

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 57 0 Пс 088936 15 Рев
Бања Лука, 12.11.2015. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља ПП Е. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Ђ., адвокат из Б.Л., ..., против туженог Т. школа Б.Л., кога заступа пуномоћник Б.К., адвокат из Б.Л., ..., и умјешача на страни туженог Града Б.Л., кога заступа заступник по закону Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника у Бањој Луци, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бања Луци број: 57 0 Пс 088936 14 Пж од 16.3.2015. године, на сједници одржаној дана 12.11.2015. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Захтјев туженог за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 3.750,00 КМ, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број: 57 0 Пс 088936 10 Пс од 01.7.2014. године тужени је обавезан да тужитељу, на име штете због раскида уговора, исплати износ од 1.892.615,93 КМ, са законском затезном каматом почев од 19.4.1995. године па до исплате, као и да му надокнади трошкове парничног поступка у износу од 129.185,56 КМ (став 1. изреке). Тужба тужитеља, у дијелу којим је затражена исплата износа од 34.285,77 КМ, је одбачена као правоснажно пресуђена ствар (став 2.). Истовремено, одбијен је тужбени захтјев тужитеља за исплату износа од 323.827,73 КМ, те за исплату законске затезне камате за период 13.12.1992. па до 19.4.1995. године, као и захтјев за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа, у износу од 27.285,79 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бања Луци број: 57 0 Пс 088936 14 Пж од 16.3.2015. године жалбе туженог и умјешача су усвојене и првостепена пресуда, у досуђујућем дијелу (став 1. изреке првостепене пресуде), преиначена тако што је у цјелости одбијен тужбени захтјев тужитеља, као и захтјев за накнаду трошкова парничног поступка. Жалба тужитеља је одбијена и означена првостепена пресуда, у дијелу којим је одбачена тужба и одбијајућем дијелу тужбеног захтјева (став 2. и 3. изреке првостепене пресуде),

је потврђена. Тужитељ је обавезан да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 26.840,50 КМ, док је преко досуђеног износа захтјев за накнаду трошкова поступка одбијен. Одбијен је и захтјев тужитеља за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ због повреде парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновни поступак другом вијећу другостепеног суда.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се тужени обавезе да му, на име улагања у пословно-продајни објекат који је био предмет закупа, исплати износ од 2.250.729,40 КМ, са законском затезном каматом почев од 13.12.1992. године.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, на темељу резултата доказног поступка, првостепени суд је утврдио: да је дана 15.6.1990. године између правног предника туженог РО Центар за Б.Л., ООУР М. школа Б.Л. (као закуподавца) и тужитеља (као закупопримца) закључен уговор о закупу пословних просторија, предмет којег уговора је закуп објекта „Фискултурна дворана уз М. школу“, са припадајућим земљиштем и инфраструктуром, према ситуацији број 1 из Пројекта број 38/81 А од 10.12.1981. године (члан 2. уговора); да је рок закупа уговорен на период од 10 година, који почиње тећи од дана стављања објекта у функцију или најкасније у року 60 дана од дана техничког пријема (члан 3.), уз мјесечну закупнину од 12.000,00 ДМ (члан 12.); да је чланом 4. уговора уговорено да ће предмет закупа „Фискултурну дворану уз М. школу“ закупопримац адаптирати у пословно-продајни простор, док је чланом 5. означено које радове ће закупопримац извести у сврху довођења објекта у функцију друге намјене; да је уговорено да су сви трошкови изградње објекта наведени у члану 4. овог уговора, као и трошкови прибављања потребних сагласности и доприноси, обавеза закупопримца (члан 14.); да је чланом 17. уговора регулисано да је уговорени рок закупа од 10 година фиксан и да ће закуподавац, уколико буде тражио раскид овог уговора прије истека уговореног рока, сносити сву штету коју је тим раскидом проузроковао закупопримцу (став 1.), док је ставом 2. ове одредбе дефинисано који трошкови чине штету из претходног става; да је тужени дана 13.10.1992. године упутио писмену опомену тужитељу којом, усљед неплаћене закупнине, одустаје од уговора и захтјева предају у посјед предмета закупа најкасније до 15.11.1992. године; да доспјела неплаћена закупнина на дан подношења тужбе у овој парници (30.6.1993. године) износи 149.523,73 ДМ; да је предметни објекат враћен у посјед туженом дана 21.08.1995. године; да је тужитељ у доказном поступку презентирао рачуне који се тичу извршених улагања тужитеља у предметни пословни простор, док дио изведених радова за који је захтијевана накнада није „покривен“ одговарајућим рачунима; да је између истих странака вођена друга парница у којој је првостепеном пресудом бр. 57 0 Пс 009697 02 Пс 2 од 26.4.2013. године (потврђена другостепеном пресудом бр. 57 0 Пс

009697 13 Пж 2 од 25.02.2014. године), између осталог, утврђено да је основано потраживање тужитеља из те парнице (тужени у овој парници) према туженом (тужитељ у овој парници), из основа неплаћене закупнине, у износу од 382.733,29 КМ, те да је основано потраживање туженог (тужитељ из ове парнице) према тужитељу (тужени из ове парнице), на име извршених улагања у објекат који је био предмет закупа, у износу од 311.770,01 КМ, те да су потраживања тужитеља и туженог престала пребијањем до износа од 311.771,01 КМ, па је тужени из те парнице обавезан да тужитељу из исте парнице исплати износ од 70.963,28 КМ.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је нашао да је предметни уговор о закупу раскинут дана 13.10.1992. године одустанком закуподавца и да, сагласно одредби члана 17. уговора, те одредбама члана 12., 17., 132. и 154. 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), тужитељу припада право на накнаду штете. На темељу података из налаза вјештака грађевинске струке и вјештака економске струке, првостепени суд је дјелимично усвојио захтјев тужитеља тако што је утврдио да укупан износ извршених улагања (у дијелу у којем су презентирани рачуни који гласе на динаре сагласни изведеним радовима) износи 1.926.901,70 КМ. Налазећи да је о потраживању из дијела рачуна, који износе 34.285,77 КМ, суђено у поменутој другој парници која је вођена између истих странака и да се у том дијелу ради о правоснажно пресуђеној ствари, првостепени суд је закључио да тужитељу на име накнаде извршених улагања припада износ од 1.892.615,93 КМ, па је у овом дијелу захтјев тужитеља усвојио, док је тужбу у дијелу захтјева за исплату износа од 34.285,77 КМ одбацио. У односу на грађевинске радове на које се тужитељ позивао, те конзалтинг радове, који нису покривени одговарајућим рачунима, првостепени суд је нашао да у овом дијелу тужитељ није доказао основаност истакнутог захтјева, па је одбио захтјев тужитеља за исплату износа од 323.825,73 КМ.

Одлучујући о жалбама странака другостепени суд је у свему прихватио чињенична утврђења правостепеног суда. Међутим, за разлику од првостепеног суда, нашао је да је предметни уговор о закупу престао одустанком закуподавца због неплаћања закупнине односно кривицом закупопримца, а не раскидом, те да тиме нема мјеста примјени одредбе члана 17. предметног уговора о закупу. Слиједом тога, жалбу туженог и умјешача је усвојио и првостепену пресуду, у усвајајућем дијелу, преиначио тако што је захтјев тужитеља у цјелости одбио, а сагласно томе одбио је и жалбу тужитеља.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Према стању списка предмета, предметна парница је започета тужбом туженог (30.06.1993. године), као закуподавца по предметном уговору о закупу који је закључен између странака, против туженог, као закупопримца. Поступајући по овој тужби, првостепени суд је донио дјелимичну пресуду (која је потврђена од стране другостепеног суда), којом је усвојио захтјев тужитеља за отказ уговора о закупу и туженом наложио да предметни објекат преда у посјед тужитељу. Одлучујући о ревизији туженог, Врховни суд Републике Српске пресудом број Рев-31/99 од 27.12.1999. године, је исту дјелимично усвојио и

нижестепене пресуде преиначио, у дијелу којим је усвојен отказ уговора о закупу, тако што је одбио захтјев за отказ уговора о закупу, док је у осталом дијелу ревизију одбио. Наведена пресуда је заснована на чињеничном и правном утврђењу: да тадашњи тужени (као закупопримац) није платио доспјелу закупнину ни по опомени од 13.10.1992. године, тако да неплаћена закупнина, од 01.03.1991. године до подношења тужбе од 30.06.1993. године, износи 149.523,73 ДМ и да предметна тужба за предају у посјед има значење одустанка тужитеља као закуподавца од закупа сагласно овлаштењу из одредбе члана 34. став 1. тачка 2. Закона о закупу пословних зграда и просторија ("Службени лист СР БиХ" број 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92, даље: Закон о закупу), па да је предметни уговор о закупу престао једностраним одустанком закуподавца, усљед чега нема уговора, па се његов отказ не може ни тражити. Према утврђењу нижестепених судова, у даљем наставку поступка, предметни пословни простор је враћен у посјед закуподавцу дана 21.08.1995. године.

Након што је поступак у парници настављен ради расправљања по противтужби, дотадашњи тужени-противтужитељ од стране нижестепених судова је означен као тужитељ, а исти је коначно постављеним тужбеним захтјевом затражио да му тужени, на име накнаде штете усљед раскида уговора о закупу, која се огледа у трошковима изведених радова у сврху довођења објекта у функцију пословно-продајног објекта, исплати укупан износ од 2.250.729,40 КМ.

Код предњег утврђења, да је предметни уговор о закупу престао једностраним одустанком закуподавца, усљед неплаћања закупнине од стране закупопримца, а не раскидом, правилно је другостепени суд закључио, да нема мјеста примјени одредбе члана 17. уговора, а ни примјени правила о посљедицама раскида уговора (члан 132. став 1. ЗОО). При томе, супротно ревизионим наводима, право закуподавца да у конкретном случају одустане од уговора о закупу, не зависи од чињенице да ли је тужитељ имао или не издатке у вршењу адаптације пословних просторија, у већем износу од неплаћене закупнине, из разлога што тужитељ, као закупац, није тражио од туженог, као закуподавца, сразмјерно снижење закупнине, нити да у одређеном року пословне просторије доведе у стање у којем је био дужан предати тужитељу (члан 15. Закона о закупу), те што није ничим доказао да је постигао договор са туженим (нити је уговором о закупу тако регулисано) да се трошкови адаптације „пребију“ са одређеним износом закупнине.

Према томе, код тога да предметни уговор о закупу није престао раскидом, без утицаја су ревизиони наводи да одредбама ЗОО, које регулишу уговор о закупу, није искључена примјена општих одредаба о раскиду уговора.

Надаље, без обзира на начин престанка предметног уговора о закупу, имајући у виду чињеничне наводе тужбе да је престанком уговора тужитељу нанесена штета у виду трошкова адаптације, по оцјени овога суда у конкретном случају нема мјеста ни накнади штете у смислу одредбе члана 262. став 2. ЗОО, јер тужени није повриједио одредбе уговора (по којима трошкови адаптације падају на терет тужитеља) и до престанка уговора је дошло кривицом тужитеља због неплаћања закупнине. Стога, се тужени не може обавезати на плаћање захтјеваног износа ни примјеном општих правила о накнади штете (члан 154.

став 1. ЗОО), јер се престанак уговора не може ставити у кривицу туженом, нити у његовом поступању има протуправности.

Како, дакле, нема основа да се тужени обавезе на плаћање захтјеване штете, то су без утицаја ревизиони наводи којима се тужитељ бави висином претрпљене штете.

Другачији став о томе да ли тужитељу припада право на накнаду штете по основу извршених улагања, у односу на став из одлуке која се побија у овој парници, који је другостепени суд изразио у поменутој другој парници која је вођена између истих странака, чиме се тужитељ у ревизионим наводима бави, се не може приписати овоме суду. Наведено имајући у виду да тужитељ из те друге парнице (закуподавац) означену другостепену одлуку није побијао ревизијом, па овај ревизиони суд кад је одлучивао о ревизији супротне стране (одлука број 57 0 Пс 009697 14 Рев од 18.07.2014. године) није ни могао испитивати правилност и законитост другостепене пресуде у дијелу којим је утврђено да је основано потраживање закупопримца по основу извршеног улагања у износу од 311.770,01 КМ.

Неосновано је позивање ревидента на одлуку Уставног суда БиХ број АП-3407/07 од 25.02.2010. године, јер је наведена одлука суда утемељена на другачијем чињеничном основу у односу на предметну парницу.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 – даље: ЗПП) одлучено је као у изреци.

Захтјев туженог за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 3.750,00 КМ, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић