčanih sredstava zaključenog između stranaka 30.09.2002. godine, a ovjerenog 18.10.2002. godine pred Osnovnim sudom u Sokocu pod brojem Ov-2808/02, te je obavezan tužitelj da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 8.212,80 KM u roku od 30 dana počev od prvog narednog dana od dana donošenja presude (stav III).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 014-0-GŽ-06-000 585 od 18.07.2008. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se revizija uvaži, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno odlučivanje.

Tuženi u odgovoru na reviziju predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za isplatu novčane naknade u skladu sa članom 6. Ugovora o zajmu zaključenog sa tuženim, dok se protutužbenim zahtjevom traži utvrđenje ništavosti odredbe člana 6. Aneksa Ugovora o zajmu.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem: da je tuženi 25.09.2002. godine pod brojem 271/02 donio odluku o zaduženju društva u iznosu od 180.000,00 KM na ime pozajmice od tužitelja, radi izmirenja obaveza po sudskom poravnanju u predmetu broj Ps-18/02 od 22.07.2002. godine, uz odobrenje zasnivanja hipoteke na prodavnicama broj 216 i 217 u P. u Ul. ... u korist tužitelja, kao obezbjeđenje vraćanja zajma; da su nakon toga tužitelj, kao zajmodavac, i tuženi, kao zajmoprimac, 30.09.2002. godine zaključili Ugovor o zajmu novčanih sredstava (u daljem tekstu Ugovor o zajmu), kog su ovjerali 18.10.2002. godine kod Osnovnog suda u Sokocu pod brojem Ov-2808/02; da se tužitelj obavezao da tuženom pozajmi iznos od 180.000,00 KM i to tako što će mu iznos od 116.001,40 KM isplatiti 30.09.2002. godine, a iznos od 63.998,60 KM najkasnije do 04.11.2002. godine (član 1. Ugovora zajmu); da je tuženi pozajmljena novčana sredstva trebao vratiti u roku od 30 dana počev od 30.09.2002. godine, sa mogućnošću produženja roka za vraćanje za još 150 dana, uz kamatu od 18% na godišnjem nivou, koja će se obračunavati prema iznosima i datumima iz člana 1. ugovora (član 2. Ugovora o zajmu); da je pozajmljena novčana sredstva tuženi mogao koristiti samo za isplatu prema predmetu Osnovnog suda u Sokocu broj I-501/02, u vezi potraživanja svojih radnika (član 3. Ugovora o zajmu); ukoliko tuženi ne bude u mogućnosti da vrati pozajmljena novčana sredstva obavezu je mogao izmiriti na način da tužitelju prenese u vlasništvo svoj poslovni prostor površine 285,00 m² u sastavu poslovno stambenog objekta na P., Ul. ..., izgrađenog na k.č. broj 619/19 i 619/20 iz zk. uložka broj 4116 k. o. P. (član 4. Ugovora); da su stranke 04.11.2002. godine zaključile Aneks Ugovora o zajmu novčanih sredstava od 18.10.2002. godine (u daljem tekstu Aneks Ugovora o zajmu); da je ugovoreno da se ukupni iznos zajma poveća na 190.000,00 KM (član 1. Aneksa Ugovora o zajmu), da se briše mogućnost produženja roka za vraćanje zajma od 150 dodatnih dana, jer tuženi nema mogućnosti da vrati zajam u ugovorenom roku (član 2. Aneksa Ugovora o zajmu), da je vrijednost poslovnog prostora iz člana 4. Ugovora o zajmu jednaka pozajmljenom iznosu od 190.000,00 KM, s tim da se kamata na taj iznos neće obračunavati ako tuženi poslovni prostor preda tužitelju do 04.01.2003. godine, a u protivnom će se obračunavati kamata po stopi od 18

% na godišnjem nivou do predaje poslovnog prostora (član 3. Aneksa Ugovora o zajmu); da će se zakupnina navedenog poslovnog prostora u iznosu od 1.270,50 KM počev od 04.11.2002. godine isplaćivati u korist tužitelja sve do predaje poslovnog prostora tužitelju (član 4. Aneksa Ugovora o zajmu); da će tuženi, ukoliko poslovni prostor ne preda u posjed tužitelja do 04.01.2003. godine, pored navedene zakupnine, plaćati tužitelju i mjesečni iznos od 5.000,00 KM na ime troškova amortizacije, kamate na data novčana sredstva i drugih materijalnih i nematerijalnih troškova, počev od 04.01.2003. godine (član 6. Aneksa Ugovora o zajmu); da je poslovni prostor predat u posjed tužitelja 17.09.2003. godine o čemu je sačinjen zapisnik o primopredaji koga su potpisali tužitelj i tuženi.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja primjenom odredbi člana 11., čl. 15., čl. 26., čl. 28. i čl. 141. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj 17/93 do 74/04 - u daljem tekstu ZOO), prvostepeni sud odlučuje tako što odbija tužbeni, a usvaja protutužbeni zahtjev.

Po shvatanju prvostepenog suda, tužitelj je u vrijeme potpisivanja Ugovora o zajmu i Aneksa Ugovora o zajmu, kao član Upravnog odbora tuženog, bio svjestan njegovog teškog financijskog položaja, te je iskoristio stanje nužde u kome se tuženi nalazio, zaključivši ugovor kojim je stekao znatnu materijalnu korist jer je postojao nesrazmjer vrijednosti međusobnih davanja.

Odlučujući o žalbi, drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda iz kog razloga odbija žalbu tužitelja i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena presuda je pravilna.

Odredbom člana 4. Ugovora o zajmu stranke su ugovorile da „zajmoprimac svoju obavezu može izmiriti u cijelosti na način što će zajmodavcu prenijeti u vlasništvo sa dijelom 1/1“ sporni poslovni prostor koji je bio sredstvo obezbjeđenja.

Da je navedenom ugovornom odredbom tužitelj imao namjeru steći vlasništvo nad poslovnim prostorom koji je trebao služiti kao obezbjeđenje naplate njegovog potraživanja, proizilazi iz odredbe člana 6. Ugovora o zajmu, kojom tuženi preuzima obavezu uvođenja tužitelja u posjed, a tužitelj stječe pravo da se na temelju Ugovora o zajmu uknjiži kao vlasnik.

Prije svega, treba reći da su odredbe člana 4. i čl. 6. Ugovora o zajmu kojom se sporni poslovni prostor prenosi u vlasništvo tužitelja ako tuženi ne vrati zajam do momenta njegove dospelosti, protivne imperativnoj odredbi člana 69. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“, broj 38/93-u daljem tekstu ZOSPO), dakle ništave, jer takve odredbe kriju u sebi mogućnost iskorišćavanja teškog materijalnog položaja dužnika što je protivno načelu savjesnosti i poštenja u obligacionim odnosima.

Na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti (član 109. ZOO).

Ovom zakonskom odredbom je propisano: „Ništava je odredba ugovora o hipoteci kojom hipotekarni povjerilac ugovara za sebe pravo da u slučaju neisplate duga namiri svoje potraživanje sticanjem prava svojine na založnu nepokretnost, ubiranjem plodova koje ta nepokretnost daje ili iskorišćavanjem nepokretnosti na drugi način“.

Ugovornom odredbom iz člana 4. Ugovora o zajmu, a saglasno odluci tuženog o zaduženju broj 271/02 od 25.09.2002. godine, tuženi je spornim poslovnim prostorom obezbjeđivao ispunjenje svoje ugovorne obaveze, pa se dopuštenost takvog ugovora mora suditi po pravilima koja se primjenjuju na ugovor o zalozi na nepokretnosti (hipoteka), iako formalno pravno između stranaka nije zaključen ugovor o hipoteci.

Prema prirodi i svrsi hipoteke, ona služi da osigura, ali i omogući izvršenje obaveze iz obligacionog odnosa, koju tuženi nije dobrovoljno ispunio u dogovorenom roku.

Zaključeni Ugovor je bio pravni osnov za sticanje hipoteke, a zakonit način pribavljanja hipoteke je upis u zemljišnu knjigu (čl. 64. ZOSPO), jer on ima konstitutivni karakter, pa se stoga hipoteka ne može konstituisati predajom nekretnine u posjed povjerioca.

Obzirom da hipoteka na spornom poslovnim prostoru nije upisana u zemljišne knjige, ili drugi odgovarajući javni registar, tužitelj nije postao hipotekarni povjerilac.

Međutim, sve i da je konstituisana hipoteka u korist tužitelja, to mu je samo davalo pravo da zahtjeva namirenje svog potraživanja iz vrijednosti založene nekretnine podizanjem hipotekarne tužbe, ali ne i da stekne vlasništvo, niti posjed, nad nekretninom koja je bila predmet hipoteke.

Stoga se tužitelj ne može pozivati na navedeni Ugovor o zajmu i na njegov Aneks, kao pravni osnov da zahtjeva predaju poslovnog prostora u posjed, već može pravo zaloge ostvarivati samo onako kako to zakon propisuje, zabilježbom hipoteke i zahtjevom za prodaju radi namirenja svog potraživanja.

Spornom odredbom člana 6. Aneksa Ugovora tužitelj i tuženi su ugovorili obavezu tuženog na plaćanje mjesečnog iznosa od 5.000,00 KM na ime troškova amortizacije, kamate na data novčana sredstva i drugih materijalnih i nematerijalnih troškova, počev od 04.01.2003. kao dana kada je sporni poslovni prostor trebao biti predat tužitelju.

Obaveze ovog plaćanja tuženi se mogao osloboditi predajom poslovnog prostora površine 285,00 m² u sastavu poslovno stambenog objekta na P., Ul. ..., koju je obavezu izvršio 17.09.2003. godine, što slijedi iz zapisnika o primopredaji koga su potpisali tužitelj i tuženi.

Između stranaka nije bilo sporno da je D.O.O. M., P., koji je u vrijeme zaključenja Ugovora bio u zakupu spornog poslovnog prostora, saglasno članu 4. Aneksa ugovora, mjesečnu zakupninu u iznosu od 1.270,00 KM plaćao tužitelju, a ne tuženom, i to počev od 04.11.2002. godine, kao dana dospijeca vraćanja zajma, pa sve dok prostor nije predat tužitelju.

Dakle, tužitelj je svo vrijeme od dana dospijeca vraćanja zajma do predaje u posjed spornog poslovnog prostora, ostvarivao korist u visini zakupnine.

Imajući u vidu naprijed navedenu odredbu člana 69. ZOSPO, te odredbi člana 12. i 13. u vezi sa odredbama člana 103., čl. 105. stav 1. i čl. 109. ZOO, nižestepene odluke su pravilne i revizija ih svojim navodima ne dovodi u pitanje.

Polazeći prvenstveno od toga da je odredba člana 4. Ugovora protivna odredbi člana 69. ZOSPO, pa time i odredba člana 6. Aneksa ugovora, tužitelj nije stekao pravo da zahtjeva predaju spornog poslovnog prostora u posjed, pa time ni pravo da zahtjeva isplatu mjesečnih iznosa od po 5.000,00 KM sve dok mu poslovni prostor nije predat u posjed.

Iz naprijed navedenih razloga valjalo je reviziju odbiti temeljem člana 248. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07 i 49/09).

Predsjednik vijeća:
Biljana Tomić

Za tačnost otpavka ovjerava
rukovodilac sudske pisarne
Amila Podrašćić