

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 174730 21 Rev
Banjaluka, 8.02.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću koje čine sudije, Senad Tica, kao predsjednik vijeća, Biljana Tomić i Tanja Bundalo, kao članovi vijeća u pravnoj stvari tužitelja: D.K., B.K., B.A. i N.D., svi iz B., koje zastupa D.T., advokat iz B., protiv tuženog A. d.o.o. B., koga zastupa Z.N., advokat iz B., radi ispunjenja ugovora, vrijednost predmeta spora: 50.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 174730 20 Gž 2 od 15.02.2021. godine, na sjednici održanoj 08.02.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 174730 18 P 2 od 24.10.2019. godine odbijen je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je tuženi, kao prodavac, prodao tužiteljima, kao kupcima, posebne dijelove stambeno-poslovnog objekta oznake 2PO+P+4+M u B., ..., izgrađenog na zemljištu označenom kao k.č. br. 4147/1 i k.č. br. 4147/3 koja čestica je upisana u Pl. broj 1795 k.o. B. 7, koje odgovaraju parcelama označenim kao k.č. br. 65/9 i k.č. br. 65/15, koje su upisane u Zk. ul. broj 1219 k.o. B., za koji nije pribavio dozvolu za upotrebu prilikom predaje stanova u posjed, a koju je pribavio u toku ovog postupka, sa materijalnim nedostacima na zajedničkim dijelovima objekta koji su utvrđeni u nalazu i mišljenju sudskog vještaka građevinske struke od 06.10.2014. godine, te kojim je tražio da sud obaveže tuženog da otkloni utvrđene materijalne nedostatke na zajedničkim dijelovima objekta ili da isplati tužiteljima iznos od 52.422,00 KM, radi otklanjanja materijalnih nedostataka na teret tuženog, kao i zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka.

Obavezani su tužitelji da tuženom nadoknade troškove postupka u iznosu od 6.720,00 KM. Sa preostalim dijelom zahtjeva za naknadu troškova postupka, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa, tuženi je odbijen.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 174730 20 Gž 2 od 15.02.2021. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 8.813,72 KM, a obavezani tužitelji da tuženom nadoknade troškove žalbenog postupka u iznosu od 2.427,50 KM, dok je preko dosuđenog iznosa takav zahtjev tuženog odbijen.

Blagovremenom revizijom tužitelji pobijaju drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlažu da se revizija usvoji i osporena presuda preinači tako da se usvoji tužbeni zahtjev, ili da se ukine i predmet vrati na novi postupak uz obavezivanje tuženog da im naknadi troškove ovog postupka.

U odgovoru, tuženi predlaže da se revizija odbije, kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrde činjenice (bliže navedene u izreci prvostepene presude) u vezi sa ugovorom o prodaji koji je zaključen između tuženog kao prodavca i tužitelja kao kupaca, te da se obaveže tuženi da otkloni materijalne nedostatke utvrđene u nalazu vještaka građevinske struke od 06.10.2014. godine, na zajedničkim dijelovima objekta ili da im isplati iznos od 52.422,00 KM, radi otklanjanja tih nedostataka na teret tuženog.

Tokom postupka nižestepeni sudovi su utvrdili da su tužitelji sa tuženim (svako za sebe), tokom 2010. i 2011. godine, zaključili ugovore o kupovini stana, a neki od njih i garažnog prostora, u zgradi koja je u vrijeme zaključenja ugovora bila u izgradnji, a sadrži preko sedamdeset stanova i preko četrdeset garažnih prostora. Ti ugovori su realizovani tako što su tužitelji u pretežnom dijelu isplatili tuženom kupoprodajnu cijenu, a tuženi im predao u posjed predmet kupoprodaje u prvoj polovini 2012. godine (kako se navodi u tužbi). Tužitelji su po uselenju primjetili neke nedostatke na zajedničkim dijelovima zgrade, uređajima i garažnom prostoru, pa su dopisima od 14.8. i 04.10.2012. godine, o tome obavijestili tuženog zahtjevajući da otkloni te nedostatke. Kada se tuženi nije očitovao na ove podneske, opet su dana 29.4.2013. godine, uputili dopis tuženom sa zahtjevom da otkloni određene nedostatke, na koji je tuženi odgovorio 13.5.2013. godine, uz obavještenje da je u toku pribavljanje upotrebne dozvole i da će tuženi otkloniti sve nedostatke na koje ukaže Komisija za tehnički pregled.

Nije sporno da je tuženi predmetni objekat gradio na osnovu građevinske dozvole, koju je izdao nadležni organ i na osnovu usvojene projektne dokumentacije i da u vrijeme kada su tužitelji ušli u posjed kupljenih nekretnina (stanova i garaža), ta zgrada nije imala upotrebnu dozvolu i da je upotrebna dozvola dobijena dana 17.5.2017. godine.

Tuženi se navedenim kupoprodajnim ugovorima obavezao da predmetne stanove izgradi i da ih preda tužiteljima u posjed po sistemu „ključ u ruke“, te je ugovoreno, između ostalog, da se na odgovornost za nedostatke na predmetnim nekretninama primjenjuju odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Nalazeći da je osnovan istaknuti prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije, jer da bi u konkretnom slučaju aktivno legitimisana bila samo Zajednica etažnih vlasnika, jer je tužbeni zahtjev usmjeren na otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima objekta, a ne na eventualne nedostatke u posebnim djelovima objekta koji su u vlasništvu tužitelja, kao etažnih vlasnika, da je nadležni organ izdao rješenje o upotrebnoj dozvoli, što bi podrazumjevalo da predmetna građevina nema nedostataka, da su etažni vlasnici sami dužni da se brinu o održavanju zgrade, kako njenih posebnih dijelova tako i zajedničkih, a da je prvi dio zahtjeva (u pogledu utvrđenja u kakvom stanju i sa kakvom dokumentacijom je tuženi prodao i predao u posjed tužiteljima kupljene nekretnine) neosnovan i suvišan, budući da bi svrha tužbe bila ispunjena i usvajanjem zahtjeva da se obaveže tuženi da otkloni nedostatke, ili da isplati tužiteljima određeni iznos – prvostepeni sud odbija

zahtjeve tužitelja, pozivom na odredbu člana 22. Zakona o održavanju zgrada («Službeni glasnik Republike Srpske» br. 101/11).

Drugostepeni sud nalazi da tužitelji jesu aktivno legitimisani, u smislu odredbe člana 26. stav 1. i člana 36. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08, 58/09, 95/11, 60/15, 18/16 i 107/19) i da se radi o materijalnim nedostacima na kupljenoj stvari, pa u smislu odredbe člana 217. stav 2. i 3. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP), održava raspravu, ponovo izvodi dokaze koji su izvedeni pred prvostepenim sudom, izvodi dokaz dopunskim vještačenjem po vještacima građevinsko-arhitektonske i elektrotehničke struke, pa na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja, koje se saglasno odredbi člana 240. stav 2. ZPP, ne može preispitivati u ovoj fazi postupka – zaključuje da tužitelji nisu dokazali da se radi o materijalnim nedostacima u smislu odredbe člana 479. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 u daljem tekstu: ZOO), niti su dokazali da radovi na predmetnom objektu nisu izvedeni u saglasnosti sa građevinskom dozvolom i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je objekat izgrađen, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, materijala, instalacija, opreme, uređaja i postrojenja, niti da su pretrpjeli štetu na stanovima, niti na automobilima zbog navodnih nedostataka, pa kako nedostatke nije utvrdila ni komisija za tehnički prijem objekta, nego je nadležni organ izdao upotrebnu dozvolu, a nije dokazano ni da su tužitelji o svom trošku otklonili eventualne nedostatke – slijedom čega, na temelju tih razloga, odbija žalbu tužitelja i potvrđuje prvostepenu presudu.

Pobijana presuda je pravilna i zakonita. Drugostepeni sud je, u smislu odredbe člana 231. ZPP, odgovorio na sve relevantne žalbene navode (kako one koje je našao osnovanim tako i na one koje je smatrao neosnovanim) i za svoju odluku je dao jasne i valjane razloge koje prihvata i ovaj sud i koji navodima revizije nisu dovedeni u ozbiljnu sumnju. Dokaze koji su izvedeni pred oba suda i one koji su izvedeni na raspravi pred drugostepenim sudom je, suprotno tvrdnji revidenta, detaljno i pravilno analizirao i ocjenio, na način koji podrazumjeva odredba člana 8. ZPP. Svoju odluku nije temeljio samo na jednom dokazu – postojanju upotrebne dozvole za predmetnu zgradu, kako pogrešno tvrdi revident. I taj dokaz je cijenio kao i svaki drugi. Međutim, ovaj dokaz, njegova valjanost i istinitost se nije mogla preispitivati u ovom parničnom postupku kako bi to htjeli tužitelji, pozivom na odredbu člana 132. ZPP. Radi se, naime, o upravnom aktu, donesenom u upravnom postupku, pa se samo u tom postupku (uključujući i upravni spor) može preispitivati njegova valjanost i zakonitost. Njegov sadržaj se ne može mijenjati u parničnom postupku i ima se uzeti onako kako glasi.

Drugostepeni sud se bavio nalazima vještaka elektrotehničke struke, Z.R. i vještaka građevinsko-arhitektonske struke L.K. Po prirodi stvari nije čudno što je u pogledu valjanosti elektro instalacija, vezanih za ispravnost i kvalitet kućnih ventilatora koji se nalaze u sanitarnim čvorovima stanova, vjeru poklonio nalazu vještaka elektrotehničke struke (koji je rekao da odgovaraju projektnoj dokumentaciji i standardima, a da ih korisnici trebaju redovno čistiti da ne bi došlo do samozapaljenja), a ne nalazu vještaka građevinsko-arhitektonske struke (koji je insistirao na tome da je trebalo ugraditi ventilatore sa termo izolacijom koji ne bi predstavljali potencijalnu opasnost za izbijanje požara).

Takođe se bavio i analizirao nalaz vještaka građevinsko-arhitektonske struke, M.K. od 06.10.2014. godine (na kojem tužitelji temelje tužbeni zahtjev) iz kojeg proizlazi da vanjsko uređenje pored objekta, odnosno prilazu objekta, nije završeno, a urađeno popločavanje deformisano, da su oštećeni zidovi, te strop u prolaznom hausteru, na prilazu ulazu, da na ulaznim vratima u ulazu B nedostaje mehanizam za automatsko zatvaranje, da su oštećene električne brave, da u hodniku prizemlja nedostaje dio cokla od postojećih ploča, da nedostaju neke svjetiljke, da su se pojavile fleke na zidu u hodniku od vode, da je primjetno vitoperenje na vratima grijanja na etažama, da su vidne pojave velikih sjena na sastavu podnih ploča u hodnicima, da su primjetna oštećenja i loše izvedeni molerski radovi u stubištu, da je završna obrada podova u garažama nekvalitetno izvedena, da postoje oštećenja špaleta na ulaznim vratima u garažu, da nije završeno postavljanje završne varene trake sa posipom na prodorima na krovu i da bi za otklanjanje ovih nedostataka bio potreban iznos od 52.422,00 KM.

Neke od tih nedostataka je evidentirao i vještak L.K., koji je kasnije vršio dopunu vještačenja (u januaru 2021. godine). Međutim, kod činjenice, koju konstatuje i ovaj vještak, a tako proizlazi i iz iskaza saslušanih svjedoka, pa i tužitelja kao parničnih stranaka - da su neki nedostaci sasvim sigurno otklonjeni, te da se neki po tvrdnji tuženog, a i po prirodi stvari, mogu pripisati proteku vremena, odnosno upotrebi i djelovanju trećih lica (izvođača radova na susjednom objektu koji su oštetili prilaze upotrebom mehanizacije, djelovanju drugih izvođača radova koji su naknadno razvodili instalacije radi pružanja svojih usluga korisnicima kupljenih stanova, pa i samih stanara koji su neoprezno i nepažljivo, često bez saglasnosti tuženog, ulazili u kupljene stanove i unosili stvari), nije se na pouzdan način moglo zaključiti da se radi o oštećenjima i nedostacima za koje odgovara tuženi kao prodavac. Uostalom, kod takvog stanja stvari, otklanjanje spornih nedostataka (kao primarni zahtjev) i pod uslovom da su ih jasno i nedvosmisleno identifikovali i opisali u tužbenom zahtjevu (a nisu), tužitelji nisu mogli temeljiti na nalazu i mišljenju sačinjenom 06.10.2014. godine po vještaku M.K.

Iz nalaza vještaka M.K. proizlazi, da je završna obrada podova u garažnim prostorima nekvalitetno izvedena, a ne da nije uopšte izvedena, pa ne stoji takva reviziona tvrdnja tužitelja, na kojoj temelje pobijanje drugostepene odluke, pozivom i na kasniji nalaz vještaka L.K., slijedom čega nije mogla ishoditi drugačiju odluku i pod uslovom da se njome ne ukazuje (u suštini) na pogrešno utvrđeno činjenično stanje, što nije moguće, kako je već rečeno, u ovoj fazi postupka. Takođe i Komisija za tehnički prijem je konstatovala nedostatke u završnoj obradi poda garažnog prostora, pa je ostavljen rok za otklanjanje uočenih nedostataka. Kako je nakon toga ponovo obavljen pregled, izvršen tehnički prijem i izdata upotrebna dozvola, ima se smatrati da je taj nedostatak otklonjen, a ako se kasnije i pojavio, može biti rezultat upotrebe tog prostora, o čijoj ispravnosti i održavanju svi korisnici moraju voditi računa, kako ispravno zaključuje i drugostepeni sud.

Drugostepeni sud jeste naveo da tužitelji na kupljenim stanovima nisu pretrpili nikakvu štetu (što je istina), ali nije na toj okolnosti i samo na temelju te činjenice odlučio o tužbenom zahtjevu, niti je o zahtjevu tužitelja sudio kao o naknadi štete (kako pogrešno tvrde revidenti), nego upravo po pravilima koja regulišu pitanje postojanja materijalnih nedostataka i odgovornosti za te nedostatke (član 478. do 500. ZOO). S tim u vezi, jer je nesporno da kupljeni stanovi nisu imali nikakvih nedostataka, okolnost da su ugovori o njihovoj kupovini zaključeni sa klauzulom „ključ u ruke“ (na kojoj insistiraju revidenti), nije od uticaja na rješenje ovog spora.

Slijedom navedenih razloga, te kako je odredbom člana 479. tačka 1) ZOO propisano, da materijalni nedostatak postoji ako kupljena stvar nema potrebna svojstva za njenu redovnu upotrebu ili za promet i kako se neznatan materijalni nedostatak ne uzima u obzir (član 478. stav 3. ZOO), a tužitelji i nisu dokazali da se radi o nedostacima za koje odgovara tuženi i da ti nedostaci, ako ih je i bilo, nisu otklonjeni, proizlazi da tužitelji nisu dokazali osnovanost svojih zahtjeva, slijedom čega su pravilne nižestepene presude o odbijanju tih zahtjeva, pa je posljedično tome odbijena i njihova revizija, na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić