

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 59 0 Ps 026325 19 Rev
Banjaluka, 15.01.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca d.o.o. D.L., Z., koga zastupa punomoćnik L.R., advokat iz Z., ..., protiv tuženog d.o.o. P. T., Z., ..., koga zastupa punomoćnik O.I., advokat iz K., ..., radi isplate novčanog potraživanja, i po protivtužbi tuženog - protivtužioca d.o.o. P.T., Z., ..., koga zastupa punomoćnik O. I., advokat iz K., protiv tužioca - protivtuženog d.o.o. D.L., Z., koga zastupa punomoćnik L.R., advokat iz Z., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog - protivtužioca i o dopuni revizije od 23.05.2019. i od 03.10.2019. godine, izjavljenoj protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 59 0 Ps 026325 19 Pž 2 od 18.04.2019. godine, na sjednici održanoj dana 15.01.2020. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Dopuna revizije tuženog od 03.10.2019. godine se odbacuje.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj 59 0 Ps 026325 18 Ps 2 od 19.11.2018. godine djelimično je usvojen tužbeni zahtjev tužioca i obavezan tuženi da mu na ime duga isplati iznos od 39.265,36 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 12.09.2013. godine kao dana podnošenja tužbe sudu do isplate, kao i da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.273,52 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbijen je tužbeni zahtjev tužioca da mu tuženi plati iznos od 70.240,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 12.09.2013. godine kao dana podnošenja tužbe do isplate, kao i zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa.

Odbijen je u cjelosti protivtužbeni zahtjev tuženog da mu tužilac na ime naknade štete isplati novčani iznos od 197.230,73 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od podnošenja protivtužbe do konačne isplate i zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 59 0 Ps 026325 19 Pž 2 od 18.4.2019. godine žalba tužioca je uvažena i presuda Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj 59 0 Ps 026325 18 Ps 2 od 19.11.2018. godine u odbijajućem dijelu preinačena tako što je obavezan tuženi da tužiocu na ime duga isplati iznos od 70.240,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos počev od 12.09.2013. godine kao dana podnošenja tužbe pa do isplate i nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 23.971,55 KM i troškove drugostepenog postupka u iznosu od 4.997,76 KM, sve u roku od 15 dana od dana prijema drugostepene presude.

Žalba tuženog je odbijena i presuda Okružnog privrednog suda u Bijeljini broj 59 0 Ps 026325 18 Ps 2 od 19.11.2018. godine u dosuđujućem dijelu i u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.562,00 KM.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 2.340,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom (čiji sastavni dio je i dopuna revizije od 23.05.2019. godine), drugostepenu presudu pobija tuženi - protivtužilac 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.

Tuženi je podnio dana 03.10.2019. godine dopunu revizije. Drugostepenu presudu tuženi je primio je 08.05.2019. godine, što znači da je prema odredbi člana 237. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP) bilo kakve radnje u revizijskom postupku bilo moguće preuzimati u roku od 15 dana – do 23.05.2019. godine. Kako je ova dopuna revizije izvršena nakon proteka roka iz člana 237. stav 1. ZPP, to je ovaj sud, primjenom člana 247. stav 1. ZPP, odbacio ovu dopunu revizije.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se tuženi obaveže da mu isplati iznos od 109.505,36 KM na ime duga za izvršene radove, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima spora.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog – protivtužioca da mu tužilac – protivtuženi na ime naknade štete plati iznos od ukupno 197.230,73 KM, sa zakonskom zateznom kamatom.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da su parnične stranke dana 05.8.2009. godine zaključile pismeni ugovor o građenju kojim je tuženi kao investitor, od tužioca kao izvođača naručio da izvede grube građevinske radove i to: betoniranje temelja, podrumskih zidova, stubova, serklaža, greda i ploča svih etaža, zidanje zidova svih etaža i izradu krovne konstrukcije bez pokrivačkih i limarskih radova, na stambeno-poslovnom objektu u Z., prema projektnoj dokumentaciji u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima važećim za izgradnju objekta ove vrste i to od materijala investitora; da je ugovorena cijena radova 55,00 KM + PDV po jednom m2 bruto površine, koja se ima

računati prema vanjskim gabaritima sa svim istaknutim dijelovima objekta pri čemu će investitor posebno platiti pripreme radove u širokom iskopu podruma; da će se isplata izvedenih radova vršiti putem privremenih i okončanih situacija u roku od 8 dana od dana prijema situacije koja će biti ispostavljena svakog 25 dana u mjesecu, a konačan obračun izvedenih radova će se izvršiti u roku od 15 dana od primopredaje radova; da iz nalaza vještaka građevinske struke proizlazi: da se prema projektnoj dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za gradjenje, radi o objektu od 6 nadzemnih etaža, bruto površine 3.180,37 m², neto površine stambenog prostora od 2.000,55 m², neto površine poslovnih prostorija 393,09 m² i neto površine komunikacija 378,87 m², a da je prema projektnoj dokumentaciji za legalizaciju riječ o objektu od 8 nadzemnih etaža, bruto površine objekta 4.608,50 m², neto površine stambenog prostora 3.410,08 m², neto površine poslovnih prostorija 416,11 m² i neto površine komunikacija 513,29 m², da je investitor imenovao nadzorni organ za praćenje izvođenja radova i da je građevinski dnevnik potpisan bez primjedbi nadzornog organa, da je odmah na početku izvođenja radova došlo do velike izmjene na način da se gabariti objekta značajno uvećavaju, horizontalno i vertikalno pa kako nema pisanih tragova intervencije nadzornog organa, izvodjača ni inspekcije, vještak cijeni da je investitor izvršio promjenu uz saglasnost svih, mada se za takvu promjenu morao uraditi novi projekat i novo odobrenje za gradjenje, da je uporedo sa gradnjom objekta pribavljeno i odobrenje za legalizaciju koje je pribavljeno 02.04.2014. godine, da je tehnički pregled objekta počeo je 06.04.2015. godine, a dana 09.04.2015. godine sačinjen je zapisnik komisije sa zaključkom da se ne može izdati upotrebna dozvola za stambeno poslovni objekat jer nije u potpunosti završen, nedostaje lift i nije riješen sistem grijanja i kotlovnica u podrumu (koji radovi nisu bili predmet ugovora tužioca i tuženog), da je prema građevinskoj knjizi koja je obostrano potpisana, količina izvedenih radova 4.597,04 m² sa potrebnim dokaznicama količina za svaku etažu, te da je u odnosu na projektovanu količinu riječ o negativnom odstupanju od 11,46 m², da je izvodjač izveo ugovorene radove u svemu prema projektu legalizacije što potvrđuje zapisnik komisije za pregled, da je, kada je u pitanju mjesto liftovskog okna u osnovnom projektu na osnovu koga je pribavljeno odobrenje za gradjenje ucrtan i položaj lifta, ali kako su tokom otpočinjanja radova, već kod širokog otkopa vršene promjene projekta u pogledu gabarita i spratnosti, u sklopu tog preprojektovanja da je došlo do promjene osnova gdje je precizirano i mjesto liftnog okna gdje je ono na kraju i izvedeno, da je liftovsko okno moglo biti pomjereno za 1 m ka hodniku, čime bi se površina stambenog prostora povećala za 1,72 m² po spratu ili 12,04 m² ukupno što vrijednosno iskazano iznosi 14.448,00 KM uz plaćanje troškova gradnje, da su u projektu na osnovu koga je dato odobrenje za gradjenje planirani pregradni zidovi u prizemlju i to zidovi debljine 20 cm i 25 cm ukupno 21,675 m² i zidova debljine 15 cm ukupno 86,64 m² za koje je vještak utvrdio da ih nema u projektu izvedenog stanja-projekat za legalizaciju, a ukupna vrijednost radova na ovim zidovima iznosi 2.921,29 KM prema normativima iz prosječnih građevinskih normi; da iz nalaza i dopune nalaza vještaka ekonomske struke proizlazi: da prema građevinskoj knjizi utvrđena i obostrano potpisana količina izvedenih radova 4.597,04 m² prema ugovorenoj vrijednosti 55,00 KM+ PDV po jednom m² bruto površine daje ukupnu vrijednost radova od 295.819,52 KM sa uračunatim PDV, da je međusobno zatvoren - naplaćen iznos od 186.314,16 KM sa PDV, da je tužilac od trećih lica po osnovu četiri ugovora o cesiji koje je knjižio na analitičkoj kartici za tuženog-komitenta u 2010. i 2011. godini primio ukupan iznos od 70.240,00 KM što je evidentirano u dnevniku blagajne tužioca od 28.12.2010. godine, 05.01.2011. godine, 07.04.2011. godine, 10.06.2011. godine i 28.12.2011. godine, kojim je zatvarao račune ispostavljene prema tuženom i da su i ove uplate u iznosu od 70.240,00 KM ušle u ukupan iznos od 186.314,16 KM.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da kompenzaciono zatvaranje obaveze po ugovoru o građenju u iznosu od 186.314,16 KM nije osporila ni jedna strana u postupku, da je vještačenjem utvrđeno da je bilo četiri ugovora o cesiji po kom osnovu je tužilac na svojoj blagajni primio ukupan iznos od 70.240,00 KM i to evidentirao u svojoj knjigovodstvenoj dokumentaciji u 2010. i 2011. godini. Prvostepeni sud cijeni da su kompenzaciona plaćanja u iznosu od 186.314,16 KM i plaćanja putem cesija u ukupnom iznosu od 70.240,00 KM dva različita osnova plaćanja, pa da se ne može prihvatiti tvrdnja tužioca da je u kompenzacionom plaćanju uračunato i plaćanje putem cesija, tako da je u odnosu na ugovorenu vrijednost radova od 295.819,52 KM, tuženi tužiocu izmirio ukupan iznos od 256.554,16 KM, te da je ostao u obavezi plaćanja ugovorene cijene radova u iznosu od 39.265,36 KM, slijedom čega je djelimično usvojio tužbeni zahtjev tužioca i obavezao tuženog da tužiocu plati iznos od 39.265,36 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate, dok je preko dosuđenog iznosa odbijen tužbeni zahtjev, pozivom na odredbe člana 630. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 te „Službeni glasnik RS“ broj 17/93 do 74/04 – u daljem tekstu ZOO).

Odlučujući o protivtužbenom zahtjevu tuženog-protivtužioca koji je zasnovan na tvrdnjama o povredi ugovornih obaveza od strane tužioca kao izvođača radova u predmetnom pravnom poslu građenja, prvostepeni sud je izvedenim dokazima utvrdio da upotrebna dozvola za stambeno-poslovni objekat na kome je tužilac izvodio grube građevinske radove, nije izdata jer objekat nije u potpunosti završen, tačnije nedostaje lift, riješen sistem grijanja i riješena kotlovnica u podrumu, što nije u vezi sa ugovorenim poslovima koje je tužilac trebao na objektu da izvede. Na osnovu ovih utvrđenja prvostepeni sud zaključuje da nisu osnovani navodi tuženog da upotrebna dozvola od nadležnog organa nije dobivena jer mu tužilac nije dostavio potrebnu dokumentaciju i odgovarajuće ateste kako bi tuženi mogao izvršiti tehnički prijem zgrade odnosno od nadležnog organa pribaviti upotrebnu dozvolu, jer za takve navode tuženi do zaključenja glavne rasprave nije izveo validan i vjerodostojan dokaz. Iz tih razloga prvostepeni sud nalazi da nije osnovano potraživanje tuženog-protivtužioca u iznosu od 152.100,00 KM na ime plaćene zakupnine kupcima stanova u predmetnoj zgradi.

U pogledu protivtužbenog zahtjeva za isplatu iznosa od 4.600,00 KM na ime naknade štete i utrošenog materijala od 2.500,00 KM zbog rušenja potpornog zida na zemljištu kao pripremu za izvođenje radove prvostepeni sud je utvrdio da protivtužilac nije dokazao osnovanost niti visinu potraživanja štete u vezi sa rušenjem potpornog zida obzirom da u vezi tog zida parnične stranke nisu imale nikakav poseban dogovor te je zbog nepostojanja ugovorne obaveze od strane tužioca odbijen protivtužbeni zahtjev u ovom dijelu.

U odnosu na protivtužbeni zahtjev kojim tuženi-protivtužilac potražuje naknadu štete u iznosu od 18.830,73 KM tvrdeći da tužilac nije ispoštovao obaveze iz ugovora o građenju i da za izvršene radove u vrijednosti od 110.769,00 KM nikad nije ispostavio fakturu, čime je tuženom nanio štetu u iznosu od 18.830,73 KM ulaznog PDV koji bi bio odbitna stavka tuženom kao investitoru, prvostepeni sud imajući u vidu nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke da je tužilac tuženom ispostavio fakturu koju je tuženi odbio da primi i koju nije knjižio u svojim poslovnim knjigama, zaključuje da tuženi nije ni stekao pogodnost odnosno pravo da porezom na dodatnu vrijednost umanjuje svoju obavezu (odbitni PDV) slijedom čega tuženi po ocjeni prvostepenog suda neosnovano potražuje naknadu štete u iznosu od 18.830,73 KM.

U pogledu protivtužbenog zahtjeva tuženog za naknadu štete u iznosu od 19.200,00 KM koja je nastala smanjenjem prodajnog prostora u predmetnoj stambenoj zgradi i to pomicanjem lifta u zgradi a na štetu garsonjera, što za 8 etaža iznosi 16 m² čija je vrijednost po m² bila 1.200,00 KM, prvostepeni sud obrazlaže da je konačan poslovno-stambeni objekat izgrađen prema projektu izvedenog stanja koji je odstupio od projekta za koji je dobijena dozvola za građenje i da je nesporno da je izrada projekta bila obaveza tuženog kao investitora, da je prema nalazu vještaka i svjedoka B.N. građevinski dnevnik potpisan bez ikakvih primjedbi, pa je tuženi kao naručilac radova bio dužan da pregleda izvršeni građevinski objekat odnosno izvedene radove čim je to prema redovnom toku stvari moguće i o nađenim nedostacima bez odlaganja obavijesti izvođača (član 641. u vezi sa članom 614.-621. ZOO).

Međutim, kako nema dokaza da je sačinjen zapisnik o primopredaji radova izvršenih od strane tužioca po predmetnom ugovoru, a riječ je samo o grubim građevinskim radovima, dakle početnim radovima na objektu koje je prema obavještenju tužioca broj 4711 od 29.03.2011. godine upućenom Urbanističko-građevinskoj inspekciji Opštine Z. tužilac završio još sa 19.03.2011. godine, što do zaključenja glavne rasprave nije osporeno, te da je tuženi protivtužbu za naknadu štete podnio 28.01.2016. godine u toku prvostepenog postupka, po ocjeni prvostepenog suda osnovan je prigovor zastare zahtjeva za naknadu štete po ovom osnovu jer je protekao trogodišnji rok od završetka radova od strane tužioca.

U pogledu prigovora zastarjelosti kojeg je istakao tužilac prvostepeni sud zaključuje da je tužilac završio radove na predmetnom stambeno-poslovnim objektu u 2011. godini, što proizlazi iz obavještenja tužioca od 29.03.2011. godine upućenog Urbanističko-građevinskoj inspekciji Opštine Z., a da je protivtužba podnesena 2016. godine, te da protekao trogodišnji rok zastarjelosti propisan odredbom člana 376. ZOO, koji se računa od dana završetka ugovorenih radova od strane tužioca.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje, ali ne u cjelosti i pravne zaključke prvostepenog suda u pogledu odluke o tužbenom zahtjevu, te je žalbu tužioca uvažio, a žalbu tuženog odbio i sudio kao u izreci drugostepene presude temeljem odredbe člana 226. i 229. stav 1. tačka 2. ZPP.

Obrazložio je da iz nalaza i dopune nalaza vještaka finansijske struke proizlazi da je tužilac od trećih lica putem Ugovora o cesiji naplatio ukupno 70.240,00 KM i da je uplatama po cesijama u 2009, 2010. i 2011. godini u iznosu od 70.240,00 KM „zatvorio“ fakture koje je ispostavio prema tuženom, tako da je ovaj iznos ušao u ukupno međusobno naplaćen iznos od ukupno 186.314,16 KM, te da je pogrešan zaključak prvostepenog suda da u plaćenom iznosu od 186.314,16 KM nije uračunato i plaćanje putem cesija u iznosu od 70.240,00 KM.

Takođe je obrazložio da se i prema sadržaju predugovora o kupoprodaji kupoprodajna cijena po jednom stanu od 25.800,00 KM izmiruje tako što su kupci dužni odmah uplatiti 70 % od cijene (18.060,00 KM po jednom ugovoru), a ostatak po završetku radova, što su potvrdili i saslušani svjedoci kupci stanova T.L., T.A. i J.M., da su tužiocu uplatili iznos od 70 % od ugovorene cijene, dok ostatak nije isplaćen jer stan nije završen.

Kod ovakvih iskaza svjedoka, predugovora u kojima tužilac nije ugovorna strana i ugovora o cesiji u kome je navedeno da tuženi ustupa tužiocu iznos od 18.060,00 KM i da za taj iznos tužilac namiruje potraživanje, drugostepeni sud zaključuje da je potraživanja koja je tuženi imao prema kupcima prenio na tužioca i to samo u iznosu od 70 % kupoprodajne cijene, dok ostatak od 30% cijene nije prenesen cesijom na tužioca.

Slijedom toga drugostepeni sud je uvažio žalbu tužioca i preinačio prvostepenu presudu u odbijajućem dijelu, te usvojio tužbeni zahtjev tužioca.

Odlučujući o žalbi tuženog-protivtužioca drugostepeni sud nalazi da je prvostepeni sud pravilno odlučio kada je odbio protivtužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud nalazi pravilnim zaključak prvostepenog suda da na strani tužioca nema odgovornosti za nepribavljanje upotrebne dozvole za izgrađeni stambeni objekat, obzirom da upotrebna dozvola nije izdata jer objekat nije završen u potpunosti (nedostaje lift, riješen sistem grijanja i riješena kotlarnica u podrumu). Kako ovi nezavršeni radovi nisu predmet ugovora o građenju, ocjenjuje neosnovanim tvrdnje tuženog da upotrebna dozvola nije dobijena jer mu tužilac nije dostavio potrebnu dokumentaciju i odgovarajuće ateste kako bi mogao završiti tehnički prijem zgrade i pribaviti upotrebnu dozvolu, slijedom čega zaključuje da je pravilno odbijen tužbeni zahtjev tuženog da mu tužilac isplati na ime naknade štete iznos od 152.100,00 KM koji se odnosi na plaćanje kupcima 39 stanova mjesečnog iznosa po 150,00 KM na ime zakupnine.

Drugostepeni sud nalazi da je pravilno odbijen i protivtužbeni zahtjev tuženog kojim potražuje iznos od 7.100,00 KM na ime prouzrokovanja štete za nestručno izvedeni potporni zid, jer tuženi nije dokazao da je tužilac odgovoran za ovu štetu. Tužilac je izvodio grube građevinske radove koji su navedeni u članu 1. ugovora o građenju, koji su se odnosili na izvođenje betonskih i zidarskih radova, a ne na potporni zid koji nije bio ugovorna obaveza tužioca, niti su u pogledu njegove izgradnje parnične stranke imale poseban dogovor, pa se okolnost da je tuženi na ime poreske fakture DOO K.P., Z. isplatio iznos naveden u toj fakturi, ne može uzeti kao dokazana činjenica da je tužilac odgovoran za rušenje potpornog zida.

Takođe, drugostepeni sud nalazi da je pravilno prvostepeni sud zaključio da tuženi nije stekao pogodnost odnosno pravo da porezom na dodatnu vrijednost umanjuje svoju obavezu po osnovu PDV, pa da je pravilno odbijen protivtužbeni zahtjev za naknadu štete u iznosu od 18.830,73 KM, jer iz nalaza i mišljenja vještaka i obrazloženja nalaza, proizlazi da je tužilac tuženom ispostavio fakturu broj 6/17 od 23.3.2017. godine u iznosu od 110.242,89 KM, koja ima pokriće u radovima koje je tužilac izveo, a da tuženi nije htio da predmetnu fakturu knjiži u poslovnim evidencijama, pa ista nije mogla biti uključena u obračun PDV kao odbitna stavka zbog čega na strani tužioca nema odgovornosti za naknadu ove štete.

Pored toga, drugostepeni sud nalazi neosnovanim žalbene prigovore tuženog u pogledu odbijanja protivtužbenog zahtjeva kojim se traži naknada štete u iznosu od 19.200,00 KM zbog smanjenja prodajnog prostora u stambenoj zgradi, pomicanjem lifta u zgradi, na štetu garsonjera. Drugostepeni sud prihvata činjenična utvrđenja prvostepenog suda koja se zasnivaju na ocjeni nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke koji je u osnovnom i dopunskom nalazu te saslušanjem na glavnoj raspravi konstatovao da je stambeno-poslovni objekat koji je bio predmet ugovora izgrađen prema projektu izvedenog stanja koji je odstupio od projekta za koji je dobijena dozvola za građenje, da je odmah na početku izgradnje došlo do velike izmjene koju je investitor izvršio i za koju se morao uraditi novi projekat i novo odobrenje za građenje, na način da se gabariti objekta značajno uvećavaju, horizontalno i vertikalno, da je došlo do promjene osnova gdje je precizirano i mjesto liftnog okna i da je liftovsko okno moglo biti pomjereno za 1 m ka hodniku, čime bi se površina stambenog prostora povećala za 1,72 m² po spratu ili 12,04 m²

ukupno, što vrijednosno iskazano iznosi 14.448,00 KM uz plaćanje troškova gradnje, ali da nema pisanih tragova intervencija nadzornog organa, izvođača niti inspekcija.

Imajući u vidu da je izvođač izveo sve ugovorene radove u svemu prema projektu legalizacije što je potvrđeno zapisnikom Komisije za pregled i da izvođač radova nije odgovoran za izradu projekta kojeg je naručio investitor, po ocjeni drugostepenog suda prvostepeni sud je pravilno utvrdio da tužilac kao izvođač nije odgovoran za štetu koju tuženi zahtijeva zbog smanjenja prodajnog prostora za 16 m². Posebno, što je vještak građevinske struke konstatovao da je građevinski dnevnik od strane nadzornog organa kojeg je angažovao tuženi potpisan bez ikakvih primjedbi, pa proizlazi da tužilac kao izvođač radova nije samoinicijativno izmicao okno lifta na štetu prodajnog prostora, nego je to radio na osnovu projekta izvedenog stanja koji je odstupio od osnovnog projekta za koji je dobijena dozvola za građenje.

U pogledu ocjene prigovora zastarjelosti drugostepeni sud podržava stanovište prvostepenog suda da je u smislu odredbe člana 376. stav 1. ZOO potraživanje iz protivtužbe zastarjelo jer je od dana završetka ugovorenih radova od strane tužioca (2011. godine) do podnošenja protivtužbe (2016. godine) protekao trogodišnji rok zastarjelosti.

Polazeći od toga da se potraživanje tuženog-protivtužioca temelji na naknadi štete nastale povredom ugovora i da potraživanje naknade štete nastale povredom ugovorne obaveze zastarijeva za vrijeme određeno za zastarjelost te obaveze (član 376. stav 3.), a da je odredbom člana 374. ZOO propisano da međusobna potraživanja pravnih lica iz ugovora o prometu robe i usluga kao i potraživanja naknade za izdatke učinjene u vezi s tim ugovorima, zastarijevaju za tri godine, drugostepeni sud zaključuje da je i po ovom zakonskom osnovu nastupila zastarjelost i da je i iz tog razloga protivtužbeni zahtjev tuženog neosnovan.

Pored navedenog, drugostepeni sud ukazuje da u pogledu nedostatka i kvaliteta izvedenih radova tuženi kao investitor nije stavljao prigovore i primjedbe tužiocu kao izvođaču, kako je to regulisano odredbama ugovora o građenju odnosno ugovora o djelu (član 641. u vezi sa članom 614-621. ZOO), niti je o nedostacima obavijestio tužioca u roku od 6 mjeseci od kad je nedostatak ustanovio (član 645. stav 1. ZOO) pod prijetnjom gubitka prava da se pozove na nedostatak, pa je prestalo njegovo pravo da putem suda ostvaruje pravo po osnovu odgovornosti za nedostatke u izradi građevine.

Pobijana presuda je pravilna i revizijom tuženog se ne dovodi u pitanje.

Tužilac svoj tužbeni zahtjev temelji na ugovoru o građenju koji je sa tuženim zaključio dana 05.8.2009. godine i traži isplatu neplaćenog iznosa za radove izvedene po tom ugovoru.

Tuženi je osporavao tužbeni zahtjev tvrdnjama da nije tačna količina izgrađenog prostora, da je platio za izvedene radove kompenzacijom i cesijama u stambenom prostoru koji je ustupio tužiocu, da mu tužilac nije nikada ispostavio situacije ni fakturisao usluge, da je odstupio od projekta i tuženom pričinio štetu koju traži u protivtužbi podnesenoj u toku parnice.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da se predmetnim ugovorom tužilac kao izvođač radova obavezao da za tuženog kao investitora grube građevinske radove i to: betoniranje temelja, podrumskih zidova, stubova, serklaža, greda i ploča svih etaža, zidanje zidova svih etaža i izradu krovne konstrukcije bez pokrivačkih i limarskih radova, na stambeno-poslovnom objektu u Z., prema projektnoj dokumentaciji u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima važećim za izgradnju objekta ove vrste i to od materijala investitora,

da je ugovorena cijena radova 55,00 KM + PDV po jednom m2 bruto površine, da je prema građevinskoj knjizi koja je obostrano potpisana količina izvedenih radova 4.597,04 m2, da je radove tužilac završio 2011. godine, da količina izvedenih radova 4.597,04 m2 prema ugovorenoj cijeni od 55,00 KM+ PDV po jednom m2 bruto površine daje ukupnu vrijednost radova od 295.819,52 KM sa uračunatim PDV, da je tužilac od trećih lica po osnovu četiri ugovora o cesiji koje je knjižio na analitičkoj kartici za tuženog-komitenta u 2010. i 2011. godini primio ukupan iznos od 70.240,00 KM, da je u knjigovodstvu tužioca međusobno zatvoren - naplaćen iznos od 186.314,16 KM sa PDV.

Pravilno drugostepeni sud zaključuje da je uplatama po cesijama u 2009, 2010. i 2011. godini u iznosu od 70.240,00 KM ovaj iznos ušao u ukupno naplaćeni iznos od 186.314,16 KM, te da je ostao neplaćen iznos koji tužilac traži tužbenim zahtjevom.

Neosnovani su revizioni prigovori tuženog da drugostepeni sud nije dao razloge za svoj zaključak da je potraživanje koje je tuženi imao prema kupcima stanova prenio na tužioca i to samo u iznosu od 70 % kupoprodajne cijene, dok ostatak od 30% cijene nije prenesen cesijom na tužioca.

Radi se o četiri stana koje je tuženi prodao kupcima T.A., R.D., T.L. i J.M., koji su potvrdili da su sa tuženim zaključili (pred)ugovore i 70% cijene od 18.000,00 KM platili tužiocu, a 30% nisu platili jer je ugovoreno da se taj iznos uplati po završetku radova, koji još nisu završeni.

U predugovoru zaključenom sa tuženim 27.12.2010. godine, koji je izveden kao dokaz (a nesporno je da su i ostali predugovori takvog sadržaja), T.A. se obavezao da će ugovorenu vrijednost stana od 25.800,00 KM platiti na račun D.L. doo (član 2.) i to 70% cijene po potpisivanju ugovora, a 30% po završetku radova (član 3.).

Navedeni predugovor predstavlja ugovor u korist trećeg, za koji važi pravilo iz odredbe člana 149. ZOO, da treći stiče sopstveno i neposredno pravo prema dužniku, ako nije šta drugo ugovoreno ili ne proizlazi iz okolnosti posla.

Pojam ugovora u korist trećeg pretpostavlja pravo trećeg da zahtjeva izvršenje obaveze. Međutim, ako je ugovarač koristi (ovdje tuženi) sa davaocem obaveze (ovdje T.A.) ugovorio da treći samo primi izvršenje obaveze, a ne i da zahtjeva izvršenje obaveze, na strani trećeg se ne rađa nikakvo pravo u odnosu na davaoca obaveze, već samo ovlaštenje da primi ispunjenje obaveze.

Dakle, prema predugovoru, tužilac nije ovlašten da zahtjeva izvršenje obaveze i da od kupaca traži isplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene, kako pogrešno revident smatra.

Da je to tako potvrđuje i činjenica da je istog dana kada je zaključen predugovor, zaključen i ugovor o cesiji između tužioca, tuženog i T.A., kojim tuženi prenosi na tužioca potraživanje u iznosu od 18.060,00 KM (a ne cjelokupnan iznos kupoprodajne cijene) koje ima po osnovu prodaje stana T.A.

Iz dopune nalaza i mišljenja vještaka finansijske struke proizlazi da je tužilac od trećih lica putem ugovora o cesiji naplatio ukupno 70.240,00 KM i da je uplatama po cesijama u 2009, 2010. i 2011. godini od 70.240,00 KM „zatvorio“ fakture koje je ispostavio prema tuženom, tako

da je ovaj iznos ušao u ukupno međusobno naplaćen iznos od ukupno 186.314,16 KM, pa je pravilno drugostepeni sud sudio kada je preinačio prvostepenu presudu u ovom dijelu.

Tuženi nije dokazao da je pored ustupanja dijela potraživanja od prodaje navedena četiri stana, tužiocu ustupio i jedan stan na V spratu. Svjedok M.V. je potvrdio da su se parnične stranke dogovarale oko načina plaćanja kompenzacijom, prodajom četiri stana i još dva stana za cijenu od po 1.100,00 KM, ali da nikada nije usaglašena visina duga, mada su u tu svrhu bili pripremljeni protokoli, te da ne zna da li je stan na V spratu završen. Ovakav iskaz svjedoka ne potvrđuje da je tuženi ustupio tužiocu još jedan stan, niti je o tome u toku postupka tuženi pružio dokaze.

Revizijom tuženog ne dovodi se u pitanje pravilnost zaključka nižestepeni sudova da na strani tužioca nema odgovornosti za nepribavljanje upotrebne dozvole za izgrađeni stambeni objekat, jer upotrebna dozvola nije izdata iz razloga što objekat nije završen u potpunosti (nedostaje lift, riješen sistem grijanja i riješena kotlarnica u podrumu).

Svjedok B.N. je potvrdio da je bio nadzorni organ postavljen od tuženog, da mu je tužilac po završetku radova omogućio uvid u građevinsku knjigu i dnevnik koji je potpisao. Postojanje građevinskog dnevnika potvrdila je Komisija za tehnički pregledu zapisniku od 09.04.2015. godine.

Takođe, vještak građevinske struke se izjasnio da je prema građevinskoj knjizi utvrđena i obostrano potpisana količina izvedenih radova (4.597,04 m²), da je odmah na početku izgradnje došlo do velike izmjene koju je investitor izvršio na način da se gabariti objekta značajno uvećavaju, horizontalno i vertikalno, da je došlo do promjene osnova gdje je precizirano i mjesto liftnog okna, da je projekat i njegova izmjena obaveza investitora, da nema pisanih tragova intervencija nadzornog organa, izvođača niti inspekcija, da tužilac nije dostavio tuženom građevinski dnevnik koji je neophodan za vršenje tehničkog pregleda, što je tuženi nadomjestio nalazom vještaka, pa da to nije imalo uticaja na postupak tehničkog pregleda objekta.

Pribavljanje projekta radova (kao i eventualne izmjene istog), koji predstavlja dio tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtjev za odobrenje za građenje, shodno odredbi člana 90. stav 1. tačka b) Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik RS“ broj 84/02, 14/03, 112/06, i 53/07), koji je u vrijeme zaključenja ugovora bio na snazi, kao i u smislu odredbe člana 81. stav 1. tačka V) Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj 55/10) koji je na snazi, obaveza je tuženog kao investitora, a ne tužioca.

Tuženi nije dokazao da je tužilac izveo radove mimo projekta, pa da je to bio razlog nepribavljanja upotrebne dozvole, jer u toku gradnje nije ni stavljao prigovore takve vrste, pa ni putem nadzornog organa koga je imenovao, pa nema odgovornosti tužioca za nepribavljanje upotrebne dozvole za izgrađeni stambeni objekat, iz kojih razloga je pravilno odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog da mu tužilac isplati na ime naknade štete iznos od 152.100,00 KM koji se odnosi na plaćanje kupcima 39 stanova mjesečnog iznosa po 150,00 KM na ime zakupnine.

I u ostalom dijelu revizioni prigovori tuženog, isticani i u žalbi, koji se odnose na odbijajući dio odluke o protivtužbenom zahtjevu po ostalim vidovima naknade štete, nisu osnovani.

Drugostepeni sud je o tim prigovorima dao detaljno i pravilno obrazloženje i naveo razloge neosnovanosti protivtužbenog zahtjeva za svaki traženi vid naknade štete, koje prihvata i ovaj sud i koje se revizionim prigovorima ne dovodi u pitanje.

Takođe, protivtužbeni zahtjev je neosnovan i iz razloga što je nastupila zastarjelost u smislu odredbe člana 376. stav 3., u vezi sa odredbom člana 374. ZOO.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od ukupno 2.340,00 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava tužioca u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić