

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 095897 18 Рев  
Бања Лука, 6.11.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља П.В. из Б.Л., кога заступа М.И., адвокат из Б.Л, против тужене В.Х. из С., коју заступа М.Ф., адвокат из Б.Л., и М.Г., адвокат из Б.Л., ради накнаде на име улагања у некретнине, вриједност спора 78.423,33 КМ и по противтужби тужене-противтужитељице В.Х., против тужитеља-противтуженог П.В., ради накнаде штете на име уништених покретних ствари, вриједност спора 24.250,00 КМ, одлучујући о ревизијама тужене против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 095897 17 Гж 2 од 19.1.2018 године на сједници одржаној 6.11.2018. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија тужене од 12.3.2018. године изјављена путем пуномоћника, адвоката М.Ф. се дјелимично усваја и пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 095897 17 Гж 2 од 19.1.2018 године преиначава у дијелу којим је њена жалба одбијена и потврђена пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 095897 16 П 2 од 19.7.2017. године у усвајајућем дијелу захтјева за исплату „осталих трошкова“ везаних за улагање тужитеља у некретнине тужене тако, да се одбија тужбени захтјев:

- да се обавезе тужена да тужитељу исплати на име административних такси износ од 2.200,00 КМ и трошкове надзора у износу од 1.253,36 КМ са законском затезном каматом на те износе од 19.7.2017. године до исплате, као и захтјев

-за поврат плаћеног пореза на промет непокретности у износу од 13.012,00 КМ (главни дуг 6.506,00 КМ и обрачуната законска затезна камата у истом износу од 6.506,00 КМ), - те се преиначава и одлука о трошковима поступка тако да се тужена обавезује да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 10.700,55 КМ (умјесто 13.545,00 КМ) са законском затезном каматом од 19.7.2017. године до исплате.

У осталом дијелу (којим је жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена у дијелу обавезивања тужене да тужитељу, по основу улагања у некретнине тужене исплати износ од 61.957,97 КМ са законском затезном каматом од 17.9.2017. године до исплате, ревизија се одбија.

Ревизија изјављена (по именованом пуномоћнику тужене) против означене другостепене пресуде, у дијелу којим је жалба тужене одбијена и потврђена првостепена пресуда у одбијајућем дијелу њеног противтуженог захтјева, се одбацује.

Ревизија од 6.3.2018. године, коју је изјавила и лично потписала тужена, се одбацује.

Захтјеви тужене (од 19.3.2018. и од 28.3.2018. године), за накнаду трошкова састава одговора на ревизије, се одбијају.

### Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 095897 16 П 2 од 19.7.2017. године, обавезана је тужена да тужитељу, на име извршених улагања и повећања вриједности њених некретнина, које се налазе у Б.Л., у нарави стамбено-пословни објекта, ближе означених у 1. ставу изреке пресуде, исплати износ од 65.411,33 КМ са каматом од 19.7.2017. године до исплате, а одбијен је захтјев за плаћање камате од подношења тужбе (10.8.2010. године) до пресуђења и да тужитељу, по основу поврата плаћеног пореза на промет непокретности исплати 13.012,00 КМ (6.506,00 КМ на име главног дуга и исти износ на име камата).

Истом пресудом одбијен је захтјев тужене-противтужитељице (даље: тужена) да јој тужитељ-противтужени (даље тужитељ) исплати износ од 24.250,00 КМ на име уништених покретних ствари које су биле у објекту када је тужитељ ушао у његов посјед.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 095897 17 Гж 2 од 19.1.2018 године жалбе парничних странака су одбијене и првостепена пресуда потврђена и одбијени су њихови захтјеви за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужена ревизијом од 12.3.2018. године изјављеном путем пуномоћника-адвоката М.Ф. побија другостепену пресуду у дијелу, којим је њена жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена и којим је одбијен захтјев за накнаду трошкова жалбеног поступка, због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже, да се побијана пресуда преиначи тако, да се захтјев тужитеља одбије а противтужбени захтјев усвоји уз накнаду трошкова поступка или да се та пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Ревизијом од 6.3.2018. године коју је изјавила и потписала лично тужена, другостепена пресуда се побија због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и због прекорачења тужбеног захтјева и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако да се захтјев тужитеља одбије а захтјев тужене усвоји уз накнаду трошкова поступка.

Ревизија тужене, коју је против другостепене пресуде изјавила пуномоћник – тужене, адвокат М.Ф., је дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља за исплату износа од 65.411,33 КМ са каматом, на име извршених улагања и повећања вриједности некретнина тужене означених у ставу 1. првостепене пресуде и поврат плаћеног пореза на промет тих некретнина и захтјев тужене да јој тужитељ исплати износ од 24.250,00 КМ на име уништених покретних ствари које су се налазиле у предметном објекту.

Расправљајући о захтјевима парничних странака првостепени суд је утврдио: да су 5.10.1994. године тужитељ (купац) и предник (мајка тужене) Ф.Х. (продавац), закључили купопродајни уговор овјерен код Основног суда у Бањој Луци 25.10.1994.

године под бројем I-OB-4388/94, предметом којег је био стамбено-пословни објекат и гаража изграђени на к.ч. број 38/69 површине 502 м<sup>2</sup> уписана у зк. ул. број 4570 к.о. Б.Л., која по катастарском оперативном одговору к.ч. 2303 уписана у п.л. број 651/01 к.о. Б.Л. VIII који се налазе у Б.Л., по купопродајној цијени од 160.000,00 КМ; да је предник тужене (за живота) 4.4.2001. године поднијела тужбу ради утврђења ништавости тог уговора и да је пресудом Основног суда у Бањој Луци број П-1304/05 од 11.4.2007. године утврђена ништавост уговора и наложена је обострана реституција, а та пресуда је потврђена пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-07-001737 од 15.2.2008. године, осим у дијелу одлуке о камати..., и да је пресудом Врховног суда Републике Српске број 118-0-Рев-08-000 545 од 15.2.2009. године, ревизија тужитеља одбијена; да је рјешењем истог првостепеног суда број 71 0 И 022665 08 И од 27.11.2013. године извршни поступак обустављен јер тужитељу није враћена купопродајна цијена и да је тек након што је та цијена положена на депозит суда (у јануару 2016. године) тужена уведена у посјед некретнина (23.11.2016. године); да је, према налазу грађевинског вјештака Н.В. тужитељ уложио у предметне некретнине 65.411,30 КМ (од чега је: 48.880,85 КМ у стамбени дио, 11.770,08 КМ у приземни дио објекта и 4.760,40 КМ „осталих трошкова“ и да су та улагања била нужна и да су уваћала вриједност предметних некретнина; да је тужитељу издато рјешење за реконструкцију наведеног објекта и да је по том основу утврђена рента у износу од 1.204,80 тадашњих динара, да су рјешењем од 18.2.1997. године одобрени урбанистички услови тужитељу за привремену промену намјене приземног дијела стамбеног објекта у пословни простор; да је финансијски вјештак М.Л. конверзијом износа од 6.506,00 динара које тужитељ платио на име пореза на промет некретнина при закључењу поменутог купопродајног уговора, нашао да тај износ одговара износу од 6.506,00 КМ а да је обрачун камата већи од главнице; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 10.8.2010. године, а тужена је против тужбу поднијела у поднесу од 8.5.2013. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је позивом на одредбу члана 104. став 1. 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), чланова 38, 39. и 72. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, даље: ЗОСПО) и члана 27. а) тада важећег Закона о престанку примјене Закона о кориштењу напуштене имовине („Службени гласник Републике Српске“ број 38/98 до 96/03, са каснијим измјенама и допунама објављеним у броју 49/09), увојио тужбени захтјев тужитеља, као у изреци првостепене пресуде.

Одлучујући о жалбама парничних странака другостепени суд је прихватио чињенично утврђење и правне закључке првостепеног суда, слиједом чега је изјављене жалбе одбио и првостепену пресуду потврдио.

Побијана одлука, по тужбеном захтјеву тужитеља у усвајајућем (ревизијом побијаном) дијелу, није у свему правилна ни законита.

Одредбом члана 104. став 1. ЗОО прописано је да је у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна да врати другој све што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће или ако се природа онога што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу према цијенама у вријеме доношења судске одлуке, уколико закон не одређује нешто друго.

Током поступка утврђено је да су тужитељ и предник тужене 5.10.1994. године закључили уговор о купопродаји предметних некретнина и да је поменутом правоснажном пресудом утврђено да је тај купопродајни уговор ништав. Правне посљедице ништавог уговора имају ретроактивно дејство (ex tunc) које се огледају у томе, да су уговорне стране обавезне извршити обострану реституцију и успоставити раније стање какво је било прије закључења уговора.

Утврђено је такође, да је тужитељ улагао своја средства у некретнине тужене. Међу парничним странкама је спорно да ли је тужитељ у вријеме улагања личних средстава за реконструкцију предметног објекта био савјестан посједник, која савјесност се, с обзиром да је реконструкција објекта вршена 2008. године, у смислу одредбе члана 344. став 2. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 61/15), има цијенити према одредбама чланова 38. и 39. ЗОСПО.

Посјед ствари је законит ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављен силом, преваром или злоупотребом повјерења (члан 72. став 1. ЗОСПО). Према ставу 2. овог члана, посјед је савјестан ако посједник не зна или не може знати да ствар коју држи, није његова. Сагласно ставу 3. овог члана, савјесност се претпоставља.

Када се садржај наведене одредбе има у виду, као и чињеница да је тужитељ за парнични поступак покренут ради утврђења ништавости уговора о купопродаји предметних некретнина сазнао 5.6.2002. године, када му је та тужба и достављена на одговор, а да је реконструкцију објекта који је предмет тог уговора вршио 2008. године, а и касније (како је нашао поменути грађевински вјештак), у разрјешењу спора у овој правној ствари има се примјенити одредба члана 39. ЗОСПО, којом је прописана заштита права својине, несавјесног посједника. Према ставу 4. ове одредбе, несавјестан посједник може тражити накнаду нужних трошкова које би имао и власник, да се ствар налазила код њега.

Према налазу вјештака грађевинске струке Н.В. тужитељ је на предметном објекту извео радове ближе описане у премјеру и предрачуну радова, чија је укупна вриједност 48.880,85 КМ на стамбеном дијелу и 11.770,08 КМ у приземном дијелу и на име пројектне документације износ од 1.307,02 КМ (укупно 61.957,97 КМ), која су, како је вјештак на одржаним рочиштима потрдио, дијелом нужна (о чему се изјаснио појединачно за радове тог карактера), а дијелом су везани за одржавање ствари (које је такође појединачно навео), а који су неопходни да не би дошло до пропадања ствари и такође имају карактер нужних трошкова које предвиђа одредбе члана 39. став 4. ЗОСПО. Зато, ревизиони наводи да се из налаза не може закључити која улагања су нужна а која корисна за власника, немају значај за правилност побијане пресуде.

Тужена је током поступка приговарала налазу грађевинског вјештака, на што се указује и у ревизији. Међутим, како је на рочишту од 27.10.2014. године изјавила да не пристаје да уплати накнаду на име допунског налаза а на рочишту од 7.4.2015. године је на, упит суда изјавила да не тражи ново вјештачење, нижестепени судови су правилно судили када су тај доказ (јер тужена ничим није доказала супротно), узели као правно релевантан доказ на основу којег су извели правилан закључак у погледу карактера радова које је тужитељ извео на предметном објекту и у том дијелу тужбени захтјев усвојили. Зато се не може, са основом, у ревизији указивати на већ истакнуте приговоре на налаз вјештака.

Првостепени суд је, супротно наводима ревизије, за своју одлуку дао ваљане и аргументоване разлоге, а другостепени суд је оцијенио жалбене разлоге у погледу овог дијела побијане одлуке, који су од одлучног значаја, па се ревизиони приговори тужене у овом правцу, као ни приговор да су нижестепени судови учинили повреде одредаба парничног поступка на које се указује у ревизији, не могу прихватити основаним. У ситуацији када је првостепени суд правилном оцјеном проведених доказа и уз правилну примјену материјалног права донио првостепену одлуку, другостепени суд није починио повреде одредаба парничног поступка када је у својој одлуци прихватио разлоге првостепеног суда као ваљане и правилне па код напријед наведеног стања ствари, ревизиони приговори да се другостепени суд није бавио примједбама тужене на налаз вјештака, не утичу на исход овога спора. Ни приговор ревидентице о двоструком урачунавању у цијену изведених радова пореза на додатну вриједност, не произлазе из садржаја поменутог налаза, па се исти не могу прихватити основаним.

Слиједом наведеног, а на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13), наведена ревизија тужене је одбијена као неоснована у дијелу у којем је њена жалба одбијена и првостепена пресуда потврђена у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева за накнаду средстава уложених у некретнине тужене у износу од 61.957,97 КМ са законском затезном каматом од 19.7.2017. године до исплате.

Насупрот наведеном побијана пресуда, у дијелу одлуке о обавезивању тужене да тужитељу, по основу „осталих трошкова,, везаних за његово улагање у предметне некретнине и поврата пореза на промет непокретности, није правилна.

Наиме, неспорно да је тужитељ имао трошкове везане за одобрење радова на реконструкцији објекта које је грађевински вјештак обрачунао као „остале трошкове“ које чине: административне таксе (процијењене по вјештаку у износу од 2.200,00 КМ) и стручни надзор (процијењен у износу од 1.253,36 КМ). Међутим, како из проведених доказа произлази да је тужитељ приликом издавања рјешења од 13.3.2007. године о реконструкцији објекта уплатио ренту у износу од 1.206,48 тадашњих динара, који износ није прерачунао од стране финансијског вјештака, а других доказа о уплатама тих трошкова у списима предмета нема, с правом тужена у ревизији указује да је процјена истих по основу такси у наведеном износу паушална и да нема упоришта у проведеним доказима. Иста ситуација је и када је ријеч о трошковима стручног надзора у износу од 1.253,36 КМ. Како тужитељ током поступка није провео ни један доказ - увидом у техничку документацију о извршеном надзору, саслушањем лица која су вршила надзор или која би чињеницу у погледу тих издатака могла потврдити, а налаз вјештака не представља доказ о томе да је тужитељ имао тај издатак, него обрачун тих трошкова, под претпоставком да су исти и учињени, по оцјени овога суда правилно се у ревизији тужене указује да тужитељ овај дио захтјева није доказао, а на њему је терет доказивања (члан 7. и 123. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП).

Порез на промет некретнина је законска обавеза, а средства уплаћена по овом основу су буџетска средства, због чега тужена у ревизији правилно указује да нижестепене пресуде у овом дијелу нису засноване на закону. Тужена, по оцјени овога суда, није пасивно легитимисана у погледу овог дијела захтјева, јер она та средства није примила, па нема основа у одредби члана 104. став 1. ЗОО за њено обавезивање да иста врати тужитељу. Из истог разлога нема основа овај дио тужбеног захтјева ни у одредби члана 210. ЗОО, јер се тужена за овај износ није обогатила, а ни у некој другој законској одредби, због чега је

основан ревизиони приговор тужене да је побијана пресуда у овом дијелу донесена уз погрешну примјену материјалног права.

Из наведених разлога, а на основу одредби члана 250. став 1. ЗПП дјелимичним усвајањем ревизије тужене другостепена пресуда је у наведеном дијелу (за обавезивање тужене за плаћање издатака по основу административних такси у износ од 2.220,00 КМ и на име стручног надзора у износу од 1.253,36 КМ као и у дијелу захтјева за поврат пореза у износу од 13.012,00 КМ), преиначена као у изреци.

Ревизија тужене изјављена по пуномоћнику, адвокату против побијане пресуде у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева тужене, није дозвољена.

Предметна парница води се по два захтјева: захтјев тужитеља против тужене и захтјев тужене против тужитеља, па како се ради о два одвојена захтјева против различитих тужених, дозвољеност ревизије се, супротно ревизионим наводима тужене, мора испитати у односу на сваки од постављених захтјева (из тужбе и из противтужбе), појединачно.

Другостепеном пресудом, која се побија ревизијом жалба тужене је одбијена и потврђена је првостепена пресуда, којом је одбијен њен противтужбени захтјев за исплату износа од 24.250,00 КМ, и тај износ не прелази 30.000,00 КМ. Како у конкретном случају вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде не прелази износ од 30.000,00 КМ, сагласно одредби члана 237. став 2. ЗПП ревизија тужене, није дозвољена. У изјављеној ревизији, тужена није тражила одлучивање по ревизији у смислу одредбе члана 237. став 3. и 4. ЗПП, па тиме ни по овим одредбама, нема мјеста одлучивању по изјављеној ревизији.

Ревизија тужене је из тих разлога одбачена као недозвољена на основу одредбе члана 247. став 1. и став 4. ЗПП, у вези са чланом 237. став 2, 3. и 4. истог закона.

Ревизија од 6.3.2018. године, коју је изјавила и лично потписала тужена, није дозвољена.

Одредбом члана 301б. став 1. ЗПП прописано је да у поступку по ревизији странку мора, као пуномоћник, заступати адвокат, осим ако је сама странка адвокат.

Изузетно, према одредби става 2. исте законске одредбе, странка може сама изјавити ревизију, ако има положен правосудни испит, односно за странку ревизију може изјавити пуномоћник који је према одредбама овог или другог закона овлаштен да заступа странку, а који има положен правосудни испит.

У конкретној ситуацији наведену ревизију је изјавила и потписала лично тужена, која према стању списка у предмету има средњу стручну спрему, што значи да није адвокат (члан 301б. ЗПП), нити има положен правосудни испит, што би јој дало овлаштење да изјави ревизију (став 2. овог члана).

Како из стања списка у овом предмету не произлази да тужена испуњава услове прописане у поменутој одредби члана 301б. ЗПП за изјављивање ревизији, предметна ревизија се указује недозвољеном.

Сходно наведеном ревизија тужиене од 6.3.2018. године је одбачена, на основу одредбе члана 247. став 1. и 2. ЗПП.

Када суд дјелимично преиначи одлуку против које је поднијет правни лијек, сагласно одредби члана 397. став 2. ЗПП, одлучиће о трошковима цијелог поступка. Трошкови поступка који су тужитељу досуђени побијаном пресудом били су нужни (члан 387. став 1. ЗПП) и правилно обрачунати у складу са Тарифом о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“, број 68/05) у укупном износу од 13.545,00 КМ, па како је тужитељ успио у овом спору са 79 %, сразмјерно успјеху у спору су му досуђени трошкови поступка у износу од 10.700,55 КМ.

Одбијени су захтјеви тужене: од 19.3.2018. године, који је неопређијелен и од 28.3.2018. године за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.312,00 КМ, јер исти у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП, не представља неопходну радњу у поступку која је утицала на одлуку по изјављеним ревизијама.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић