

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 061341 14 Rev
Banjaluka, 16.08.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Stake Gojković kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Senada Tice, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca B.S. iz B.L., Ulica ..., zastupanog po punomoćnicima R.M. i D.M., advokatima iz B.L., protiv tuženog A. d.o.o. B.L., zastupanog po punomoćniku M.F., advokatu iz B.L., radi raskida ugovora i povrata novca, odlučujući o reviziji tužioca protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 061341 13 GŽ od 31.3.2014. godine, na sjednici održanoj dana 16.08.2016. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se uvažava, obe nižestepene presude preinačavaju i sudi:
Raskida se ugovor o udruživanju sredstava koji su dana 05.01.2001. godine zaključili tužilac i tuženi, a koji ima za predmet udruživanje sredstava radi izgradnje poslovnog prostora, Lokal L-12, na prvom spratu u stambeno-poslovnom objektu u B., na uglu Ulice ... i Ulice ..., u površini od 50,40 m², u nivou tehničke dovršenosti „roh bau“, za iznos od 68.040,00 KM.

Tuženi se obavezuje da tužiocu vrati iznos od 68.040,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10.01.2001. godine do isplate, te da mu na ime troškova parničnog postupka plati iznos od 18.677,00 KM, sve u roku od 30 dana pod prijetnjom izvršenja.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 061341 09 P od 22.4.2013. godine tužilac se odbija sa tužbenim zahtjevom kojim je tražio da se krivicom tuženog raskine ugovor, koji su dana 05.01.2001. godine zaključili tužilac i tuženi, a koji ima za predmet udruživanje sredstava radi izgradnje poslovnog prostora, Lokal L-12, na prvom spratu, u stambeno-poslovnom objektu u B., na uglu Ulice ... i Ulice ..., u površini od 50,40 m², u nivou tehničke dovršenosti „roh bau“, za iznos od 68.040,00 KM, kao i da se obaveže tuženi da tužiocu vrati iznos od 68.040,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana 10.01.2001. godine do isplate i da plati troškove parničnog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom, počev od dana presuđenja, do isplate, sve u roku od 30 dana, pod prijetnjom izvršenja.

Obavezuje se tužilac da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.025,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 22.04.2013. godine do konačne isplate u roku od 30 dana, a sa zahtjevom za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa tuženi se odbija.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banja Luci broj 71 0 P 061341 13 Gž od 31.3.2014. godine žalba tužioca se odbija i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 061341 09 P od 22.04.2013. godine, potvrđuje.

Odbija se zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 3.312,00 KM.

Blagovremenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je krivicom tuženog raskinut ugovor o udruživanju sredstava koji su dana 05.01.2001. godine zaključili tužilac i tuženi, zahtjev da tuženi vrati tužiocu iznos od 68.040,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10.01.2001. godine do isplate, kao i zahtjev za naknadu troškova postupka.

U postupku koji je prethodio donošenju osporene presude utvrđeno je da je dana 05.01.2001. godine zaključen ugovor između tužioca kao udružioca sredstava i tuženog kao izvođača, kojim ugovorom su stranke regulisale međusobna prava i obaveze po osnovu udruživanja sredstava za izgradnju poslovnog prostora površine 50,40 m², na prvom spratu L-12 u stambeno-poslovnim objektu na uglu ulica ... i ... u B.; da su se ugovorne strane saglasile da tuženi izgradi prostor u nivou tehničke dovršenosti „roh bau“ sistema, koji podrazumijeva da je eksterijer prostora u potpunosti završen, a u samom prostoru obezbjeđeni priključci sa električnim brojiлом i vodomjerom; da je na dan zaključenja ugovora cijena izgradnje predmetnog prostora 68.040,00 KM, koju je tužilac platio 10.01.2001. godine; da se tuženi obavezao ustupiti tužiocu na raspolaganje predmetni prostor najkasnije do 30.06.2001. godine, a u slučaju da tuženi ne završi prostor u određenom roku dužan je postupiti u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima u građevinarstvu; da se tuženi saglasio da se tužilac uknjiži kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora nakon izgradnje, bez njegove saglasnosti, a po uplati ugovorene cijene; da je tužilac uputio tuženom prigovor zbog neispunjenja obaveza po ugovoru dana 01.11.2002. godine jer mu poslovni prostor nije predat do 30.06.2001. godine; da je tužilac dana 16.03.2009. godine tuženom uputio opomenu pred tužbu sa zahtjevom da tuženi u roku od 20 dana po prijemu opomene izvrši u cjelosti svoju ugovorenu obavezu; da tuženi do dana pisanja ove opomene od strane tužioca nema upotrebnu dozvolu za predmetni prostor i da se tužilac nije uknjižio kao vlasnik tog prostora; da je rješenjem Grada B. Administrativna služba Odjeljenje za ... od 28.03.2007. godine odobreno G.V. da može nastaviti sa obavljanjem djelatnosti trgovina na malo mješovitom robom, u B., u Ulici ... broj 18, da je svjedok E.S. potvrdila da stanuje u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, u stanu koji je otkupila na kredit, te joj je kao blagajniku poznato da su u martu mjesecu 2007. godine postavljena ulazna vrata na predmetnom poslovnom prostoru i da je isti osposobljen, a u istom je V.Đ. zajedno sa V.P. držala školu za trudnice R.; da je cijela zgrada useljena i da u istoj ima

još poslovnih prostora koji rade; da je V.Đ. u svom iskazu potvrdila da je u predmetnom poslovnom prostoru uz uredno odobrenje od nadležnih organa obavljala djelatnost škole za trudnice zvana R. gdje je radila oko godinu i po dana; da iz nalaza vještaka građevinsko-arhitektonske struke M.I., proizlazi da se predmetni objekat nalazi u centru grada i da se kao takav mora što prije da stavi u funkciju kojoj je namijenjen, da tužilac može da traži dozvolu za rad određene namjene u prostoru koji je kupio, ali tek po dobijanju upotrebne dozvole koju mora da ishoduje tuženi obzirom da je isti izvođač radova, a odobrenje za upotrebu se može izdati tek pošto se tehničkim pregledom utvrdi da je objekat izgrađen u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je izdato odobrenje za građenje, a da kod sistema gradnje „roh bau“ objekat u potpunosti mora biti završen, a upotrebna dozvola se ne može izdati ako je objekat izgrađen bez odobrenja za građenje; da se vještak izjasnio da se za ovaj objekat ne može izdati odobrenje za upotrebu, jer su i urbanistička saglasnost i odobrenje za građenje iz 2003. godine poništeni rješenjem iz 2010. godine; da je tužilac u svom iskazu naveo da je ključ od predmetnog poslovnog prostora dobio 2004. ili 2005. godine, da je nakon toga u prostoru izvodio unutrašnje radove, da je promijenio i ulazna vrata i ugradio blindirana, da je od nadzornog organa dobio ključeve kako bi izvodio unutrašnje radove, a nikada prostor nije zvanično preuzeo, da je voda dovedena do prostora, ali da ne plaća utrošak vode, da je ugradio električno brojilo, ali ne zna da li je prijavljen kao potrošač električne energije, da poslovni prostor nikada nije koristio za obavljanje svoje djelatnosti, jer nema rješenje o tehničkom prijemu objekta, niti je upisan kao vlasnik prostora, a nema dokumentaciju da to može ostvariti, da je poslovni prostor je završio sa svim unutrašnjim radovima i doveo u funkciju, izdao u zakup V.Đ. kod koje se i sada nalazi ključ, da je saznao da se oftalmološki pregledi više ne mogu obavljati u optikama, a predmetni prostor je premalen za optiku i posebno izdvojenu očnu ordinaciju sa posebnim ulazom i mokrim čvorovima; da je zastupnik tužene izjavio da su 2003. godine vlasnicima poslovnih prostora predati prostori kako bi svaki od njih mogao da završava svoj dio poslova, da je ključeve predavao M.V. koji je obavljao poslove nadzornog organa i da je i tužiocu predat prostor 2003. godine; da je u toku izgradnje objekta donesena odluka o izmjeni regulacionog plana kojim je predviđeno da objekat ima etažu više nego što je postojeće stanje, zbog čega je u sklopu te realizacije stavljena van snage postojeća građevinska dozvola kako bi nova građevinska dozvola obuhvatila čitav objekat kao cjelinu.

Po shvatanju prvostepenog suda tužilac je ispunio svoju ugovornu obavezu i u roku isplatio cjelokupni iznos ugovorene cijene za poslovni prostor, a i tuženi je ispunio svoju ugovornu obavezu i predao poslovni prostor tužiocu, 2004. godine, kasnije nego što je ugovoreno, a nakon što je tužilac podnio prigovor dana 01.11.2002. godine, čime se tužilac prećutno saglasio sa prekoračenjem roka za predaju spornog prostora, a time je prihvatio i ispunjenje obaveze tuženog na predaju prostora. Nadalje zaključuje da nikakve druge obaveze tuženi nije preuzeo osim da godinu dana održava poslovni prostor, a u samom ugovoru postoji saglasnost tuženog da se tužilac uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora. U vezi obaveze tuženog da pribavi svu dokumentaciju, urbanističku saglasnost, odobrenje za građenje zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor i odobrenje za upotrebu poslije izvršenog tehničkog pregleda i prijema zgrade kako bi omogućio tužiocu da se uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora, koje nisu ispunjene, nalazi da tuženi ne može snositi odgovornost što nadležni organ još nije odlučio o njegovom zahtjevu za donošenje odobrenja za građenje za veću spratnost predmetne zgrade. Zbog toga zaključuje da je sporni ugovor koji je zaključen između stranaka realizovan, te pozivom na odredbu člana 17, člana 124. i člana 126. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO), odbija tužbeni zahtjev tužioca.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kojih razloga je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Odluke nižestepeni sudova nisu pravilne.

Predmetnim ugovorom o udruživanju sredstava radi izgradnje poslovnog prostora koji je sačinjen u pismenoj formi, stranke su dogovorile da tuženi za potrebe tužioca izgradi poslovni prostor u Banja Luci na uglu ulica ... i ... na nivou stepena tehničke dovršenosti „roh bau“ i da isti preda u posjed tužiocu najkasnije do 30.6.2001. godine, a obaveza tužioca je da sredstva u iznosu od 68.040,00 KM plati tuženom prilikom potpisivanja ugovora. Tuženi se saglasio da se tužilac uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora nakon izgradnje, po uplati kupoprodajne cijene, što je konstantovano u članu 5. stav 3. ugovora. Ugovorom je ispunjenje obaveze tužioca na uplatu sredstava izgradnje predviđeno kao bitan element ugovora (sa fiksnim rokom ispunjenja-član 6. ugovora), dok u pogledu ostalih obaveza ugovornih strana ispunjenje obaveza u određenom roku nije predviđeno kao bitan element ugovora. Radi se o specifičnom kupoprodajnom ugovoru o prodaji buduće stvari u smislu odredbe člana 454. i 458. stav 3. ZOO.

Tužilac je pozvao tuženog da izvrši svoju obavezu predaje u posjed 05.11.2002. godine, nakon isteka roka predviđenog ugovorom (30.06.2001. godine) i isti je predao u posjed tužiocu predmetni poslovni prostor 2004. godine, bez sačinjavanja zapisnika o primopredaji, sa čim se tužilac saglasio primajući ključ od poslovnog prostora, a na takav način predaje nije stavljao prigovore sve do podnošenja tužbe. Tužilac je izvršio poslove unutrašnjeg uređenja prostora, 2004. 2005. i 2006. godine, nalazi se u posjedu istog, te ga je izdao u zakup.

Pravilan je zaključak nižestepeni sudova da je tužilac prihvatio ispunjenje obaveze tuženog na predaju poslovnog prostora koja je uslijedila nakon ugovorenog roka od nekoliko godina, pa se može smatrati da je tuženi obavezu predaje prostora koji je u pogledu statusa završenosti gradnje odgovarao ugovoru ispunio prema tužiocu.

Međutim, nije pravilan zaključak nižestepeni sudova da je predmetni ugovor realizovan u cjelosti.

Obaveza tužioca je bila da uplati ugovorenu cijenu izgradnje, što je on odmah po potpisu ugovora učinio 10.01.2001. godine, te da preuzme stvar što je takođe naknadno učinio. Tužilac je prema tuženom u potpunosti ispunio svoje ugovorne obaveze. Obaveza tuženog je da tužiocu poslovni prostor preda u posjed i omogući mu upis prava svojine na tom prostoru, što je cilj i svrha ovog ugovora. Od ovih obaveza tuženi je ispunio obavezu predaje poslovnog prostora, ali nije ispunio obavezu da tužiocu omogući upis prava svojine na predatom poslovnom prostoru, mada se saglasio da se tužilac uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora nakon izgradnje, po uplati ugovorenog iznosa (član 5. stav 3. ugovora). Prije podnošenja tužbe (13.04.2009. godine), tužilac je dana 17.03.2009. godine pozvao tuženog da ispuni ugovorne obaveze, između ostalog navodeći da bez upotrebne dozvole nije u mogućnosti da se uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora i da istim raspolaže.

Tuženi sve do završetka ove parnice nije ishodio upotrebnu dozvolu za objekat u kome se nalazi poslovni prostor, što je navedeno i u nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke, a rješenje o odobrenju izgradnje stambeno-poslovnog objekta koje je dato tuženom 15.8.2003. godine poništeno je rješenjem u upravnom postupku od strane Odjeljenja za ... Administrativne službe Grada B. od 28.9.2010. godine i obustavljen postupak po zahtjevu tuženog za izdavanje

rješenja o odobrenju za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na uglu Ulice ... i ... zbog odustanka tuženog od zahtjeva. Obaveza pribavljanja ove dokumentacije je obaveza tuženog u smislu Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik RS“ broj 19/96, 25/96, 10/98, 53/02, 64/02, 84/02-prečišćen tekst, 14/03, 112/06 i 53/07), koji je bio na snazi, kao i po sada važećem Zakonu o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj 53/10), kojom se dokazuje da je objekat izgrađen u skladu sa zakonom.

Tačno je da se u smislu odredbe člana 33. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90, „Službeni glasnik RS“ broj 38/93 – u daljem tekstu ZOSPO) pravo svojine na nepokretnosti stiče na osnovu pravnog posla, upisom u javnu knjigu ili na drugi odgovarajući način određen zakonom, a ne na osnovu tehničkog prijema i upotrebne dozvole. Međutim, drugostepeni sud gubi iz vida da se bez uknjižbe objekta u kome se nalazi predmetni poslovni prostor, tužilac ne može uknjižiti kao vlasnik istog, bez obzira na postojanje ugovora.

Zbog toga činjenica što je tužilac u posjedu poslovnog prostora i što je isti izdao u zakup, te što druga lica u tom poslovnom objektu obavljaju određene djelatnosti, samo potvrđuje da je ispunjena obaveza tuženog da poslovni prostor preda u posjed tužiocu, ali ne i obaveza da omogućiti tužiocu uknjižbu prava svojine tužioca na poslovnom prostoru, pa se ne može smatrati da je tuženi ispunio svoje obaveze iz ugovora u cjelosti.

Obaveza tuženog da omogućiti tužiocu uknjižbu prava svojine ne predstavlja nezantno ispunjenje ugovora, kako tuženi to tvrdi, jer je cilj ugovora da tužilac stekne pravo svojine na poslovnom prostoru, koje se realizuje omogućavanjem upisa prava svojine tužioca u odgovarajuće evidencije. U pogledu ove obaveze tuženog ugovorom (član 5.) je određeno da će tuženi objekat izgraditi do 30.06.2001. godine, do kada će poslovni prostor predati u posjed tužiocu, te da je tuženi saglasan da se tužilac uknjiži kao vlasnik poslovnog prostora bez njegove saglasnosti „nakon izgradnje“, što znači da je rok ispunjenja ove obaveze tuženog bio 30.06.2001. godine. Tužilac je pozvao tuženog 05.11.2002. godine da izvrši ugovorne obaveze, a i prije podnošenja tužbe (17.03.2009. godine) tražio da ispuni i ovu obavezu, nakon čega je podnio tužbu za raskid ugovora i povraćaj datog.

Ugovor o prodaji zaključen je 2001. godine, a do momenta podnošenja tužbe tuženi nije tužiocu omogućio uknjižbu prava svojine, niti je to bio u mogućnosti u vrijeme kada se vodi ova parnica (pribavio lokacijske uslove za legalizaciju stambeno-poslovnog objekta i nadogradnju mansarde 2011. godine), te je neizvjesno da li će se i kada steći ti uslovi. Čak i u situaciji kada ugovorom nije određen rok ispunjenja obaveze, to ne znači da ugovorna strana za koju nije određen rok ispunjenja svoju obavezu može izvršiti kad god ona hoće, u neograničenom vremenskom periodu i da ne može biti u docnji sa ispunjenjem obaveze.

Tužilac je u smislu odredbe člana 126. ZOO ostavio tuženom naknadni rok za ispunjenje ove obaveze, koji je primjeren i razuman. Da tuženi nije u tom roku ispunio obavezu proizlazi iz činjenice koja je nesporna da ni do zaključenja glavne rasprave objekat u kome se nalazi poslovni prostor nije uknjižen i da tuženi nije pribavio upotrebnu dozvolu. Kako se radi o dugom vremenskom periodu (više od 13 godina) u kome tuženi nije ispunio svoju ugovornu obavezu, tužilac u smislu odredbe člana 124. i člana 126. ZOO, ima pravo na raskid ugovora, jer tuženi svoju obavezu iz ugovora nije izvršio ni u naknadnom roku.

Prema odredbi član 132. stav 1. ZOO raskidom ugovora strane su oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete. Ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično, ima pravo da joj se vrati ono što je dala. Ako obe strane imaju pravo zahtjevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja vrše se po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora (stav 2. i 3. člana 132. ZOO). Raskid ugovora djeluje retroaktivno, što znači da dolazi do restitucije i uspostavljanja situacije kao da ugovor nije ni bio zaključen. U konkretnom slučaju obe strane imaju pravo da traže povraćaj datog, jer je tužilac u potpunosti izvršio ugovorene obaveze, a tuženi djelimično.

Tužilac je postavio zahtjev za vraćanje cijene izgradnje poslovnog prostora, pa je tuženi u obavezi da mu vrati uplaćeni iznos, sa zakonskom zateznom kamatom od kad je primio novac (10.01.2001. godine) do isplate, što je u skladu sa odredbom člana 132. stav 5. ZOO, a tuženi ima pravo da zahtjeva od tužioca da mu tužilac vrati poslovni prostor koji mu je predat u posjed, mada takav zahtjev nije postavljen u ovoj parnici.

Iz svih navedenih razloga odlučeno je kao u izreci ove presude na osnovu odredbe člana 250. stav 1. ZPP.

Kako su obe nižestepene presude preinačene, a što je bilo od uticaja na odluku o troškovima parničnog postupka, to je ovaj sud na osnovu svog ovlaštenja iz odredbe člana 397. stav 2. ZPP, odlučio o troškovima cijelog postupka. Tužioca koga je zastupao punomoćnik-advoakt, pripada pravo na naknadu troškova prvostepenog postupka u iznosu od 12.053,00 KM, koji se odnose na preduzete radnje sastava opomene pred tužbu 432,00 KM, sastava tužbe 875,00 KM, zastupanja na sedam održanih ročišta po 995,00 KM i na tri ročišta odgode po 467,00 KM, troškova vještačenja 500,00 KM i plaćene takse na tužbu i presudu po 1.000,00 KM. Na ime troškova drugostepenog postupka tužiocu pripada pravo na naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.312,00 KM i plaćenu taksu na žalbu u iznosu od 2.000,00 KM, kao i na troškove sastava revizije u iznosu od 1.312,00 KM i plaćene takse na reviziju u iznosu od 2.000,00 KM, čija visina je odmjerena u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“ broj 68/05). Kako je tužilac uspio u ovoj parnici, to je shodno odredbi člana 386. stav 1. ZPP tuženi obavezan da mu nadoknadi prouzrokovane troškove cijelog postupka u ukupnom iznosu 18.677,00 KM. Iz istih razloga je odbijen zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju.

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Tačnost otppravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić