

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број:118-0-Рев-07-001 006
Бања Лука, 29.5.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као председника вијећа, Драгослава Лукића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Х.Т., Г., кога заступају пуномоћници С.Д.Б. и Д. Р.С., адвокати, Б.Л., Улица ..., против тужених Ј.О. и М.О., обадвоје из Г., Улица ..., које заступа Заједничка адвокатска канцеларија адвоката М.К. и М.Ђ., Г., Улица ..., ради накнаде штете и по противтужби тужених против тужилаца ради поврата исплаћене цијене и стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-06-001 236 од 20.4.2007. године, у сједници вијећа одржаној 29.5.2009. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Градишци број П-287/98 од 28.4.2006. године обавезан је тужилац Хусо Трокић (у даљем тексту: тужилац) да туженима Ј.О. и М.О. (у даљем тексту: тужени) исплати износ од 21.000,00 КМ по основу исплаћене купопродајне цијене са законском затезном каматом од 28. априла 2006. године па до исплате, као и износ од 83.730,00 КМ по основу улагања у спорне објекте, са законском затезном каматом од 28. априла 2006. године до исплате, те да им накнади парничне трошкове у износу од 9.010,00 КМ, са законском затезном каматом од 28. априла 2006. године до исплате (став 1. изреке); тужени су одбијени са захтјевом противтужбе преко досуђених износа, (став 2.); тужени су обавезани да исплате тужиоцу по основу измакле добити на име закупнине пословног и стамбеног простора износ од 1.250,00 КМ са законском затезном каматом од 28. априла 2006. године до исплате (став 3.); тужилац је одбијен с тужбеним захтјевом преко досуђеног износа (став 4.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-06-001 236 од 20.4.2007. године жалба тужених је дјелимично уважена и првостепена пресуда преиначена у ставу 1. изреке, тако што је тужилац обавезан да исплати туженима на износ од 21.000,00 КМ законску затезну камату од 23. марта 2005.

године, умјесто од 28. априла 2006. године, у року од 30 дана, док су жалбе парничних странака одбијене и првостепена пресуда у осталом дијелу потврђена.

Тужилац је изјавио ревизију против другостепене пресуде „из законом предвиђених разлога" с приједлогом да се пресуда преиначи тако што би његов тужбени захтјев био усвојен, а захтјев противтужбе одбијен „изузев у дијелу враћања неспорне купопродајне цијене у износу од 10.000,00 КМ" или да се укине и предмет врати „на поновно суђење другом вијећу другостепеног суда односно другом надлежном суду".

Одговор на ревизију није поднесен.

Тужбом се тражи накнада штете настале отуђењем покретних ствари којима је био опремљен стамбени и пословни простор, као и из основа измакле користи за закупнину за тај простор, како је ближе наведено у поднеску тужилаца од 22. октобра 2005. године и на рочишту од 28. марта 2006. године, а противтужбом - поврат раније плаћеног износа по основу цијене за продају стамбеног и пословног објекта који је враћен тужиоцу и исплата накнаде за извршена улагања у тај објект (захтјев противтужбе је коначно прецизиран на рочишту од 28. марта 2006. године).

Тужилац је, према утврђеном чињеничном стању закључио с туженима уговор о продаји, овјерен код првостепеног суда под 1-ОВ број 922/1993. од 6. августа 1993. године. Тим уговором он им је продао своје некретнине и то к.ч. бр. 1350/1 - кућу и зграду површине 51 м² и к.ч. бр. 1350/1-двориште у површини од 2 ара и 39 м², све у укупној површини од 2 ара и 92 м², уписане у П.Л. бр. 1464 К.О. Г. град за купопродајну цијену од 10.000,00 ДЕМ. Састављен је Анекс тог уговора од 6. јула 1993. године којим је висина цијене означена у износу од 21.000,00 ДЕМ. Рјешењем првостепеног суда број Дн-697/93 од 06.12.1993. године дозвољено је полагање уговора у збирку исправа ради стицања права својине у корист купаца на објектима, односно права коришћења на земљишту. Није спорно да су тужени исплатили тужиоцу продајну цијену и ступили у посјед купљених непокретности. Након тога извршили су доградњу и адаптацију затечених грађевинских објеката. Рјешењем Завода за ... Општине Г. број 11-364-78/98 од 30.4.1998. године туженима је дата привремена урбанистичка сагласност „ради легализације привременог изграђеног пословно-стамбеног објекта и доградње истог на парцели... к.ч. бр. 1350/1 у К.О. Г. град у складу са Ситуационим планом бр. 11-364-78/98 од 28.4.1998.". Рјешење је издато „са ограниченим роком важења до привођења регулационог плана крајњој намјени". Рјешењем истог органа број 11-351-52/98 од 18.9.1998. године туженима су одобрени „изведени радови на градњи привременог пословно-стамбеног објекта и доградња истог". Одобрење је издато „на привремени рок до привођења регулационог плана крајњој намјени". Правноснажном дјелимичном пресудом Основног суда у Градишци број П-287/98 од 25.3.2002. године утврђено је да су ништави и да не производе правна дејства купопродајни уговор овјерен код Основног суда под 1-ОВ-број 992/1993. од 06. августа 1993. године и Анекс тог уговора од 06.7.1993. године; тужени су, према

дјелимичној пресуди дужни то признати и трпјети да се тужилац упише као власник и посједник некретнина, назначених у уговору, у земљишним књигама и катастру Општине Г.; тужени су обавезани да предају у посјед и слободно располагање тужиоцу некретнине уписане у П.Л. бр. 1464 К.О. Г. град и то стамбену зграду и локал - угоститељски објект у саставу стамбене зграде „са свим покретним стварима, намјештајем и угоститељским инвентаром" у стању у каквом су ушли у посјед тих некретнина, све у року од 15 дана под пријетњом извршења (дјелимична пресуда је потврђена пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Гж-2275/02 од 03.11.2004. године). Спорне непокретности, које су биле предмет уговора о продаји и Анекса тог уговора, тужени су вратили тужиоцу дана 23. марта 2005. године.

Првостепени суд је утврдио да су тужени приликом доградње и адаптације спорних објеката поступали као савјесни градитељи и да су радове завршили прије него што је тужилац 20. јула 1998. године поднио тужбу. На основу увида у Анекс уговора од 06.7.1993. године тај суд је закључио да су тужени исплатили тужиоцу цијену за купљене објекте у износу од 21.000,00 ДЕМ (сада: 21.000,00 КМ), а не 10.000,00 ДЕМ, како је тврдио тужилац. Према вјештаку грађевинске струке Љ.Ј., дипл. грађ. инж., нужни и корисни трошкови тужених у односу на објекте тужиоца износили су 83.730,00 КМ, за колико је и вриједност зграде повећана. Накнада штете у висини изгубљене добити тужиоца износи, према чињеничном стању које је утврдио првостепени суд 1.250,00 КМ у виду закупнине за период од 03. јануара 2005. године до предаје објеката 23. марта 2005. године, дакле, за два и по мјесеца „јер су само у том периоду тужитељи користили пословни и стамбени простор незаконито". Они су наиме, другостепену пресуду, којом им је наређена предаја непокретности тужиоцу, примили 17. децембра 2004. године. По њој су били дужни да поступе у року од 15 дана, дакле најкасније 03. јануара 2005. године, а стварно су поступили на дан 23. марта 2005. године. Висина закупнине у износу од 500,00 КМ мјесечно, одређена је по слободној оцјени суда, у складу са одредбом члана 127. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС" број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07, у даљем тексту: ЗПП). Пошто тужилац није доказао висину штете на покретним стварима, суд је овај дио његовог тужбеног захтјева одбио као неоснован. Успостава пређашњег стања, по становишту првостепеног суда није могућа, јер би то значило рушење грађевинских објеката, које су тужени изградили као савјесни стицаоци, а тужиоцу тиме није причињена никаква штета, па је и овај дио тужбеног захтјева одбијен. Законска затезна камата на досуђене новчане износе тече, по одлуци првостепеног суда, од дана доношења првостепене пресуде 28. априла 2006. године, па до исплате. Доносећи одлуку као у изреци првостепене пресуде, суд се је позвао на одредбе чланова 104., 154, 210, 214 и 215. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ" број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник РС" број 17/93, 3/96. 39/03 и 74/04, у даљем тексту: 300).

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда. Преиначио је само одлуку о законској затезној камати на износ од 21.000,00 КМ у том смислу да камата тече од 23. марта 2005. године, као дана када су тужени предали тужиоцу спорне непокретности, а не од подношења тужбе

28. априла 2006. године, како је судио првостепени суд. У односу на улагања тужених у грађевинске објекте, тај суд се је позвао на члан 27-а. Закона о престанку примјене Закона о коришћењу напуштене имовине („Службени гласник РС" број 38/98,12/99, 65/01,13/02, 64/02 и 39/03).

Схватања нижестепених судова су правилна.

Ревизија није основана.

У случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора (члан 104. став 1. ЗОО). Анализом и оцјеном проведених доказа првостепени суд је утврдио да су тужени исплатили тужиоцу цијену за објекте и земљиште у износу од 21.000,00 ДЕМ (сада: 21.000,00 КМ). Тужилац је, према томе дужан у смислу поменуте законске одредбе, да им тај износ (а не 10.000,00 КМ како је он тврдио) врати. Законска затезна камата је оправдано досуђена од 23. марта 2005. године па до исплате (члан 214. у вези са чланом 210. став 2. и чланом 104. став 1. ЗОО) јер су тужени до тада користили спорне некретнине, а тог дана тужилац их је преузео у посјед.

На основу налаза и мишљења вјештака грађевинске струке суд је утврдио да вриједност радова које су извели тужени на објектима послје закључења уговора о продаји, износи 104.110,00 КМ, да су настала и оштећења на зградама, пропјењена на износ од 1.155,00 КМ, али и да улагањем износа у адаптацију пословног простора од 19.225,00 КМ „није или је незнатно повећана вриједност постојећег пословног простора, те се може назвати као нека врста штете или беспотребно изведени радови". Ако се износ од 104.110,00 КМ умањи за 20.380,00 КМ (тј. за збир износа од 1.155,00 КМ и 19.225,00 КМ, добија се разлика од 83.730,00 КМ. То је уствари висина нужних и корисних трошкова које су тужени уложили у објекте, враћене тужиоцу. За тај износ увећана је вриједност зграда у тренутку кад их је тужилац поново преузео. Накнада за улагање у виду нужних и корисних трошкова у грађевинске објекте, враћене тужиоцу дана 23. марта 2005. године, досуђена је туженима на основу члана 215. у вези са чланом 210. став 2. ЗОО.

Тужилац је тражио накнаду штете за измаклу корист за пословни објект у виду закупнине за период од подношења тужбе 17. јула 1998. године па до 23. марта 2005. године, која би, како он сматра, износила 88.000,00 КМ. Суд је утврдио да су тужени од прерузимања некретнина тужиоца, па све до 17. децембра 2004. године поступали као савјесни посједници купљених, адаптираних и дограђених објеката, тј. да нису знали ни могли знати да некретнине нису њихове. Дана 17. децембра 2004. године примили су пресуду другостепеног суда по којој су били дужни да у року од 15 дана некретнине предају тужиоцу. Парициони рок од 15 дана истекао је 03. јануара 2005. године. Зграде су предали тужиоцу, како је већ наведено, 23. марта 2005. године. Коришћење некретнина до 03. јануара 2005. године не може се, према томе, приписати туженима у кривицу у смислу члана 154. став 1. ЗОО па је у том дијелу (тј. за период од 17. јула 1998. године до 03. јануара 2005. године) тужбени захтјев основано одбијен у односу на накнаду штете у виду

измакле користи. Овај вид накнаде досуђен је за временско раздобље од 3. јануара 2005. године до 23. марта 2005. године у износу од 1.250,00 КМ (члан 189. став 1. и 3. ЗОО). Тужилац није доказао висину закупнине коју би могао остваривати током спорног периода. Због тога је суд, по својој опјени (члан 127. ЗПП) утврдио да закупнина износи 500,00 КМ мјесечно.

Обим и висину штете на покретним стварима тужилац није доказао, а био је дужан да их докаже у смислу члана 123. став 1. у вези са чланом 7. став 1. ЗПП. Због тога су нижестепени судови оправдано одбили као неоснован овај дио тужбеног захтјева.

У вези ревизионих навода тужиоца потребно је указати на слиједеће:

1. Тужиоцу је на рочишту од 12. октобра 2005. године био одређен рок од 8 дана да уреди тужбу по члану 53. ЗПП и да достави одговарајуће доказе. Тужбу је уредио поднеском од 22. октобра 2005. године, предатим првостепеном суду 24. октобра 2005. године који су саставили његови пуномоћници, адвокати С.Б. и Д.С. У том поднеску нису специфициране покретне ствари на којима је настала штета, нити су на околности настанка висине штете на стварима предложени докази. О том поднеску, као уређеној тужби, расправљено је у даљем току поступка.

2. Тврдњом ревидента да продајна цијена није износила 21.000,00 ДЕМ (сада: 21.000,00 КМ) него 10.000,00 ДЕМ (сада: 10.000,00 КМ) пресуда се побија због погрешно, односно непотпуно утврђеног чињеничног стања, што је у поступку по ревизији искључено (члан 240. став 2. ЗПП). Узгред се напомиње да се Анекс иако је оглашен ништавим као саставни дио уговора, може прихватити као ваљана писмена изјава о пријему спорног новчаног износа и поред тога што није овјерен. Према Анексу „Х.Т. својим потписом кога ставља на овај анекс потврђује да је примио протувриједност од 21.000 ДМ и да више ништа не потражује од купаца." Није спорно да је тужиочев потпис на анексу аутентичан. Из исказа раније саслушаног свједока М.Р. не произилази да је анекс потписан у канцеларији јавног тужиоца, како се тврди у ревизији јер је свједок у то вријеме радио као адвокат.

3. Оспоравањем својства савјесних градитеља туженима, пресуда се такође побија због погрешно, односно непотпуно утврђеног чињеничног стања. Тужилац није ничим доказао да је прије подношења тужбе упозорио тужена да ће захтијевати утврђење ништавости уговора. Тврдња да су тужени надограђивали и градили дворишни објект након сазнања да је покренут такав поступак.

4. Вјештак је поред осталог у налазу и мишљењу навео да је Одлуком СО-е Г., објављеном у „Службеном гласнику општине Г." број 1/02 усвојен регалациони план дијела центра Г. „по којем је предметни стамбено пословни објект задржан као трајни у изграђеним габаритима, а дворишни објект се може задржати као привремени" (вјештак је доставио извод из тог плана) „те не постоји никаква штета због изласка из габарита". Стамбено-пословни објект последије адаптације и доградње, има према томе статус трајног, легално изграђеног објекта. Дворишни

објект, иако привременог карактера, ипак је у моменту враћања некретнина тужиоцу имао своју имовинску вриједност коју је утврдио вјештак, а која је предајом прешла из имовине тужених у тужиочеву имовину. Ова околност оправдава досуђење накнаде и за дворишни објект.

5. Већ је напоменуто да излагањем објекта из габарита тужиоцу није проузроковано никаква штета. Из налаза и мишења вјештака не произилази да постоји потреба за уклањањем било којег дијела објекта. Друго је питање то што тужилац сам жели да уклони дио грађевине. Наведена околност, међутим, не може бити од утицаја на одлучивање у овом спору.

6. Приходи које су тужиоци остварили у периоду од 1999. године до почетка 2005. године без утицаја су на одлучивање у овом спору с обзиром да су они поступали као савјесни посједници. Према члану 38. став 1. до 4. Закона о основним својинскоправним односима („Службени лист СФРЈ" број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС" број 38/03) савјестан посједник предаје власнику ствар са плодовима који још нису убрани, није дужан да плати накнаду за коришћење ствари, те има право на накнаду нужних трошкова за одржавање ствари као и корисних трошкова у мјери у којој је вриједност ствари повећана.

7. Рачуни, чија се аутентичност оспорава у ревизији, нису, према стању у списима, утицали на утврђивање висине улагања тужених у објекте. Вјештак је свој налаз и мишљење и поред извршеног увида у списе, засновао не на тим рачунима, него на опремљености објеката, како је објаснио на рочишту од 28. марта 2006. године. Ни вријеме адаптације и доградње објеката није утврђено на основу увида у рачуне, него исказима свједока на које се је позвао првостепени суд у својој пресуди.

8. Ревидент тврди да је „у вјештачком налазу... штета за тужитеља минимално, а вриједност радова максимално одређена", те да он „комплетну кућу не би, по тржишним цијенама, могао уновчити" за износ досуђен туженима. Он међутим, није током поступка на аргументован начин (на примјер предлагањем вјештачења од другог лица) оспорио налаз и мишљење вјештака Ј., ради чега се ни ове тврдње нису могле прихватити као основане.

9. Наводи да за тужиоца „изведени радови... нису били ни нужни ни корисни, да исти и даље имају привремени статус, да су тужени била несавјесни градитељи, да објект за њега, објективно не представља повећану вриједност јер је... дограђивањем оштећен, па ... његово довођење у нормално стање изискује велике трошкове, у супротности су са утврђеним чињеничним стањем. Тужиочеви објекти су, наиме, знатно добили на вриједности у односу на зграду коју је он продао и предао туженима. Тако је, према вјештаку, вриједност објекта прије реконструкције износила 67.590,00 КМ, а како је већ речено, вриједност радова које су тужени извели износи 83.730,00 КМ.

10. Тужилац није доказао висину закупнине за пословни дио зграде, што је било битно за одређивање накнаде штете у виду измакле користи, а то је било његова обавеза (члан 123. став 1. у вези са чланом 7. став 1. ЗПП). Износ закупнине о коме се је изјаснио свједок Е.Т., за суд је био неприхватљив, јер се је односио на пословне просторије у другом дијелу града. Првостепеном суду у таквој ситуацији није простало ништа друго, него да висину закупнине одреди по својој оцјени (члан 127. ЗПП). Већ је објашњено због чега тужиоцу не припада закупнина „од дана доношења ЦРПЦ одлуке, 08.06.1999. године" или „у најгорем случају од дана доношења дјелимичне пресуде", него од 03. јануара 2005. године.

11. Одлуку о парничним трошковима првостепени суд је довољно јасно образложио. Ревидент није објаснио због чега сматра да су ти трошкови превисоко одмјерени, ради чега се ни овај ревизиони приговор није могао прихватити као основан.

Из реченог прозилази да нижестепене пресуде немају недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Сходно томе, ревизија тужиоца је одбијена као неоснована (члан 248. у вези са чланом 241. ЗПП).

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарне
Амила Подрашчић