

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 83 0 P 026504 20 Rev
Banjaluka, 24.11.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednice vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja-protivtuženog Fond za ... RS, B., (u daljem tekstu: tužitelj), koga zastupa punomoćnik S.M., advokat iz B., protiv tuženog-protivtužitelja M.S., Grad Z. (u daljem tekstu: tuženi), koga zastupa punomoćnik M.P., advokat iz Z., po tužbi radi iseljenja i isplate duga i po protivtužbi radi isplate uložениh sredstava, odlučujući o reviziji tužitelja, izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 83 0 P 026504 20 Gž 2 od 03.8.2020. godine, na sjednici održanoj dana 24.11.2020. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja i presuda Okružnog suda u Bijeljini broj: 83 0 P 026504 20 Gž 2 od 03.8.2020. godine:

Ukida u dijelu stava I izreke kojim je odlučeno da će tuženi tužitelju predati u posjed poslovni prostor u stambenoposlovnom objektu "Z.", blok D, u Z., Ulica ..., površine 76,02 m², kada tužitelj tuženom izvrši isplatu iznosa od 114.440,12 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 20.02.2017. godine do isplate i

Preinačava u stavu V izreke, tako da se obavezuje tužitelj da tuženom, na ime uložениh novčanih sredstava za sanaciju i privođenje namjeni poslovnog prostora u Ulici ... u Z., isplati iznos od 68.940,12 KM (umjesto iznosa od 114.440,12 KM).

U ostalom dijelu revizija se odbija.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Zvorniku broj: 83 0 P 026504 19 P 2 od 07.10.2019. godine naloženo je tuženom da tužitelju preda u posjed poslovni prostor u stambenoposlovnom objektu "Z.", blok D, u Z., ... površine 76,02 m², upisan u Izvod iz knjige uložениh ugovora o prodaji poslovnih zgrada, poslovnih prostorija i garaža broj: 696 KO Z. - grad, na k.p. br. 1362/2, Posjedovni list br. 238 KO Z. - Grad, koji se sastoji od hodnika, dvije poslovne prostorije, dvije ostale prostorije i dva wc-a, slobodan od lica i vlastitih stvari (stav I izreke).

Stavom II iste presude obavezan je tuženi da tužitelju, na ime izgubljene dobiti, za period od 01.9.2014. godine, kao dana od kada se tuženi bespravno nalazi u poslovnom prostoru tužitelja opisanog u stavu I izreke, pa do 30.6.2019. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, isplati iznos od 40.060,74 KM, kao i zakonsku zateznu kamatu, za period od 06.9.2014. godine do 30.6.2019. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, u ukupnom u iznosu od 17.114,07 KM.

Obavezan je tuženi da tužitelju, na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, za period od 01.4.2014. do 30.6.2019. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, isplati iznos od 2.106,72 KM, kao i zakonsku zateznu kamatu, za period od 16.4.2014. godine do 30.6.2019. godine, kao dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, u iznosu od 899,06 KM (stav III izreke).

Stavom IV izreke iste presude obavezan je tuženi da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka i iznosu od 13.698,90 KM, dok je stavom V izreke odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa.

Odbijen je, kao preuranjen, protivtužbeni zahtjev tuženog da se obaveže tužitelj da mu, na ime uloženi novčanih sredstva za sanaciju i privođenje namjeni predmetnog poslovnog prostora, isplati iznos od 114.440,12 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja protivtužbe, to jeste od 20.02.2017. godine do isplate, kao i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka (stav VI izreke).

Presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 83 0 P 026504 20 Gž 2 od 03.8.2020. godine, žalba tuženog je uvažena i prvostepena presuda preinačena te suđeno tako da je:

Stavom I izreke naloženo tuženom da tužitelju preda u posjed naprijed opisani poslovni prostor kada tužitelj izvrši isplatu iznosa, dosuđenog tom presudom po protivtužbenom zahtjevu, od 114.440,12 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 20.02.2017. godine do isplate.

Stavom II izreke obavezan je tuženi da tužitelju, na ime izgubljene dobiti, za period od 01.9.2014. godine do 30.6.2019. godine, isplati iznos od 19.312,98 KM, kao i zakonsku zateznu kamatu, za period od 06.9.2014. godine do 30.6.2019. godine, u iznosu od 9.000,23 KM, dok je stavom III izreke, odbijen zahtjev tužitelja preko dosuđenog iznosa.

Obavezan je tuženi da, na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja za period od 01.4.2014. godine do 30.6.2019. godine, isplati tužitelju iznos od 2.106,72 KM, kao i zakonsku zateznu kamatu, za period od 16.4.2014. godine do 30.06.2019. godine, u iznosu od 899,06 KM (stav IV izreke drugostepene presude).

Obavezan je tužitelj da tuženom, na ime uloženi novčanih sredstava za sanaciju i privođenje namjeni predmetnog poslovnog prostora, isplati iznos od 114.440,12 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 20.02.2017. godine do isplate (stav V izreke drugostepene presude).

Stavom VI izreke drugostepene presude odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenu odluku, blagovremenom revizijom, pobija tužitelj, u dijelu kojim je preinačena prvostepena presuda, zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i prekoračenja tužbenog zahtjeva. Predlaže da se revizija usvoji i osporena presuda preinači tako da se odbije žalba tuženog i potvrdi prvostepena presuda, ili da se ukine u pobijanom dijelu i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi osporava njene navode i predlaže da se revizija odbije, kao neosnovana.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu preda u posjed poslovni prostor, bliže označen i opisan u izreci prvostepene presude, da mu, na ime izgubljene dobiti u visini zakupnine koju bi ostvario da je poslovni prostor izdavao u zakup, za period od 01.9.2014. do 30.6.2019. godine, isplati iznos od 40.060,74 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom obračunatom u iznosu od 17.114,07 KM, te na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, za period od 01.4.2014. do 30.6.2019. godine, iznos od 2.106,72 KM, sa obračunatom pripadajućom zateznom kamatom u iznosu od 899,06 KM.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog da se obaveže tužitelj da mu, na ime uloženi novčanih sredstva za sanaciju i privođenje namjeni predmetnog poslovnog prostora, isplati iznos od 114.440,12 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja protivtužbe pa do isplate.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka utvrđeno je, da su tužitelj, kao zakupodavac i tuženi, kao zakupac, dana 14.7.1999. godine, zaključili ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora, na period od 10 godina, do 15.7.2009. godine. Članom 4. tog ugovora su utvrdili da je predmetni poslovni prostor neophodno sanirati radi privođenja redovnoj namjeni, što podrazumjeva potpunu sanaciju mokrih čvorova, podnih i zidnih podloga kao i plafona, izgradnju šanka, loža za sjedenje, zamjenu stakla, elektro i vodo instalacija i ugradnju sistema ventilacije. Te radove je trebao izvesti (i nije sporno da je to uradio) tuženi kao zakupac, a članom 3. ugovora je rečeno da će se dogovorena zakupnina od 300,00 KM mjesečno, umanjiti za 200,00 KM, do konačnog namirenja zakupca po osnovu uloženi sredstava. Po isteku ovog prvog ugovora o zakupu, tužitelj i tuženi su zaključivali ugovore na kraći period – prvi ugovor, dana 14.9.2009. godine, u trajanju od dva mjeseca, a posljednji, dana 28.7.2014. godine, u trajanju od jednog mjeseca (počev od 01.8.2014. do 31.8.2014. godine) sa mjesečnom zakupninom u iznosu od 650,00 KM, uvećanom za iznos PDV, uz obavezu tuženog da plaća troškove tekućeg održavanja, komunalnih usluga, naknade za korištenje građevinskog zemljišta, naknade za održavanje zajedničkih prostorija i ostale zakonske obaveze.

Nije sporno da je tuženi ostao u posjedu predmetnog objekta i istekom zadnjeg ugovora od 28.7.2014. godine, iako ga je tužitelj prije isteka ovog ugovora pozvao da se iseli i preda mu ga u posjed. U tom objektu tuženi i dalje obavlja ugostiteljsku djelatnost i nije sporno da ne plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja koja iznosi 33,44 KM mjesečno i koju počev od 01.4.2014. godine za njega plaća tužitelj.

Na tim činjenicama tužitelj temelji tužbeni zahtjev, a tuženi se brani prigovorom da je u saniranje predmetnog objekta uložio znatna sredstva, koja mu nisu nadoknađena kroz desetogodišnje smanjenje zakupnine, pa da se ne može naložiti predaja u posjed dok mu tuženi u cjelini ne naknadi uložena sredstva, te da se naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora, koju zahtjeva tužitelj, ne može računati po ugovorenoj cijeni zakupa iz zadnjeg ugovora, nego prema stvarnoj mogućnosti i stvarnoj visini zakupnine koju bi tužitelj mogao ostvariti iznajmljivanjem ovog poslovnog prostora.

Radi utvrđenja visine uloženi sredstava za sanaciju, odnosno određivanja vrijednosti izvedeni radova na predmetnom objektu proveden je dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke koji je našao, da ukupna vrijednost izvedeni radova na objektu iznosi 101.640,12 KM, odnosno 92.940,12 KM, kada se ovaj iznos umanja za obračunatu vrijednost amortizacije na ugrađenoj opremi (od 8.700,00 KM) na dan izrade nalaza (juni 2019. godine), te da dograđeni polumontažni dio, koji je u funkciji glavnog objekta, a koji se od njega može odvojiti i ukloniti bez oštećenja, vrijedi 36.800, KM.

Radi određivanja visine izgubljene dobiti koju bi tužitelj mogao ostvariti izdavanjem u zakup predmetnog poslovnog prostora, određeno je vještačenje po vještaku ekonomske struke koji je našao da za traženi period, od 01.9.2014. do 30.6.2019. godine, ta dobit, obračunata prema visini zakupnine iz zadnjeg ugovora o zakupu, iznosi 40.060,74 KM, a kamata obračunata do 30.6.2019. godine 17.114,07 KM, te da ta dobit, obračunata prema realnoj visini zakupnine

koja bi se mogla ostvariti za predmetni prostor, iznosi 19.312,98 KM, a obračunata zatezna kamata 9.000,23 KM.

Nije sporno da je tužitelj vlasnik predmetnog poslovnog prostora, površine 76,02 m², čiju predaju u posjed traži (bez dograđenog dijela) i da ga tuženi drži u posjedu bez pravnog osnova, jer je taj pravni osnov izgubljen istekom zadnjeg ugovora o zakupu, sa danom 31.8.2014. godine. Kako je tužitelj, pismenim obavještenjem od 26.8.2014. godine, zahtijevao iseljenje tuženog i predaju u posjed, pravilno su nižestepeni sudovi obavezali tuženog da tužitelju preda u posjed poslovni prostor (opisan u izreci prvostepene presude), temeljeći takvu odluku na odredbi člana 32. i 33. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH“ broj: 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92 – u daljem tekstu: ZZPZP) i odredbi člana 127. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19 – u daljem tekstu: ZSP).

Nasuprot prednjem, pogriješio je drugostepeni sud kada je odlučio da se predaja u posjed ima izvršiti tek kada tužitelj isplati tuženom sredstva uložena u predmetni poslovni prostor, na čije plaćanje je obavezan pobijanom drugostepenom odlukom.

U ovom slučaju nije moguće primjeniti pravila o istovremenom ispunjenju sadržana u odredbi člana 122. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89 i "Službeni glasnik RS", br. 17/93, 3/96, 37/01, 39/03 i 74/04- u daljem tekstu ZOO), jer potraživanje iz tužbe, a ni potraživanje iz protivtužbe, nije zasnovano na nekom dvostranoobavezujućem ugovoru, koji ima u vidu ova zakonska odredba.

Nema mjesta ni primjeni odredbi ZOO, koje govore o pravu zadržavanja (pravu retencije). Odredbom člana 286. stav 1. ZOO je propisano da vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje. Međutim, vjerovnik nema pravo zadržavanja kad dužnik zahtjeva da mu se vrati stvar koja je izašla iz njegovog posjeda protiv njegove volje, ili kada dužnik zahtjeva da mu se vrati stvar koja je predana vjerovniku na čuvanje ili poslugu (član 287. stav 1. ZOO). U konkretnom slučaju, tuženi je u posjedu predmetnog poslovnog prostora protiv volje tužitelja, koji je tražio predaju u posjed i prije isteka zadnjeg ugovora o zakupu, obavještenjem od 26.8.2014. godine, kako je naprijed objašnjeno.

Iz istog razloga se ovim pravom retencije tuženi nije mogao koristiti ni primjenom odredbe člana 129. stav 5. ZSP, koja propisuje da savjesni držalac ima pravo zadržavanja stvari dok mu se ne nadoknadi iznos nužnih i korisnih troškova koje je imao u vezi sa njenim održavanjem. Naime, kako je naprijed rečeno, tuženi (iako je bio savjestan u pogledu izvršenih ulaganja sredstava u sanaciju predmetnog poslovnog prostora) nije savjestan držalac još od 2014 godine, kada je istekao zadnji ugovor o zakupu i kada ga je tuženi pozvao da se iseli i oslobodi predmet zakupa od lica i svojih stvari. Osim toga, odredba člana 312. stav 4. ZSP, propisuje da je državina savjesna ako držalac ne zna ili ne može znati da nema pravo na državinu, pa kako je tuženom sasvim izvjesno bilo poznato da je ugovor o zakupu istekao i da tužitelj zahtjeva njegovo iseljenje, on se od tada ne može smatrati savjesnim držaocem. Slijedom izloženog, zbog pogrešne primjene materijalnog prava, valjalo je drugostepenu presudu u ovom dijelu ukinuti, bez vraćanja na ponovno suđenje.

Pravilno su nižestepeni sudovi našli osnovanim zahtjev tužitelja da mu tuženi po osnovu izgubljene dobiti zbog nemogućnosti korištenja predmetnog poslovnog prostora isplati određenu naknadu. Radi se o naknadi štete u vidu izmakle koristi (član 155. i 189. stav 1. ZOO). Njena visina se ima prosuđivati prema odredbama ZOO, koje regulišu ovaj vid štete, a ne (suprotno tvrdnji revidenta) prema ugovorenoj zakupnini iz zadnjeg ugovora o zakupu (koji je prestao da važi), jer se ne radi o ispunjenju ugovora nego, kako je rečeno, o naknadi štete. Prema odredbi člana 189. stav 3. ZOO, pri ocjeni visine izmakle koristi uzima se u obzir dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovnom toku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem.

Na osnovu činjenica koje je utvrdio prvostepeni sud, prvenstveno uzimajući u obzir nalaz vještaka ekonomske struke, koji se, koristeći podatke o zakupnini za neke druge poslovne prostore na sličnoj lokaciji, izjasnio o visini realne zakupnine koju je tužitelj, za označeni period, mogao ostvariti – drugostepeni sud je tužitelju, po ovom osnovu, dosudio iznos od 19.312,98 KM, zajedno sa obračunatom zateznom kamatom u iznosu od 9.000,23 KM, te je tužbeni zahtjev preko ovog iznosa odbio. Za svoju odluku je, u ovom dijelu, dao jasne i argumentovane razloge koje u svemu prihvata i ovaj sud, a tužitelj ih revizionim navodima nije doveo u sumnju.

Dio drugostepene presude kojom je potvrđena prvostepena presuda u pogledu obaveze tuženog da tužitelju na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja za navedeni period, isplati određeni novčani iznos, sa pripadajućom zateznom kamatom, pravilno je utemeljena na odredbi člana 21. ZZPZP i nije pobijan revizijom, pa se tim dijelom neće dalje baviti ni ovaj sud.

Tužitelj u reviziji ponavlja prigovor da je protivtužbeni zahtjev preuranjen (kakav stav je prihvatio i prvostepeni sud). Takva njegova tvrdnja nije osnovana iz svih razloga koje je dao drugostepeni sud, pa se ovdje neće ponavljati. Neosnovanost ovakve tvrdnje proizlazi i iz navoda revizije koja u isto vrijeme ističe i zastarjelost potraživanja iz protivtužbe, što jedno drugo isključuje.

Odredbom člana 4. ugovora o zakupu poslovnog prostora od 14.7.1999. godine konstatovano je da je predmetni poslovni prostor neophodno sanirati radi privođenja redovnoj namjeni i da tadašnje stanje objekta, koji je kupljen 1983. godine, od kada nisu izvršena nikakva ulaganja u njegovo održavanje, zahtjeva potpunu sanaciju mokrih čvorova, podnih i zidnih podloga kao i plafona, izgradnju šanka, loža za sjedenje, zamjenu stakla, elektro i vodo instalacija i ugradnju sistema ventilacije. Dogovoreno je da te radove izvrši zakupac (tuženi). Nije sporno da je on te radove izveo.

Kod takvog stanja stvari, budući da je tuženi - kao zakupac, od strane tužitelja - kao zakupodavca i vlasnika tog poslovnog prostora, bio ovlašten na izvođenje ovih radova i da je ugovoreno da će se uložena sredstva naknaditi tuženom kroz smanjenje zakupnine, kako je naprijed navedeno, do potpunog namirenja, tuženi ima pravo na naknadu tih sredstava, temeljem odredbe člana 17. stav 1. i člana 262. stav 1. ZOO, i pod uslovom da se ne radi o korisnim i nužnim troškovima (mada se vještak građevinske struke izjasnio da se radi upravo o

takvim troškovima), pa prigovor revidenta - kako drugostepeni sud pogrešno cijeni pojam nužnih i korisnih troškova - nije relevantan za odlučivanje o protivtužbenom zahtjevu.

Pored naprijed navedenih radova, tuženi je dogradio i jedan polumontažni dio, na šta ga ugovor nije obavezivao, koji je istina u funkciji iznajmljenog poslovnog prostora, ali se može odvojiti bez oštećenja, kako se izjasnio vještak građevinske struke.

Imajući u vidu radove navedene u ugovoru, izlazeći više puta na lice mjesta radi snimanja izvedenih radova, vještak građevinske struke je našao da ukupna vrijednost izvedenih radova na objektu, poslovnom prostoru od 76,02 m², čija predaja u posjed se traži, iznosi 101.640,12 KM, odnosno 92.940,12 KM, kada se ovaj iznos umanjuje za obračunatu vrijednost amortizacije ugrađene opreme (od 8.700,00 KM) na dan izrade nalaza (juni 2019. godine), te da dograđeni polumontažni dio, koji je u funkciji glavnog objekta, a koji se od njega može odvojiti i ukloniti bez oštećenja, vrijedi 36.800, KM.

Nije sporno da je tuženom dio troškova za izvedene radove, saglasno prvom zaključenom ugovoru o zakupu od 14.7.1999. godine, izmiren umanjivanjem zakupnine za desetogodišnji period, u ukupnom iznosu od 24.000,00 KM.

Izvedenim radovima na poslovnom prostoru tužitelja, on je očigledno dobio veću vrijednost od tih 24.000,00 KM, pa kada preostali iznos ne bi namirio tuženom, koji je te radove izveo, neosnovano bi se obogatilo (član 210. ZOO). Uostalom, i prvim ugovorom o zakupu od 14.7.1999. godine je dogovoreno potpuno namirenje zakupoprimca. U trenutku izvođenja radova na poslovnom prostoru tuženi je bio savjestan, pa u krajnjem slučaju, ima pravo na naknadu i temeljem odredbe člana 129. stav 3. ZSP. Za izgradnju dograđenog dijela nije bio ovlašten, pa nema pravo na naknadu troškova (36.800,00 KM) izazvanih njegovom izgradnjom. Kako se radi o polumontažnom dijelu (koji se prema nalazu vještaka može odvojiti bez oštećenja) može ga samo odvojiti i zadržati za sebe, kako propisuje odredba člana 129. stav 4. ZSP.

Vrijednost izvedenih radova, za koliko je povećana vrijednost poslovnog prostora, na dan dopunskog vještačenja (juni 2019. godine) iznosi 92.940,12 KM. Kada se od tog iznosa oduzme iznos od 24.000,00 KM, koji je već namiren tuženom kroz umanjenu destogodišnju zakupninu, ostaje iznos od 68.940,12 KM, koji je tužitelj dužan naknaditi tuženom.

Ovaj iznos je dospio za plaćanje tek 15.7.2009. godine, prestankom ugovora o zakupu koji je zaključen 14.7.1999. godine na rok od deset godina. Do tada je tuženom, kroz smanjenje zakupnine, isplaćivana naknada za uložena sredstva u sanaciju poslovnog prostora. Tek prestankom tog ugovora i takvog načina vraćanja uloženog, mogla se izračunati razlika između stvarno uloženih i kroz smanjenje zakupnine isplaćenih sredstava. Tada je tuženi mogao zahtjevati isplatu te razlike, pa je narednog dana, u smislu odredbe člana 361. stav 1. ZOO, počelo teći zastarjevanje. Kako je protivtužba, kojom se traži ta naknada, podnesena 20.02.2017. godine, znači da nije protekao rok zastare iz člana 371. ZOO, na koji se poziva revident.

Suprotno paušalnoj i neobrazloženoj tvrdnji revidenta, s obzirom na konačan uspjeh stranaka u ovom sporu u odnosu na stavljene zahtjeve u tužbi i protivtužbi, odluka drugostepenog suda, da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, ukazuje se pravilnom.

Iz naprijed navedenih razloga ovaj sud je reviziju samo djelimično usvojio i odlučio kao u izreci, primjenom odredbe člana 250. stav 1. i člana 248. Zakona o parničnom postupku (Službeni glasnik Republike Srpske, br.58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić