

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 95 0 P 037065 21 Rev
Banjaluka, 16.02.2022. 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 G.D. iz T., koga zastupa punomoćnik Z.I., advokat iz T., protiv tuženog P.g.i.b. d.o.o. Z., T.c., koga zastupa punomoćnik R.L., advokat iz Z., radi utvrđenja i činidbe, te po protivtužbi tuženog-protivtužioca, P.g.i.b. d.o.o. Z., protiv tužioca-protivtuženog G.D., radi isplate duga, odlučujući o reviziji tužioca i o reviziji tuženog, izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Trebinju broj 95 0 P 037065 21 Gž 3 od 19.03.2021. godine, na sjednici održanoj dana 16.02.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tužioca se usvaja, presuda Okružnog suda u Trebinju broj 95 0 P 037065 21 Gž 3 od 19.03.2021. godine, se ukida u dijelu kojim je žalba tuženog - protivtužioca djelimično uvažena i preinačena presuda Osnovnog suda u Trebinju broj 95 0 P 0037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine u dijelu kojim je obavezan tuženi-protivtužilac da na ime umanjena vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana isplati iznos od 2.486,42 KM, te prema dopunskom građevinskom vještačenju od 04.02.2020. godine, dodatni iznos od 2.025,44 KM (stav 2. izreke drugostepene presude), kao i u dijelu odluke o troškovima postupka (stav 4. izreke drugostepene presude) i predmet se u ovom dijelu vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Revizija tuženog se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Trebinju broj 95 0 P 037065 21 Gž 3 od 19.03.2021. godine, se preinačava tako što se žalba tuženog djelimično usvaja i presuda Osnovnog suda u u Trebinju broj: 95 0 P 037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine preinačava u dijelu kojim je obavezan tuženi - protivtužilac da na ime naknade štete u vidu umanjena vrijednosti, zbog neispunjenja ugovorne obaveze u vezi izgradnje terase iz Ugovora o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog objekta u fazi izgradnje br. OPU: ... od 14.06.2013. godine, isplati tužiocu - protivtuženom G.D. iz T. isplati iznos od 7.020,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 02.03.2015. godine kao dana podnošenja tužbe do konačne isplate (tačka 2. izreke prvostepene presude), tako što se tuženi obavezuje da tužiocu plati iznos od 3.705,00 KM umjesto iznosa od 7.020,00 KM.

U preostalom dijelu revizija tuženog se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u u Trebinju broj: 95 0 P 037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine usvojen je tužbeni zahtjev tužioca koji glasi:

„1. Utvrđuje se da je temeljem pravnog posla – Ugovora o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog dijela objekta u fazi izgradnje, koji je zaključen između P.g.i.b. d.o.o. Z. i G.R. iz T. dana 14.06.2013. godine pod brojem OPU: ..., tužilac - protivtuženi G.D. iz T., kao zakonski nasljednik G.R., stekao valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na trosobnom stanu oznake PR-1, Lamela 5, površine 85,70 m², te garaži oznake PD-2, Lamela 5, površine 43,10 m², koji se nalaze u zgradi sagrađenoj na k.č. br. 1342 (novi premjer), odnosno k.č. br. 2625/1 (stari premjer), upisanoj u ZK uložak br. 3839 KO SP T., a sve prema tlocrtima objekata izrađenim od strane G.T. od 22.07.2014. godine koji čine sastavni dio ove presude, te se nalaže tuženom - protivtužiocu P.g.i.b. d.o.o. Z. da tužiocu G. D. iz T. izda valjanu pravnu ispravu (clausula intabulandi) kojom se dozvoljava prenos i upis prava svojine i posjeda u javnim evidencijama Uprave Republike Srpske, Područna jedinica T., na ime tužioca - protivtuženog G.D. iz T. sa 1/ 1 dijela, u roku od 30 dana od dana donošenja presude, jer će u protivnom takvu pravnu ispravu zamijeniti ova presuda.

U skladu sa prednje iznesenim, sva prava tuženog - protivtužioca P.g.i.b. d.o.o. Z. na navedenim etažnim jedinicama se brišu, pa se nalaže Upravi Republike Srpske, Područna jedinica T. da u javnim evidencijama koje se vode kod tog javnog organa upiše pravo svojine i posjeda tužioca protivtuženog G.D. iz T. sa 1/1 dijela na navedenim etažnim dijelovima, zajednom sa pravom svojine na zajedničkim uređajima i dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini, kao i na zemljištu ispod zgrade i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

2. Obavezuje se tuženi - protivtužilac da na ime naknade štete u vidu umanjenja vrijednosti, zbog neispunjenja ugovorne obaveze u vezi izgradnje terase iz Ugovora o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog objekta u fazi izgradnje br. OPU: ... od 14.06.2013. godine, tužiocu - protivtuženom G.D. iz T. isplati iznos od 7.020,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 02.03.2015. godine kao dana podnošenja tužbe do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

3. Obavezuje se tuženi – protivtužilac da na ime umanjenja vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana i garaže iz stava 1. ove presude (ugradnja posebnog vodomjera, čišćenje oluka, gletovanje zida garaže, otklanjanje pukotina u zidovima stana osposobljavanje ventilacije u kuhinji, oštećenja na parketu i balkonskim pločicama stana) tužiocu - protivtuženom G.D. iz T. isplati iznos od 2.486,42 KM, (sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana 19.06.2017. godine kao dana vještačenja do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

4. Obavezuje se tuženi - protivtužilac da na ime umanjenja vrijednosti etažne jedinice i naknade štete zbog nedostataka u stanu (prema dopunskom građevinskom vještačenju od 04.02.2020. godine) tužiocu - protivtuženom G.D. iz T. isplati iznos od 2.025,44 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana 04.02.2020. godine kao dana vještačenja do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

5. Obavezuje se tuženi - protivtužilac da tužiocu - protivtuženom G.D. iz T. na ime ugovorene zakupnine za period kašnjenja i predaje u posjed stana i garaže iz stava 1. ove presude isplati iznos od 6.047,08 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev 02.03.2015. g. kao dana podnošenja tužbe do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.“

Istom presudom usvojen je protivtužbeni zahtjev tuženog-protivtužioca koji glasi:

„Obavezuje se tužilac - protivtuženi da na ime duga po osnovu izgradnje i predaje u posjed stana površine 85,70 m² i garaže površine 43,10 m² u zgradi sagrađenoj na kč. broj 1342 (novi premjer) upisanoj u z.k. ul. broj: 3839 KO SP T., isplati tuženom – protivtužiocu iznos od 34.020,00 KM za povećanu izgrađenu površinu stana za 19,30 m² od ugovorene i iznos od 380,00 KM za povećanu izgrađenu površinu garaže za 0,40 m² od ugovorene što ukupno iznosi 34.400,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana 23.10.2014. godine do isplate“.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Trebinju broj: 95 0 P 037065 21 Gž 3 od 19.03.2021. godine, žalba tužioca je uvažena i presuda Osnovnog suda u Trebinju broj 95 0 P 0037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine preinačena u dijelu kojim je usvojen protivtužbeni zahtjev, tako što je odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog - protivtužioca P.g.i.b. d.o.o. Z. kojim je tražio da se obaveže tužilac – protivtuženi D.G. da na ime duga po osnovu izgradnje i predaje u posjed stana površine 85,70 m² i garaže površine 43,10 m² u zgradi sagrađenoj na kč. broj 1342 (novi premjer), upisanoj u z.k. ul. broj 3839 KO SP T., isplati tuženom – protivtužiocu iznos od 34.020,00 KM za povećanu izgrađenu površinu stana za 19,30 m² od ugovorene i iznos od 380,00 KM za povećanu izgrađenu površinu garaže za 0,40 m² od ugovorene, što ukupno iznosi 34.400,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 23.10.2014. godine do isplate.

Žalba tuženog-protivtužioca P.g.i.b. d.o.o. Z. je djelimično uvažena, tako što je preinačena presuda Osnovnog suda u Trebinju broj 95 0 P 0037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine u dijelu kojim je obavezan tuženi-protivtužilac da na ime umanjenja vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana i garaže iz tačke 1. presude (ugradnja posebnog vodomjera, čišćenje oluka, gletovanje zida garaže, otklanjanje pukotina u zidovima stana osposobljavanje ventilacije u kuhinji, oštećenja na parketu i balkonskim pločicama stana) isplati iznos od 2.486,42 KM, te, prema dopunskom građevinskom vještačenju od 04.02.2020. godine, dodatni iznos od 2.025,44 KM (tačka 3. i 4. izreke presude).

U preostalom dijelu žalba tuženog-protivtužioca P.g.i.b. d.o.o. Z. je odbijena.

Odlučeno je da svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac u dijelu kojim je prvostepena presuda preinačena u pogledu tužbenog zahtjeva tužioca da mu tuženi-protivtužilac na ime umanjenja vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana i garaže isplati iznos od 2.486,42 KM, te dodatni iznos od 2.025,44 KM (tačka 3. i 4. izreke prvostepene presude), iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tuženi izjavljenom revizijom pobija drugostepenu presudu u usvajajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i u odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda u pobijanom dijelu preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija tuženog odbije, a tuženi da se revizija tužioca odbije.

Odredbom člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), propisano je da revizija nije dozvoljena ako vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude ne prelazi 30.000,00 KM, a u privrednim sporovima 50.000,00 KM.

Stavom 3. istog člana propisano je da stranke, u slučajevima kada revizija nije dozvoljena, mogu podnijeti reviziju protiv drugostepene presude ako odluka o sporu zavisi o rješenju nekog materijalnopravnog ili procesnopravnog pitanja važnog za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a naročito: a) ako o tom pitanju revizijski sud još nije zauzeo shvatanje odlučujući o pojedinim predmetima ili na sjednici odjeljenja, a riječ je o pitanju o kojem postoji različita praksa drugostepenih sudova, b) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje, ali je odluka drugostepenog suda zasnovana na shvatanju koje nije podudarno sa tim shvatanjem i c) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje i presuda drugostepenog suda se zasniva na tom shvatanju, ali bi, uvažavajući razloge iznesene tokom prethodnog prvostepenog i žalbenog postupka, zbog promjene u pravnom sistemu uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima, te odlukom Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, Evropskog suda za ljudska prava, trebalo da se preispita sudska praksa.

Stavom 4. člana 237. ZPP, propisano je da u reviziji izjavljenoj prema stavu 3. tog člana, stranka mora jasno da naznači pravno pitanje zbog kojeg je podnijela reviziju, uz određeno navođenje propisa i drugih važećih izvora prava koji se na njega odnose, te izloži razloge zbog kojih smatra da je ono važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Kada je tužbeni zahtjev izražen u novcu, kao vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude, uzima se u obzir samo vrijednost glavnog zahtjeva (član 316. stav 2. ZPP). Kamate, ugovorna kazna i ostala sporedna traženja ne uzimaju se u obzir pri određivanju vrijednosti predmeta spora ako ne čine glavni zahtjev (stav 3. iste zakonske odredbe).

Kada se tužbeni zahtjev odnosi na nenovčano potraživanje, za ocjenu prava na izjavljivanje revizije mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju tužilac označi u tužbi (član 53. stav 2. tačka 4) ZPP i član 316. stav 1. u vezi sa članom 321. stav 2. ZPP).

Predmetna parnica vodila se po zahtjevima tužioca:

- nenovčanim da se utvrdi da je on, na osnovu Ugovora o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog dijela objekta u fazi izgradnje, stekao valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na trosobnom stanu, te garaži (oznaka kao u prvostepenoj presudi), da se naloži tuženom da tužiocu izda valjanu pravnu ispravu (clausula intabulandi) kojom se dozvoljava prenos i upis prava svojine i posjeda u javnim evidencijama, a da se sva prava tuženog na navedenim etažnim jedinicama brišu i naloži Upravi Republike Srpske, Područna jedinica T. da u javnim evidencijama upiše pravo svojine i posjeda tužioca, za koje je tužilac u tužbi označio vrijednost predmeta spora iznosom od 16.000,00 KM, i

- novčanim tužbenim zahtjevima da mu tuženi na ime naknade štete u vidu umanjenja vrijednosti, zbog neispunjenja ugovorne obaveze u vezi izgradnje terase isplati iznos od 7.020,00 KM, zbog nedostatka stana i garaže iznos od 2.486,42 KM, na ime umanjenja vrijednosti etažne jedinice i naknade štete zbog nedostataka u stanu iznos od 2.025,44 KM, te na ime ugovorene

zakupnine za period kašnjenja i predaje u posjed stana i garaže iz stava 1. ove presude isplati iznos od 6.047,08 KM, tako da ukupno novčani zahtjevi iznose 17.578,94 KM.

Takođe, predmetna parnica vodila se po protivtužbenom novčanom zahtjevu tuženog da mu tužilac na ime duga po osnovu izgradnje i predaje u posjed stana isplati ukupno iznosi 34.400,00 KM.

Protivtužba (član 74. stav 1. ZPP) je samostalna tužba koju tuženi (protivtužilac) podnosi protiv tužioca (protivtuženog) u parnici koja se protiv njega vodi povodom tužbe. Iz procesne samostalnosti tužbe i protivtužbe, takođe proizlazi da se i prava na izjavljivanje revizije po tužbi i protivtužbi cijeni zasebno, slijedom čega se dozvoljenost revizije mora ispitati u odnosu na svaki od postavljenih zahtjeva (iz tužbe i iz protivtužbe), pojedinačno, tj. – vrijednost predmeta spora, odnosno pobijanog dijela pravosnažne presude određuje se zasebno u odnosu na tužbu i u odnosu na protivtužbu i ti se iznosi ne mogu sabirati.

Proizlazi da vrijednost nenovčanog pobijanog dijela pravosnažne presude po tužbi od 16.000,00 KM, kao ni vrijednost novčanog zahtjeva tužioca od 17.578,94 KM, ne prelaze 30.000,00 KM, zbog čega revizija tužioca i revizija tuženog u dijelu kojim se pobija odluka o tužbenom zahtjevu, nisu dozvoljene, dok je dozvoljena revizija tuženog kojom se pobija drugostepena presuda u odnosu na novčani dio odluke o protivtužbenom zahtjevu koji iznosi 34.400,00 KM.

Tužilac u reviziji predlaže da se revizija uzme u razmatranje zbog jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, dok tuženi (pogrešno) smatra da je revizija dozvoljena i u odnosu na odluku o tužbenom zahtjevu jer vrijednost protivtužbenog zahtjeva prelazi 30.000,00 KM.

Cijeneći da su tužbeni i protivtužbeni zahtjev nalaze u koneksnom odnosu, budući da je zahtjev protivtužbe u vezi sa tužbenim zahtjevom (tzv. koneksna protivtužba), da tužba i protivtužba proizlaze iz istog pravnog odnosa, iz istog činjeničnog kompleksa i iste pravne norme, ovaj sud je radi obezbjeđenja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, reviziju tužioca i reviziju tuženog dozvolio i u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu.

Revizija tužioca je osnovana.

Revizija tuženog je djelimično osnovana.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je otac tužioca R.G. (čiji je tužilac nasljednik), zaključio sa preduzećem AD N. T. 28.08.2008. godine ugovor o razmjeni nekretnina, broj OPU: ..., kojim se obavezao da preda AD N. T. i prenese u vlasništvo svoj stan u T., ukupne površine 69,34 m², u Ul. ..., dok se AD N. obavezalo da na njega prenese pravo vlasništva na odgovarajućem stanu i pomoćnom prostoru u sastavu stambeno-poslovnog objekta koji će AD N. izgraditi na mjestu gdje se nalazi zgrada sa stanom tužioca, i to stan sa zasebnim ulazom i terasom minimalne visine do 3 metra od nivoa ulice, zasebnim vodomjerom direktno priključenim na gradsku vodovodnu mrežu, koji će se izgraditi na južnoj strani južne lamele, u ulazu broj 5, prizemlje, označen sa slovom S 1, površine 66,80 m², garažom površine 30,70 m², pomoćnom prostorijom 12 m² i terasom 37,60 m², a prema

arhitektonskom nacrtu iz projektne dokumentacije koja je sastavni dio tog ugovora; da je u članu 2. ovog ugovora bilo ugovoreno da je AD N. T. dužno da R.G., ocu tužioca, izgradi i preda u posjed stan najkasnije do 15.09.2008. godine; da je R.G. predao u posjed svoj stan AD N., ali AD N. nikad nije predalo u posjed ugovoreni stan R.G.; da je Preduzeće AD N. započelo izgradnju stambeno-poslovnog objekta, ali je stalo sa izvođenjem radova; da je AD N. 14.08.2012. godine zaključilo sa tuženim ugovor o preuzimanju prava i obaveza na projektu kompleksa A., a prema tom ugovoru tuženi je dobio pravo raspolaganja i prodaje svih slobodnih stambeno-poslovnih i drugih jedinica u okviru tog projekta, i preuzeo obavezu da će ponuditi potpisivanje posebnih ugovora kupcima odnosno vlasnicima postojećih nekretnina na parceli, koji su sa N. potpisali ugovore, okončati projekat i nakon njegovog završetka predati u posjed stambeno-poslovne i druge površine; da su parnične stranke zaključile ugovor broj OPU: ... dana 14.06.2013. godine, o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog dijela objekta u fazi izgradnje, da je članom 1. ovog ugovora ugovoreno je da će P.g.i.b. d.o.o. Z. u potpunosti završiti etažne dijelove navedene u ugovoru o razmjeni nekretnina broj OPU: ... od 28.08.2008. godine, i to upravo one dijelove i u istoj površini kako su navedeni u tom ugovoru, ali sa sljedećim izmjenama: "Prostor predviđen za zaseban ulaz u navedeni stan (predviđen za izgradnju stepeništa) pretvoriti u stambeni i garažni prostor, terasu površine 37,06 m² zamijeniti terasom tako da ista bude cijelom dužinom stana, ne užom od 1,80 m, za razliku površine nakon svih mjerenja prema JUS UC 2.100, G.R. će se ista nadoknaditi posebnom garažom oznake G14, lamela 5, u površini od 13,30 m², a razliku u površini G.R. će platiti P.g.i.b. d.o.o. Z. nakon mjerenja i izvršenog tehničkog pregleda objekta po cijeni od 950,00 KM po 1 m²; da je tuženi dobio upotrebnu dozvolu 23.11.2014. godine, a tužilac ušao u posjed i preuzeo ključeve 17.01.2015. godine, bez sačinjavanja zapisnika o primopredaji; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke V.Š. od 19.06.2017. godine, sa dopunom nalaza i mišljenja od 31.01.2020. godine, proizlazi da je prema projektnoj dokumentaciji iz 2008. godine, urađenoj od strane AD N. T., planirana nenatkrivena terasa trougaone forme, u prizemlju, dužinom cijelog stana G. R., površine 37,6 m², a obračunata po koeficijentu od 0,25%P, tako da je njena površina u projektu iznosila 9,4 m² u stanu od 76,2 m², koji je trebao da pripadne R.G., da je izvedena nenatkrivena terasa drugog oblika i druge površine, dimenzija 1,53 m x 14,37 m i površina iznosi 22,00 m², obračunata po koeficijentu 0,25%P, tako da njena površina iznosi 5,5 m², da prema ugovoru od 2013. godine planirana (ugovorena) terasa je cijelom dužinom stana, sa širinom ne manjom od 180,00 cm i da je terasa izvedena cijelom dužinom, ali sa širinom od 153 cm, konzolno na ugrađenim (dograđenim) konstruktivnim metalnim nosačima, tako da razlika između projektovane i izgrađene terase iznosi 3,9 m², pa s obzirom da je cijena jednog metra kvadratnog stambenog prostora u stambeno-poslovnom kompleksu A. prilikom predaje iznosila 1.800,00 KM, vrijednost umanjenja iznosi 7.020,00 KM; da iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke F.M. proizlazi da je (prvobitnim ugovorom) između parničnih stranaka ugovorena izgradnja stambene površine od 66,80 m², pomoćnog prostora 12 m², garaže 30,70 m², a da su nakon završetka objekta i izvršenog tehničkog prijema, tužiocu od strane tuženog predate nekretnine stan 85,70 m², garaža 43,10 m², da je prepravkom posebnog ulaza i izgradnjom terase uz stan nastala izgrađena površina veća od ugovorene za 19,30 m², i to: povećanje površine stana za 18,90 m² i povećanje površine za garažu od 0,40 m².

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud zaključuje da je tužbeni zahtjev zasnovan na ugovorima broj OPU: ... od 28.08.2008. godine i ugovoru broj OPU: ... od 14.06.2013. godine i da je tuženi predao tužiocu u posjed trosoban stan u lameli L-5, površine

85,70 m² u koju površinu je uračunata i naknadno urađena terasa razvijene površine 21,94 m², odnosno redukovane površine 5,50 m², što po jediničnoj cijeni od 1.800,00 KM/m² daje vrijednost od 156.060,00 KM, te garažni prostor površine 43,10 m², što po jediničnoj cijeni od 950,00 KM/m² daje vrijednost od 40.945,00 KM, tako da je tuženi predao tužiocu u posjed izgrađene nekretnine, sa prepravkama po njegovom nalogu, u vrijednosti od 197.005,00 KM.

S obzirom da je tuženi kasnio sa predajom predmetne etažne jedinice tužiocu, prvostepeni sud je našao da je dužan da tužiocu plati na ime ugovorene zakupnine za period kašnjenja iznos od 6.047,08 KM, prema nalazu i mišljenju vještaka ekonomske struke S.P. od 18.05.2016. godine i dopune nalaza od 14.01.2020. godine u kome je ovaj vještak obračunao zakupninu po prosječnoj cijeni od 6,11 KM po metru kvadratnom za period od 31.01.2014. godine, kada je tuženi bio dužan da završi radove na izgradnji objekta-etažne jedinice, pa do 17.01.2015. godine kada je tužilac preuzeo ključeve i ušao u posjed stana i garaže.

Dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na naknadu štete zbog nedostataka u stanu i garaži (tačka 3. i 4. izreke prvostepene presude), usvojen je temeljem nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke V.Š. koja je u osnovnom i dopunjenom nalazu utvrdila iznose potrebne za otklanjanje nedostataka.

Prvostepeni sud je zaključio da je protivtužbeni zahtjev osnovan zbog povećanja površine stambenog i garažnog prostora nastale "prepravkom posebnog ulaza i izgradnjom terase", odnosno razlike u površini nastale utvrđivanjem projektovane i izgrađene površine, što je predstavio i vještak geodetske struke M.F. u svom nalazu i mišljenju, pa je, uzevši u obzir prodajnu cijenu po metru kvadratnom, našao da je vrijednost razlike u površini 34.400,00 KM.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca uvažio i presudu Osnovnog suda u Trebinju broj 95 0 P 0037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine preinačio u dijelu kojim je usvojen protivtužbeni zahtjev, tako što je odbijen protivtužbeni zahtjev.

Žalba tuženog-protivtužioca je djelimično uvažena, tako što je preinačena presuda Osnovnog suda u Trebinju broj 95 0 P 0037065 19 P 3 od 20.07.2020. godine u dijelu kojim je obavezan tuženi-protivtužilac da na ime umanjenja vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana i garaže iz tačke 1. presude (ugradnja posebnog vodomjera, čišćenje oluka, gletovanje zida garaže, otklanjanje pukotina u zidovima stana osposobljavanje ventilacije u kuhinji, oštećenja na parketu i balkonskim pločicama stana) isplati iznos od 2.486,42 KM, te, prema dopunskom građevinskom vještačenju od 04.02.2020. godine, dodatni iznos od 2.025,44 KM (tačka 3. i 4. izreke presude).

Obrazložio je da je pravilno utvrđeno da je tužilac stekao pravni osnov za upis prava vlasništva na predmetnom stanu i garaži, po osnovu ugovora broj OPU: ... od 14.06.2013. godine, da obzirom da je tuženi predao tužiocu ključeve stana i tužilac stan preuzeo u posjed, prema zapisniku o primopredaji stana i garaže od 17.01 2015. godine, da je osnovan zahtjev tužioca da mu tuženi izda valjanu ispravu za upis prava svojine kod nadležnog organa koji vodi javnu evidenciju prava na nepokretnostima (tzv. clausula intabulandi), kao i da se naloži Upravi B., Područna jedinica T. da u evidencijama o javnim nepokretnostima u odnosu na predmetni stan i garažu briše tuženog, upisanog na spornom stanu i garaži da bi se upisalo pravo tužioca.

Drugostepeni sud nalazi pravilnom odluku prvostepenog suda i u odnosu na dio tužbenog zahtjeva tužioca koji se odnosi na naknadu štete na ime kašnjenja predaje u posjed predmetnog stana i garaža za period od 30.01.2014. godine, kada je tuženi bio dužan da završi radove na izgradnji objekta-etažne jedinice, pa do 17.01.2015. godine kad je tužilac preuzeo ključeve i ušao u posjed stana i garaže, jer je ugovorom od 14.06.2013. godine, u članu 2. st. 1, ugovoreno da se prodavac obavezuje da će sve poslove na izgradnji kako objekta tako i etažnih jedinica-predmeta ovog ugovora završiti najkasnije do 30.01.2014. godine, sa mogućnošću tolerancije od dva mjeseca, što će biti konstatovano građevinskim dnevnikom, a odredbom člana 4. ugovora određeno da ukoliko prodavac ne preda etažnu jedinicu u roku navedenom u članu 2., dužan je G.R. nadoknaditi štetu za period kašnjenja u visini od mjesečne zakupnine za slične površine na sličnoj lokaciji, oslanjajući se na nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke S.P. od 18.05.2016. godine i dopunu ovog nalaza od 14.01.2020. godine, kojima je vještak utvrdio visinu zakupnine po prosječnoj cijeni od 6,11 KM po metru kvadratnom za slične lokacije, kako je i ugovoreno.

Dalje drugostepeni sud nalazi da se osnovano žalbom tužioca osporava odluka prvostepenog suda kojom je usvojen protivtužbeni zahtjev i tužilac obavezan da isplati tuženom iznos od 34.020,00 KM za povećanu izgrađenu površinu stana za 19,30 m² od ugovorene i iznos od 380,00 KM za povećanu izgrađenu površinu garaže za 0,40 m² od ugovorene, što ukupno iznosi 34.400,00 KM, jer je prvostepeni sud u odnosu na protivtužbeni zahtjev pogrešno smatrao da je taj zahtjev osnovan zbog razlike u površini nastale utvrđivanjem projektovane i izgrađene površine, što je predstavio i vještak geodetske struke M.F. u svom nalazu i mišljenju.

Po ocjeni drugostepenog suda, iz izvedenih dokaza proizlazi da tuženi nije izgradio stepenište, kao ni zaseban ulaz u stan, nego je umjesto toga na nivou stana izlio betonsku ploču, tako da je na uštrb zasebnog ulaza u stan i stepeništa dobijen dodatni stambeni prostor u vidu jedne sobe i hodnika, da je prema ugovoru od 14.06.2013. godine, ugovorena izmjena tako da će se terasa površine 37,06 m² zamijeniti terasom cijelom dužinom stana, ne užom od 1,80 m², a prema tlocrtu je utvrđeno da je tuženi izgradio terasu prosječne dužine 14,32 metra i prosječne širine 1,53 metra, tako da je ukupna površina terase 22 m².

Polazeći od toga da je odredbom članom 633. stav 1. 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) propisano da za svako odstupanje od projekta građenja, odnosno ugovorenih radova, izvođač mora imati pismenu saglasnost naručioca, drugostepeni sud nalazi da tuženi nije dokazao da mu je tužilac dao pismenu saglasnost za izmjene u projektu, niti da je prije podnošenja protivtužbe dokazao da je od tužioca zahtijevao ispunjenje ugovora za povećanu izgrađenu površinu stana i garaže.

Slijedom toga, drugostepeni sud nalazi da tužiocu pripada pravo naknade štete u vidu umanjenja vrijednosti, zbog neispunjenja ugovorne obaveze u vezi izgradnje terase prema ugovoru o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog objekta u fazi izgradnje br. OPU: ... od 14.06.2013. godine, koja prema nalazu vještaka građevinske struke V.Š. iznosi 7.020,00 KM.

Po mišljenju drugostepenog suda, neosnovan je tužbeni zahtjev tužioca u dijelu kojim je tražio da mu tuženi naknadi štetu zbog nedostataka stana i garaže (tačka 3. i 4. stava prvog izreke prvostepene presude). Tužilac je u tužbi tvrdio da je, nakon što je uočio brojne nedostatke radova koje je izveo tuženi, uputio tuženom primjedbu 14.11.2014. godine sa listom primjedbi, ali je

tuženi samo djelimično odstranio nedostatke, ali nije otklonio niz nedostataka kako je prikazano u tužbenom zahtjevu.

Cijeneći da među parničnim strankama nije sporno da je tužilac već otklanjao nedostatke na stanu, da je već došlo do opravke stvari, odnosno otklanjanja nedostatka, da su se vidljivi ili skriveni nedostaci ponovo pokazali, nalazi da rokovi navedeni u članu 481. i 482. ZOO počinju teći od predaje opravljene stvari u skladu sa pravilom iz čl. 483. ZOO, a to znači da kupcu pripada pravo da u vezi opravljene stvari ponovo pregleda primljenu stvar na uobičajeni način, ili da je da na pregled trećem licu, i to odmah, odnosno čim je to prema redovnom stvari moguće, i da o vidljivim nedostacima obavijesti prodavca u roku od osam dana ili kod skrivenih nedostataka kad kupac ponovo utvrdi da stvar ima neki nedostatak koji se nije mogao otkriti uobičajenim pregledom, pa zaključuje da, nakon što je tuženi prethodni put otklanjao nedostatke na stanu i o tome obavijestio tužioca, tužilac nije dokazao da je nakon te opravke, kada se ponovo pokazao nedostatak, obavijestio tuženog u roku od osam dana od dana kada je nedostatak ponovo otkrio na šta je bio obavezan u smislu člana 481. i 482. ZOO.

Pobijana presuda je djelimično pravilna.

Suprotno prigovorima tuženog, nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su utvrdili da je tužilac na predmetnim nekretninama stekao valjan pravni osnov za uknjižbu prava svojine, shodno odredbi člana 53. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19). Ugovor broj OPU: 1026/2013 dana 14.06.2013. godine u pogledu forme ispunjava uslove iz člana 68. Zakona o notarima („Službeni glasnik RS“ broj 86/04, 2/05, 74/05, 76/05, 91/06, 37/07, 50/10, 78/11, 20/14, 68/17 i 82/19, dalje: ZN), jer je notarski obrađen. Predmetni ugovor je realizovan, stan i garaža su izgrađeni i predati u posjed tužiocu, koji ja za isti dao svoje nekretnine ugovorom o razmjeni, pa je isti pravno valjan i proizveo je pravna dejstva. Time takav ugovor, koji je izraz volje ugovarača, predstavlja valjan pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetnim nekretninama koje su predmet ugovora.

Tužilac se samo nije uknjižio u javnim knjigama kao vlasnik stana, jer je tuženi - izvođač radova po ugovoru preuzeo obavezu (član 10. ugovora od 14.06.2013. godine) da tužiocu izda izričitu izjavu na osnovu koje će ishoditi upis prava vlasništva na etažnom dijelu, pošto u cjelosti okonča gradnju stambenog objekta i izvrši sve obaveze preuzete ovim ugovorom, pa kako je tuženi okončao izgradnju, dobio upotrebnu dozvolu i predao tužiocu u posjed nekretnine koje su predmet ugovora, tužilac se objektivno nije mogao upisati bez izjave tuženog, iako je stekao valjan pravni osnov za sticanje prava svojine.

Takođe, revizijom tuženog ne dovodi se u pitanje pravilnost odluka nižestepenih sudova u dijelu kojim je tuženi obavezan platiti tužiocu na ime naknade štete za period kašnjenja od 30.01.2014. godine, kada je tuženi bio dužan da završi radove na izgradnji objekta, pa do 17.01.2015. godine kad je tužilac preuzeo ključeve i ušao u posjed stana i garaže, iznos od 6.047,08 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, jer su se ugovarači saglasili u članu 2. stav 1. ugovora od 14.06.2013. godine, da se prodavac obavezuje da će sve poslove na izgradnji kako objekta tako i etažnih jedinica-predmeta ovog ugovora završiti najkasnije do 30.01.2014. godine, sa mogućnošću tolerancije od dva mjeseca, što će biti konstatovano građevinskim dnevnikom, dok je odredbom člana 4. ugovora određeno da ukoliko prodavac ne preda etažnu jedinicu u roku

navedenom u članu 2., dužan je G.R. nadoknaditi štetu za period kašnjenja u visini od mjesečne zakupnine za slične površine, na sličnoj lokaciji.

Visina ove naknade utvrđena je nalazom i mišljenjem vještaka ekonomske struke od 18.05.2016. godine i dopunom ovog nalaza od 14.01.2020. godine, u kome je vještak utvrdio visinu zakupnine po prosječnoj cijeni od 6,11 KM po metru kvadratnom za slične lokacije, kako je i ugovoreno.

Činjenice da li je produžavan rok izgradnje i kada je tuženi predao zahtjev za upotrebnu dozvolu, na koje se poziva tuženi, nisu od značaja za period za koji je dosuđena ova naknada, niti na početak toka zakonske zatezne kamate na iznos od 6.047,08 KM, jer shodno odredbi člana 2. stav 3. ugovora produženje roka izgradnje ne može imati nikakvih posljedica imovinsko pravne odgovornosti tuženog prema tužiocu.

Prema ugovoru koji je tužilac zaključio sa preduzećem AD N. T. 28.08.2008. godine o razmjeni nekretnina, za nekretnine koje je tužilac dao u razmjenu, tužilac je trebao da dobije stan sa zasebnim ulazom površine 66,80 m², garažom površine 30,70 m², pomoćnom prostorijom 12 m² i terasom 37,60 m².

Ugovorom zaključenim dana 14.06.2013. godine, o ispunjenju preuzete obaveze izgradnje i predaje u vlasništvo i posjed etažnog dijela objekta u fazi izgradnje, tužilac i tuženi su članom 1. ugovorili da će tuženi u potpunosti završiti etažne dijelove navedene u ugovoru o razmjeni nekretnina od 28.08.2008. godine, ali sa sljedećim izmjenama: "Prostor predviđen za zaseban ulaz u navedeni stan (predviđen za izgradnju stepeništa) pretvoriti u stambeni i garažni prostor, terasu površine 37,06 m² zamijeniti terasom tako da ista bude cijelom dužinom stana, ne užom od 1,80 m, za razliku površine nakon svih mjerenja G.R. će se ista nadoknaditi posebnom garažom oznake G14, lamela 5, u površini od 13,30 m², a razliku u površini G.R. će platiti tuženom nakon mjerenja i izvršenog tehničkog pregleda objekta po cijeni od 950,00 KM po 1 m²".

Prema nalazu vještaka građevinske struke Z.A. tuženi je izgradio terasu dužinom stana tužioca koje je u površini 22,05 m² i sada ukupna površina stana bez terase iznosi 66,80 m².

Takođe, tuženi je prema ugovoru od 14.06.2013. godine, prvobitno planiran ulaz u navedeni stan (predviđen za izgradnju stepeništa) pretvorio u stambeni i garažni prostor, te je i pomoćna prostorija od 12 m² postala dio garaže, koja po nalazu vještaka geodetske struke ima površinu garaža 43,10 m², a stan površinu od 85,70 m², u koju površinu stana ulazi i izgrađena terasa.

Prema tome, tuženi ugovorenu izmjenju po ugovoru od 14.06.2013. godine (da će se terasa površine 37,06 m² zamijeniti terasom cijelom dužinom stana, ne užom od 1,80 m²) nije u cjelosti ispoštovao jer je prema tlocrtu utvrđeno da je tuženi izgradio terasu prosječne širine 1,53 metra, čija je ukupna površina 22 m² i prema nalazu vještaka građevinske struke V.Š. razlika između projektovane (ne uže od 1,80 m²) i izgrađene (širine 1,53 metra) terase po ugovoru od 14.06.2013. godine, iznosi 3,9 m².

Dakle, tuženi konačno nakon izgradnje nije predao tužiocu veću površinu od ugovorene, već je tužiocu predao manju površinu za 3,9 m².

Prema tome, revizija tuženog nije osnovana u dijelu kojim se pobija odluka o protivtužbenom zahtjevu za isplatu iznosa od 34.020,00 KM na ime povećane izgrađene površine stana i garaže (stana površine 85,70 m² i garaže površine 43,10 m²), jer je nalazom vještaka građevinske i geodetske struke utvrđeno da je u površinu stana uračunata i izgrađena terasa (površina stana bez terase iznosi 66,80 m²), te površina prvobitno planiranog posebnog ulaza u navedeni stan

(predviđen za izgradnju stepeništa) koja je pretvorena u stambeni i garažni prostor, a u površinu garaže uračunata i površina ranije ugovorene pomoćne prostorije, te je ovaj protivtužbeni zahtjev pravilno odbijen jer tuženi nije izgradio i predao tužiocu nekretnine u većoj površini od ugovorene.

Kako je tuženi tužiocu predao manju površinu za 3,9 m², to shodno odredbi člana 1. ugovora od 14.06.2013. godine, i odredbi člana 262. stav 1. ZOO, za razliku 3,9 m² tužiocu pripada iznos od 3.705,00 KM (3,9 m² x 950,00 KM), jer je ugovorom predviđeno da će se razlika površine (u čiju god korist bude utvrđena nakon izgradnje) nadoknaditi iznosom 950 KM/m², a ne po cijeni 1.800,00 KM/m², kako pogrešno zaključuju nižestepeni sudovi.

Iz ovog razloga valjalo je djelimičnim uvažavanjem revizije tuženog preinačiti nižestepene presude u ovom dijelu i tuženog obavezati da tužiocu plati iznos od 3.705,00 KM umjesto traženog 7.020,00 KM, temeljem odredbe člana 250. stav 2. ZPP, dok je u ostalom dijelu revizija tuženog odbijena temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Revizijom tužilac pobija drugostepenu presudu u dijelu kojim je prvostepena presuda preinačena u pogledu tužbenog zahtjeva tužioca da mu tuženi-protivtužilac da na ime umanjenja vrijednosti etažnih jedinica i naknade štete zbog nedostatka stana i garaže isplati iznos od 2.486,42 KM, te dodatni iznos od 2.025,44 KM (tačka 3. i 4. izreke prvostepene presude).

Tužilac navodi prije svega da je drugostepeni sud počinio povrede odredaba parničnog postupka odlučujući u ovom dijelu, jer u odluci drugostepenog suda nije navedeno u čemu se ogleda preinačenje.

Ovi prigovori tužioca su osnovani i ukazuju na povrede odredaba parničnog postupka iz člana 209. u vezi sa članom 191. stav 4. ZPP, jer se iz izreke drugostepene presude ne vidi kakva je odluka donesena, budući da nije navedeno u kom dijelu i na koji način je preinačena prvostepena presuda, a iz obrazloženja proizlazi da je prvostepena presuda preinačena u ovom dijelu u cjelosti, pa je pobijana presuda u ovom dijelu nerazumljiva i po reviziji tužioca se ne može ispitati jer su izreka presude i obrazloženje pobijane presude kontradiktorni.

Proizlazi da se revizijom tužioca osnovano ukazuje da je drugostepeni sud počinio povredu odredaba parničnog postupka iz člana 191. stav 4. i člana 209. u vezi sa članom 231. ZPP, koja je od uticaja na konačnu odluku, pa je usvajanjem revizije tužioca odlučeno kao u izreci temeljem odredbe člana 249. stav 1. ZPP.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će, pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava u ukinutom dijelu donijeti na zakonu zasnovanu odluku, za koju će dati jasne i logične razloge.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić