

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 59 0 Пс 028524 17 Рев  
Бања Лука, 4.12.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Н. д.о.о. Б., кога заступа Ц.А., адвокат из Б., против туженог Д. д.о.о. Д. Ц. кога заступа Р. К., адвокат из Б. и В. Д., адвокат из Б., ради накнаде штете, вриједност спора 307.068,00 КМ и по противтужби туженог-противтужитеља Д. д.о.о. Д.Ц., против тужитеља-противтуженог, ради накнаде штете, вриједност спора 75.632,72 КМ, одлучујући о ревизији туженог-противтужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 59 0 Пс 028524 17 Пж од 27.9.2017. године, на сједници одржаној 4.12.2018. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја и пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 59 0 Пс 028524 17 Пж од 27.9.2017. године преиначава у усвајајућем дијелу (став 1. изреке) тако, да се снижава досуђени износ и тужени се обавезује да тужитељу накнади штету (измаклу корист) у износу од 36.836,79 КМ (умјесто износа од 56.191,73 КМ), са законском затезном каматом од 26.8.2014. године до исплате.

У осталом дијелу (којим је у ставу 3. изреке побијане пресуде, жалба туженог одбијена и првостепена пресуда потврђена у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог и у досуђујућем дијелу одлуке о тужбеном захтјеву тужитеља, у дијелу одлуке о висини главног дуга - закупнине и трошкова поступка), ревизија се одбија.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бијелини број број 59 0 Пс 028524 15 Пс од 2.3.2017. године дјелимично је усвојен тужбени захтјев тужитеља-противтуженог Н. д.о.о. Б. (даље: тужитељ) и обавезан је тужени-противтужитељ Д. д.о.о. Д. Ц. (даље: тужени) да тужитељу, на име закупнине, исплати износ од 8.732,14 КМ са каматом од 16.6.2015 године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 1.214,94 КМ, док су одбијени захтјеви

тужитеља: за накнаду измакле користи за период од 23.2.2014. до 25.8.2014. године у износу од 56.191,73 КМ са каматом од 26.8.2014. године до исплате; за плаћање законске затезне камате на закупнине од 8.732,14 КМ до дана 16.6.2015 године, као и за накнаду трошкова поступка, преко досуђеног износа. Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог за накнаду измакле користи у износу од 55.229,48 КМ са каматом од 1.9.2014. године и за трошкове парничног поступка.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 59 0 Пс 028524 17 Пж од 27.9.2017. године жалба тужитеља је усвојена и првостепена пресуда преиначена у одбијајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља тако, што је обавезан тужени да тужитељу исплати износ од 56.191,73 КМ са законском затезном каматом од 26.8.2014. године до исплате, а у преосталом дијелу је жалба одбијена и та пресуда је у одбијајућем дијелу одлуке о трошковима поступка, потврђена. Надаље је жалба туженог дјелимично усвојена и та пресуда преиначена у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог тако, што је обавезан тужитељ да туженом накнади обичну штету у износу од 3.172,59 КМ са законском затезном каматом од 1.9.2014. године до исплате, те је преиначена и одлука о камати на закупнину и тужени је обавезан да на износ од 4.232,14 КМ плати законску затезну камату од 16.6.2015. године до исплате, а одбијен је захтјев за плаћање камате на преостали износ закупнине од 4.500,00 КМ, док је жалба туженог одбијена и та пресуда потврђена у преосталом одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева туженог и у досуђујућем дијелу одлуке о захтјеву тужитеља - у дијелу одлуке о висини главног дуга и трошкова поступка. Одлучено је, да свака странка сноси своје трошкове жалбеног поступка.

Тужени ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи тако, да се жалба тужитеља одбије а жалба туженог усвоји и противтужбени захтјев усвоји, уз накнаду трошкова поступка или да се та пресуда у побијаном дијелу укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Тужитељ у одговору на ревизију туженог предлаже да се ревизија одбије као неоснована, уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију према важећој Тарифи.

Ревизија је дјелимично основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи накнаду обичне штете, у виду закупнине за период од августа 2013. године до фебруара 2014. године у износу од 8.732,14 КМ са каматом од 16.6.2015. године и изгубљену корист у износу од 56.191,73 КМ са каматом од 26.8.2014. године. Тужени противтужбеним захтјевом тражи накнаду обичне штете у износу од 10.770,35 КМ и измаклу корист у износу од 44.459,13 КМ.

Расправљајући о захтјевима тужитеља и туженог првостепени суд је утврдио, да су С. Т. (закуподавац) и тужени (закупопримац) дана 13.07.2012. године закључили уговор о закупу изграђених објеката, бензинске станице и економског дворишта на којем се налазе пословне просторије, ближе означене у

члану 1. уговора, за мјесечну закупнину 1.500,00 КМ; да су истим уговорили, да закуподавац има право једностраног раскида уговора ако се закупопримац не придржава одредаба уговора, уз отказни рок који не може бити краћи од 12 мјесеци; да је у току трајања уговора тужитељ некретнине које су предмет уговора о закупу купио 20.8.2013. године од С.Т., након чега је обавијестио туженог да је нови закуподавац, да није заинтересован за даље продужење уговора и да отказује уговор о закупу са 23.8.2013. године; да је Министарство 10.09.2013. године са туженим закључило Споразум о пословно техничкој сарадњи, по којем је тужени од 15.9.2013. до 15.11.2013. године вршио продају дизел горива регистрованим пољопривредним произвођачима; да је 16.10.2013. године директор тужитеља са другим лицима ометао прилаз предметној бензинској пумпи; да су тога дана по налогу тужитеља радници Е. Г. извршили прекид напајања електричном енергијом бензинску пумпу, што је довело до прекида рада пумпе од 16.10.2013. до 24.10.2013. године, када је тужени путем дизел агрегата ставио пумпу у функцију и да је то сметање посједа утврђено правоснажним рјешењем Основног суда у Градишци број 72 0 П 037061 13 П од 22.10.2014. године; да је по тужби тужитеља (од 28.10.2013. године) против туженог, пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 106045 14 Пж од 26.11.2014. године тужени обавезан да тужитељу предметне некретнине преда у посјед; да је тужени предметн некретнине предао у посјед тужитљу 25.8.2004. године; да је тужитељ ометање рада туженом наставио и 13. 3.2014. и 14.3.2014. године; да је финансијски вјештак Р.И. нашао да је тужени тужитељу платио закупнину за 3 мјесеца коју је он вратио туженом, да је и измаклу корист туженог од 16.10.2013. до 25.8.2014. године обрачунао у износу од 44.459,13 КМ, а обичну штету у износу од 10.770,35 КМ; да је финансијски вјештак С. С. измаклу корист тужитеља (од 23.2.2014. године до 25.8.2014. године) обрачунао у износу од 56.191,73 КМ; и да је тужитељ тужбу у овој парници поднио 17.6.2015. године.

Налазећи да уговор о закупу некретнина од 13.4.2012. године закључен између С. Т. (као закуподавца) и туженог (као закупопримца) није престао након што је закуподавац некретнине (уговором од 20.8.2013. године) продао тужитељу, који је ступио у права и обавезе закуподавца и да отказ уговора од 23.8.2013. године, са отказним роком од 8 дана тужитељ није дао туженом из разлога уговореног у члану 8. уговора, а да разлог због којег тужитељ тражи отказ уговора (да користи некретнине), није разлог за одустанак од уговора прописан у члану 34. Закона о закупу пословних зграда и просторија („Службени лист СРБиХ“, број 33/77, 12/87 и 30/90, даље: ЗЗПЗП), првостепени суд је закључио да изјава тужитеља о отказу уговора о закупу има карактер изјаве о раскиду уговора због измијењених околности (члан 133. и 134. Закона о облигационим односима "Службени лист СФРЈ", број 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске" број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), какав захтјев није постављен. Како, према схватању истог суда, уговор није раскинут ни отказан путем суда, тужени је имао правни основ за кориштење тих некретнина до 25.8.2014. године, па је примјеном чланова 34. до 37., члана 39. ЗЗПЗП и члана 132. и 133. ЗОО, захтјев тужитеља за накнаду измакле користи (од 23.2.2014. године до 25.8.2014. године), одбио. У погледу захтјева за плаћање закупнине је закључио да је исти основан за период отказног рока, па је о обавезао туженог да плати закупнину, као у ставу првом изреке пресуде.

Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог за накнаду измакле користи уз образложење, да тужени provedеним доказима није доказао одговорност тужитеља за претрпљену штету, ни тврдњу да је за сво вријеме кориштења предметне непокретности био онемогућен да обавља дјелатност због незаконитог поступања тужитеља, те да је обрачун обичне штете (извршен по вјештаку) непоткријепљен валидном пословно књиговодственом документацијом, а да с обзиром да је вјештак приликом обрачуна измакле користи туженог обрачунао само маржу, а не и чисти остатак дохотка (што би подразумевјавало одбитак фиксних трошкова пословања), да исти, и под условом да је тужени доказао основаност потраживања, не представља правно релевантан доказ за утврђивање висине тражене накнаде штете.

Другостепени суд је жалбу тужитеља усвојио и првостепну пресуду у одбијајућем дијелу захтјева тужитеља преиначио тако, што је захтјев за накнаду измакле користи у износу од 56.191,73 КМ, усвојио. Жалбу туженог је дјелимично усвојио и исту пресуду у одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева за накнаде обичне штете преиначио и исту досудио у износу од 3.172,59 КМ са законском затезном каматом од 1.9.2014. године до исплате, те је преиначио и одлуку о усвајајућем дијелу захтјева тужитеља у погледу одлуке о камати на досуђену накнаду обичне штете (закупнине) тако, што је тужитељу досуђена законска затезна камата на закупнину у износу од 4.232,14 КМ од 16.6.2015. године (као дана подношења тужбе), а захтјев за камату на преостали износ закупнине од 4.500,00 КМ, је одбио. Истом пресудом жалбе странака су одбијене и првостепена пресуда у осталом одбијајућем дијелу захтјева туженог и у досуђујућем дијелу захтјева тужитеља у одлуци о висини главног дуга (закупнине) и трошкова поступка, је потврђена.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита, осим у погледу висине измакле користи, досуђене тужитељу.

Према утврђеном чињеничном стању тужитељ је на основу уговора о купопродаји закљученог са С. Т. укњижбом у земљишно књижу евиденцију стекао право власништва на некретнинама, које је у вријеме закључења купопродајног уговора користио тужени по основу уговора о закупу од 13.7.2012. године. Као нови стицалац права власништва на тим некретнинама, тужитељ је ступио у права и обавезе закуподавца (члан 39. ЗЗПЗП), у ком својству је 23.8.2013. године обавијестио туженог о отказу уговора о закупу, са отказним роком од 8 дана.

Сагласно одредби члана 29. став 1. ЗЗПЗП (који је, насупрот ревизионим наводима, мјеродавно право за разрјешење спора у погледу отказа уговора о закупу и отказног рока), уговор о закупу на неодређено вријеме (као што је овдје случај), отказује се преко надлежног суда. На основу отказа, који подноси закуподавац, суд издаје отказни налог (члан 30. став 1. ЗЗПЗП, којом је прописан даљни поступак поводом поднесеног отказа). Тужитељ није надлежном суду поднио отказ уговора о закупу, него је отказ уговора доставио туженом, дајући му отказни рок од 8 дана.

Међутим, супротно наводима ревизије, поднесена тужба тужитеља од 28.10.2013. године Окружном привредном суду у Бањој Луци, са захтјевом да се

обавеже тужени да му преда у посјед закупљене некретнине, има значај отказа из члана 29. став 1. ЗЗПЗП. Тужба са захтјевом за предају у посјед предметних некретнина, се дакле, уподобљава са отказом а испуњење услова за отказ уговора о закупу прописаних чланом 26. став 2. ЗЗПЗП, код захтјева за предају у посјед закупљених некретнина, представља прејудицијелно питање (члан 12. Закона о парничном поступку „Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП). Како је до подношења тужбе суду (28.10.2013. године) за предају у посјед закупљених некретнина (која, како је већ речено, има карактер отказа уговора о закупу), одржано вријеме трајања закупног односа од најмање једне године прописано чланом 26. став 2. ЗЗПЗП, рачунајући исто од закључења уговора о закупу (од 13.7.2012. године) испуњен је (дана 13.7.2013. године) тај услов, за отказ наведеног уговора о закупу. Протекао је и законом прописани отказни рок од 6 мјесеци, рачунајући исти такође од дана подношења тужбе за предају у посјед закупљених некретнина (28.10.2013. године), па је предметни уговор о закупу престао, по самом закону, дана 28.4.2014. године и од тада је тужени (а не од 23.2.2014. године, како је нашао другостепени суд) предметне некретнине држао у посједу, без правног основа.

Наведеним уговором о закупу уговорен је рок за отказ уговора (који не може бити краћи од 12 мјесеци), само из разлога – непридржавања одредаба уговора од стране закупопримца, који разлог није наведен у обавјештењу тужитеља од 23.8.2013. године за отказ уговора о закупу, а ни у поменутој тужби поднесеној против туженог ради предаје у посјед закупљених некретнина, па су правилно нижестепени судови судили када су код оваквог стања ствари узели да уговором о закупу, осим напријед наведеног разлога за отказ, није предвиђен отказни рок за случајеве отказа из других разлога. Стога је другостепени суд правилно судио када је закључио, да се овдје има примијенити отказни рок од 6 мјесеци из члана 28. ЗЗПЗП, који се рачуна од дана подношења тужбе суду за предају у посјед наведених некретнина, а не рок од 12 мјесеци који је уговорен само у случају постојања разлога за отказ, уговореног у члану 8. уговора, што овдје није случај.

Одредбом члана 19. ЗЗПЗП је прописано да је закупопримац дужан плаћати закупнину одређену уговором, па како је у члану 2. уговора уговорена мјесечна закупнина у износу од 1.500,00 КМ тужени је био дужан да тужитељу плати закупнину у износу и у роковима одређеним уговором. Тужени то није учинио, па тужитељ тужбеним захтјевом основано тражи закупнину за спорни период (од 23.8.2013. године до 23.2.2014. године), који захтјев су нижестепени судови усвојили у траженом износу од 8.500,00 КМ. Правилно је другостепени суд преиначио одлуку о камати на овај, досуђени износ, о чему је дао ваљане разлоге, јер је доцњу у плаћању износа од 4.500,00 КМ скривио сам тужитељ који је закупнину плаћену му у том износу вратио туженом.

Према одредби члана 189. ЗОО оштећеник има право како на накнаду обичне штете, тако и на накнаду измакле користи. При оцјени висине измакле користи узима се у обзир добитак који се могао основано очекивати према редовном току ствари или према посебним околностима, а чије је остварење спријечено штетниковом радњом или пропуштање.

Тужитељ је у спорном периоду од 28.10.2013. године (када је поднесена тужба за предају некретнина) до 28.4.2014. године (када је уговор о закупу престао истеком отказног рока), онемогућен да користећи предметне некретнине (обављањем исте дјелатности), оствари добит. Стога, постоји узрочна веза између пропуштања туженог да исте врати тужитељу по истеку законом прописаног отказног рока и штете која је усљед тога за тужитеља настала, па је правилан закључак другостепеног суда да је тужени у обавези да тужитељу надокнади насталу штету (члан 154. став 1. и 189. став 3. ЗОО).

Одлучујући о висини изгубљене користи тужитеља, другостепени суд је правилно судио када је прихватио налаз вјештака С.С., у погледу којег доказа је и тужени на рочишту за главну расправу од 3.2.2017. године изричито изјавио, да нема примједби на наведени налаз. Међутим, због погрешног правног схватања у погледу престанка (отказом) уговора о закупу, о чему је већ било говора, суд је измаклу корист тужитељу досудио од 23.2.2014. године (као дана истека отказног рока од 6 мјесеци, рачунајући исти од 23.8.2013. године, када је тужитеља обавијестио туженог о отказу истог, до 25.8.2014. године (када сје тужени некретнине вратио у посјед тужитељу). Зато је, по оцјени овог суда, рачунајући отказни рок од 6 мјесеци од 28.10.2013. године (када је тужитељ поднио тужбу за предају у посјед некретнина), отказни рок истекао 28.4.2014. године, од када је тужени бесправно користио предметне некретнине до предаје истих тужитељу у посјед, за који период тужитељу припада накнада штете измакле користи.

Полазећи од просјечног мјесечног оствареног промета утврђеног од стране вјештака С.С. у износу од 262.333,00 КМ, за период од 28.4.2014. године до 28.7.2014. године, исти износи 786.999,00 КМ, а за преосталих 28 дана августа мјесеца те године износи 244.844,00КМ (мјесечни промет од 262.333,00 КМ:30 дана=дневна накнада од 8.744,43 КМx28 дана=244.844,00КМ), што за спорни период од 28.4.2014. године до 25.8.2014. године износи укупно 1.031.843,00 КМ (умјесто износа од 1.573.998,00 КМ, који је за период од 23.2.2014. до 25.8.2014. године, вјештак узео за обрачун предметне штете). Када се наведени износ стави у однос са просјечном стопом од 3,57 % (коју је вјештак нашао по основу учешћа пословног добитка у пословном приходу по финансијском извјештају тужитеља „Биласни успјеха“ за период 2012. до 2015. године), висина измакле користи за наведени период износи 36.836,79 КМ, који износ је обрачунао овај суд (математичком радњом, са којим знањем суд располаже), на основу показатеља утврђених од стране поменутог вјештака. Стога је побијана пресуда у погледу висине изгубљене користи тужитеља преиначена, као у изреци ове пресуде.

У погледу потврђујућег дијела првостепене пресуде о одбијању противтужбеног захтјева туженог за накнаду обичне штете, преко досуђеног износа и (у цјелини) захтјева за накнаду измакле користи за период од 16.10.2013. године (када га је, према тврдњи туженог, тужитељ почео онемогућавати у раду) до 25.8.2014. године (дан предаје тужитељу у посјед наведених некретнина), супродно наводима ревизије, другостепени суд је за своју одлуку у том дао ваљане и аргументоване разлоге, засноване на утврђеном чињеничном стању и на правилној примјени материјалног права, које је као правилне у свему прихватио и овај суд, а који се ревизионим наводима не доводе у сумњу.

Како се не надокнађује свака штете оштећеном, него само ако су испуњене законом прописане претпоставке за њену накнаду и како нема основа за накнаду штете, јер је тужени од истека отказног рока до враћања некретнина тужитељу исте користио без правног основа, нема противправности тужитеља која је једна од претпоставки одговорности за штету, па и под условом да ревидент са основом указује да је финансијски вјештак Р. И. налаз сачинио на основу стварних показатеља, а и по оцјени овога суда, није, јер је и сам вјештак истакао да трошкове пословања није уобзирео приликом обрачуна марже (која нема карактер изгубљене користи), о чему су нижестепени судови дали ваљане разлоге које прихвата и овај суд, ови наводи нису од значаја за исход спора. Другостепени суд је правилно оцијенио проведене доказе, а побијана пресуда садржи ваљане разлоге, па се ревизиони приговор да је иста захваћена повредама одредаба парничног поступка из члан 8. и члана 191. став 4. ЗПП, није основан

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. и члана 250. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, према адвокатској Тарифи, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Дарко Осмић

Тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић