

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 94 0 П 020578 16 Рев
Бања Лука, 06.04.2017. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тица, као чланова вијећа, у правној ствари по тужби тужитеља Г.С. и М.С. из Ф., Улица ..., које заступа пуномоћник М.-В. Р., адвокат из Ф., Улица ..., против туженог Фонда ... РС а.д. Б.Л., ..., ради утврђења и брисања укњижбе заложног права на непокретности, вриједност спора 1.928,16 КМ, те по противтужби туженог-противтужитеља Фонда с. РС а.д. Б.Л., против тужитеља-противтужених Г.С. и М.С. из Ф., ради исплате, одлучујући о ревизији тужитеља-противтужених против пресуде Окружног суда у Требињу број 94 0 П 020578 13 Гж од 12.10.2015. године, на сједници одржаној дана 06.04.2017. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Требињу број 94 0 П 020578 13 Гж од 12.10.2015. године се преиначава у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву тако што се жалба туженог-противтужитеља на одбијајући дио одлуке о противтужбеном захтјеву одбија и пресуда Основног суда у Фочи број 94 0 П 020578 13 П од 09.10.2013. године, у овом дијелу, потврђује.

У осталом дијелу, одлуке о тужбеном захтјеву, ревизија се одбија.

Свака странка сноси своје трошкове поступка.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Фочи број 94 0 П 020578 13 П од 09.10.2013. године утврђено је да су тужитељи-противтужени (у даљем тексту: тужитељи) са даном 05.06.2013. године туженом у цјелости извршили уплату уговорене откупне цијене једнособног стана, површине 27 м², који се налази у стамбено-пословној згради у Ф., у Улици ..., улаз први, спрат први, стан број 2, изграђен на парцели означеној као к.ч. 1475/1 к.о. Ф., уписан у Књигу уложених уговора откупу стамбених зграда и станова, лист број 2521 к.о. Ф., у износу од 1.928,16 КМ, те је туженом-противтужитељу (у даљем тексту: тужени) наложено да тужитељима изда ваљану исправу за брисање уписаног заложног права на предметном стану у Књизи уложених уговора откупу стамбених зграда и станова на име туженог на тражбину у износу од 1.928,16 КМ, коју ће у супротном замијенити пресуда, као и да тужитељима надокнади

трошкове парничног поступка у износу од 1.446,00 КМ. Дјелимично је усвојен противтужбени захтјев и тужитељи су обавезани да туженом због задоцњелог испуњења новчаних обавеза исплате законске затезне камате у износу од 1,69 КМ за период 03.09.2010. године до 05.06.2013. године, са законском затезном каматом почев од 03.09.2013. године па до исплате, док је преко досуђеног износа противтужбени захтјев одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Требињу број 94 0 П 020578 13 Гж од 12.10.2015. године жалба туженог је усвојена и првостепена пресуда преиначена тако што је тужбени захтјев тужитеља у цјелости одбијен, док је противтужбени захтјев туженог у цјелости усвојен и тужитељи су обавезани да туженом због задоцњења испуњења новчаних обавеза исплате законске затезне камате у износу од 1.928,16 КМ, са законском затезном каматом, почев од 06.09.2013. године па до исплате. Тужитељи су обавезани да туженом надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 840,00 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају тужитељи због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да овај суд донесе одлуку „у складу са чланом 250. ЗПП-а“.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Према одредби члана 237. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП) да би ревизија, као ванредни правни лијек, била дозвољена, вриједност побијаног дијела правоснажне пресуде мора прелазити износ од 30.000,00 конвертибилних марака, како прописује одредба члана 49. Закона о измјенама и допунама Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 61/13), који је ступио на снагу 27.07.2013. године, прије доношења првостепене пресуде, слиједом чега се сходно одредби члана 456 а) ЗПП има примијенити у овом поступку. У случају када ревизија није дозвољена према новчаном цензусу, странке могу, како прописује одредба става 3. истог члана, изјавити ревизију ако одлука о спору зависи од рјешења неког материјалноправног или процесноправног питања важног за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени, с тим да су под тачкама 1, 2. и 3. таксативно набројани законски разлози који су од нарочитог значаја за изјављивање ревизије. Када се подноси оваква ревизија странка треба јасно назначити правно питање због којег је изјавила ревизију, уз навођење прописа и других важећих извора права који се на њега односе, те изложити разлоге због којих сматра да је оно важно за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени (став 4. исте законске одредбе).

Тужитељи су изјавили ревизију управо позивом на одредбу члана 237. став 3. ЗПП, указујући да су питања: у којем року застарјева потраживање законских затезних камата због неблаговременог плаћања доспјелих мјесечних рата откупне цијене стана и да ли је хипотека установљена на том стану заснована само ради обезбјеђења откупне цијене стана или се иста односи и на законске затезне камате – веома важна за обезбјеђење јединствене примјене права и равноправности свих у његовој примјени, јер да се код различитих основних судова води велики број предмета у којима је предмет спора исти као

у овом предмету, да Врховни суд о наведеним правним питањима још није заузео схватање, а да су се другостепени судови о тим питањима различито одредили, о чему свједочи другостепена одлука из овог предмета, те одлука Окружног суда у Бијељини број: 80 0 П 041079 13 Гж од 31.5.2013. године и одлука Окружног суда у Источном Сарајеву број: 91 0 Мал 021984 13 Гж од 30.01.2014. године, па произлази да су испуњени услови из напријед наведених законских одредби да се ревизија у овом случају дозволи.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди да су у цјелости извршили уплату уговорене откупне цијене стана, ближе описаног у изреци првостепене пресуде, у износу од 1.928,16 КМ. Овакав захтјев иако у једном дијелу представља утврђење чињеница, на шта се ревизијом не указује, у суштини има карактер захтјева за брисање уписаног заложног права. Тужени се успротивио оваквом захтјеву истицањем да тужитељ није испунио обавезу на уговорени начин, те је противтужбеним захтјевом затражио да се тужитељи обавезу да му исплате износ од 1.928,16 КМ, на име законске затезне камате. Тужитељи су истакли приговор застарјелости потраживања из противтужбе и изнијели тврдњу да плаћање законске затезне камате није било уговорено, нити обезбјеђено стављањем хипотеке на предметни стан.

Током поступка, на темељу изведених доказа, као и неспорних навода странака, првостепени суд је утврдио: да су тужитељи, као суносиоци станарског права, дана 03.08.2004. године, са власником стана М.-Х. а.д. С., закључили уговор о откупу једнособног стан у Ф., који је дана 23.12.2004. године овјерен код суда; да су тим уговором тужитељи откупили предметни стан за откупну цијену од 1.928,16 КМ; да су се чланом V и VI уговора, тужитељи као купци, обавезали да ће отплату извршити у року од 10 године, у 120 једнаких мјесечних рата, на рачун Фонда ... РС, уз мјесечну рату од 16,07 КМ, која се плаћа до 15-тог у мјесецу за претходни мјесец; да према члану VII ако купац не плати три узастопне рате, цијели неотплаћени остатак откупне цијене доспијева одмах на наплату; да су тужитељи каснили са отплатом и да су три узастопне неплаћене рате доспјеле 16.03.2005. године, али су отплатили откупну цијену стана од 1.928,16 КМ, тако што су последњу рату платили дана 05.06.2013. године (према финансијској картици туженог од 03.09.2013. године и налазу вјештака финансијске струке), након чега су од туженог затражили да им изда писмену сагласност за брисање заложног права; да тужени није удовољио овом захтјеву, те су тужитељи предметну тужбу поднијели дана 09.08.2013. године; да је рјешењем Републичке управе за ... Б.Л. број 41-952-К-67705 од 12.05.2005. године дозвољен упис права својине у Књигу уложених уговора о откупу стамбених зграда и станова у корист тужитеља са по $\frac{1}{2}$ дијела, да је истим рјешењем дозвољен упис права хипотеке на предметном стану „у износу од 1.928,16 КМ, са роком отплате у трајању од 10 (десет) година у корист Фонда ... РС“; да према подацима из налаза вјештака финансијске струке С.Ћ. обрачуната законска затезна камата у периоду 03.09.2010. па до 05.06.2013. године износи 1,69 КМ, а у периоду 25.04.2005. до 05.06.2013. године износи 1.928,16 КМ; да је тужени противтужбу поднио дана 04.09.2013. године (од стране првостепеног суда погрешно означено дана 03.09.2013. године).

На темељу тих чињеница, те налазећи да је хипотеком осигурано плаћање само откупне цијене стана, а не и затезне камате, као споредног потраживања, првостепени суд је, позивом на одредбу члана 173. став 1. Закона о стварним правима ("Службени гласник Републике Српске" бр. 124/08 до 60/15-даље: ЗСП) усвојио тужбени захтјев. Налазећи, даље, да обавеза плаћања законске затезне камате има основ у одредбама члана 324. став 1. и 277. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те "Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), те да ово потраживање, у конкретном случају, застарјева у року прописаном одредбом члана 372. ЗОО, правостепени суд је закључио да потраживање из противтужбе није у застари за период 03.09.2010. до 05.06.2013. године, па је на темељу података из налаза вјештака финансијске струке захтјеву из противтужбе дјелимично удовољио и туженом, на име законске затезне камате, досудио износ од 1,69 КМ, док је у преосталом дијелу противтужбени захтјев одбио.

Одлучујући о жалби туженог, налазећи да се у конкретном случају ради о отплати у оброцима односно ратама, те да се и у односу на потраживање затезне камате има примјенити општи застарни рок, прописан одредбом члана 371. ЗОО, имајући у виду да су тужитељи последњу рату платили дана 05.06.2013. године, с обзиром на датум подношења противтужбе, другостепени суд је закључио да потраживање из противтужбе није у застари. По становишту другостепеног суда, сагласно одредбама члана 173. и 141. став 4. ЗСП, хипотека обезбјеђује поред главног потраживања и намирење споредних потраживања (које није измирено у конкретном случају), па у овом случају нису испуњени услови за брисање хипотеке. Сагласно наведеном, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тужбени, а усвојио противтужбени захтјев.

О ревизији тужитеља је ријешено као у изреци из слиједећих разлога:

У конкретном случају, главни дуг (који је у цјелини исплаћен и није предмет спора) представља откупну цијену стана у износу од 1.928,16 КМ, која се према уговореним условима имала отплатити у року од 10 година, у 120 једнаких мјесечних рата у износу од 16,07 КМ, које се плаћају до 15. у мјесецу за претходни мјесец. С обзиром на уговорени износ откупне цијене и број рата, произлази да је уговорена отплата откупне цијене у оброцима односно ратама (јер није садржана камата), слиједом чега ово главно потраживање нема карактер повремених потраживања из члана 372. ЗОО и као такво застарјева у општем застарном року из одредбе члана 371. ЗОО.

Према одредби члана 369. ЗОО када застари главно потраживање, застарјела су и споредна потраживања, као што су потраживања камата, плодова, трошкова, уговорне казне. Другачије речено, потраживање затезне камате, као споредног потраживање, застарјева када и главно потраживање, само када главно потраживање стварно застари. Међутим, када главно потраживање престане на други начин (на примјер испуњењем као у овом случају), а не усљед застарјевања, тада самостално потраживање затезних камата као повремених потраживања, сагласно одредби члана 372. став 1. ЗОО, застарјева у року од три године од настанка сваког појединачног дневног обрачуна камата (ово потраживање настаје и доспијева сваког дана у периоду од доспијећа до престанка главног потраживања). Овај рок застарјелости се примјењује и када главница на коју је обрачуната затезна камата застарјева у краћем или дужем року од три године.

Према томе, сагласно наведеној законској одредби затезна камата (као самостално потраживање, када је главни дуг плаћен) је сврстана у категорију повремених давања са посебно одређеним роком застарјелости. На тај начин се не дира у њену везу са главницом, на чију новчану вриједност се обрачунава, нити се на овај начин мијења акцесорна природа камате. Ако дужник није у задоцњењу у испуњењу главнице, захтјев за затезну камату је неоснован, јер је та, евентуална, доцња претходни услов за доспјелост затезне камате. Све док главно потраживање не буде измирено, затезна камата не може да се обрачуна у апсолутном износу за одређени временски период и да се посебно утужи.

Произлази из реченог да износ који се захтјева противтужбом, на име обрачунате затезне камате, није у застари за период 04.09.2010. године (датум старији три године у односу на дан подношења противтужбе) до 05.06.2013. године (дан када је извршена последња уплата и у цјелини исплаћен главни дуг), док је за ранији период у застари.

На описани начин, истакнути приговор застаре, за разлику од првостепеног суда, није посматрао другостепени суд. Стога, ревизионим наводима тужитељи основано приговарају становишту другостепеног суда у погледу застарног рока у којем застарјева потраживање из противтужбе.

Како из налаза вјештака финансијске струке произлази да затезна камата за период који није у застари износи 1,69 КМ, имајући у виду да тужени на рочишту за главну расправу није приговарао висини обрачунате камате, нити да евентуално обрачун камате по вјештаку није извршен у складу са чланом VII уговора, те да је првостепени суд у овом износу и удовољио противтужбеном захтјеву (при чему је незнатан износ разлике камате за период 04.09.2010. до 05.06.2013. године у односу на период 03.09.2010. до 05.06.2013. године), произлази да је ревизија тужитеља у овом дијелу основана, јер туженом по овом основу припада само износ од 1,69 КМ, а не износ досуђен од стране другостепеног суда. Стога је ревизију у овом дијелу ваљало усвојити и побијану пресуду преиначити тако што се одбија жалба туженог на одбијајући дио одлуке о противтужбеном захтјеву.

При томе је овај суд имао у виду да су одлуке Владе Републике Српске број: 04/1-012-2-1508/14 од 10.7.2014. године и број: 04/1-012-2-642-15 од 01.4.2015. године, на које се позивају ревиденти и којима је регулисан начин обрачуна затезних камата купцима државних станова који су током отплате имали регистрована кашњења, донесене након закључења главне расправе у овом предмету. Према томе, њихов садржај није ушао у чињенични супстрат на којем су темељене нижестепене пресуде, због чега не могу ни бити од утицаја на предњу одлуку овога суда.

Насупрот томе, правилан је став другостепеног суда да је уписом заложног права (хипотеке) на предметном стану осигурано, не само плаћање откупне цијене стана, него и исплата затезне камате у случају закашњења у плаћању, иако се - с обзиром на датум заснивања хипотеке - на ово правно питање не могу примјенити одредбе члана 173. и 141. став 4. ЗСП, како произлази из одредбе члана 344. став 2 тог Закона.

Одредбом члана 68. став 1. Закона о основним својинско правним односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске, бр. 38/93), који се има примјенити у конкретном случају, прописано је да се, између осталог, престанак хипотеке може тражити кад хипотекарни дужник плати потраживање обезбјеђено хипотеком. Затезна камата дијели судбину главног потраживања, па се подразумјева да је уписаном хипотеком која обезбјеђује плаћање главног потраживања обезбјеђено и плаћање затезне камате обрачунате на то главно потраживање. Наиме, плаћање затезне камате (супротно тврдњи тужитеља) се не мора уговорити. Обавеза њеног плаћања наступа по самом закону, када дужник закасни са испуњењем новчане обавезе (члан 277. став 1, у вези са чланом 324. став 1. ЗОО). Штавише, у рјешењу којим се дозвољава упис хипотеке у јавне књиге не мора се тачно навести ни износ главног дуга (па тако ни затезне камате као акцесорног потраживања) који се хипотеком обезбјеђује, већ је довољно навести исправу на основу које је проистекао дужничко-поверилачки однос. Како је у овом случају главно потраживање (износ откупне цијене стана) обезбјеђено хипотеком, то је, слиједом изложеног, потпуно разумљиво да се хипотека протеже и на камату обрачунату на то главно потраживање, до чијег рачунања, уосталом, не би ни дошло да дужник није закаснио са испуњењем уговорених обавеза. Тако је прописано и одредбама, сада важећег ЗСП.

Сагласно наведеном, те код утврђења да споредно потраживање законских затезних камата није у цјелости измирено, односно да су тужитељи у обавези да туженом по овом основу плате износ од 1,69 КМ и да се не може наложити брисање хипотеке прије измирења овог износа, то тиме нема мјеста усвајању тужбеног захтјева, како је то правилно закључио и другостепени суд, па је у овом дијелу изјављена ревизија одбијена.

Из датих разлога, примјеном одредаба члана 248. и 250. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Како је на описани начин другостепена пресуда преиначена, то је сагласно одредби члана 397. став 2. ЗПП ваљало одлучити и о трошковима поступка у предметној парници. Тужитељи су, према коначном исходу ове парнице, одбијени са тужбеним захтјевом, док је тужени успио са незнатним дијелом противтужбеног захтјева (досуђено 1,69 КМ), па је сагласно одредби члана 386. став 2. ЗПП одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка (првостепеног, другостепеног и ревизионог поступка).

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић