

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 80 0 P 049307 15 Rev
Dana, 16.11.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Violande Šubarić i Senada Tice, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja B.D., iz S.Č., koga zastupa M.R., advokat iz B., Ul. ..., protiv tuženog ZZ B. iz B., Ul. ..., koga zastupa S.K., advokat iz T., Ul. ..., radi neosnovanog obogaćenja, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 049307 14 Gž od 26.03.2015. godine, na sjednici vijeća održanoj 16.11.2016. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova za sastav odgovora na reviziju u iznosu od 936,00 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 049307 13 P od 30.09.2014. godine odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim je tražio da mu tuženi isplati iznos od 30.275,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana podnošenja tužbe do konačne isplate, te je obavezan tužitelj da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.404,00 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Bijeljini broj 80 0 P 049307 14 Gž od 26.03.2015. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te su odbijeni zahtjevi parničnih stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporena presuda preinači i udovolji tužbenom zahtjevu u cijelosti.

U odgovoru na reviziju tuženi je predložio da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužitelja da mu tuženi na ime neosnovanog obogaćenja plati iznos od 30.275,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana podnošenja tužbe do isplate.

Prvostepeni sud je nakon provedenog postupka utvrdio slijedeće činjenično stanje: da je tužitelj kao kupac, sa tuženim kao prodavcem, dana 22.08.2012. godine zaključio ugovor o kupoprodaji nekretnina koji je sačinjen i obrađen od strane notara D.M. pod brojem OPU broj 1221/2012; da su predmet ugovora bile nekretnine koje se nalaze u B. u Ulici ... u Z.c. kod V., upisane u zk.ul. broj 5799 k.o. B. 1, i to: parcela k.č. broj 2432/11, centar, poslovna zgrada u privredi pov. 29 m² i parcela k.č. broj 2432/12, centar, poslovna zgrada u privredi 34 m² sa pravom vlasništva tuženog sa 1/1 dijela, odnosno nekretnine upisane u listu nepokretnosti broj 6019/1 k.o. B. 1, i to: parcela k.č. broj 2432/11, centar, poslovna zgrada u priredi, pov. 29 m², i parcela k.č. broj 2432/12, centar, poslovna zgrada u privredi pov. 34 m², ukupno 63 m², dok su u „A1“ listu, u podulošku 1, upisani na parceli k.č. broj 2432/11 poslovni prostor u privredi oznake PR-1 pov. 27 m², a na parceli k.č. broj 2432/12 poslovni prostor u privredi oznake PR-1 pov. 29 m², na kojim nekretninama je upisan tuženi sa pravom posjeda sa 1/1 dijela (član 1. ugovora); da su navedene isprave stranke predočile notaru prilikom zaključenja ugovora; da je članom 3. ugovora za nekretnine koje su predmet prodaje ugovorena fiksna i nepromjenjiva kupoprodajna cijena u ukupnom iznosu 157.500,00 KM; da je cijena u potpunosti isplaćena prodavcu i da je prodavac predao u posjed kupljene nekretnine kupcu; da je članom 5. ugovora konstatovano da je kupac (tužitelj) prije kupovine obišao nekretnine koje kupuje, i da na stanje nekretnina koje kupuje nije imao primjedbi, te da prodavac ne garantuje za vidljive i njemu nepoznate skrivene materijalne nedostatke predmetnih nekretnina; da prema nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke M.M. ukupna površina oba poslovna prostora sa spoljnim dimenzijama u listu nepokretnosti iznosi 63 m², a ukupna površina korisnog prostora iznosi 56 m², dok prema njegovim podacima sa lica mjesta ukupna korisna površina poslovnih prostora iznosi 51 m² (razlika korisne površine oba poslovna prostora između površine evidentirane u katastarskom operatu i mjerenjem na licu mjesta iznosi 5 m²), dok se ovaj vještak nije mogao sa sigurnošću izjasniti u pogledu spoljnih dimenzija i ukupne površine poslovne zgrade i prostora.

Kod ovakvog stanja stvari prvostepeni sud nalazi da je u konkretnom slučaju kupoprodaja nekretnina izvršena po prezentovanim zemljišno-knjižnim i katastarskim ispravama i po viđenju predmeta kupoprodaje za fiksni iznos cijene, te da tužitelj provedenim dokazima nije dokazao da mu je tuženi prodao manju površinu poslovne zgrade od ugovorene. Zaključuje da se povodom potraživanja tužitelja ne može odlučivati po pravilima o neosnovanom obogaćenju (na koji se pravni osnov tužitelj pozivao) u smislu člana 210. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78 do 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93 i 3/96, u daljem tekstu: ZOO), a da se ne radi ni o skrivenim nedostacima stvari (član 482. ZOO) jer ugovornim stranama nije mogla ostati nepoznata površina spornih nekretnina s obzirom na sadržaj lista nepokretnosti i z.k. izvodka, pa je zbog svega navedenog odbio tužbeni zahtjev.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda da tužitelj nije dokazao da mu je tuženi prodao nekretnine manje površine od ugovorene, a da okolnost da je taj sud dao pogrešne razloge za neosnovanost tužbenog zahtjeva (nije dao pravilne razloge za odbijanje zahtjeva zbog neosnovanog obogaćenja, a

bavio se i primjenom odredabi člana 482., 485., 488. i 498. ZOO koje se odnose na skrivene mane prodate stvari) nije uticala na pravilnost prvostepene presude kojom je odbijen tužbeni zahtjev, radi čega je o žalbi tužitelja odlučio kao u izreci.

Odluka drugostepenog suda je pravilna i na zakonu zasnovana.

Prema odredbi člana 210. stav 1. ZOO kada je neki dio imovine jednog lica prešao, na bilo koji način, u imovinu nekog drugog lica, a taj prelaz nema svoj osnov u njenom pravnom poslu ili u zakonu, sticalac je dužan da ga vrati, a kad to nije moguće da naknadi vrijednost postignuti koristi. Shodno stavu 2. istog člana obaveza vraćanja, odnosno naknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnov koji se nije ostvario ili koji je kasnije otpao.

Tužitelj je tokom postupka tvrdio (a to ponavlja i u reviziji) da je sa tuženim ugovorio kupoprodajnu cijenu od 157.500,00 KM za dva poslovna prostora ukupne površine 63 m², odnosno cijenu od 2.500,00 KM po m², te da se tuženi neosnovano obogatio za novčani iznos od 30.275,00 KM jer mu je predao manje 12,11 m² od ugovorenog.

U smislu člana 1. i 2. ugovora o kupoprodaji, sačinjenog od strane notara dana 22.08.2012. godine, predmet prodaje je bio poslovni prostor koji se nalazi u Bijeljini, u Ulici ..., u Z.c. kod V. koje nekretnine su uknjižene u zk.ul. broj 5799 k.o. B. 1, odnosno u list nepokretnosti broj 6019 k.o. B. 1. U članu 3. tog ugovora konstatovano je da je kupoprodajna cijena za nekretnine koje su predmet prodaje određena u ukupnom iznosu od 157.500,00 KM, te da je cijena fiksna i nepromjenjiva, i da „stranke izričito izjavljuju da je naprijed označena cijena stvarna ugovorna cijena koja je tržišna i odgovara stanju nekretnina“. Tokom postupka nije bilo sporno da je ugovorena cijena isplaćena po sastavljanju ugovora i da je tuženi predao u posjed ove nekretnine tužitelju.

Iz navedenih odredaba ugovora proizlazi da su paranične stranke kupoprodajnu cijenu za nekretnine upisane u označenom z.k.ul. i listu nepokretnosti (predmet prodaje) ugovorile u jednom, fiksnom, ukupnom iznosu, pa je stoga i postojao pravni osnov za isplatu cijelokupnog iznosa ugovorene cijene tuženom, a ne samo dijela cijene kako to tužitelj tvrdi.

Kako iz provedenih dokaza proizlazi da tužitelj nije dokazao da je sa tuženim ugovorio kupoprodajnu cijenu po m², to na zaključak drugostepenog suda da tuženi nije dužan vratiti tužitelju dio kupoprodajne cijene nije od uticaja ni nalaz vještaka geodetske struke prema kome je shodno podacima sa lica mjesta ukupna korisna površina poslovnih prostora manja od one naznačene u listu nepokretnosti (A-1 list).

S obzirom da obaveza vraćanja kod neosnovanog obogaćenja u smislu odredbi člana 210. ZOO postoji kada se primi nešto bez osnova (ili kada se osnov ne ostvari ili otpadne), pa kako iz svega navedenog proizlazi da tuženi kupoprodajnu cijenu nije primio bez pravnog osnova, to se i nije neosnovano obogatio na štetu tužitelja. Stoga, ne stoje tvrdnje revidenta da je drugostepeni sud u konkretnom slučaju pogrešno primjenio materijalno pravo iz člana 210. stav 1. ZOO na štetu tužitelja odbijajući tužbeni zahtjev kojim je tražio vraćanje novačnog iznosa od 30.275,00 KM na ime više isplaćene kupoprodajne cijene.

Imajući u vidu jasne i nedvosmislene odredbe ugovora prema kojima je kupoprodajna cijena za predmetne nekretnine određena u fiksnom iznosu, to su bez uticaja na neosnovanost tužbenog zahtjeva tvrdnje revidenta da je zakonski zastupnik tužene na glavnoj raspravi naveo da je u pregovorima sa tužiteljem dogovoreno da se uzme u obzir cijena zemljišta i objekta za iznos od 2.500,00 KM, te da je uobičajeno da se kupovina poslovnih prostora i stanova u toj sredini vrši tako što se utvrđuje cijena jednog metra kvadratnog.

Prema izloženom, drugostepena presuda nema nedostataka na koje se ukazuje revizijom, niti nedostataka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Iz tih razloga, a na osnovu člana 248. Zakona o parničnom postupku Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03 do 61/13, u daljem tekstu: ZPP) odlučeno je kao u izreci.

Po ocjeni ovog suda, troškovi tuženog za sastav odgovora na reviziju nisu bili nužni za vođenje ove parnice, pa joj iz tog razloga i nisu dosuđeni (član 387. stav 1. u vezi sa članom 397. stav 1. ZPP).

Predsjednik vijeća
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić