

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 031840 22 Рев
Бања Лука, 19.8.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице В.Ч. из П., коју заступа Ј.Б., адвокат из Б.Л., против туженог Ж.Т. из Б.Л., кога заступа М.Б., адвокат из Б.Л., ради исплате накнаде за кориштење куће, вриједност спора 38.564,52 КМ, и по противтужби туженог Ж.Т., против тужитељице В.Ч., ради исплате на име улагања и по основу неоснованог обогаћења, вриједност спора 104.922,03 одлучујући о ревизији тужитељице-противтужене против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031840 21 Гж 2 од 17.1.2022. године, на сједници одржаној 19.8.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија, изјављена против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031840 21 Гж 2 од 17.1.2022. године, у одбијајућем дијелу тужбеног захтјева тужитељице – противтужене В.Ч. за исплату накнаде за кориштење њене куће, за период од 31.3.2005. године до 1.8.2009. године, у износу од 15.600,00 КМ и за камате на тај износ, одбацује се као недозвољена.

Ревизија, изјављена против означене другостепене пресуде, у усвајајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог - противтужитељу Ж.Т., за исплату по основу стицања без основа износа од 12.500,00 EUR у противвриједности КМ, по званичном курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од 21.8.2009. године до исплате и за исплату трошкова улагања у предметну кућу износа од 78.273,77 КМ, са законском затезном каматом, одбија се као неоснована.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031840 20 П 5 од 17.9.2021. године, обавезан је тужени да тужитељици исплати накнаду за кориштење њене куће која се налази у Б.Л. у Улици ..., за период од 31.3.2005. до 22.12.2015. године, у износу од 38.564,52 КМ, са законском затезном каматом и то: на износ од 27.300,00 КМ, од 5.11.2012. године, а на износ од 11.264,52 КМ, од 22.12.2015. године. Истом пресудом обавезана је тужитељица-противтужена В.Ч. (даље: тужитељица), да туженом-противтужитељу Ж.Т. (даље: тужени) исплати износ од 78.273,77 КМ на име трошкова улагања, у предметну кућу, са законском затезном каматом од 23.12.2015. године до исплате, а одбијен је противтужбени захтјев туженог за исплату износа од 13.600,00 EUR у противвриједности КМ, према курсу који важи у тренутку испуњења те обавезе, са

законском затезном каматом од 21.8.2009. године до исплате и о трошковима поступка је одлучено као у ставу 4. изреке пресуде.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 031840 21 Гж 2 од 17.1.2022. године, жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у усвајајућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву, одбијајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву, као и у одлуци о трошковима поступка преиначена тако, што је обавезан тужени да тужитељици на име накнаде за кориштење куће за период од 1.8.2009. до 22.12.2015. године исплати износ од 22.964,52 КМ, са законском затезном каматом - на износ од 11.700,00 КМ од 5.11.2012. године до исплате, а на износ од 11.264,52 КМ од 22.12.2015. године до исплате, а одбијен је захтјев за исплату наведене накнаде за период од 31.3.2005.године до 1.8.2009. године, у износу од 15.600,00 КМ и за камате на тај износ и обавезана је тужитељица да туженом, по основу стицања без основа исплати износ од 12.500,00 EUR у противвриједности КМ, по званичном курсу на дан исплате, са законском затезном каматом од 21.8.2009. године до исплате, док је одбијен преостали дио захтјева у износу од 1.100,00 EUR, са каматом и одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка. Истом пресудом, жалба тужитељице је одбијена и првостепена пресуда у дијелу којим је усвојен противтужбени захтјев туженог за исплату трошкова улагања са законском затезном каматом је потврђена.

Тужитељица ревизијом побија другостепену пресуду у одбијајућем дијелу њеног захтјева и у усвајајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог, због погрешне примјене материјалног права и предлаже да се иста у том дијелу укине.

Тужени у одговору на ревизију предлаже да се ревизија у односу на одбијајући дио тужбеног захтјева тужитељице одбаци као недозвољена, а у односу на усвајајући дио противтужбеног захтјева туженог, одбије као неоснована.

Ревизија изјављена против другостепене пресуде у одбијајућем дијелу тужбеног захтјева тужитељице није дозвољена, а против усвајајућег дијела противтужбеног захтјева туженог, није основана.

Тужитељица захтјевом у тужби тражи, да јој тужени исплати накнаду на име кориштења куће означене у изреци нижестепених пресуда, за период од 31.3.2005. године до 22.12.2015. године, у износу од 38.564,52 КМ, са каматом, а тужени противтужбеним захтјевом тражи исплату износа од 78.273,77 КМ, на име трошкова улагања у кућу тужитељице и износа од 13.600,00 EUR у противвриједности КМ, према курсу који важи у тренутку испуњења те обавезе са каматом, на име враћања капаре и дијела купопродајне цијене куће.

Расправљајући о постављеним захтјевима тужитељице и туженог првостепени суд је на основу проведених доказа утврдио: да су тужитељица (продавац) и тужени (купац), дана 30.4.2004. године закључили предуговор о продаји куће која се налази у Б.Л. у Улици ... уписане у зк.ул. број 10134 к.о. Б.Л. и 7094 к.о. Б.Л. и 1/3 непокретности из зк.ул. број 565 к.о. Б.Л.; да је предуговором договорена купопродајна цијена у износу од 100.000,00 EUR и начин плаћања: приликом закључења истог исплатом дијела купопродајне цијене од 10.000,00 EUR, који се сматра капаром, да ће тужени дио цијене од 40.000,00 EUR исплатити најкасније до 31.12.2004. године, а преостали дио од 50.000,00 EUR, до 31.3.2005. године; да је тужени на дан закључења предуговора ушао у посјед предметне куће и да је на име капаре и дијела купопродајне цијене тужитељици

исплатио износ од 10.000,00 EUR; да је вјештак геодетске струке С.Ф. идентификовао предметне некретнине налазећи, да је у вријеме закључења предуговора земљиште било уписано као друштвена својина, а кућа као својина тужитељице са 1/1; да је тужитељица дописом од 30.10.2007. године позвала туженог на исплату преосталог дијела купопродајне цијене од 90.000,00 EUR и за то му оставила рок од 30 дана; да се према налазу вјештака економске струке С.С., на локацији гдје се налази предметна кућа закуп за кориштење куће плаћа у мјесечном износу од 300,00 КМ, што за период од 31.3.2005. до 5.11.2012. године, као дана израде налаза, износи 27.300,00 КМ, а за период од 5.11.2012. до 22.12.2015. године износи 11.264,52 КМ, што укупно износи 38.564,52 КМ; да је вјештак грађевинске струке Ј.В. нашао, да вриједност уложених грађевинских радова и материјала у адаптирање и реновирање предметне куће износи 78.273,77 КМ; да је тужитељица тужбу у овој правној ствари поднијела 16.9.2008. године, а тужени противтужбу дана 21.8.2009. године, коју је уредио 4.5.2018. године; да је захтјев тужитељице за предају у посјед куће усвојен у овој парници правоснажном пресудом број 71 0 П 031840 08 П од 29.5.2013. године, којом је тужени обавезан да тужитељици преда у посјед кућу, а одлука о захтјеву тужитељице за исплату накнаде за кориштење куће и о противтуженом захтјеву туженог су укинуте; и да су тужитељици некретнине које су биле предмет предуговора враћене у посјед 22.12.2015. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да је тужени био несавјестан држалац предметних непокретности, за цијело вријеме држања у посједу истих (од 31.3.2005. до 22.12.2015. године), јер је знао да исте нису његово власништво јер није закључен купопродајни уговор, да није исплатио купопродајну цијену и да се није у јавним евиденцијама уписао као власник истих и да код таквог стања ствари и чињенице да је поменутом пресудом од 29.5.2013. године, утврђена ништавост предметног предуговора (што не стоји, јер је о ништавости суд судио у виду претходног питања за одлуку о предаји у посјед куће), тужитељица основанао захтијева исплату износа од 38.564,52 КМ, на име кориштења предметних непокретности у напријед означеном периоду. Налазећи да је, с обзиром на вријеме подношења противтужбе туженог (дана 21.8.2009. године), мјеродавно право за одлуку по противтужбеном захтјеву, Закон о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19 даље: ЗСП), који је ступио на снагу 27.12.2008. године (при чему није дао никакв значај чињеници, да се ЗСП примјењује од 1.1.2010. године), те да враћање грађевинског материјала није могуће, а ни оправдано, првостепени суд је прихватајући налаз поменутог вјештака грађевинске струке обавезао тужитељицу да исплати туженом на име средстава уложених у предметну кућу износ од 78.273,77 КМ, са законском затезном каматом од 23.12.2015. године до исплате. Имајући у виду да је тужени некретнине које су биле предмет предуговора предао у посјед тужитељици 22.12.2015. године, а да је противтужбу са уређеним захтјевом поднио 4.5.2018. године закључио је, да није застарјело потраживање туженог по основу уложених средстава у кућу тужитељице, док је прихватио основаним тај приговор у односу на захтјев за поврат капаре, па је у том дијелу противтужбени захтјев туженог одбио.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења, али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу туженог дјелимично усвојио и првостепену пресуду у усвајајућем дијелу захтјева тужитељице на име накнаде за кориштење куће и у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог преиначио на начин да је: налазећи да је тужени био савјестан држалац предметне куће од уласка у посјед до достављања предметне тужбе туженом на одговор (1.8.2009. године), па је захтјев тужитељице за исплату накнаде за кориштење куће, досудио за период од 1.8.2009. до 22.12.2015. године

(као дана враћања исте у посјед тужитељици), у износу од 22.964,52 КМ, са законском затезном каматом, као у изреци пресуде, а преостали дио захтјева (за период од 31.3.2005. до 1.8.2009. године), у износу од 15.600,00 КМ је одбио као неоснован, те је обавезао тужитељицу да туженом исплати износ од 12.500,00 EUR, који јој је тужени исплатио на име капаре и купопродајне цијене по основу наведеног предуговора.

Ревизија изјављена против дијела побијане пресуде којим је одлучено о одбијајућем дијелу тужбеног захтјева тужитељице, није дозвољена.

Наиме, предметна парница води се по два захтјева: захтјев тужитељице против туженог и захтјев туженог, против тужитељице, па се у смислу одредбе члана 318. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), вриједност спора одређује према вриједности сваког појединог захтјева.

Одредбом члана 237. ЗПП, прописано је да ревизија није дозвољена ако вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде не прелази 30.000,00 КМ, а у привредним споровима 50.000,00 КМ (став 2.); да у случајевима у којима ревизија није дозвољена према новчаном цензусу, странке могу поднијети ревизију ако одлука о спору зависи од рјешења неког материјално правног или процесно правног питања важног за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени, у ставу 3. овог члана таксативно су набројани разлози који су од нарочитог значаја за изјављивање ревизије, а у ставу 4. је прописано шта треба да садржи та ревизија.

Другостепеном пресудом која се побија ревизијом, жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у усвајајућем дијелу тужбеног захтјева тужитељице за исплату накнаде за кориштење куће преиначена на начин, да је усвојен овај дио захтјева у износу од 22.964,52 КМ са каматама, а одбијен је захтјев у износу од 15.600,00 КМ са каматама (чији износи сагласно одредби члана 316. став 2. и 3 ЗПП, нису од значаја за оцјену дозвољености ревизије).

Како вриједност побијаног дијела правоснажне одлуке не прелази 30.000,00 КМ, није испуњен услов дозвољености ревизије прописан одредбом члана 237. став 2. ЗПП.

У изјављеној ревизији тужитељица, погрешно сматрајући да ревизијом побијани дио правоснажне одлуке чини збир одбијајућег дијела њеног захтјева (од 15.600,00 КМ) и усвајајућег дијела захтјева туженог (од 12.500,00 EUR) и да је стога ревизија дозвољена, није тражила одлучивање по ревизији у смислу одредбе члана 237. став 3. и став 4. ЗПП, није означила правно питање због којег ревизију подноси, уз одређено навођење прописа и других важећих извора права који се на њега односе, нити је одређено изложила разлоге због којих сматра да је то питање важно за осигурање јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени, па тиме ни по овим законским одредбама, нема мјеста одлучивању по изјављеној ревизији.

Ревизија тужитељице против усвајајућег дијела противтужбеног захтјева туженог, није основана.

Одлука другостепеног суда у усвајајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог, заснована је на закону.

Према утврђеном чињеничном стању тужитељица (продавац) и тужени (купац) су закључили предуговор од 30.4.2004. године о продаји предметне куће која се налази у Б.Л. у Улици ... уписане у зк.ул. број 10134 и 7094 и њеног сувласничког 1/3 дијела непокретности из зк.ул. број 565, све у к.о. Б.Л., којим су уговорили купопродајну цијену у износу од 100.000,00 EUR и плаћање исте на начин, да ће након закључења предуговора тужени исплати износ од 10.000,00 EUR, износ од 40.000,00 KM најкасније до 31.12.2004, а износ од 50.000,00 EUR најкасније до 31.3.2015. године. Тужени је у два наврата исплатио тужитељици износ од 12.500,00 EUR, који представља капару и дио уговорене цијене, а у кућу се уселио након закључења предуговора (коју су прије тога користиле избјеглице и која је приликом преузимања била девастирана и у запуштеном стању), исту реновирао, адаптирао и санирао током 2005. године. Тужитељица је по основу напријед означене правоснажне пресуде о дијелу захтјева за предају у посјед куће, ушла у посјед исте 22.12.2015. године.

Међу парничним странкама је спорно, да ли је тужени у вријеме улагања личних средстава у предметну кућу тужитељице, био савјестан посједник. Првостепени суд је схватања, да је тужени читаво вријеме кориштења предметне куће био несавјестан, док је у вези тог спорног правног питања другостепени суд закључио, да је тужени био савјестан посједник од усељења у кућу (31.3.2005. године), до дана када му је достављена предметна тужба на одговор (1.8.2009. године) и да му, сагласно одредби члана 38. став 3. и 4. 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), за тај период припада право на накнаду нужних и корисних трошкова.

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. По ставу 3. овог члана, савјесност се претпоставља.

У смислу наведених одредби, и по оцјени овог суда, тужени је био савјестан посједник од дана уласка у посјед предметне куће (31.3.2005. године) до 1.8.2009. године, када му је достављена тужба тужитељице на одговор, како је правилно судио и другостепени суд. Радове за које тражи накнаду у овој парници, тужени је према исказу датом приликом саслушања у својству парничне странке започео у прољеће 2005. године, а завршио до јесени те године. На овакав закључак овога суда у погледу савјесности туженог у наведеном периоду упућује и чињеница да је тужитељица прије подношења тужбе, поднеском од 30.10.2007. године позвала туженог да испуни своју обавезу из предуговора у року од 30 дана а да се у противном исти сматра раскинутим, те да у предметној тужби коју је поднијела суду 16.9.2008. године, није захтјевом тражила утврђење ништавости нити раскид предуговора, па се у оваквој чињеничној и правној ситуацији оправдано може извести закључак да је тужени био савјестан држалац све до подношења предметне тужбе. Тужитељица није доказала супротно, а на њој је терет доказивања несавјесности тужитеља, чак је и након подношења тужбе (поднесцима од 27.2.2010. и од 10.3.2010. године), позивала туженог да закључе купопродајни уговор, уз назнаку да не жели раскинути предуговор.

Савјестан држалац није дужан да плати накнаду за кориштење, нити одговара за њено погоршање или пропаст (члан 38. став 2. ЗОСПО), има право и на накнаду нужних трошкова уложених у ствар и право на накнаду корисних трошкова у мјери у којој је

вриједност ствари повећана (став 4.), а накнаду нужних и корисних трошкова, у мјери у којој нису обухваћени користима које је он добио од ствари (став 5.).

Према налазу поменутог вјештака грађевинске струке и његовом исказу датом пред првостепеним судом, вриједност уложених грађевинских радова и материјала у адаптирање и реновирање предметне куће износи 78.273,77 КМ и да трошкови за нужне грађевинске радове износе 67.935,63 КМ, а трошкови обављених корисних радова 7.030,94 КМ. О изведеним радовима вјештак је сачинио премјер и предрачун (у којем је приказан обим, врста и вриједност радова), који је саставни дио налаза. Према наводима вјештака приликом сачињавања налаза, он није користио грађевинску документацију за предметни објекат јер иста не постоји, и да је прегледом на лицу мјеста и по правилима струке обрачунао висину изведених радова, чију врсту и количину је утврдио на основу претходно извршеног мјерења на лицу мјеста и са приказивањем јединица мјере и површине изведених радова, а налаз је сачињен према цијенама из 2015. године, као године када је тужени тужитељици предао у посјед предметни објекат, како је и гласио задатак вјештаку дат од стране првостепеног суда. Налаз вјештака је јасан и сачињен је према правилима струке а у погледу обима изведених радова није супротан исказу туженог датом пред првостепеним судом ни исказима саслушаних свједока.

Из наведених разлога и из разлога што ни пуномоћник тужитељице на рочишту за главну расправу од 8.4.2021. године, након изјашњења вјештака о начину процјене средстава туженог уложених у предметну кућу, осим уопштеног оспоравања налаза и исказа вјештака, није изнио ни једну конкретну примједбу на дати налаз вјештака, а ни у ревизији не наводе конкретне примједбе и приговоре – ни по основу, а ни по висини - по појединим ставкама уложених средстава, па се даљи ревизиони приговори у погледу висине досуђене накнаде туженом по овом основу указују неоснованим.

Стога је другостепени суд правилно судио када је жалбу тужитељице одбио и првостепену пресуду потврдио у усвајајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог за исплату накнаде нужних и корисних трошкова у износу од 78.273,77 КМ са каматом на тај износ од 22.12.2015. године (као дана предаје у посјед куће тужитељици) до исплате (члан 38. став 3. и 4. ЗОСПО).

Како је на поуздан начин утврђено да је тужени на име испуњења предметног предуговора исплатио тужитељици износ од 12.500,00 EUR, с обзиром да парничне странке нису закључиле уговор о купопродаји непокретности, правилно је другостепени суд судио када је обавезао тужитељицу да по основу стицања без основа исплати туженом тај износ, јер је преузимањем куће у посјед отпао основ за прелаз тог износа у имовину тужитељице који јој је исплаћен по основу наведеног предуговора (члан 210. Закона о облигационим односима "Службени лист СФРЈ", бр. 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).

Тужени је, како је напријед речено, поднио противтужбу 21.8.2009. године, којом је тражио накнаду штете у износу од 100.000,00 КМ, са каматама и да се наложи тужитељици да са туженим закључи главни уговор о купопродаји предметних непокретности. Противтужбу је уредио поднеском од 4.5.2018. године, уз назнаку да ће по проведеном вјештачењу коначно поставити захтјев, што је и учинио на рочишту од 10.6.2021. године, па с обзиром да је коначно определијелени противтужбени захтјев садржан и у противтужби од 21.8.2009. године, као и на околност да суд није везан правним основом потраживања, наводи ревизије у овом правцу, указују се неоснованим.

Код чињенице да тужитељица и тужени нису закључили купопродајни уговор, без значаја су за правилност побијане пресуде ревизиони наводи да је купопродајна цијена битан састојак уговора и да, с тим у вези тужитељици припада право да од дана доцње (31.3.2005. године) тражи накнаду штете у смислу одредбе члана 375. ЗОО. С обзиром на наведено и на чињеницу да тужитељица накнаду те штете није ни тражила, наводи ревизије да је другостепени суд „нашао оправдање за заштиту интереса једне стране, не поштујући нити закон нити право друге стране“, не могу се прихватити основаним.

Насупрот томе, другостепени суд је своју одлуку засновао на утврђеном чињеничном стању и на релевантим одредбама материјалног права и на темељу доказа које су предложиле и извеле парничне странке, јер је према процесном правилу о терету доказивања (члан 7. став 1, члан 123. став 1. и члан 126. ЗПП), терет доказивања чињеница на којима се заснива тужбени захтјев и оних којим се оспорава захтјев, на парничним странкама. Дакле, у овлаштењима суда је да оцијени доказаност чињеница, а ако суд на основу доказа који су изведени није увјерен у одређене чињеничне наводе странака, сматраће да су ти наводи недоказани.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности, због чега је ревизија тужитељице одбијена као неоснована, на основу одредбе члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић