

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 59 0 Пс 010020 16 Рев 2
Бања Лука, 6.4.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља В. д.о.о. Б., ..., кога заступа Р.А., адвокат из Б.1, ..., против тужених „Б.-АГ. д.о.о. В.О., кога заступа Д.Ж., адвокат из Б., ... „ЛД“ д.о.о. Б., ..., кога заступа П.Ј., адвокат из Б., ..., ради накнаде штете, вриједност спора 192.374,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља, против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 59 0 Пс 010020 12 Пж од 24.6.2013. године на сједници одржаној 6.4.2016. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бијељини број 59 0 Пс 010020 08 Пс од 10.7.2012. године обавезан је тужени Б.-АГ. д.о.о. В.О. (даље: првотужени) да тужитељу исплати противвриједност три стана у стамбено-пословном објекту у Б., ..., у износу од 177.963,00 КМ, са законском затезном каматом од 10.7.2012 године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 15.038,63 КМ, а одбијен је захтјев у односу на овог туженог, за исплату затезне камате за период од 30.12.2008 године до 10.7.2012 године и за накнаду трошкова поступка, преко досуђеног износа. Истом пресудом одбијен је захтјев тужитеља у односу на туженог „ЛД“ д.о.о. Б. (даље: друготужени), да му солидарно са првотуженим исплати, по истом основу, износ од 177.963,00 КМ, са законском затезном каматом (погрешно у пресуди наведено, од 10.7.2012 године, умјесто од 30.12.2008. године) до исплате и трошкове поступка и тужитељ је обавезан да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 10.335,00 КМ а захтјев преко овог износа, је одбијен.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 59 0 Пс 010020 12 Пж од 24.6.2013. године жалбе тужитеља и првотуженог су одбијене и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев првотуженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Одлучујући по ревизијама тужитеља и првотуженог изјављеним против наведене другостепене пресуде, овај ревизиони суд је пресудом број 59 0 Пс 010020 13 Рев од 17.9.2013. године ревизију првотуженог одбио а ревизију тужитеља је усвојио и другостепену пресуду преиначио у односу на друготуженог тако што је тужбени захтјев усвојио и у односу на овог туженог.

Уставни суд Босне и Херцеговине је, одлучујући о апелацији апеланта (друготужени) одлуком број АП-4490/14 од 21.1.2016. године пресуду овог суда укинуо, у апелацијом побијаном дијелу (преиначавајућем дијелу којим је усвојен тужбени захтјев у односу на друготуженог) и предмет је вратио овоме суду на поновно одлучивање а ревизиона одлука о одбијању ревизије првотуженог, није побијана апелацијом.

У овом ревизионом поступку је, према томе, спорна другостепена пресуда у дијелу којим је жалба тужитеља одбијена и првостепена пресуда у одбијајућем дијелу, у односу на друготуженог потврђена.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду у одбијајућем дијелу у односу на друготуженог, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се пресуда преиначи и захтјев у односу на овог туженог усвоји или укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Друготужени у одговору на ревизију тужитеља предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија тужитеља није основана.

Предмет спора је захтјев тужитеља за исплату износа од 177.963,00 КМ на име накнаде противвриједности три стана ближе означена у изреци првостепене пресуде са законском затезном каматом од 30.12.2008. године (као дана подношења тужбе), до исплате.

Првостепени суд је наконведеног поступка утврдио да су 25.8.2002. године В.Ј. и првотужени, као суинвеститори, закључили уговор о градњи на основу којег В.Ј. унијела право грађења на земљишту и пренијела га на првотуженог, за што јој је требао припасти удио у својини 17% изграђене нето површине у објекту, а првотужени се обавезао: финансирати прибављање грађевинске документације и градњу и изградити објекат по систему „кључ у руке“ на име чега му је требао припасти удио у својини 83% нето површине у објекту. Тужитељ је, као купац, закључио три уговора о удруживању средстава са првотуженим, као продавцем, са фиксним роковима за предају станова тужитељу у посјед и са уговореним начином плаћања цијене станова – компензацијом за грађевински материјал из асортимана тужитеља. Дана 7.7.2008. године В.Ј. и првотужени су закључили уговор о раскиду уговора о градњи (закљученог 27.8.2002. године) и анекса уговора (закљученог 27.8.2003. године) због немогућности завршетка посла од стране првотуженог. Уговором о грађењу закљученим 11.7.2008. године између суинвеститора В.Ј. и друготуженог уговорена је заједничка изградња – довршетак градње стамбено – пословне зграде (коју је до степена изграђености објекта на тај дан, изградио првотужени) и тим уговором су В.Ј. и друготужени уговорили удјеле у својини објекта, на исти начин како су уговорили В.Ј. и првотужени. Дописом од 15.8.2008. године друготужени је позвао купце станова у згради у којој се налазе и предметни станови, ради регулисања питања њиховог дотадашњег и евентуалног будућег учешћа у финансирању изградње станова, ком позиву се тужитељ није одазвао наводећи, да је испунио своју обавезу из уговора закључених са првотуженим. Вјештак

грађевинске струке С.З. је процијенила грађевинску вриједност радова на предметном објекту изведених до момента процјене и вриједност радова које треба извести да би се објекат довео у функцију; вјештак грађевинско архитектонске струке Б.Ш. је процијенио тржишну вриједност станова које је тужитељ купио од првотуженог (у износу од 177.963,00 КМ); а финансијски вјештак Д.П. је извршила процјену грађевинског материјала којег је тужитељ, у испуњењу своје уговорне обавезе, испоручио првотуженом на име цијене станова (у износу од 150.507,47 КМ). Вјештак геодетске струке Г.Н. је нашао: да стану број 8. којег је тужитељ купио од првотуженог, одговара једнособан стан на првом спрату који је у власништву Ј.Т. из Б., да стан број 15. одговара дијелу четворособног стана на другом спрату који је у власништву друготуженог, а да стан број 38. одговара дијелу четворособног стана на петом спрату у власништву Ј.С.В.. Тужитељ је тужбу у овој правној ствари поднио 30.12.2008. године.

На основу оваквог стања чињеница првостепени суд је закључио да првотужени није испунио уговорну обавезу, а да је тужитељ испунио своју обавезу из уговора о куповини станова и да због раскида тих уговора, по самом закону, тужитељу припада право на накнаду штете у односу на првотуженог, због неиспуњења уговорне обавезе што је у складу и са одредбом члана 6. уговора закљученог (7.7.2008. године) између В.Ј. и првотуженог – о раскиду уговора о градњи (закљученог 27.8.2002. године). Стога је примјеном одредбе члана 189. став 2. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) досудио тужитељу накнаду противвриједности поменути три стана према тржишној вриједности у износу од 177.963,00 КМ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате, а одбио је захтјев у односу на друготуженог уз образложење, да би евентуално могао поставити захтјев за поврат онога што је дао у испуњењу своје уговорне обавезе компензационим плаћањем, што тужитељ захтјевом није тражио.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда па је жалбе тужитеља и првотуженог одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда у одбијајућем дијелу у односу на друготуженог, је правилна.

У двостраном уговору када једна уговорна страна не испуни своју обавезу, друга уговорна страна може, ако није другачије одређено, да захтијева испуњење обавезе или под условима предвиђеним у члановима 125. до 132. ЗОО да раскине уговор простом изјавом, ако раскид уговора не наступа по самом закону а у сваком случају има право на накнаду штете. Кад испуњење обавезе у одређеном року представља битан састојак уговора па дужник не испуни обавезу у том року, уговор се раскида по самом закону (члан 125. став 1. ЗОО).

У конкретном случају тужитељ (као купац) и првотужени (као продавац) су закључили три уговора о удруживању средстава за изградњу станова и то: 24.6.2003. године, за стан број 15. површине 59 м², по цијени од 64.900,00 КМ са роком предаје у посјед стана тужитељу најкасније до 31.11.2004. године; 3.2.2005. године за стан број 38. површине 43,43 м², по цијени од 43.430,00 КМ и роком

предаје стана тужитељу најкасније до 31.12.2005. године; и 28.11.2005. године за стан број 8. површине 45,55 м², по цијени у износу од 36,440,00 КМ и роком предаје стана тужитељу најкасније до 31.12.2006. године. Уговорено је да ће се плаћање укупне цијене станова у износу од 144.770,00 КМ, извршити компензацијом-испоруком грађевинског материјала из асортимана тужитеља. Према налазу финансијског вјештака тужитељ је, на име цијене станова, испоручио првотуженом грађевински материјал вриједности 150.507,47 КМ.

Правилно су нижестепени судови закључили да је наведеним уговорима (између тужитеља и првотуженог) уговорено испуњење обавезе у року, који је битан састојак предметних уговора и да је, с обзиром да уговори о куповини поменутих станова нису извршени кривоцом првотуженог који уговоре није испунио у року од 2. године, рачунајући овај рок од 27.8.2003. године, као дана закључења анекса уговора о градњи (члан 2. анекса уговора), а ни у знатно дужем року, према одредби члана 125. став 1. ЗОО дошло до раскида сва три уговора, по самом закону.

С обзиром на наведено, у вријеме када је друготужени, као суинвеститор уговарача В.Ј. (из уговора о грађењу који је између њих закључен 11.7.2008. године) у посао заједничке изградње – довршетка градње предметне стамбено пословне зграде у Бијељини, као своје учешће „унио обавезу потпуног инвестирања довршетка градње....“, те обавезу извођења свих неопходних грађевинских радова и завршетка истих по систему „кључ у руке“ (члан 2. уговора), већ су биле наступиле посљедице раскида уговора о изградњи поменута три стана која су предмет купопродајних уговора закључених између тужитеља (као купца) и првотуженог (као продавца).

Раскидом поменута три уговора, дошло је до ослобађања уговорних страна од њихових уговорних обавеза (члан 132. став 1. ЗОО), а како је тужитељ, као уговорна страна, извршио уговор потпуно, има право (у односу на другу уговорну страну) да му се врати оно што је у испуњењу уговора дао (члан 132. став 2. ЗОО) и на накнаду штете коју је услед тога претрпио (члан 262. став 2. и 266. став 1. истог закона).

Из стања списка у овом предмету не произлази да је тужитељ током поступка проводио доказе на околности, да је између тужених закључен уговор о преносу права и обавеза првотуженог у вези са изградњом три стана за тужитеља, на друготуженог и да је тужитељ на то пристао (члан 446. ЗОО). Зато, тврдња ревизије тужитеља да су тужени закључили уговор о регулисању међусобних односа и да је тиме успостављена сукцесија (ступање друготуженог на мјесто првотуженог у уговорном односу са тужитељем, предметом којих је изградња наведених станова), није ничим доказана. Насупрот томе, у члану 6. уговора о раскиду уговора о градњи (од 27.8.2002. године) закљученог између В.Ј. и првотуженог, овај тужени је преузео обавезу регулисања свих дужничко повјерљачких односа са лицима која су му својевремено уплатила аванс за куповину непокретности па касније одлучила да не желе наставити своје учешће у довршетку градње и истовремено се сагласио да сва до тада остварена права настала из односа са тим лицима, преноси на новоизабраног суинвеститора ког изабере В.Ј., то јесте, на друготуженог.

Према томе, код чињенице да између тужених није закључен уговор према коме би друготужени био, заједно са првотуженим солидарни дужник, из основа наведена три уговора, супротно наводима ревизије тужитеља, овдје нису испуњене претпоставке за солидарну одговорност друготуженог коју прописује одредба члана 413. ЗОО.

Ни позивање тужитеља у ревизији на одредбу члана 452. ЗОО, којом је прописано приступање дугу у случају примања неке имовинске користи, не доприноси другачијем исходу овога спора. Према овој законској одредби лице на које пријеђе, на основу уговора, нека имовинска цјелина физичког или правног лица, или један дио те цјелине, одговара за дугове који се односе на ту цјелину, односно на њен дио, поред дотадашњег имаоца и солидарно с њим, али само до вриједности њене активе. По ставу 2. овог члана, нема правног дејства према повјериоцима одредба уговора којом би се искључивала или ограничавала одговорност утврђена у претходном ставу.

Наиме, како су наведени уговори о куповини станова закључени између тужитеља и првотуженог раскинути по самом закону, због неиспуњења уговорне обавезе првотуженог, његова обавеза (као дужника из уговора) да изгради за тужитеља уговорене станове, је раскидом тих уговора престала, па предметни станови нису, у смислу наведене одредбе члана 452. ЗОО, чинили дио имовинске цјелине коју је друготужени преузео 11.7.2008. године уговором закљученим са суинвеститором Верицом Јокић, према којем је исходио потребну грађевинску документацију за градњу зграде и довршио, до тада бесправно грађени стамбено пословни објекат.

Из свега наведеног произлази, да тужитељу као повјериоцу из наведених уговора не припада право да накнаду штете из основа неиспуњења уговорне обавезе првотуженог коју је усљед тога претрпио, захтијева у односу на друготуженог са којим, с обзиром на изложено, није ни у каквом материјално правном односу.

Из наведених разлога а на основу одредби члана 248. ЗПП ревизија тужитеља је одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић