

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-08-000 111
Бања Лука, 28.5.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као председника вијећа, Росе Обрадовић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља АД Д. И. из Д., кога заступа законски заступник В.Ђ. из Д., против тужене Р. С. В. Р. С., коју заступа П. Р. С. ради испуњења уговора о продаји, и по противтужби тужене Р. С. В. Р. С., против туженог – противтужитеља АД Д. И. из Д., ради поврата купопродајне цијене, одлучујући о ревизији тужене – противтужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Пж-07-000 063 од 4.10.2007. године, на сједници одржаној 28.5. 2009. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број Пс-66/99 од 12.12.2006. године тужена - противтужитељ (у даљем тексту: тужена) је обавезана да у испуњењу обавезе из „уговора о грађењу“ тужитељу - противтуженом (у даљем тексту: тужитељ) исплати износ од 25.380,57 КМ са законском затезном каматом од 24.1.2004. године до исплате уз накнаду трошкова парничног поступка у износу од 1.900,00 КМ. Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев тужене да јој тужитељ врати износ од 63.917,61 КМ по основу више ушлаћене продајне цијене: стана у Д. Улица.... (у истој згради) са законском затезном каматом од 1.1.1999. године до исплате и са захтјевом за накнаду трошкова парничног поступка у износу од 7.250,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Пж-07-000 063 од 4.10.2007. године жалба тужене је дјелимично уважена и првостепена пресуда у досуђујућем дијелу преиначена тако, што је досуђени износ по основу главног потраживања са 25.380,57 КМ снижен на износ од 20.300,05 КМ и тужена је обавезана да плати камату на износ од 20.300,05 КМ од 24.1.1994. до 18.1.2001. године по стопи која се плаћа на неорочене штедне улоге у тој валути у мјесту плаћања обавезе, а од 19.5.2001. године па до исплате на износ од 20.300,05 КМ законску затезну камату по стопи прописаној Законом о висини стопе затезне камате и накнада трошкова поступка је снижена са 1.960,00 КМ на износ од 1.000,00 КМ, док је жалба тужене одбијена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву, потврђена.

Тужена ревизијом побија другостепену пресуду у дијелу одлуке о тужбеном захтјеву због погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда у том дијелу преиначи тако да се жалба тужене уважи, првостепена пресуда преиначи и тужитељ одбије са тужбеним захтјевом или да

се та пресуда у оспореном дијелу укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Тужитељ у тужби захтјевом тражи да се тужена обавезе да у испуњењу уговора о продаји плати тужитељу разлику до пуне цијене станова изграђених у Д. у Улици... у укупном износу од 25.380,57 КМ са законском затезном каматом од 24.1.1994. године до исплате.

Противтужбеним захтјевом тужена захтијева поврат више уплаћене продајне цијене наведених станова у износу од 63.917,61 КМ, од чега: износ од 37.751,75 КМ за стан број 49. површине 57,52 м² у Улици..... (сада....) и износ од 27.167,80 КМ за стан бр. 22 површине 60,34 м² који се налази у истој згради.

Првостепени суд је наконведеног поступка утврдио, што међу парничним странкама није ни спорно, да су тужитељ и предник тужене закључили уговор број 1-4246/91 о удруживању средстава за изградњу двособног стана бр. 22. у Д. Улица..... (сада....) и уговор број 1-424/91 од 16.10.1991. године за изградњу стана бр. 49. (у истој згради) којим су се сагласили да тужена, као удружилац средстава удружи своја средства са тужитељем, као носиоцем стамбене изградње у циљу изградње наведених станова. Тим уговорима парничне странке су уговориле: цијену станова, динамику плаћања и да ће се коначна цијена стамбеног простора утврђивати – по завршетку изградње стамбеног објекта. Тужитељ је туженој доставио коначан обрачун цијене стамбеног простора од 24.3.1992. године за стан бр. 22. у износу од 679.800,00 тадашњих динара, а за стан бр. 49. у износу од 1.045.704,00 тадашњих динара и позвао предника тужене да изврши уплату коначно обрачунате продајне цијене изграђених станова.

Према налазу вјештака грађевинске струке Ј. Ш. од 22.12.2003. године и допуни налаза од 25.4.2006. године, тужитељ је испунио – у цјелини своје уговорене обавезе а тужена је уплатила предрачунску – авансну (динарску) цијену за изградњу наведених станова у противвриједности износа од 94.867,88 КМ. Према налазу вјештака економске струке В. Т. од 12.4.2006. године, разлика неуплаћених средстава тужене према тужитељу износи 25.380,57 динара, што на дан 24.1.1994 године (са којим даном је извршена ревалоризација продајне цијене новоизграђених станова и ревалоризација уплаћених износа), износи 25.380,57 ДМ.

На основу оваквог стања чињеница првостепени суд закључује да предметни уговори о удруживању средстава имају карактер уговора о грађењу и да је тужитељ у цјелини, а тужена дјелимично извршила уговорену обавезу. Зато је, прихватајући налазе поменутих вјештака и примјеном чланова 26., 148., 262., 365. и 600. Закона о облигационим односима усвојио тужбени захтјев, а налазећи да тужена изведеним доказима није доказала основаност потраживања по основу противтужбеног захтјева, одбио противтужбени захтјев.

Другостепени суд је отворио расправу у овом предмету ради провођења доказа на околности утврђивања висине потраживања тужитеља и тужене, па је по провођењу доказа који су проведени пред првостепеним судом и читањем дописа Н. Б. од 21.9.2007. године о односу DM и тадашњег динара на дан 31.3.1992. године (када је доспјела обавеза тужене по коначном обрачуну цијене станова) закључио: да уговори о удруживању средстава за изградњу станова, имају карактер уговора о продаји станова, а не уговора о грађењу како је закључио првостепени суд; да је обавеза тужене према тим уговорима да исплати износ до потпуне продајне цијене станова број 22. и бр. 49. у Улици... у Д. наведене у коначним обрачунима од 24.3.1992. године испостављеним од стране тужитеља; да је на дан 31.3.1992. године однос DM и тадашњег динара био $1 \text{ DM} = 85 \text{ динара}$ и да конвертовањем коначног обрачуна трошкова изградње станова за оба стана на дан 31.3.1992. године продајна цијена станова од 1.045.704,00 тадашњих динара и износа од 679.800,00 тадашњих динара према односу DM и динара од 1:85 одговара противвриједности износа од 20.300,05 DM, што према односу $1 \text{ DM} = 1 \text{ KM}$ износи 20.300,05 KM. Из тих разлога примјеном одредби члана 454. и члана 462. Закона о облигационим односима другостепени суд је дјелимичним уважавањем жалбе тужене преиначио првостепену пресуду у дијелу одлуке о тужбеном захтјеву као у изреци побијане пресуде а жалбу тужене је одбио и првостепену пресуду потврдио у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву.

Другостепена одлука је правилна.

Из резултата проведених доказа произлази да је уговором о удруживању средстава број 1-4246/91 од 16.10.1991. године предник тужене, као удружилац средстава удружила своја средства са тужитељем, као носиоцем стамбене изградње у циљу изградње двособног стана у Д., Улица..... површине 60,75 м² (тачка I). Тачком II уговора, уговорена је предрачунска – аконтативна цијена станова од 24.000,00 тадашњих динара по 1м² што укупно износи 1.458.000,00 тадашњих динара те, динамика плаћања и да ће се коначна вриједност (цијена) изграђеног стамбеног простора утврдити по завршетку изградње стаменог објекта. Уговором број 1.424/91 од 16.10.1991. године тужитељ и предник тужене су се сагласили да предник тужене удружи своја средства са тужитељем за изградњу двособног стана у истој згради, стан бр. 49. површине 57,25 м² са истим елементима као и предње наведени уговор.

Тужитељ је туженој доставио коначне обрачуне цијене изграђених станова од 24.3.1992. године за стан број 22. (из уговора бр. 1-4246/91) у износу од 679.800,00 тадашњих динара, а за стан бр. 49. (из уговора бр. 4246/91) у износу од 1.045.704,00 тадашњих динара с позивом да у смислу тачке II уговора до 31.3.1992. године плати разлику између предрачунске – аконтативне цијене и коначно обрачунате цијене станова.

Вјештак грађевинске струке Јово Шавија је у налазу од 22.12.2003. године и допуни налаза од 25.4.2006. године нашао да је тужитељ у уговореном року предао наведене станове преднику тужене на употребу. Насупрот томе, вјештак налази да је тужена уплатама предрачунске – аконтативне цијене станова из тачке I и II Уговора о удруживању средстава за изградњу стана,

обавезу из тих уговора испунила дјелимично, како то правилно закључује другостепени суд.

Међу парничним странкама је у овом ревизионом поступку, спорно питање правног карактера предметних уговора, с обзиром на ревизиони приговор тужене да предметни уговори немају карактер уговора о продаји како их је квалификовао другостепени суд.

Полазећи од стварног садржаја предметних уговора о удруживању средстава за изградњу станова и смисла уговорних утачења уговорних страна, другостепени суд је супротно ревизионим наводима тужене, правилно закључио да се не ради о уговору о удруживању средстава ради изградње наведених станова, без обзира што су га уговорне стране тако назвале, већ о уговору о продаји предметних станова и да се спорни однос има разријешити на основу законских одредби које регулишу уговор о продаји из члана 454. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/05, даље: ЗОО) и о испуњењу обавезе из уговора о продаји будуће ствари (члан 458. ст. 3. истог закона).

С обзиром на резултате проведених доказа, правилан је закључак другостепеног суда да је тужитељ испунио своју обавезу из наведених уговора изградњом станова у уговореном року и у складу са техничком документацијом и исте предао преднику тужене. Зато је тужена у обавези да у испуњењу своје обавезе из тих уговора исплати разлику између предрачунске – аконтативно уплаћене и коначно обрачунате цијене станова из тачке II уговора (члан 516. ЗОО).

Другостепени суд је правилно примијенио материјално право када је висину коначне продајне цијене станова утврдио конвертовањем динарских износа из коначног обрачуна тужитеља у износу од 679.800,00 тадашњих динара (за стан површине 57,25 м²) и у износу од 1.045.704,00 тадашњих динара (за стан површине 60,75 м²) на дан 31.3.1991. године као дана доспјелости обавезе тужене да плати разлику до пуне цијене стана. Конвертовањем тих износа према тада важећем односу југословенског динара према њемачкој марки (DM) као чврстој валути другостепени суд је висину продајне цијене станова утврдио у износу од 20.300,05 DM који прерачунати износ тужена није оспорила, па је правилна и одлука другостепеног суда о камати на досуђени износ главног потраживања (члан 324. ЗОО).

У вези са изложеним, неоснован је ревизиони приговор о застарјелости предметног потраживања, јер се код потраживања из основа испуњења уговора о купопродаји (о каквом се спору овдје ради) сагласно члану 371. ЗОО примјењује општи застарни рок од десет година с обзиром да за ту врсту потраживања, законом није прописан неки други рок. Рачунајући застарни рок од 1.4.1992. године (обавеза тужене је доспјела 31.3.1992. године) код чињенице да је тужба у овом предмету поднесена 17.11.1998. године, произлази да је тужба поднесена прије истека десетогодишњег застарног рока за овај вид потраживања.

Ревизиони наводи тужене да не посједује инвестиционо техничку документацију за предметне станове, нису од значаја за одлуку о спору а то питање се тиче односа тужене и њеног предника, а не тужитеља.

Према изложеном побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији тужене ни недостатака на које овај суд пази по службеној дужности (члан 241. ЗПП)

Из тих разлога, а на основу члана 248. ЗПП одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Петар Бајић