

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 71 0 П 054543 18 Рев 3  
Бања Лука, 25.01.2019. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као председника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља И.В. из Б.Л., кога заступа В.Р., адвокат из Б.Л., против туженог А.Ц. из С., кога заступају Б. и С.К., адвокати из Б.Л., ради исплате, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 054543 18 Гж 5 од 24.9.2018. године, на сједници одржаној 25.01.2019. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 054543 18 Гж 5 од 24.9.2018. године се преиначаву у дијелу одлуке о главној ствари и трошковима поступка тако што се жалбе странака дјелимично уважавају и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 054543 16 П 2 од 15.6.2018. године преиначаву на начин да се досуђени главни дуг са износа од 50.970,60 КМ снижава на износ од 45.262,71 КМ са каматом од 29.7.2005. године па до исплате, слиједом чега се преиначаву и одлука о трошковима цјелокупног поступка тако што се тужени обавезује да тужитељу на име ових трошкова исплати износ од 47.022,00 КМ са каматом од 15.6.2018. године па до исплате.

У преосталом дијелу ревизија тужитеља се одбија.

Ревизија туженог се одбацује.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 054543 16 П 2 од 15.6.2018. године тужени је обавезан да тужитељу исплати накнаду на име улагања у адаптацију и реконструкцију некретнина које се налазе у Б.Л. у Ул. ... у износу од укупно 50.970,60 КМ са каматом од 29.7.2005. године до исплате те да му накнади трошкове спора у износу од 26.678,50 КМ са каматом од пресуђења до исплате, док је преостали дио захтјева тужитеља за накнаду парничних трошкова одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 054543 18 Гж 5 од 24.9.2018. године жалба тужитеља је одбијена, а жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена тако што је досуђени главни дуг са износа од 50.970,60 КМ снижен на износ од 4.416,56 КМ, слиједом

чега су и досуђени трошкови поступка снижени на износ од 3.021,66 КМ, а тужитељ је обавезан да туженом накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 1.402,60 КМ.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да се његова жалба усвоји, а жалба туженог одбије, те тужбени захтјев усвоји, или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Благовремено изјављеном ревизијом и тужени побија другостепену пресуду у дијелу којим је одбијена његова жалба и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда у оспореном дијелу преиначи тако да се тужбени захтјев одбије у цијелости.

У одговору на ревизију тужитеља, тужени предлаже да се та ревизија као неоснована одбије.

Ревизија туженог није дозвољена.

Одредбом члана 237. ст. 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) прописано је да ревизија није дозвољена ако вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде не прелази 30.000,00 КМ. Ставом 3. истог члана је прописано да и у случајевима када ревизија није дозвољена странке могу да поднесу овај ванредни правни лијек ако одлука о спору зависи од рјешења неког правног питања (процесноправног или материјалноправног) које је од важности за јединствену примјену права и равноправност свих у примјени права.

Одредбом члана 316. ст. 2. истог закона је прописано да се као вриједност предмета спора узима у обзир само вриједност главног захтјева.

У конкретном случају вриједност дијела другостепене одлуке, који се побија ревизијом туженог, износи 4.416,56 КМ тј. не прелази 30.000,00 КМ, па није испуњен услов допуштености ревизије из члана 237. став. 2. ЗПП. Тужени није у смислу ст. 3. и 4. наведеног члана предложио да се ревизија дозволи јер није јасно назначио правно питање због којег је изјавио ревизију нити је изложио разлоге због којих сматра да је то правно питање важно за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени.

Стога је, сходно одредбама члана 247. став 1., 2., 4. и 6. ЗПП, ревизију туженог ваљало одбацити као недозвољену.

Ревизија тужитеља је дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници је, поред осталог, захтјев тужитеља да му тужени исплати накнаду на име улагања у његове некретнине.

По проведеном поступку нижестепени судови су утврдили: да су парничне странке 12.8.1992. године закључиле уговор о размјени некретнина, којим је тужени мијењао своје некретнине у насељу П. у Б.Л. за некретнине тужитеља у Ш.; да је у периоду од 1997. - 1999. године тужитељ вршио улагања у некретнине у Б.Л., које је добио размјеном, тако што је дио приземља куће претворио у пословни простор, гаражу је претворио у фризерски салон, саградио је вањске степенице, чиме је створио три одвојена стана са засебним улазима, уредио је земљиште око куће, средио поткровље и у њему оспособио купатило те поставио кровни прозор, измијенио изолацију, поставио балконску ограду те санирао зидове и подове; да је тужитељ дио куће издавао подстанарима и тако остваривао приходе; да је пресудом првостепеног суда број П-2253/99 од 22.01.2002. године утврђено да је ништав уговор о размјени некретнина закључен између странака, слиједом чега је наложено тужитељу да туженом преда у посјед некретнине у Б.Л.; да је ова пресуда потврђена пресудом другостепеног суда од 24.12.2004. године, коју је тужитељ примио 22.3.2005. године; да су некретнине у Б.Л. враћене туженом у посјед 29.7.2005. године, али да се он није у њих уселио већ је огласио њихову продају.

Темељем оваквог чињеничног утврђења првостепени суд је закључио да је захтјев тужитеља основан јер је исти доказао да су радови које је извео на кући у Б.Л. били нужни и корисни те да је њима повећана вриједност некретнина у Б.Л. Овај суд је висину улагања тужитеља утврдио на темељу извјештаја вјештака грађевинске струке Н.А., а како тужени није доказао да су користи које је тужитељ имао од улагања веће од трошкова које је имао поводом тога, у цијелости је усвојио тужбени захтјев.

Другостепени суд сматра да се висина улагања тужитеља у некретнине туженог није могла утврдити на основу извјештаја наведеног вјештака нити на основу исказа свједока, јер се не ради о доказним средствима у смислу ЗПП. Наиме, извјештај вјештака није урађен по захтјеву суда већ тужитеља, па се ради о приватној исправи која није подобна за утврђење висине трошкова које је тужитељ имао поводом адаптације и реконструкције некретнина у Б.Л. Како из приложених рачуна, уплатница и признаница произлази да је тужитељ имао трошкове у износу од 10.124,45 КМ, другостепени суд налази да је тужитељ само до тог износа доказао висину свог потраживања, али је тај износ умањио за 5.707,89 КМ, јер је вјештак финансијске струке обрачунао да је то висина користи које је тужитељ остварио од улагања.

Тужитељ у ревизији основано тврди да је другостепена пресуда захваћена повредама одредаба парничног поступка и да је утемељена на погрешној примјени материјалног права.

Савјестан држалац је лице које не зна или не може знати да ствар коју држи није његова (члан 72. став 2. Закона о основним својинско - правним односима - „Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО). Савјестност државине се претпоставља (члан 72. став 3. ЗОСПО). Савјестан држалац постаје несавјестан у моменту пријема тужбе из које сазнаје ко је власник, ако се то пресудом правоснажно утврди (члан 39. став 7. ЗОСПО).

Савјестан држалац има право на трошкове које је имао поводом ствари. ЗОСПО у члану 38. ове трошкове дијели на нужне (став 3.), корисне (став 4.) и трошкове учињене ради свог задовољства или уљепшавања ствари-тзв. луксузне трошкове (став 6.).

Нужни трошкови се одређују према објективном критеријуму. То су сви трошкови које би власник морао да учини да је ствар код њега. Дакле, то су, прије свега, трошкови непоходни за одржавање саме ствари као и за њено нормално привређивање - кориштење.

Поред нужних, савјесни држалац има право и на накнаду корисних трошкова у мјери у којој је вриједност ствари повећана. Корисни трошкови нису неопходни за ствар, али они повећавају вриједност ствари.

Ако савјесни држалац постави захтјев власнику ствари, коју је дужан да врати, да плати нужне и корисне трошкове које је имао поводом ствари, власник је обавезан да их надокнади савјесном држаоцу у мјери у којој ти трошкови нису обухваћени користима које је савјесни држалац добио од те ствари (став 5. члана 38. ЗОСПО). То значи да се обавеза накнаде тих трошкова умањује за вриједност користи коју је повјерилац овог потраживања добио од ствари.

Накнада нужних и корисних трошкова савјесном посједнику и стицаоцу без основа (члан 38. ст. 3. и 4. ЗОСПО те чланови 210. и 215. Закона о облигационим односима - „Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО) утврђује се по цијенама у вријеме предаје ствари власнику, а према тим цијенама се утврђује и вриједност користи коју је посједник имао од ствари.

У конкретном случају неспорно је утврђено да су тужитељ и тужени закључили уговор о размјени некретнина 12.8.1992. године. У складу са наведеним уговором тужитељ је дао у замјену своје некретнине у Ш. за некретнине туженог у Б.Л.. Тужени је у јуну 1999. године поднио тужбу против тужитеља, којом је тражио да се наведени уговор утврди ништавим. Првостепени суд је пресудом број П-2253/99 од 22.01.2002. године усвојио овај тужбени захтјев и утврдио ништавим уговор о замјени наведених некретнина.

У овом поступку судови су одлучивали поводом захтјева тужитеља да му тужени надокнади вриједност улагања у адаптацију и реновирање куће и дворишног објекта у Б.Л., које радове је извршио у периоду када је некретнине у Б.Л. држао у посједу по основу уговора о размјени некретнина закљученог са туженим и то прије него што је сазнао да је тужени тражио утврђење ништавости тог уговора (тужитељу је 04.4.2000. године уручена тужба којом се тражи утврђење ништавости уговора о размјени некретнина). Дакле, правилно је мишљење нижестепених судова да је тужитељ у вријеме извођења свих радова био савјестан посједник некретнина на којима су изведени радови, а које је посједовао на основу закљученог уговора о замјени некретнина. Он се према тим некретнинама односио као власник, прије извођења радова је прибавио све потребне сагласности, а сви радови су завршени прије него што је сазнао за тужбу туженог којом тражи утврђење ништавости предметног уговора о размјени некретнина.

Ефекат корисних трошкова код савјесног посједника се цијени у мјери у којој је вриједност ствари увећана, а код несавјесног само ако су учињени трошкови корисни за власника ствари. Како је тужитељ био савјестан посједник некретнина у које је вршио улагања, ирелевантно је да ли су та улагања била корисна и за туженог. Битно је да је извршеним улагањима повећана вриједност некретнина туженог.

Из проведених доказа произлази да је тужитељ, у периоду док су спорне некретнине биле у његовој савјесној државини, предузимао мјере да исте одржи, поправи и побољша. Тужитељ је у тужби и током поступка навео да је овим мјерама увећао вриједност тих некретнина, па је поставио захтјев за исплату вриједности извршених улагања. Тај тужбени захтјев је засновао на одредби чл. 210. ЗОО тј. на институту стицања без основа.

Под стицањем без основа, у смислу наведеног члана, подразумијева се стицање ствари или права или користи, које су ушле у имовину стицаоца, а до тог стицања је дошло без правног основа. Чланом 104. ЗОО су регулисане посљедице ништавости уговора. Основна посљедица ништавости уговора, према ставу 1. чл. 104. ЗОО, је реституција, а што значи да свака страна враћа другој страни оно што је по основу ништавог уговора примила.

Како се одредбе чл. 104. ЗОО односе на двостране уговоре и посљедице ништавости уговора, а адаптација некретнина и други радови које је извршио тужитељ није била уговорна обавеза, то се на конкретни случај не могу примјенити одредбе чл. 104. ЗОО већ је спорни однос требало расправити по правилима стицања без основа, на основу одредбе чл. 210. ЗОО у вези са чл. 38. ЗОСПО.

У складу са субјективним теретом доказивања, странке имају право да пруже суду потребан процесни материјал од кога суд треба да формира подлогу за одлуку о основаности тужбеног захтјева. Суд може своју одлуку да заснује, по правилу, само на чињеницама које су странке изнијеле и које је он, уколико су биле спорне и правно релевантне, провјерио доказивањем.

У овој парници тужитељ је извео бројне доказе на околност висине својих улагања у некретнине туженог (грађевинска вјештачења, искази свједока, исправе). Из тих доказа произлази да је радовима које је извео тужитељ значајно увећана вриједност спорних некретнина. За разлику од првостепеног суда који је одлуку засновао на извјештају грађевинског вјештака Н.А., другостепени суд доказну снагу признаје само рачунима, признаницама и уплатницама које је приложио тужитељ, а које се првенствено односе на цијену купљеног грађевинског материјала, док наведени извјештај вјештака не прихвата јер се ради о приватној исправу. Међутим, и приватне исправе могу имати доказну вриједност, мада се у одредбама чл. 132. - 136. ЗПП о томе посебно не говори. Приватне исправе, поред осталих изведених доказа, могу потврдити истинитост њиховог садржаја. Оне, додуше, то не потврђују по самом закону као јавне исправе, па се њихова истинитост одн. неистинитост мора увијек испитивати по приговору странке. При томе је суд дужан да садржину исправе цијени у складу са свим другим изведеним доказима. Рачуни, признанице и уплатнице, на којима је другостепени суд засновао своју одлуку, су такође приватне исправе, а

другостепени суд није дао ваљане разлоге због чега те исправе прихвата, док не прихвата извјештај вјештака који је у сагласности са тим исправама. Ради се о вјештаку са листе сталних судских вјештака, чијем извјештају ни тужени није аргументовано приговорио. Наиме, тужени у претежном дијелу није ни оспорио улагања тужитеља већ је тврдио да тужитељ нема право да поводом тога тражи исплату накнаде. Није било могућности да се наведени вјештак позове на рочиште у смислу члана 151. ЗПП, обзиром да је исти у међувремену преминуо. Како се тужени није противио приједлогу тужитеља да се извјештај вјештака прочита на главној расправи, исти је могао послужити суду као валидан доказ на околност висине улагања тужитеља, јер је у сагласности са осталим изведеним доказима (исказима свједока, рачунима, уплатницама, признаницама и другим материјалним доказима које је провео тужитељ). За разлику од другостепеног суда, првостепени суд је правилно оцијенио наведени извјештај, сходно правилима из члана 8. ЗПП, при чему ваља имати у виду да тужени није извео нити један доказ на основу кога би се могло утврдити да је вриједност улагања тужитеља мања од оне коју је утврдио првостепени суд. Према подацима у спису, наведени извјештај вјештака је сачињен у поступку обезбјеђења доказа и датира из периода када су се на лицу мјеста несумњиво могли констатовати сви радови које је извео тужитељ о свом трошку, што није било случај приликом каснијих вјештачења која су вршена у вријеме када стање некретнина више није било исто.

Тужени је у овој парници тврдио да је корист коју је тужитељ остварио издавањем његових некретнина и обављањем пословне дјелатности у истима вишеструко већа од вриједности његових улагања у те некретнине. Међутим, закупнина коју је тужитељ убирао од издавања дијела стамбеног простора представља плодове ствари (цивилне), а у чл. 38. ст. 1. ЗОСПО је регулисано да је савјесни држалац, с обзиром на чињеницу да је оправдано вјеровао да је власник ствари, дужан да власнику преда само плодове који још нису убрани до момента подизања тужбе. За плодове које је он до тада убрао и потрошио (*fructus consumptos*), као и плодове које је пропустио да убере (*fructus exstantes*), он не дугује власнику ствари никакву накнаду. Стога је правилан закључак другостепеног суда да се у овом случају вриједност користи које је тужитељ имао од својих улагања (првенствено од претварања гараже у фризерски салон) манифестује у уштедама које је исти остварио тиме што његова супруга није плаћала закупнину на име изнајмљивања пословног простора већ је фризерску дјелатност обављала у властитом простору. Дакле, вриједност тих уштеда, које је вјештак финансијске струке обрачунао у износу од 5.707,89 КМ, ваља упоредити са вриједношћу улагања у адаптацију и реконструкцију некретнина, сходно одредби члана 38. став 5. ЗОСПО. Након што се од вриједности улагања одбије вриједност остварених користи, тужитељу припада право на накнаду у износу од 45.262,71 КМ са каматом од дана када је туженом предао у посјед предметне некретнине. С тим у вези ваља напоменути да се остварена корист одбија од утврђене накнаде без обзира да ли је посједник био савјестан или не, па су неосновани ревизиони приговори тужитеља истакнути у том правцу.

Такође, у ревизији тужитеља се неосновано приговара да су нижестепени судови починили повреду одредби парничног поступка јер нису провели доказ саслушањем парничних странака. Тај доказ је проведен у ранијој фази поступка, а у наставку поступка, на новом припремном рочишту суд је усвојио приједлог тужитеља да се поново саслуша у својству парничне странке. Међутим, на

рочишту за главну расправу тужитељ је од тог доказа одустао па је то разлог што наведени доказ није проведен, будући да у парничном поступку важи начело диспозиције странака (члан 3. ЗПП).

Због свега изнесеног ваљало је, дјелимичним уважавањем ревизије тужитеља, ријешити као у ставу I изреке (чл. 248, 249. ст. 1. и 250. ст. 1. ЗПП).

Будући да је другостепена пресуда у претежном дијелу преиначена, преиначена је и одлука о трошковима поступка (члан 397. став 2. ЗПП). Трошкови тужитеља се односе на састав тужбе и одговора на противтужбу те заступање на 21 рочиште на којима се расправљало о главној ствари у износу од по 1.025,00 КМ као и приступ на 11 рочишта на којима се није расправљало о главној ствари у износу од по 512,50 КМ (Тарифни бројеви 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката – „Службени гласник Републике Српске” број 68/05). Тужитељу припадају и трошкови у износу од по 512,50 КМ на име састава приједлога за одређивање мјере обезбјеђења и заступања на 2 рочишта на којима се расправљало о том приједлогу, који је правоснажно усвојен, али му не припадају трошкови које је имао поводом новог приједлога за одређивање мјере обезбјеђења, који је ставио у каснијој фази поступка, јер је тај нови приједлог правоснажно одбијен. Надаље, трошкови тужитеља се односе на таксу на тужбу и пресуду у износу од по 1.000,00 КМ те трошкове таксе на жалбу и ревизију у износу од по 2.000,00 КМ као и на трошкове вјештачења у износу од 1.050,00 КМ. Овим трошковима треба додати трошкове на име састава 2 жалбе и 3 ревизије те на име заступања тужитеља на расправи пред другостепеним судом у износу од по 1.537,00 КМ. Тужитељу су досуђени наведени трошкови у цијелокупном износу (члан 386. став 3. ЗПП) јер у парници није успио само у сразмјерно незнатном дијелу, обзиром да је његов тужбени захтјев усвојен у претежном дијелу, а противтужбени захтјев туженог, којим је тражио да му тужитељ накнади штету због некориштења некретнина, је правоснажно одбијен у ранијој фази ове парнице (имајући у виду да су пресуде нижестепених судова у више наврата укидане). Тужитељу припадају и камате на досуђени износ парничних трошкова, које теку од дана доношења првостепене пресуде.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић