

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 94 0 P 019366 16 Rev  
Banjaluka, 24.3.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Darka Osmića, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja R.R. iz F., koga zastupa punomoćnik M.-V. R., advokat iz F., ..., protiv tuženog Fonda stanovanja RS a.d. B., ..., koga zastupa punomoćnik N.P., dipl. pravnik, zaposlena u IRB RS, koja upravlja tuženim, radi utvrđenja i brisanja uknjižbe založnog prava na nepokretnosti, vrijednost predmeta spora: 5.417,99 KM, i pravnoj stvari tuženog Fonda ... RS a.d. B., kao tužitelja, protiv tužitelja R.R. iz F., kao tuženog, radi isplate kamate u iznosu od 2.079,64 KM, odlučujući o reviziji tužitelja-protivtuženog R.R., izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Trebinju broj: 94 0 P 019366 14 Gž od 15.9.2015. godine, na sjednici održanoj dana 24.3.2017. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Revizija se usvaja, ukida se presuda Okružnog suda u Trebinju broj: 94 0 P 019366 14 Gž od 15.9.2015. godine i predmet vraća istom sudu na ponovno suđenje.

#### Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Foči broj: 94 0 P 019366 13 P od 11.9.2013. godine utvrđeno je da je tužitelj-protivtuženi R.R. (u daljem tekstu: tužitelj) sa danom 13.3.2013. godine, tuženom-protivtužitelju Fondu ... RS (u daljem tekstu: tuženi), u cjelosti izvršio uplatu ugovorene otkupne cijene dvoiposobnog stana, površne 73 m<sup>2</sup>, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u F., Ul. ..., ulaz jedan, II sprat, broj stana 14, izgrađenog na parceli označenoj kao k.č. 1863, K.O. F., sada upisan u Knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i poslovnih prostorija broj: 1488 k.o. F., u iznosu od 5.417,99 KM, po ugovoru o otkupu stana na otplatu zaključenog, dana 14.5.2003. godine, između tužitelja i JPŠ S.š. RS B. i istovremeno naloženo tuženom da tužitelju izda valjanu ispravu za brisanje upisanog založnog prava na predmetnom stanu, u Knjizi uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova, na tražbinu u iznosu od 5.417,99 KM, koju ispravu će u suprotnom zamijeniti presuda, na osnovu koje će se izvršiti to brisanje. Obavezan je tuženi da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.758,00 KM.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog da se obaveže tužitelj da mu isplati iznos od 2.079,64 KM na ime zakonskih zatezних kamata od dana podnošenja protivtužbe i naknadi troškove postupka.

Presudom Okružnog suda u Trebinju broj: 94 0 P 019366 14 Gž od 15.9.2015. godine, žalba tuženog je uvažena i prvostepena presuda preinačena tako da je odbijen tužbeni zahtjev u cjelini, a usvojen protivtužbeni zahtjev tuženog i obavezan tužitelj da mu,

zbog zadocnjelog ispunjenja novčanih obaveza, isplati zakonske zatezne kamate u iznosu od 2.079,64 KM, sa zateznom kamatom počev od 13.5.2013. godine, kao dana podnošenja protivtužbenog zahtjeva i da mu na ime naknade troškova parničnog postupka isplati iznos od 640,00 KM.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija dozvoli te da revizioni sud „donese odluku u skladu člana 250. ZPP-a“.

Tuženi u odgovoru na reviziju osporava revizione navode tužitelja i predlaže da se revizija odbije, kao neosnovana.

Prema odredbi člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP), da bi revizija, kao vanredni pravni lijek, bila dozvoljena, vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude mora prelaziti iznos od 30.000,00 konvertibilnih maraka, kako propisuje odredba člana 49. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 61/13), koji je stupio na snagu 27.7.2013. godine, prije donošenja prvostepene presude, slijedom čega se shodno odredbi člana 456 a. ZPP ima primijeniti u ovom postupku. U slučaju kada revizija nije dozvoljena prema novčanom cenzusu, stranke mogu, kako propisuje odredba stava 3. istog člana, izjaviti reviziju ako odluka o sporu zavisi od rješenja nekog materijalnopravnog ili procesnopravnog pitanja važnog za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, s tim da su pod tačkama 1, 2. i 3. taksativno nabrojani zakonski razlozi koji su od naročitog značaja za izjavljivanje revizije. Kada se podnosi ovakva revizija stranka treba jasno naznačiti pravno pitanje zbog kojeg je izjavila reviziju, uz navođenje propisa i drugih važećih izvora prava koji se na njega odnose, te izložiti razloge zbog kojih smatra da je ono važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni (stav 4. iste zakonske odredbe).

Tužitelj je izjavio reviziju upravo pozivom na odredbu člana 237. stav 3. ZPP, ukazujući da su pitanja: u kojem roku zastarjeva potraživanje zakonskih zateznih kamata zbog neblagovremenog plaćanja dospjelih mjesečnih rata otkupne cijene stana i da li je hipoteka ustanovljena na tom stanu zasnovana samo radi obezbjeđenja otkupne cijene stana ili se ista odnosi i na zakonske zatezne kamate – veoma važna za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u u njegovoj primjeni, jer da se kod različitih osnovnih sudova vodi veliki broj predmeta u kojima je predmet spora isti kao u ovom predmetu, da Vrhovni sud o navedenim pravnim pitanjima još nije zauzeo shvatanje, a da su se drugostepeni sudovi o tim pitanjima različito odredili, o čemu svjedoči drugostepena odluka iz ovog predmeta, te odluka Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 041079 13 Gž od 31.5.2013. godine i odluka Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj: 91 0 Mal 021984 13 Gž od 30.01.2014. godine. Proizlazi da su ispunjeni uslovi iz naprijed navedenih zakonskih odredbi da se revizija u ovom slučaju dozvoli.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovom postupku je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je tužitelj u cjelini izvršio uplatu ugovorene otkupne cijene stana u iznosu od 5.417,99 KM, bliže opisanog u izreci prvostepene presude. Ovakav zahtjev predstavlja utvrđenje činjenica, što se ne može tražiti utvrđujućom tužbom, o čemu treba voditi računa u nastavku postupka. Na tim činjenicama (koje ulaze u činjenične navode tužbe) samo se temelji drugi dio tužbenog zahtjeva - da se tuženi obaveže da izda valjanu ispravu za brisanje upisanog založnog prava na predmetnom stanu, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti presuda. Tuženi se usprotivio ovakvom zahtjevu isticanjem da tužitelj nije ispunio obavezu na ugovoreni način, te je protivtužbenim zahtjevom zatražio da se obaveže tužitelj da mu isplati iznos od 2.079,64 KM, na ime zakonske zatezne kamate. Tužitelj je istakao prigovor zastarjelosti potraživanja iz protivtužbe i iznio tvrdnju da plaćanje zakonske zatezne kamate nije bilo ugovoreno, niti obezbjeđeno stavljanjem hipoteke na predmetni stan.

Tokom postupka pokazalo se nespornim da je tužitelj, kao nosilac stanarskog prava, dana 13.5.2003. godine, sa vlasnikom stana JPŠ S.š. RS B., zaključio ugovor o otkupu dvoiposobnog stana u F., koji je istoga dana ovjeren kod suda. Prema tom ugovoru tužitelj je, kao kupac, predmetni stan otkupio za otkupnu cijenu u iznosu od 5.417,99 KM. Prema tačkama V i VI ugovora kupac se obavezao da će otplatu izvršiti u roku od 10 godina, u 120 jednakih mjesečnih rata, na račun Fonda ... RS, uz mjesečnu ratu od 45,15 KM koja se plaća do 15-tog u mjesecu za prethodni mjesec. Prema članu VII ugovora ako kupac ne plati tri uzastopne rate, cijeli neotplaćeni ostatak otkupne cijene dospijeva odmah na naplatu. Tužitelj je kasnio sa otplatom, te su tri uzastopne neplaćene rate dospjele 16.02.2008. godine, ali je otplatio cjelokupnu otkupnu cijenu stana od 5.417,99 KM, tako što je poslednju ratu platio dana 13.3.2013. godine (prema finansijskoj kartici od 08.5.2013. godine), nakon čega je tužitelj zatražio od tuženog da mu izda "dozvolu za brisanje hipoteke sa stana". Kada tuženi nije udovoljio njegovom zahtjevu podnio je tužbu 04.4.2013. godine. Rješenjem Republičke uprave za geodetske i imovinsko pravne poslove Banja Luka broj: 41-952-K-296703 od 26.05.2003. godine dozvoljen je upis prava svojine u Knjigu uložениh ugovora o otkupu stambenih zgrada i stanova u korist tužitelja sa 1/1 dijela, te upis prava hipoteke na predmetnom stanu „u iznosu od 5.417,99 KM, sa rokom otplate u trajanju od 10 godina“ u korist Fonda ... RS. Prema obračunu tuženog od 25.3.2013. godine obračunata zakonska zatezna kamata (čiju naplatu traži protivtužbom podnesenom 10.5.2013. godine) iznosi 2.079,64 KM.

Kod takvog stanja stvari prvostepeni sud je usvojio tužbeni, a odbio protivtužbeni zahtjev, jer je našao da se radi o povremenom potraživanju koje zastarjeva u roku iz odredbe člana 372. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ" br. 29/78, 39/85 i 57/89 te "Službeni glasnik Republike Srpske" br. 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO) i da je u konkretnom slučaju došlo do zastare, budući da je cjelokupan dug dospio na naplatu 16.02.2008. godine, kada je tužitelj zakasnio sa plaćanjem tri uzastopne rate, a protivtužba je podnesena (10.5.2013. godine), po isteku trogodišnjeg roka iz citirane zakonske odredbe, te da je predmetnom hipotekom osigurano plaćanje samo otkupne cijene stana (a ne i zatezne kamate), pa kako je osigurano potraživanje prestalo 13.3.2013. godine (kada je izvršena zadnja uplata) da su se ispunili uslovi za brisanje upisanog založnog prava na predmetnom stanu.

Drugostepeni sud je, odlučujući o žalbi tuženog, preinačio prvostepenu presudu tako što je odbio tužbeni, a usvojio protivtužbeni zahtjev nalazeći da se ovdje radi o otplati u obrocima odnosno ratama, slijedom čega se i u odnosu na potraživanje zatezne kamate ima primjeniti opšti zastarni rok, propisan odredbom člana 371. ZOO, pa kako je tužitelj posljednju ratu platio dana 13.3.2013. godine, s obzirom na datum podnošenja protivtužbe, zaključuje da potraživanje iz protivtužbe nije u zastari, slijedom čega da nisu ispunjeni ni uslovi za brisanje hipoteke, jer ista obezbjeđuje pored glavnog potraživanja i namirenje sporednih potraživanja (koje nije izmireno u konkretnom slučaju), a kod zauzimanju ovog stanovišta poziva se na odredbe člana 173. i 141. stav 4. Zakona o stvarnim pravima.

Riješeno je kao u izreci iz slijedećih razloga.

U konkretnom slučaju, glavni dug (koji je u cjelini isplaćen i nije predmet spora) predstavlja otkupnu cijenu stana u iznosu od 5.417,99 KM, koja se prema ugovorenim uslovima imala otplatiti u roku od 10 godina, u 120 jednakih mjesečnih rata u iznosu od 45,15 KM, koje se plaćaju do 15. u mjesecu za prethodni mjesec. S obzirom na ugovoreni iznos otkupne cijene i broj rata, proizlazi da je ugovorena otplata otkupne cijene u obrocima odnosno ratama (jer nije sadržana kamata), slijedom čega ovo glavno potraživanje nema karakter povremenog potraživanja iz člana 372. ZOO i kao takvo zastarjeva u opštem zastarnom roku iz odredbe člana 371. ZOO.

Prema odredbi člana 369. ZOO kada zastari glavno potraživanje, zastarjela su i sporedna potraživanja, kao što su potraživanja kamata, plodova, troškova, ugovorne kazne. Drugačije rečeno, potraživanje zatezne kamate, kao sporednog potraživanje, zastarjeva kada i glavno potraživanje, samo kada glavno potraživanje stvarno zastari. Međutim, kada glavno potraživanje prestane na drugi način (na primjer ispunjenjem kao u ovom slučaju), a ne usljed zastare, tada samostalno potraživanje zateznih kamata kao povremeno potraživanje, saglasno odredbi člana 372. stav 1. ZOO, zastarjeva u roku od tri godine od nastanka svakog pojedinačnog dnevnog obračuna kamata (ovo potraživanje nastaje i dospijeva svakog dana u periodu od dospijeca do prestanka glavnog potraživanja). Ovaj rok zastarjelosti se primjenjuje i kada glavnica na koju je obračunata zatezna kamata zastarjeva u kraćem ili dužem roku od tri godine.

Prema tome, saglasno navedenoj zakonskoj odredbi zatezna kamata (kao samostalno potraživanje, kada je glavni dug plaćen) je svrstana u kategoriju povremenih davanja sa posebno određenim rokom zastarjelosti. Na taj način se ne dira u njenu vezu sa glavnicom, na čiju novčanu vrijednost se obračunava, niti se na ovaj način mijenja akcesorna priroda kamate. Ako dužnik nije u zadocnjenju u ispunjenju glavnice, zahtjev za zateznu kamatu je neosnovan, jer je ta, eventualna, docnja prethodni uslov za dospelost zatezne kamate. Sve dok glavno potraživanje ne bude izmireno, zatezna kamata ne može da se obračuna u apsolutnom iznosu za određeni vremenski period i da se posebno utuži.

Proizlazi iz rečenog da iznos koji se zahtjeva protivtužbom, na ime obračunate zatezne kamate, nije u zastari za period 10.5.2010.godine (datum stariji tri godine u odnosu na dan podnošenja protivtužbe) do 13.3.2013. godine (dan kada je izvršena posljednja uplata i u cjelini isplaćen glavni dug), dok je za raniji period u zastari.

Na opisan način, istaknuti prigovor zastare, nisu posmatrali nižestepeni sudovi. Iz tog razloga nisu se posebno bavili dokumentacijom koja je od strane tuženog prezentirana u dokaznom postupku (finansijska kartica ugovora o otkupu stana od 08.05.2013. godine i obračun zatezних kamata od 25.3.2013. godine), radi utvrđenja novčanog iznosa zatezних kamata koje nisu u zastari (u dokaznom postupku nije provedeno finansijsko vještačenje).

Pravilan je stav drugostepenog suda da je upisom založnog prava (hipoteke) na predmetnom stanu osigurano, ne samo plaćanje otkupne cijene stana, nego i isplata zatezne kamate u slučaju zakašnjenja u plaćanju, iako se - s obzirom na datum zasnivanja hipoteke - na ovo pravno pitanje ne mogu primjeniti odredbe člana 173. i 141. stav 4. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“; br. 124/08, 58/09, 95/11 i 60/15), kako proizlazi iz odredbe člana 344. stav 2 tog Zakona.

Odredbom člana 68. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske, br. 38/93), koji se ima primjeniti u konkretnom slučaju, propisano je da se, između ostalog, prestanak hipoteke može tražiti kad hipotekarni dužnik plati potraživanje obezbjeđeno hipotekom. Zatezna kamata dijeli sudbinu glavnog potraživanja, pa se podrazumjeva da je upisanom hipotekom koja obezbjeđuje plaćanje glavnog potraživanja obezbjeđeno i plaćanje zatezne kamate obračunate na to glavno potraživanje. Naime, plaćanje zatezne kamate (suprotno tvrdnji tužitelja) se ne mora ugovoriti. Obaveza njenog plaćanja nastupa po samom zakonu, kada dužnik zakasni sa ispunjenjem novčane obaveze (član 277. stav 1, u vezi sa članom 324. stav 1. ZOO). Štaviše, u rješenju kojim se dozvoljava upis hipoteke u javne knjige ne mora se tačno navesti ni iznos glavnog duga (pa tako ni zatezne kamate kao akcesornog potraživanja) koji se hipotekom obezbjeđuje, već je dovoljno navesti ispravu na osnovu koje je proistekao dužničko-poverilački odnos.

Kako je u ovom slučaju glavno potraživanje (iznos otkupne cijene stana) obezbjeđeno hipotekom, to je, slijedom izloženog, potpuno razumljivo da se hipoteka proteže i na kamatu obračunatu na to glavno potraživanje, do čijeg računanja, uostalom, ne bi ni došlo da dužnik nije zakasnio sa ispunjenjem ugovorenih obaveza.

Tako je propisano i odredbama, sada važećeg, naprijed spomenutog Zakona o stvarnim pravima.

Odluke Vlade Republike Srpske broj: 04/1-012-2-1508/14 od 10.7.2014. godine i broj: 04/1-012-2-642-15 od 01.4.2015. godine, na koje se poziva revident i kojim je regulisan način obračuna zatezних kamata kupcima državnih stanova koji su tokom otplate imali registrovana kašnjenja, su donesene nakon zaključenja glavne rasprave u ovom predmetu. Prema tome, njihov sadržaj nije ušao u činjenični supstrat na kojem su temeljene nižestepene presude, zbog čega te odluke Vlade nisu bile od uticaja na dosadašnji tok ovog postupka.

Prema navedenom, zbog pogrešnog stava da zastarni rok za potraživanje kamate iznosi deset godina, drugostepeni sud se u žalbenom postupku nije ni bavio time da li je prvostepenom odlukom pravilno primjenjeno materijalno pravo sa aspekta odredbe člana 372. ZOO, koja je relevantna u odnosu na istaknuti prigovor zastare, imajući u vidu obračun kamate prezentiran u dokaznom postupku.

Zato je, temeljem odredbe člana 250. stav 2. ZPP, revizija usvojena i ukinuta pobijana presuda u cjelini, budući da tuženom po odredbama Zakona o obligacionim odnosima, kako je naprijed rečeno, pripada pravo na zateznu kamatu (u dijelu koji nije obuhvaćen zastarom), a plaćanje te kamate je, zajedno sa plaćanjem otkupne cijene stana, obezbjeđeno upisanom hipotekom na stanu, zbog čega se o zahtjevu iz tužbe (brisanje hipoteke) i zahtjevu iz protivtužbe (isplata zatezne kamate) mora istovremeno suditi, budući da se ovi zahtjevi međusobno isključuju, jer su uslovi za prestanak hipoteke ispunjeni tek kada se pored glavnog duga (otkupne cijene stana) plati i zakonska zatezna kamata.

U nastavku postupka sud će utvrditi sve relevantne činjenice za rješavanje o zahtjevu iz tužbe (koji se, kako je naprijed rečeno, svodi na zahtjev za izdavanje isprave podobne za brisanje založnog prava, odnosno da se to založno pravo briše na osnovu presude) i zahtjevu iz protivtužbe, te o tim zahtjevima odlučiti imajući u vidu i razloge navedene u ovom rješenju.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić