

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 57 0 Ps 066061 18 Rev  
Banjaluka, 29.05.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Darko Osmić kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Rosa Obradović kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, AD Gipsara „V.“ Š., zastupana po punomoćniku, Z.B., advokatu iz B., protiv tuženog, Z.L., vlasnik SZR „B.“ Š., V., zastupanog po punomoćnicima, R.H. i A.GM., advokatima iz Z., radi ispunjenja ugovora i stečenog bez osnova, te po protivtužbi tuženog, Z.L., vlasnika SZR „B.“ Š., V. bb, zastupanog po punomoćnicima, R.H. i A.G., advokatima iz Z., protiv tužioca, AD Gipsara „V.“ Š., zastupanog po punomoćniku, Z.B., advokatu iz B., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 066061 17 Pž 2 od 12.01.2018. godine, na sjednici održanoj dana 29.05.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 066061 09 Ps od 04.05.2017. godine obavezan je tuženi da tužiocu isplati 28.500,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.2011. godine, na ime zakupnine za ugovoreni prostor od 250 m<sup>2</sup> i 99.072,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.2011. godine, na ime koristi koju je tuženi ostvario korištenjem poslovnog prostora tužioca od 576 m<sup>2</sup>.

Sa viškom tužbenog zahtjeva tužilac je odbijen.

Tuženi je obavezan da tužiocu, na ime troškova parničnog postupka, isplati 18.254,90 KM.

Istom presudom odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog, da se tužilac obaveže da mu na ime naknade štete isplati 89.188,06 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 19.02.2010. godine.

Drugostepenom presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 066061 17 Pž 2 od 12.01.2018. godine žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena u pobijanom dijelu, kojim je usvojen zahtjev tužioca i odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu presudu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primijene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači, te odbije zahtjev tužioca, a udovolji protivtužbenom zahtjevu tuženog, ili pak ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac je predložio da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca kojim traži da se tuženi obaveže da mu na ime zakupnine za period od 01.02.2004. godine do 31.03.2011. godine isplati:

- za ugovoreni poslovni prostor od 250 m<sup>2</sup>, 28.500,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.2011. godine;
- za ugovoreni poslovni prostor od 576 m<sup>2</sup>, 99.072,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.2011. godine;
- za ugovoreni poslovni prostor-nastrešnica od 750 m<sup>2</sup>, 25.800,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom do 01.04.2011. godine, te
- na ime naknade za utrošenu električnu energiju 23.979,10 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.04.2011. godine.

Predmetom spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog, kojim traži da se tužilac obaveže da mu na ime naknade štete zbog nemogućnosti korištenja električne energije isplati 89.188,06 KM sa zakonskom zateznom kamatom do 19.02.2010. godine.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da su parnične stranke 30.11.1999. godine zaključile ugovor o zakupu, kojim ugovorom je tužilac dao u zakup tuženom poslovni prostor površine 250 m<sup>2</sup> za mjesečnu zakupninu od 500,00 KM za period od 01.12.1999. godine do 28.02.2000. godine; da je ovaj ugovor o zakupu, nakon isteka vremena na koji je bio zaključen, prerastao u ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme i da je isti otkazan otkaznim nalogom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 V 086631 10 V od 29.10.2010. godine; da je tuženi 01.04.2011. godine napustio poslovni prostor od 250 m<sup>2</sup>, kao i zatvoreni poslovni prostor tužioca od 576 m<sup>2</sup>, te nastrešnicu tužioca u površini od 750 m<sup>2</sup>, koje je koristio svo vrijeme; da među parničnim strankama nije sporno, da je tuženi koristio cjelokupan poslovni prostor tužioca u ukupnoj površini od 1.576 m<sup>2</sup> uz saglasnost tužioca, pri čemu je između njih postojao sporazum, da poslovni prostor pod nastrešnicom, u površini od 750 m<sup>2</sup>, tuženi koristi za zakupninu od 300,00 KM mjesečno; da među parničnim strankama takođe nije sporno, da u periodu od 01.02.2004. godine do 31.03.2011. godine tuženi nije plaćao zakupninu za poslovni prostor ukupne površine od 1576 m<sup>2</sup> i da je iz tih razloga tužilac podnio tužbu prvostepenom sudu 30.06.2009. godine; da je u toku postupka tuženi istakao protivtužbeni zahtjev, tražeći da mu tužilac naknadi štetu u ukupnom iznosu od 89.188,06 KM, jer da mu je onemogućio napajanje električnom energijom, zbog čega je morao da obustavi posao.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca djelimično osnovan, a da protivtužbeni zahtjev tuženog nije osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da je potraživanje tužioca po osnovu ispunjenja ugovora o zakupu poslovnog prostora površine 250 m<sup>2</sup>, osnovano za period od 30.06.2006. (pogrešno piše 03.06.2006 godine) do 31.03.2011. godine, jer da ima mjesta prigovor tuženog, da je potraživanje tužioca zastarjelo za period od 01.02.2004. godine do 30.06.2006. godine, shodno odredbama člana 374. i 375. Zakona o obligacionim odnosima, kada se ima u vidu da je tužilac podnio tužbu 30.06.2009. godine.

Kako među parničnim strankama nije sporno, da je tuženi koristio poslovni prostor tužioca u površini od 576 m<sup>2</sup>, bez ugovora o zakupu, prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca na ime korištenja tog poslovnog prostora osnovan, shodno odredbama člana 219. Zakona o obligacionim odnosima, jer da je tuženi, koristeći poslovni prostor tužioca u površini od 576 m<sup>2</sup> bez ugovora o zakupu, ostvario koristi, u visini zakupnine od 2,00 KM po m<sup>2</sup> (koliko je plaćao zakupninu za poslovni prostor od 250 m<sup>2</sup>), pa je nalazeći, da potraživanje tužioca po osnovu stečenog bez osnova nije zastarjelo, u ovom dijelu u cjelosti usvojio zahtjev tužioca.

Cijeneći da tužilac nije dokazao preostali dio svog potraživanja, kao i da tuženi nije dokazao osnovanost svog protivtužbenog zahtjeva, prvostepeni sud je donio odluku kao u izreci prvostepene presude.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je povodom žalbe tuženog donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluke nižestepeni sudova su pravilne.

Odredbama člana 124. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89, 57/89, "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 17/93, 3/96 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO) je propisano, da u dvostranim ugovorima kada jedna strana ne ispuni svoju obavezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obaveze, ili pod uslovom predviđenim u idućim članovima raskinuti ugovor prostom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

Kod nespornih činjenica, da je tuženi kao zakupac, u periodu od 1999. godine do 2011. godine držao u zakupu poslovni prostor tužioca ukupne površine od 250 m<sup>2</sup>, na osnovu ugovora o zakupu zaključenog 30.11.1999. godine, te da u periodu od 2004. godine do 2011. godine, kada je napustio poslovni prostor tužioca u površini od 250 m<sup>2</sup>, nije plaćao zakupninu, pravilan je zaključak nižestepeni sudova, da tužlac s uspjehom može isticati potraživanje u odnosu na tuženog po osnovu zakupnine za period u kojem predmetno potraživanje nije zastarjelo.

Naime, odredbama člana 375. ZOO je propisano, da potraživanje zakupnine, bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u jednom ukupnom iznosu, zastarijeva za 3 godine.

Kada se ima u vidu, da je tužilac zahtjevom iz tužbe, podnesene prvostepenom sudu 30.06.2009. godine, tražio da mu tuženi na ime zakupnine za poslovni prostor površine 250 m<sup>2</sup> isplati zakupninu od 01.02.2004. godine do 31.03.2011. godine, pravilan je zaključak nižestepeni sudova, da je ovo potraživanje tužioca zastarjelo do 30.06.2006. godine.

Stoga se pravilnim ukazuje odluke nižestepeni sudova, kojima je tuženi obavezan da tužiocu po osnovu zakupa poslovnog prostora u površini od 250 m<sup>2</sup> za period od 30.06.2006. godine do 31.03.2011. godine, isplati 28.500,00 KM, shodno ugovoru o zakupu od 30.11.1999. godine iz kojeg proizilazi da je visina zakupnine 500,00 KM, odnosno 2 KM po jednom m<sup>2</sup>.

Nije sporno, da je od 1999. godine do 31.03.2011. godine tuženi koristio i zatvoreni poslovni prostor tužioca u površini od 576 m<sup>2</sup> koji se nalazi u produžetku poslovnog prostora od 250 m<sup>2</sup> i da za korištenje tog poslovnog prostora nije plaćao zakupninu, niti je imao zaključen ugovor o zakupu.

Kada se ima u vidu, da tužilac zahtjevom iz tužbe traži naknadu za korištenje poslovnog prostora od 576 m<sup>2</sup> za period od 01.02.2004. godine do 31.03.2011. godine, pravilan je zaključak nižestepeni sudovi, da osnovanost ovog zahtjeva tužioca proizilazi iz odredaba člana 219. ZOO, kojim odredbama je propisano, da kada je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zatijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili u odsustvu ove, da mu ovaj naknadi koristi koje je imao od upotrebe. Drugim riječima, pravilno nalaze nižestepeni sudovi, da kako u pogledu korištenja poslovnog prostora tužioca u površini od 576 m<sup>2</sup>, parnične stranke nisu zaključile ugovor o zakupu, a da je tuženi svo vrijeme, od 1999. godine pa do 2011. godine koristio taj poslovni prostor, ima se uzeti da je tuženi na taj način ostvario koristi u visini zakupnine koju bi plaćao da je po osnovu ugovora o zakupu držao u posjedu i koristio taj poslovni prostor.

Stoga su takođe pravilne odluke nižestepeni sudovi, kojima je, shodno odredbama člana 219. ZOO, tuženi obavezan da tužiocu, za period od 01.02.2004. godine do 31.03.2011. godine, isplati 99.072,00 KM, koliko je ostvario koristi u visini zakupnine koju bi plaćao da je imao zaključen ugovor o zakupu tog poslovnog prostora.

Ovakav zaključak se ne dovodi u pitanje revizionim prigovorima, da su nižestepeni sudovi izašli iz okvira postavljenog zahtjeva na ime zakupnine, kada su za poslovni prostor površine 576 m<sup>2</sup> dosudili ostvarenu korist po osnovu odredaba člana 219. ZOO, jer shodno odredbama člana 2. stav 2. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu ZPP), sud u postupku primjenjuje materijalno pravo po vlastitoj ocjeni i nije vezan uz navode stranaka u pogledu materijalnog prava.

Takođe se revizijom neosnovano ukazuje, da tuženi nije bio u obavezi da plati zakupninu za poslovni prostor površine 250 m<sup>2</sup>, jer da mu tužilac nije ispostavio račun po osnovu kojeg bi kao obveznik PDV-a mogao izvršiti tu novčanu transakciju. Ovo stoga, što je osnovom potraživanja ispunjenje ugovora, za šta je, shodno odredbama člana 124. ZOO, tužilac dokazao, da je ispunio svoju ugovorenu obavezu, a da tuženi nije ispunio svoju ugovorenu obavezu.

Prihvatajući u svemu razloge nižestepeni sudovi po osnovu kojih je odbijen zahtjev tuženog iz protivtužbe, ovaj sud nalazi da se odluke nižestepeni sudovi u tom dijelu ne dovode u pitanje revizionim prigovorima, da su nižestepeni sudovi pogrešnom ocjenom provedenih dokaza došli do pogrešnog zaključka u pogledu neosnovanosti zahtjeva iz protivtužbe.

Naime, pravilan je zaključak nižestepeni sudovi, da tuženi nije dokazao, shodno odredbama člana 7. i čl. 123. ZPP, da je pretrpio štetu u iznosu od 89.188,06 KM, kada se ima u vidu, da je tražio naknadu štete zbog izgubljene zarade po osnovu ponude I.T. od 06.04.2010. godine i troška na ime obaveza za zaposlene radnike prema obrazcu M-4-K za 2003., 2004. i 2005. godinu, iz razloga što mu je tužilac isključio struju u periodu od 12.10.2010. godine do 21.02.2011. godine.

Obzirom da se revizijom tuženog ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, te kako ista nije zahvaćena nedostacima na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, valjalo je primjenom člana 248. ZPP donijeti odluku kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić