

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 57 0 Ps 090359 21 Rev 3
Banjaluka, 03.11.2021. 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 M.e. a.d. B. - u stečaju, zastupana po stečajnom upravniku T.L., a isti po punomoćnicima K.B. i K.S., advokatima iz B., protiv tužene U.b. a.d. B., zastupana po punomoćniku A.O., advokatu iz B., radi sticanja bez osnova, odlučujući o reviziji tužene protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 090359 21 Pž 3 od 28.06.2021. godine, na sjednici održanoj dana 03.11.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

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

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090359 19 Ps 2 od 30.09.2019. godine, obavezana je tužena U.b. a.d. B., da na ime ostvarene koristi upotrebom tuđe stvari u vremenskom periodu od 01.12.2003. godine, do 28.11.2011. godine, isplati tužiocu M.e. a.d. B. - u stečaju, iznos od 1.401.839,32 KM sa zakonskom zeteznom kamatom od 22.10.2013. godine, do isplate, kao i da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 17.652,90 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 30.09.2019. godine, do isplate, sve u roku od 30 dana, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Preostali dio zahtjeva tužioca za isplatu zakonske zatezne kamate, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa je odbijen (mada je prvostepeni sud u izreci nepravilno propustio da navede riječ „odbija“).

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 090359 21 Pž 3 od 28.06.2021. godine žalba tužene je odbijena i presuda Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj: 57 0 Ps 090359 19 Ps 2 od 30.09.2019. godine, u pobijanom obavezujućem dijelu (stav 1. izreke), potvrđena.

Odbijeni su zahtjevi parničnih stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka, kao neosnovani.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužena, 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 tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da mu tužena, na ime ostvarene koristi upotrebom tuđe stvari u vremenskom periodu od 01.12.2003. godine, do 28.11.2011. godine, isplati iznos od 1.401.839,32 KM, sa zakonskom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da tužilac nije vršio otplatu odobrenih kredita iz kojeg razloga su ugovorne strane zaključile Ugovor o vansudskom poravnanju dana 21.11.2003. godine, kojim su konstatovale da je nesporno ukupno potraživanje banke prema dužniku (tužiocu) na dan 31.10.2003. godine u iznosu od 1.945.150,45 KM po osnovu oba odobrena kredita, te da su ugovorne strane saglasne da dužnik izmiri svoje dugovanje prema povjeriocu na taj način, što će na istoga po osnovu ovog Ugovora, dozvoliti prenos prava vlasništva na dio nekretnine koja se nalazi na k.č. broj: 685/54, upisana u z. k. ul. broj: 23018 k. o. B., koje po osnovu ugovora o zakupu drže „Srpske pošte“ Banjaluka (ugovor od 16.12.2002. godine) i CGM D. B.,; da ovaj ugovor predstavlja pravni osnov za ispis hipoteke; da se navedenim ugovorom dužnik obavezao da nekretninu koja se nalazi na k. č. broj: 685/54, upisana u z. k. ul. broj: 2318 k. o. B., tzv. „B“ objekat, izdvoji kao posebnu građevinsku cjelinu i upiše u zemljišno - knjižno tijelo bez tereta, kako bi povjerilac mogao da se upiše kao zemljišno - knjižni vlasnik sa 1/3 dijela te nekretnine, dok se povjerilac obavezao da će poštovati ugovor o zakupu poslovnog prostora i nastaviti da se po tom ugovoru ponaša kao zakupodavac; da su tužilac, N.b.b. a.d. B. (prednik tužene) i Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. Banjaluka, zaključili dana 27.10.2004. godine, Ugovor o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa, kojim su konstatovale da je M.e. priznala N.b.b. vlasništvo na objektu koji leži na parceli k.č. broj: 685/54, te da ima pravo ubirati zakupninu od 01.12.2003. godine od Preduzeća za poštanski saobraćaj Banjaluka (u iznosu od 8.874,75 KM mjesečno) i CGM D. B. (u iznosu od 1.650,00 KM mjesečno) o čemu su obaviješteni i zakupci prostora; da je N.b.b. a.d. B. dostavila 03.02.2004. godine Preduzeću za poštanski saobraćaj ponudu za prodaju predmetnog poslovnog prostora za iznos 1.750.000,00 KM (uvaženo je da je Preduzeće za poštanski saobraćaj uložilo 500.000,00 KM u adaptaciju istog); da je Preduzeće za poštanski saobraćaj prihvatilo ponudu 06.04.2004. godine ali da se kupoprodaja nije mogla realizovati zbog toga što N.b.b. nije u međuvremenu mogla izvršiti upis svog vlasništva nad poslovnim prostorom zbog hipotekarnog opterećenja čitavog objekta od strane drugih povjerilaca M.e., zbog čega je Upravni odbor Preduzeća za poštanski saobraćaj donio 07.10.2003. godine zaključak da se zaključi trojni ugovor kojim bi Preduzeće za poštanski saobraćaj preuzelo potraživanje N.b.b prema M.e. i isplatile dug M.e. prema N.b.b., a svoje vlasništvo uknjižilo kad se steknu uslovi; slijedom toga ugovarači su se saglasili da se sva potraživanja koja N.b.b. a.d. B. ima prema tužiocu namire tako što će Pošte Srpske a.d. Banjaluka, platiti ukupan iznos od 1.750.000,00 KM, a tužilac i N.b.b. a.d. B., priznaju vlasništvo na nekretninama opisanim u članu 1. Ugovora, Poštama Srpske sa 1/1

dijela, a što u suvlasničkom dijelu iznosi 1/3 prava vlasništva i prava korišćenja; da danom isplate najmanje polovine ukupnog iznosa koje je Preduzeće za poštanski saobraćaj dužno isplatiti N.b.b. prestaje da važi ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora i obaveza plaćanja zakupnine Preduzeća za poštanski saobraćaj N.b.b. a sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu od 14.04.2003. godine između CGM D. i M.e., odnosno N.b.b. prelaze na Preduzeće za poštanski saobraćaj; da ukoliko ne bude bilo moguće obezbijediti uknjižbu Preduzeća za poštanski saobraćaj kao vlasnika najdulje u roku od dvije godine od zaključenja ovog ugovora N.b.b. se obavezuje da će sredstva koja joj budu uplaćena vratiti Preduzeću za poštanski saobraćaj uvećan za kamate; da su na ovaj način na Preduzeće za poštanski saobraćaj prenesena sva prava iz ugovora o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine koja je imala N.b.b., a ukoliko dođe iz bilo kojih razloga do raskida ovog ugovora, ugovor zaključen između M.e. i N.b.b. od 21.11.2003. godine ostaje na snazi; da ukoliko dođe do osporavanja ovog ugovora od strane Ministarstva ili drugog nadležnog organa, ugovor o zakupu od 16.12.2002. godine ostaje na snazi i Preduzeće za poštanski saobraćaj će nastaviti sa korištenjem poslovnog prostora a dužno je sve neizmirene mjesečne zakupnine (od vremena potpisa ovog ugovora do eventualnog raskida istog) isplatiti N.b.b; da su na osnovu navedenog Ugovora od 27.10.2004. godine Pošte Srpske izvršile isplatu iznosa od 1.300.000,00 KM u korist N.b.b. a.d. B., a da do prenosa prava vlasništva nad objektom, koji se nalazi na k. č. broj: 685/54, upisanim u z. k. ul. broj: 2318 k. o. B., u korist Pošta Srpske nije došlo; da je dana 12.07.2010. godine, otvoren stečajni postupak nad M.e. a.d. B.; da je U.b. a.d. B., prijavila svoja potraživanja koja ima prema stečajnom dužniku u iznosu od 3.161.311,56 KM kao razlučni povjerilac, da je stečajni upravnik tužioca na ročištu održanom dana 30.11.2010. godine, osporio to potraživanje; da je dana 28.11.2011. godine, izvršena primopredaja predmetnog poslovnog prostora u suterenu „B“ objekta M.e. a.d. B., između predstavnika Pošta Srpske a.d. Banjaluka i M.e. a.d. B.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud, cijeneći da je u ovoj parnici, u postupku odlučivanja o primarnom tužbenom zahtjevu, utvrđeno da postoji potraživanje tužene prema tužiocu po osnovu zaključenih ugovora o kratkoročnom i ugovora o dugoročnom kreditu, da tužilac nije vršio otplate odobrenih kredita, da su se parnične stranke zaključenjem ugovora o vansudskom poravnanju dana 21.11.2003. godine saglasile o zamjeni ispunjenja, da tužilac nije ispunio svoje obaveze iz navedenog ugovora, što je dovelo do zaključenja ugovora od 27.10.2004. godine o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa između M.e. a.d. B., N.b.b.a.d. B. i Preduzeća za poštanski saobraćaj Republike Srpske, koji ugovor po svom sadržaju ima karakter ugovora o prodaji nekretnina, u kome je tužilac prodavac, a Preduzeće za Poštanski saobraćaj kupac nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 1.750.000,00 KM, da ovaj ugovor nije realizovan zbog nemogućnosti tužioca da ispunji svoju obavezu, odnosno da na Preduzeće poštanski saobraćaj prenese pravo svojine na nekretninama, da je taj ugovor raskinut po samom zakonu, te je tužiocu vraćen poslovni prostor dana 28.11.2011. godine, da tužilac nije ispunio svoje obaveze ni prema Ugovoru o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine, ni prema ugovoru o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine, da su isti zbog neispunjenja raskinuti, da je tužilac zaključenjem ugovora o vansudskom poravnanju na tuženu prenio i prava iz ugovora o zakupu, koje je tužilac imao zaključene sa Srpskim poštama Banjaluka i CGM D. B., da je obaveza tužene bila da poštuje zaključene ugovore i da se nastavi po tim ugovorima ponašati kao zakupodavac, kako je predviđeno članom 5. ugovora o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine, da je za slučaj raskida ugovora o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine,

članom 6. predviđeno, da ugovor o zakupu od 16.12.2002. godine, ostaje na snazi, odnosno da je Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. Banjaluka, u obavezi da sve neizmirene mjesečne zakupnine od vremena potpisa tog ugovora, isplati N.b.b. a.d. B. odmah i da nastavi da koristi poslovni prostor po uslovima utvrđenim u pomenutom ugovoru o zakupu, nalazi da je neosnovano pozivanje tužene da nije dužna tužiocu vratiti koristi koje je stekla predajom predmetnog poslovnog prostora, jer je tužilac te koristi - zakupninu izričito prenio na tuženu, a činjenica da li je tužena i ostvarila korist je bez značaja, jer za vrijeme trajanja ugovora tužilac onemogućen u sticanju istih na osnovu zaključenog ugovora o zakupu sa Poštama Srpske i CGM D. B., pa kako su ugovor o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine i ugovor o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine, raskinuti, a navedenim ugovorima tužena je stupila na mjesto zakupodavca iz postojećih ugovora o zakupu između tužioca, kao zakupodavca i Pošta Srpske i CGM D. B., kao zakupaca, zaključuje da je osnovan zahtjev tužioca za naknadu koristi koje je tužena stekla upotrebom nekretnine, koja je po navedenim ugovorima trebala biti prodana tuženoj, odnosno kasnije zaključenim ugovorom Poštama Srpske, zbog čega se za vrijeme držanja u posjedu predmetnog poslovnog prostora, tj. u periodu od 21.11.2003. godine, do 28.11.2011. godine, tužena pojavljuje kao korisnik tuđe stvari bez osnova, tj. sa osnovom koji je naknadno otpao, da je za to vrijeme tužilac onemogućen u korišćenju stvari, pa da je osnovan njegov zahtjev za naknadu koristi koje je tužena ostvarila upotrebom stvari, pri čemu pitanje krivice za raskid ugovora nije od značaja, jer tužilac ne traži naknadu štete zbog raskida ugovora, već naknadu koristi stečene upotrebom tuđe stvari, što predstavlja vid pravno neosnovanog obogaćenja.

Nadalje, prvostepeni sud zaključuje da iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke proizlazi da je vrijednost zakupnine koju bi tužilac ostvario da je bio u posjedu poslovnog prostora u vremenskom periodu od 01.12.2003. godine, (kao dana zaključenja ugovora o vansudskom poravnanju), do 28.11.2011. godine, (kao dana kad je izvršena primopredaja objekta) i to tzv. objekta „B“, ukupne površine 874,72 m², koji se nalazi u B., u ulici ..., u iznosu od 1.401.839,32 KM, da je vještak prilikom izračunavanja zakupnine imao u vidu zaključene ugovore o zakupu predmetnog poslovnog prostora, da ni stranke nisu imale konkretnih primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka (izuzev uopštenog prigovora tužene na nalaz ukoliko je u suprotnostima sa navodima iz odgovora na tužbu i navodima datim tokom postupka) kojim je utvrđena visina koristi, iz kojeg razloga je obavezao tuženu na isplatu potraživanog iznosa.

Činjenicu da je ulaganjem u poslovni prostor Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske povećao vrijednost predmeta zakupa za iznos od 500.000,00 KM, prvostepeni sud nalazi relevantnom u odnosu između tužioca i Preduzeća za Poštanski saobraćaj, a ne u ovoj parnici.

Takođe, prvostepeni sud zaključuje da se u konkretnom slučaju radi o sticanju bez osnova i da se primjenjuje opšti rok zastarjelosti od deset godina, pa kako je ugovor o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine raskinut protekom dvije godine od dana njegovog zaključenja, s obzirom da tužilac u tom roku nije ispunio svoju ugovornu obavezu, tj. dana 27.10.2006. godine, a da se tužba po osnovu sticanja bez osnova mogla se podnijeti najkasnije do 27.10.2016. godine, te kako je zahtjev za naknadu koristi ostvarenih upotrebom tuđe stvari tužilac podnio dana 22.10.2013. godine, nalazi da u konkretnom slučaju nije nastupila zastarjelost potraživanja. Kako tužena nije kriva za raskid ugovora, već tužilac, tužena se ne smatra nesavjesnim držaocem i tužilac ima pravo na zakonsku zateznu kamatu od dana podnošenja zahtjeva, tj. od 22.10.2013. godine, a ne od dana dospelosti svakog

pojednog iznosa zakupnine, pa je preostali dio zahtjeva tužioca za isplatu zakonske zatezne kamate, odbijen.

Slijedom navedenog prvostepeni sud je pozivom na odredbe člana 1065, člana 124, člana 132, člana 219, člana 210, člana 371. i člana 214. 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), odlučio kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je žalbu tužene odbio i prvostepenu presudu potvrdio, temeljem odredbe člana 226. 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).

Navodima revizije ne dovodi se u pitanje pravilnost odluka nižestepenih sudova.

Nije sporno među strankama da je tužilac 16.12.2002. godine kao zakupodavac zaključio sa Poštama Srpske kao zakupcem ugovor o zakupu poslovnog prostora u suterenu objekta M.e. u B., u Ulici ... u površini 591,65 KM, za mjesečnu cijenu zakupa 8.874,75 KM i ugovor o zakupu sa zakupcem CGM D. B., u površini 150 m², za cijenu 1.650,00 KM mjesečno.

Takođe, nije sporno da tužilac nije vršio otplatu odobrenih kredita od strane prednika tužene po ugovorima zaključenim 10.11.2000. i 25.12.2000. godine, zbog čega su parnične stranke zaključile ugovor o vansudskom poravnanju dana 21.11.2003. godine, kojim su konstatovale da je nesporno ukupno potraživanje banke prema dužniku na dan 31.10.2003. godine u iznosu od 1.945.150,45 KM i da su saglasne da dužnik izmiri svoje dugovanje prema povjeriocu na taj način što će dozvoliti prenos prava vlasništva na dio nekretnina i to k.č. broj: 685/54, upisane u z.k. ul. 12318 k.o. B., a članom 5. je dogovoreno da ostaju na snazi ugovori o zakupu koje je tužilac imao zaključene sa Srpskim poštama Banjaluka i CGM D. B. i da je obaveza tužene da poštuje zaključene ugovore i da se nastavi po tim ugovorima ponašati kao zakupodavac.

Takođe, dana 27.10.2004. godine zaključen je ugovor o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa između M.e. a.d. B., N.b.b. a.d. B. i Preduzeća za poštanski saobraćaj Republike Srpske, kojim su konstatovale da je M.e. priznala N.b.b. vlasništvo na objektu koji leži na parceli k.č. broj: 685/54, te da ima pravo ubirati zakupninu od 01.12.2003. godine od Preduzeća za poštanski saobraćaj Banjaluka (u iznosu od 8.874,75 KM mjesečno) i CGM D. B.(u iznosu od 1.650,00 KM mjesečno) o čemu su obaviješteni i zakupci prostora; da je N.b.b a.d. B. dostavila 03.02.2004. godine Preduzeću za poštanski saobraćaj ponudu za prodaju predmetnog poslovnog prostora za iznos 1.750.000,00 KM (uvaženo je da je Preduzeće za poštanski saobraćaj uložilo 500.000,00 KM u adaptaciju istog); da je Preduzeće za poštanski saobraćaj prihvatilo ponudu 06.04.2004. godine, ali da se kupoprodaja nije mogla realizovati zbog toga što N.b.b. nije u međuvremenu mogla izvršiti upis svog vlasništva nad poslovnim prostorom zbog hipotekarnog opterećenja čitavog objekta od strane drugih povjerilaca M.e., zbog čega je Upravni odbor Preduzeća za poštanski saobraćaj donio 07.10.2003. godine zaključak da se zaključi trojni ugovor kojim bi Preduzeće za poštanski saobraćaj preuzelo potraživanje N.b.b. prema M.e. i isplatile dug M.e. prema N.b.b., a svoje vlasništvo uknjižilo kad se steknu uslovi; slijedom toga ugovarači su se saglasili da se sva potraživanja koja N.b.b.

a.d. B. ima prema tužiocu namire tako što će Pošte Srpske a.d. Banjaluka, platiti ukupan iznos od 1.750.000,00 KM, a tužilac i N.b.b. a.d. B., priznaju vlasništvo na nekretninama opisanim u članu 1. Ugovora, Poštama Srpske sa 1/1 dijela, a što u suvlasničkom dijelu iznosi 1/3 prava vlasništva i prava korišćenja; između tužioca, tužene i Preduzeća za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. Banjaluka, zaključen je 27.10.2004. godine Ugovor o regulisanju imovinsko pravnih odnosa, kojim se Preduzeće za poštanski saobraćaj obavezalo da potraživanja tužioca plati tuženoj u iznosu od 1.750.000,00 KM, a da tužilac i tužena Preduzeću za poštanski saobraćaj priznaju pravo svojine na k.č. broj: 685/54 sa 1/1 dijela, odnosno na nekretninama iz z.k. ul. broj 12318 k.o. B. sa 1/3 dijela; da je članom 5. ovog ugovora predviđeno da u slučaju raskida istog ostaje na snazi ugovor od 21.11.2003. kao i Ugovor o zakupu od 16.12.2002. godine i da je Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. Banjaluka, u obavezi da sve neizmirene mjesečne zakupnine od vremena potpisa tog ugovora isplati N.b.b. a.d. B. odmah i da nastavi da koristi poslovni prostor po uslovima utvrđenim u pomenutom Ugovoru o zakupu (član 6.).

Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske u izvršenju svoje obaveze iz navedenog „trojnog“ ugovora uplatilo je tuženoj ukupno 1.300.000,00 KM (dio plaćen 29.12.2004. godine, te 06.05.2005. i 15.02.2006. godine).

Ugovor o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine predstavljao je po svojoj suštini ugovor o prodaji, pa je zbog toga i ugovoreno da tužena stupa na mjesto zakupodavca iz postojećih ugovora o zakupu između tužioca, kao zakupodavca i Pošta Srpske i CGM D. B., kao zakupaca i da poštuje zaključene ugovore, te da se nastavi da se po tim ugovorima ponaša kao zakupodavac (član 5.).

Međutim, kako taj ugovor od 21.11.2003. godine nije realizovan u pogledu obaveze tužioca da prenese na tuženu pravo svojine na poslovnom prostoru, on je raskinut Ugovorom o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine, kojim su se ugovarači saglasili da je tužilac M.e. priznao N.b.b vlasništvo na objektu koji leži na parceli k.č. broj: 685/54, te da ima pravo ubirati zakupninu od 01.12.2003. godine od Preduzeća za poštanski saobraćaj Banjaluka i CGM D. B. o čemu su obaviješteni i zakupci prostora, da je N.b.b. dostavila 03.02.2004. godine Preduzeću za poštanski saobraćaj ponudu za prodaju predmetnog poslovnog prostora za iznos 1.750.000,00 KM, koja je prihvaćena.

Dakle, tužilac je i ovim ugovorom „priznao“ da je tužena vlasnik poslovnog prostora, da je stupila na mjesto zakupodavca i saglasio se da tužena „proda“ taj poslovni prostor Poštama Srpske.

Međutim, ni na Pošte Srpske nije preneseno pravo svojine na ovim poslovnim prostorima, jer tužena i nije bila upisana kao vlasnik, a zakupci su nastavili sa njihovim korištenjem.

Nakon što je nad tužiocem 2010. godine otvoren stečajni postupak, tužiocu su Pošte Srpske 28.11.2011. godine predale u posjed ove poslovne prostore, a tužena je podnijela prijavu potraživanja po osnovu neplaćanja navedenih kredita po ugovorima zaključenim 10.11.2000. i 25.12.2000. godine, koja je osporena u stečajnom postupku, te je po tužbi tužene u ovoj parnici utvrđeno da je osnovano potraživanje tužene u iznosu od 3.161.311,56 KM i razlučno pravo na imovini k.č. br. 685/54, 685/55 i 685/58 upisanoj u zk.ul. 12318 ko B. i pravo odvojenog namirenja iz predmeta razlučnog prava.

Iz navoda stranaka proizlazi da je tužena ovo potraživanje i naplatila.

Takođe, proizlazi da su tužena i Preduzeće za poštanski saobraćaj a.d. Banjaluka, regulisali svoje međusobne odnose po osnovu raskida ugovora od 27.10.2004. godine, tako što su zaključili 28.01.2013. godine ugovor o uređenju međusobnih odnosa. Tim ugovorom konstatovano je da tužena duguje Poštama Srpske iznos od 1.300.000,00 KM, a da Pošte Srpske duguju tuženoj po osnovu zakupa 831.455,25 KM, a da nakon prebijanja banka (tužena) duguje Poštama iznos od 1.070,163,63 KM. Proizlazi da je ovaj ugovor realizovan između ugovarača.

Kako tužilac nije ispunio svoje obaveze ni prema Ugovoru o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine, jer na tuženu nije prenio pravo svojine, kao što nije pravo svojine preneseno na Pošte Srpske što je bio smisao zaključenja Ugovora o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine, to su isti zbog neispunjenja raskinuti, i to Ugovor o vansudskom poravnanju zaključenjem Ugovora o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine, a taj Ugovor protekom dvije godine od njegovog zaključenja (član 4.), odnosno 27.10.2006. godine.

Shodno odredbi člana 5. Ugovora o regulisanju imovinsko - pravnih odnosa od 27.10.2004. godine između tužioca i tužene je ostao na snazi ugovor od 21.11.2003. godine koji je predviđao da Ugovor o zakupu od 16.12.2002. godine, ostaje na snazi i da je Preduzeće za poštanski saobraćaj Republike Srpske a.d. Banjaluka u obavezi da sve neizmirene mjesečne zakupnine od vremena potpisa tog ugovora isplati N.b.b. a.d. B. i da nastavi da koristi poslovni prostor po uslovima utvrđenim u pomenutom Ugovoru o zakupu.

Iz sadržine ugovora o uređenju međusobnih odnosa koji su zaključili 28.01.2013. godine tužena i Preduzeće za poštanski saobraćaj a.d. Banjaluka, proizlazi da je konstatovano da je tužilac po Ugovoru o vansudskom poravnanju od 21.11.2003. godine na tuženu prenio prava po osnovu zakupa (član 3. alineja 8. ovog ugovora) zbog čega su ugovarači i saglasni da se kod prebijanja njihovih potraživanja tuženoj priznaje na ime zakupnine koju joj Pošte Srpske duguju 831.455,25 KM. Taj iznos je usuglašen između ugovarača na osnovu nalaza vještaka V.M., koja je računala iznos zakupa za period od 28.12.2004. godine do 30.06.2011. godine.

Tačno je da ovaj ugovor rješava pitanje između ugovarača - tužene i Preduzeća za poštanski saobraćaj i da tužilac nije učestvovao u njegovom zaključenju, da način na koje su ugovorne strane izvršile prebijanje međusobnih potraživanja kupoprodajne cijene od 1.300.000,00 KM i potraživanja po osnovu zakupa u iznosu od 831.455,25 KM predstavlja internu stvar tih ugovornih strana, ali se iz istog može zaključiti da se tužena u tom ugovornom odnosu ponašala kao zakupodavac prema Pošti Srpske i da je potraživala zakupninu u navedenom periodu.

Odredbom člana 132. ZOO propisano je da su raskidom ugovora obe strane oslobođene svojih obaveza, izuzev obaveze na naknadu eventualne štete (stav 1). Ako je jedna strana izvršila ugovor potpuno ili djelimično ima pravo da joj vrati ono što je dala (stav 2). Ako obe strane imaju pravo zahtijevati vraćanje datog, uzajamna vraćanja vrše se po pravilima za izvršenje dvostranih ugovora (stav 3). Svaka strana duguje drugoj naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti, odnosno naknaditi (stav 4). Strana koja vraća novac dužna je platiti zateznu kamatu od dana kada je isplatu primila (stav 5).

Slijedom toga, pravilno nižestepeni sudovi nalaze da su parnične stranke dužne da vrate jedna drugoj ono što su primile po osnovu ugovora koji je raskinut, shodno odredbi člana 132. ZOO.

Sudskom odlukom u ovoj parnici utvrđeno je da je osnovano potraživanje tužene u iznosu od 3.161.311,56 KM (po osnovu kredita datih tužiocu) i razlučno pravo na imovini k.č. br. 685/54, 685/55 i 685/58 upisanoj u zk.ul. 12318 ko B. i pravo odvojenog namirenja iz predmeta razlučnog prava, a proizlazi da je ovo potraživanje tužene namireno.

Zbog raskida ugovora, shodno odredbi člana 132. stav 4. u vezi sa članom 219. ZOO, osnovan je zahtjev tužioca za naknadu koristi koje je tužena stekla upotrebom nekretnine, koja je po navedenim ugovorima trebala biti prodana tuženoj, odnosno kasnije zaključenim ugovorom Poštama Srpske. Pitanje krivice za raskid ugovora nije od značaja, jer tužilac ne traži naknadu štete zbog raskida ugovora, već naknadu koristi stečene upotrebom tuđe stvari, što predstavlja vid pravno neosnovanog obogaćenja.

Upotreba tuđe stvari shodno odredbi člana 219. ZOO, podrazumijeva da, kad je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili u odsustvu ove, da mu ovaj nadoknadi korist koju je imao od upotrebe.

Pri tome valja ukazati da nije bitna neposredna korist koju je tužena ostvarila time što je naplatila od Pošte Srpske po osnovu zakupa 831.455,25 KM po ugovoru od 28.01.2013. godine, jer taj iznos ne predstavlja korist od upotrebe tuđe stvari u smislu odredbe člana 219. ZOO, jer bi tužiocu korist od upotrebe pripadala i da je tužena trećim licima predmetne nekretnine dala na besplatno korištenje, već je to u konkretnom slučaju ona korist koja odgovara visini zakupnine koju bi tužilac ostvario u vremenskom periodu od 01.12.2003. godine, (kao dana zaključenja Ugovora o vansudskom poravnanju), do 28.11.2011. godine, (kao dana kad je izvršena primopredaja objekta), koja prema nalazu i mišljenja vještaka ekonomske struke iznosi 1.401.839,32 KM.

Navedeni ugovori po svojoj sadržini ustvari predstavljaju ugovore o kupoprodaji nekretnina u smislu odredbe člana 454. ZOO, kojima tužilac nije ispunio obavezu da na tuženu prenese pravo svojine, kao ni na Pošte Srpske. To je konačno i rezultiralo raskidom ugovora. Pored toga, navedeni ugovori nisu pravno valjani i ne proizvode pravno dejstvo prije svega jer potpisi ugovarača na tim ugovorima nisu ovjereni u sudu, a ovaj nedostatak zakonom predviđene forme ugovora ima za posljedicu ništavost tih ugovora, shodno odredbi člana 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Sl. list SRBiH“ 37/78, 4/79, 29/90, 22/01 i „Sl. glasnik RS“ 29/94).

U toku parnice nije odlučivano o zahtjevu da se utvrdi da su navedeni ugovori ništavi, jer je tužena u toku postupka povukla protivtužbu kojom je tražila da se utvrdi njihova ništavost, mada obje parnične stranke između ostalog u svojim navodima u toku postupka ukazuju da su ti ugovori ništavi.

Zbog toga, i iz razloga apsolutne ništavosti tih ugovora, shodno odredbi člana 104. stav 1. ZOO, svaka strana bi bila dužna vratiti drugoj ono što je primila po osnovu takvog ugovora, pa bi i po tom osnovu tužena bila dužna vratiti ono što je primila po osnovu ništavog ugovora, a to su koristi koje je imala u visini zakupnine.

Prema izloženom, ni ostali revizijski navodi tužene, kojima se prigovara pravilnosti primjene odredaba parničnog postupka i materijalnog prava, nisu osnovani, slijedom čega je odlučeno kao u izreci, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 4.387,50 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
Biljana Ačić