

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 57 0 Пс 093632 18 Рев
Бања Лука, 20.09.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Дарка Осмића, као чланова вијећа, у правној ствари по тужби тужитеља ЈУ С.Д. Б. Б.Л., кога заступа пуномоћник Д.Т., адвокат из Б.Л., против туженог З.Б., власник СУР С. к. п. Б. Б.Л., кога заступа пуномоћник Љ.Д., адвокат из Б.Л., ради исплате дуга, вриједност спора 315.348,61 КМ и по противтужби туженог-противтужитеља З.Б., власник СУР С. к. п. Б. Б.Л, против тужитеља-противтуженог ЈУ С.Д. Б. Б.Л, ради исплате дуга, вриједност спора 400.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља-противтуженог и о ревизији туженог-противтужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 093632 17 Пж од 13.02.2018. године, у сједници вијећа одржаној дана 20.09.2018. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 093632 11 Пс од 15.02.2017. године тужени-противтужитељ (у даљем тексту: тужени) је обавезан да тужитељу-противтуженом (у даљем тексту: тужитељ) на име дуга исплати и то:

-за период од 01.11.2005. до 31.05.2006. године износ од 23.154,05 КМ, са законском затезном каматом почев од 17.03.2008. године па до исплате,

-за период од 01.09.2006. до 30.06.2007. године износ од 14.738,70 КМ, са законском затезном каматом почев од 14.03.2008. године па до исплате

-за период од 01.10.2006. до 29.02.2008. године износ од 59.383,14 КМ, са законском затезном каматом почев од 20.03.2008. године па до исплате,

-за период од 01.03.2008. до 04.01.2012. године износ од 162.156,74 КМ, са законском затезном каматом почев од 29.05.2013. године па до исплате, док је захтјев тужитеља преко досуђеног износа одбијен.

Истовремено, тужитељ је обавезан да туженом, на име неоснованог обogaћења, исплати износ од 76.603,23 КМ, са законском затезном каматом почев од 19.06.2008. године па до исплате и износ од 88.255,00 КМ на име извршених улагања у адаптацију и санацију пословног простора, са законском затезном каматом почев од 04.01.2012. године па до исплате. Одбијен је дио противтужбеног захтјева да се тужитељ обавезе да туженом преда љетну тенду „Лашко пиво“ дужине 10 м и распона 8 м (редни број 91 са записника о примопредаји), као неоснован. Одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 093632 17 Пж од 13.02.2018. године жалба тужитеља и туженог су дјелимично усвојене и првостепена пресуда укинута у досуђујућем и одбијајућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву и у погледу одлуке о трошковима поступка и предмет је у том дијелу враћен првостепеном суду на поновни поступак, те је преиначена у дијелу којим је тужитељ обавезан да туженом, на име извршених улагања у адаптацију и санацију пословног простора, исплати износ од 88.255,00 КМ, са законском затезном каматом од 04.01.2012. године тако што је у том дијелу противтужбени захтјев одбијен. У преосталом дијелу жалбе су одбијене и првостепена пресуда потврђена у дијелу којим је тужитељ обавезан да туженом, на име неоснованог обогаћења, исплати износ од 76.603,23 КМ, са законском затезном каматом од 19.06.2008. године па до исплате и у дијелу којим је одбијен дио противтужбеног захтјева да се тужитељ обавезе да туженом преда у посјед љетну тенду „Лашко пиво“ дужине 10 м и распона 8 м.

Благовремено изјављеном ревизијом другостепену пресуду, у усвајајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву, побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда у оспореном дијелу преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду, у одбијајућем дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву, побија и тужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију туженог тужитељ предлаже да се ревизија одбије, док тужени није дао одговор на ревизију тужитеља.

Ревизије нису основане.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се тужени обавезе да му, на име дуга за период од 01.11.2005. до 04.01.2012. године, исплати укупан износ од 298.349,18 КМ, са законском затезном каматом на начин из изреке првостепене пресуде.

Предмет спора је и противтужбени захтјев да се тужитељ обавезе да туженом, на име неоснованог обогаћења по основу више наплаћених износа за утрошену електричну енергију у периоду од 01.01.1998. до 31.12.2005. године, исплати износ од 76.603,23 КМ и, на име извршених улагања у пословни простор, износ од 88.255,00 КМ, све са законском затезном каматом, као и противтужбени захтјев да се тужитељ обавезе да туженом преда у посјед љетну тенду „Лашко пиво“, дужине 10 м и распона 8 м.

Одлучујући о захтјевима странака, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да су парничне странке закључиле уговор број 270/97 од 14.11.1997. године којим је тужитељ (као закуподавац) дао у закуп туженом (као закупопримцу) пословни простор у Улици Светог Саве број 48, површине 510 м²; да је уговорена закупнина у висини од 2.500,00 ДМ, са роком плаћања од 01.01.1998. године, те да ће купац уредно плаћати и електричну енергију према регистрованој потрошњи на електричном бројилу, као и одвоз смећа и утрошак воде према

паушалном уговореном износу и накнаду за кориштење грађевинског земљишта (члан 2. уговора); да је одредбом члана 10. уговора регулисано да закупац може извршити улагања у пословни простор само уз претходну писмену сагласност закупаца; да је анексом број 1, који је закључен 27.12.1999. године, измијењен члан 1. основног уговора односно површина пословног простора, умјесто 510 м² на 550 м², те је измијењен члан 5. основног уговора тако што мјесечна закупнина износи 5.500,00 КМ, с тим да је закупац дужан да закупацу плати до петог у мјесецу за текући мјесец на име закупнине износ од 2.750,00 КМ, а закупаца ће износ од 2.750,00 КМ мјесечно одбијати од износа улагања утврђеног налазом судског вјештака Д.Д. од фебруара 1999. и јуна 1999. године, с тим да овакав начин закупнине почиње тећи од 01.01.2000. године; да је закупац дужан предати простор са свим извршеним улагањима, утврђеним налазом вјештака Д.Д., отплатом цијелог износа уложених средстава, те да је саставни дио анекса процјена извршених улагања рађена по судском вјештаку Д.Д. од фебруара и јуна мјесеца 1999. године; да су странке закључиле Анекс уговора од 14.07.2006. године тако што је уговорена закупнина од 2.750,00 КМ мјесечно и констатовано да су правни сљедници Д. к. Б.: СУР С. к. п. Б. Б.Л која плаћа 350 м² по цијени 1.925,00 КМ увећана за ПДВ и СУР Д. б. Б. 160 м² по цијени 825,00 КМ увећана за ПДВ, да је измијењен и члан 12. основног уговора везано за временски период трајања закупа и то до 01.04.2008. године уз могућност продужења; да је тужитељ (као закупаца) закључио са С. М. (као закупцем) Уговор о закупу пословног простора број 80/12 дана 10.01.2012. године, предмет којег је пословни простор од 234,90 м² који се налази у СЦ Б; да је примопредаја пословног простора између тужитеља и туженог записнички извршена 04.01.2012. године; да је тужени у периоду од 01.01.1998. године до 31.12.2005. године, по основу утрошене електричне енергије, према налазу вјештака финансијске струке Н. К., више платио 76.603,23 КМ и то по ВТ 23.523,23 КМ а по МТ 53.080,00 КМ; да је тужени добио сагласност Управног одбора тужитеља за санацију и адаптацију пословног простора, одлуком од 28.08.1998. и од 04.09.1999. године; да су се парничне странке сагласиле да се извршена улагања пребију са закупнином, што је све констатовано у Анексу уговора број 270/97 од 27.12.1999. године, те је закупнина одређена у износу од 5.500,00 КМ и да ће се пола од тог износа, односно 2.750,00 КМ, одбијати на име извршеног улагања; да је тужени уредно измиривао закупнину и остале трошкове све до 31.12.2005. године, након чега је престао плаћати закупнину због вишеструко увећаних, од стране тужитеља префактурисаних трошкова за електричну енергију; да према подацима из налаза вјештака грађевинске струке Д. Д. из фебруара 2001. године укупна улагања туженог у предметни пословни простор износе 484.255,00 ДМ; да је према записнику о преузимању пословног простора од 04.01.2012. године и записнику са састанка од 17.12.2013. године, којем су присуствовали представници парничних странака и нови закупац С. М. тужени преузео једну љетну тенду, док је другу тенду (која је предмет противтужбеног захтјева) оставио на кориштење новом закупцу са којим ће посебно регулисати односе.

На темељу тих чињеница, првостепени суд је утврдио да су парничне странке биле у пословном односу, по основу уговора о закупу пословних просторија, на који се има примјенити Закон о закупу пословних зграда и просторија („Службени лист СР БиХ“ број 33/77, 12/87 и 30/90, даље: ЗЗПЗ), да тужитељ током овог поступка није доказао да је писменим путем обавијестио туженог да му отказује уговор о закупу након истека рока из анекса уговора од 14.07.2006. године и да се сходно одредби члана 33. наведеног закона предметни уговор о закупу пословних просторија има сматрати прећутно обновљеним на неодређено вријеме, те да је предметни уговор трајао све до 31.12.2011. године и да је примопредаја извршена 04.01.2012. године.

Утврђујући да тужени за сав период трајања закупа није уредно измиривао закупнину, те налазећи да није основан истакнути приговор застаре потраживања, позивом на одредбу члана 19. ЗППЗ, првостепени суд је, имајући у виду податке из налаза вјештака финансијске струке, дјелимично усвојио захтјев тужитеља и туженог обавезао да му, на име дуга за период 01.11.2005. до 04.01.2012. године, исплати укупан износ од 259.423,63 КМ, док је преко досуђеног износа тужбени захтјев одбио. У погледу противтужбеног захтјева, налазећи да није основан приговор застаре потраживања, те утврђујући да је у периоду 01.01.1998. до 31.12.2005. године, по основу утрошене електричне енергије тужени више платио 76.603,23 КМ, позивом на одредбу члана 210. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85, 45/89, 57/89 те „Службени гласник РС“ број 17/93 до 74/04 - у даљем тексту: ЗОО), првостепени суд је у овом дијелу усвајио противтужбени захтјев. Одлучујући о противтужбеном захтјеву за потраживање на име извршеног улагања, за адаптацију и санацију пословног простора који је био предмет закупа, првостепени суд је утврдио: да је тужени добио сагласност Управног одбора тужитеља за санацију и адаптацију пословног простора, да су се парничне странке сагласиле да се извршена улагања пребију са закупнином, да укупна улагања туженог у пословни простор износе 484.255,00 ДМ, да је према налазу вјештака финансијске струке укупно умањење закупнине, за период од 01.01.2000. до 04.01.2012. године, износило 396.000,00 КМ, па првостепени усваја противтужбени захтјев и у овом дијелу и туженом досуђује тражену разлику у износу од 88.255,00 КМ. Првостепени суд је одбио противтужбени захтјев туженог за предају тенде „Лашко пиво“, дужине 10 м, распона 8 м, утврђујући да је по престанку закупног односа тужени одлучио да једну тенду не преузима од тужитеља, већ ју је дао на кориштење новом закупцу са којим ће посебно регулисати односе, па је закључио да је овај дио противтужбеног захтјева неоснован.

Одлучујући о жалбама странака, налазећи да првостепена пресуда не садржи ваљане разлоге о истакнутом приговору застаре потраживања из тужбе, односно у којем износу је потраживање тужитеља застарјело, те налазећи да је првостепени суд без основа вршио пребијање износа закупнине са утрошеном електричном енергијом, другостепени суд је, усвајајући у овом дијелу изјављене жалбе, укинуо првостепену пресуду у досуђујућем и у одбијајућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву, те је у овом дијелу предмет вратио првостепеном суду на поновно суђење. Истовремено, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву за плаћање износа од 76.603,23 КМ, по основу више наплаћене електричне енергије, и у дијелу за предају у посјед предметне љетне тенде, па је у том дијелу жалбе одбио и првостепену пресуду потврдио. За разлику од првостепеног суда, другостепени суд је становишта да је тужени, у доказном поступку, доказао да је за улагања у износу од 395.325,00 КМ (која су обухваћена анексом уговора од 27.12.1999. године) имао сагласност Управног одбора тужитеља, док није доказао постојање такве сагласности за каснија улагања до укупне вриједности од 484.255,00 КМ, па је закључио да тиме, сагласно одредби члана 10. основног уговора о закупу, туженом не припада тражена накнада по основу улагања у износу од 88.255,00 КМ, која одговара вриједности улагања која су извршена без прибављене сагласности. Сагласно томе, у овом дијелу, другостепени суд је жалбу тужитеља усвојио и првостепену пресуду преиначио тако што је одбио противтужбени захтјев за исплату наведеног износа.

Предмет испитивања у овом ревизионом поступку, по изјављеним ревизијама странака, је пресуда другостепеног суда у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву.

Одредбом члана 6. уговора о закупу број 270/97 од 14.11.1997. године тужени се обавезао, да ће поред закупнине, накнаде за утрошену воду и одвоз смећа, плаћати електричну енергију према регистрованој потрошњи на електричном бројилу. Према утврђењу нижестепених судова, које је супротно ревизионим наводима тужитеља засновано на правилној оцјени изведених доказа, тужитељ је у спорном периоду (01.01.1998. до 31.12.2005. године) вршио префактурисање рачуна за електричну енергију које је добијао од Е. Б.Л., те је те рачуне достављао на плаћање туженом. Ти рачуни тужитеља су, поред износа за утрошену електричну енергију, садржавали и износ мјесечне закупнине и осталих комуналних трошкова. Према налазу вјештака финансијске струке, у означеном периоду, тужитељ је туженом обрачунавао утрошену електричну енергију у већим износима у односу на фактуре Е. Б.Л., односно у односу на стварно потрошену електричну енергију, која укупна разлика одговара траженом износу из противтужбе од 76.603,23 КМ. Нижестепени судови, даље, утврђују да је тужени испостављене фактуре плаћао закључно са 2005. године, када је, по сазнању за описано поступање тужитеља (вишеструко увећање фактура), тужени престао редовно плаћати.

Основано тужитељ у ревизионим наводима истиче да се вјештак финансијске струке Н. К. у писмено сачињеном налазу, допуни налаза, те приликом изјашњења на рочишту одржаном дана 16.09.2016. године, није изричито изјаснила да ли је у спорном периоду тужени платио све испостављене фактуре тужитеља, с обзиром да је прво изјавила да су сви фактурисани износи плаћени, а након тога се ограничила на период за који се односи допуна налаза. При томе су остали нејасни разлози поступања првостепеног суда приликом одбијања приједлога туженог да вјештак свој налаз у овом дијелу допуни. Међутим, само поступање тужитеља у предметној парници, потврђује тачност навода туженог, у овом дијелу, из његовог исказа суду датог у својству парничне странке. Наиме, тужитељ ни не тражи плаћање дуга за спорни период, већ то тражи само за каснији период, односно тражи плаћање фактура које је испоставио туженом за каснији период (које су обједињене тако да поред закупнине садрже и остале трошкове). Како нема логике да у парници, која је и покренута по тужби тужитеља ради измирења уговорених обавеза, тужитељ исплату дуга не тражи за сав дуговани период, то је једини могућ закључак да је у периоду 01.01.1998. до 31.12.2005. године тужени плаћао испостављене фактуре тужитеља које су биле неосновано увећане и да се на тај начин тужитељ неосновано обогатио за износ од 76.603,23 КМ. Тиме је, примјеном одредбе члана 210. ЗОО, противтужбени захтјев туженог у овом дијелу правилно усвојен, па су неосновани ревизиони наводи туженог да није било мјеста примјени наведене законске одредбе.

Побијаном пресудом, правилно је преиначена првостепена пресуда и одбијен противтужбени захтјев за исплату износа од 88.255,00 КМ, на име извршених улагања у предметни пословни простор.

Према одредби члана 10. уговора о закупу, тужени није био овлаштен вршити радове на адаптацији и санацији предметног пословног простора без претходно прибављене писмене сагласности тужитеља као закуподавца. Анексом уговора број 1. од 27.12.1999. године (у којем није означен износ извршених улагања), парничне странке су се сагласиле, да се изврши пребијање улагања туженог, која су утврђена налазима вјештака грађевинске струке Д. Д. из фебруара и јуна 1999. године (који налази су саставни дио овог анекса уговора), са уговореном закупнином тако што ће тужени плаћати 50% уговорене закупнине све до утврђеног износа улагања. Наведеном

улагању је претходила одлука Управног одбора тужитеља број 510/1 од 04.09.1998. године, којом је дата потребна сагласност.

Према подацима из налаза вјештака Д. Д. из фебруара 2001. године (који налаз је изведен као доказ у предметној парници, док нису читани налази из фебруара и јуна 1999. године) укупна улагања туженог износе 484.255,00 КМ, с тим да се вјештак не одређује у односу на временски период када су вршена улагања. Приликом изјашњења вјештака на рочишту за главну расправу исти наводи да налаз из фебруара 2001. године обухвата претходне налазе, те да су сваки пут налази обухватили претходно и допуњавани уколико је било нових улагања. Стога су неосновани ревизиони наводи туженог да се вјештак изјаснио да се његова процјена из фебруара 2001. године односи на улагања из 1999. године и да након те године није било улагања. Према информацији тужитеља од 11.04.2014. године (која је читана у доказном поступку), тужитељ признаје да улагања туженог закључно са јуном 1999. године износе 395.325,00 КМ и за тај износ је умањена закупнина.

Произлази, да тужени за радове у вриједности од 88.255,00 КМ, није доказао да су обављени у 1999. години, односно прије закључења анекса уговора од 27.12.1999. године. Како није доказао ни да је имао сагласност тужитеља за касније изведене радове (након 1999. године), то је, сагласно правилу о терету доказивања, правилан закључак другостепеног суда да тужитељу не припада захтјевана накнада у износу од 88.255,00 КМ, па је противтужбени захтјев у овом дијелу правилно одбијен.

Из записника о примопредаји ствари између парничних странака од 04.01.2012. године, те према записнику сачињеном на састанку одржаном дана 7.12.2013. године, којем су присуствовали представници парничних странака и нови закупца С. М., тужени је од тужитеља преузео једну љетну тенду, док је другу тенду (која је предмет противтужбеног захтјева) оставио на кориштење новом закупцу са којим ће посебно регулисати односе. Како, дакле, предметна тенда није у посједу тужитеља, већ новог закупца (уз сагласност туженог), то нема мјеста ревизионим наводима да је предметну тенду тужитељ премјестио у други пословни простор и да је иста у посједу тужитеља, па је противтужбени захтјев и у овом дијелу правилно одбијен.

Сагласно изложеном, произлази да је побијаном пресудом правилно одлучено о противтужбеном захтјеву туженог. Стога су изјављене ревизије одбијене, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић