

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 192935 20 Rev 2  
Banjaluka, 11.11.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca „M.“ d.o.o. B., koga zastupa B.K., advokat iz B., protiv tuženog „E.“ d.o.o. B., koga zastupa M. Đ., advokat iz B., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 192935 19 Gž 2 od 18.03.2020. godine, na sjednici održanoj dana 11.11.2020. godine, donio je

### PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 192935 19 Gž 2 od 18.03.2020. godine, se ukida u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i odluke o troškovima postupka i u tom dijelu predmet se vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 192935 16 P 2 od 13.08.2019. godine, obavezan je tuženi da tužiocu na ime naknade štete zbog izmakle koristi nastale nekorištenjem poslovnih prostorija Robne kuće „M.“ koja se nalazi u ulici V.M. broj ..., u vremenskom periodu od 01.03.2012. godine do 26.11.2013. godine, isplati iznos od 454.907,23 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013 godine pa do isplate, kao i da na ime naknade štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, isplati tužiocu iznos od 511.783,90 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine do isplate, te mu naknadi i troškove parničnog postupka u iznosu od 34.402,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 13.08.2019. godine, do isplate, sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka, preko dosuđenog iznosa.

Odbijen je prigovor prebijanja (kompenzacije) sa potraživanjima tuženog (300.000,00 KM) po osnovu prava na podjelu dobiti iz ortačke zajednice.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 192935 19 Gž 2 od 18.03.2020. godine, žalba tuženog je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 192935 16 P 2 od 13.08.2019. godine, u pobijanom dijelu odluke o glavnoj stvari i usvajajućem

dijelu odluke o troškovima postupka, te u dijelu kojim je odlučeno o prigovoru prebijanja (kompenzacije), potvrđena.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe i takse na žalbu.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 4.387,50 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tuženi, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac predlaže da se revizija odbije.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da mu tuženi na ime naknade štete zbog izmakle koristi nastale nemogućnošću korišćenja poslovnih prostorija za period od 01.03.2012. godine do 26.11.2013. godine, isplati iznos od 454.907,23 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine pa do isplate, te na ime naknade štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme iznos od 511.738,90 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine pa do isplate, kao i da mu naknadi troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac vlasnik sa 1/1 dijela poslovne zgrade Robne kuće „M.“ izgrađene na kč.br. 4/51, upisane u zk.ul.br. 11546 k.o. B., po novom premjeru kč.br. 3697 upisana u Pl.br.4310 k.o. B. 7, koja se nalazi u B. u ulici V.M. broj 10; da su parnične stranke zaključile okvirni ugovor o zajedničkoj prodaji dana 26.11.2001. godine, sa aneksom tog ugovora od 27.02.2002. godine, kojim su ugovorile zajedničku prodaju u poslovnim prostorima tužioca kroz ugovoreno vrijeme od 10 godina; da je tužilac na osnovu člana 7. navedenog ugovora i člana 6. aneksa uz ugovor, na šest mjeseci prije isteka roka od 10 godina, obavijestio tuženog 23.06.2011. godine da istekom ugovorenog perioda neće produžavati ugovor i istog pozvao da nakon isteka ugovorenog roka trajanja ugovora 27.02.2012. godine vrati poslovni objekat tužiocu; da je pravosnažnim i izvršnim presudama Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06 06.2012. godine i Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 12 Pž od 17.06.2013. godine, tuženi obavezan da tužiocu preda u posjed predmetni prostor - prodavnicu „B.“, u površini 500 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup> u prizemlju, I sprat 275 m<sup>2</sup> i mansardu 100 m<sup>2</sup>), uz istovremenu obavezu tužioca da tuženom isplati iznos od 1.512.541,90 KM na ime renoviranja, opreme i nabavke robe; da je tužilac vodio izvršni postupak radi izvršenja presude Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06 06.2012. godine za predaju u posjed predmetnog poslovnog prostora prodavnice „B.“ u kojoj je tuženi nastavio obavljati trgovačku djelatnost sve do 26.11.2013. godine, kada je predmetni prostor u izvršnom postupku predat u posjed tužiocu; da iz zapisnika o predaji poslovnog prostora proizlazi da punomoćnik tuženog nije želio da preda ključeve poslovnog prostora, da je bravar otvorio poslovni prostor, da je prostor zatečen oslobođen od lica i stvari i predat u viđenom stanju, da je tom prilikom punomoćnik tužioca advokat K. S. povodom zatečenog stanja izjavio da je izvršenik odnio pokretne stvari inventar i izvršio djelimično devastiranje poslovnog prostora, a da će stepen oštećenja prostora utvrditi vještak; da je tužilac odmah po preuzimanju poslovnog prostora angažovao vještaka N.N. koji je izvršio pregled poslovnog prostora, uporedio

fotodokumentaciju sa onom iz nalaza rađenog 19.09.2011. godine u predmetu 57 0 Ps 004646 04 Ps, te po zahtjevu tužioca sačinio nalaz i mišljenje 04.12.2013. godine u kome je procijenio štetu usljed oštećenja u iznosu od 573.683,57 KM; da je tužilac odmah po preuzimanju poslovnog prostora, 03.01.2014. godine, sa „P.“ d.o.o Š. zaključio ugovor o zakupu broj OPU-4/2014 kome je na period od 5 godina izdao u zakup poslovni prostor u ulici V.M. br. 10, površine 667,79 m<sup>2</sup> (prizemlje 124 m<sup>2</sup>, I sprat 281,48 m<sup>2</sup> i potkrovlje 262,31 m<sup>2</sup>), počev od 01.02.2014. godine, za mjesečnu zakupninu od 22.000,00 KM; da je i tuženi vodio izvršni postupak radi naplate dosuđenog iznosa po presudi Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06. 06.2012. godine, te da je dosuđeni iznos tuženi naplatio od tužioca dana 01.04.2014. godine.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud je primjenom odredbe člana 154. stav 1, člana 155. i člana 189. stav 3. Zakona o obligacionim iznosima („Službeni list SFRJ“ br.29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ br.17/93, 3/96 i 39/03; dalje: ZOO), usvojio tužbeni zahtjev.

Prvostepeni sud je, polazeći od toga da je Ugovor bio zaključen na period od 10 godina i istekao 28.02.2012. godine, da su istekom ugovorenog perioda ugovorne strane bile u obavezi da vrate ono što su u taj ugovor radi zajedničkog posla unijele, a to je da se tužiocu vrati njegov poslovni prostor renoviran, adaptiran i opremljen, a da tuženi da povrati svoj novčani ulog koji je utrošen na renoviranje, opremanje i nabavku robe za početak rada, da je tužilac u posjed predmetnog prostora (smješten desno od ulaza u objekat iz ulice V.M.) ušao dana 26.11.2013. godine, da je tužilac odmah po preuzimanju poslovnog prostora u posjed isti dao u zakup trećem licu, zaključuje da je tužilac pretrpio štetu u vidu izmakle koristi, jer mu je tuženi odbio predati u posjed predmetni poslovni prostor i to u visini zakupnine koju je tužilac mogao ostvariti da je taj prostor davao u zakup u periodu od isteka Okvirnog ugovora 01.03.2012. godine do dana predaje u posjed 26.11.2013. godine.

Visinu te izmakle koristi prvostepeni sud utvrđuje na osnovu nalaza vještaka finansijske struke S.S., koja je obračun izvršila u dvije varijante i to za površinu 659,63 m<sup>2</sup> (koliko je navedeno u nalazu i mišljenju vještaka N.N. od 19.09.2011. godine) i za površinu od 667,79 m<sup>2</sup> (koliko je navedeno u Ugovoru o zakupu koji je tužilac zaključio sa „P.“ d.o.o. Š.), i to prema podacima Grada B. i prema tržišnim cijenama. Vještak je obračunao da bi cijena zakupa u navedenom periodu prema podacima Grada B. za površinu 659,63 m<sup>2</sup> iznosila 324.142,18 KM, a za površinu 667,79 m<sup>2</sup> bi iznosila 328.152,01 KM. dok bi, prema tržišnim cijenama, za površinu 659,63 m<sup>2</sup> zakupnina iznosila 454.907,23 KM, a za površinu 667,79 m<sup>2</sup> 460.534,70 KM.

Prvostepeni sud je za obračun uzeo površinu 659,63 m<sup>2</sup> jer se radi o površini iz skice snimanja od strane vještaka N. od 19.09.2011. godine i o detaljno snimljenoj površini prostora po etažama. Što se tiče osnova za obračun, prvostepeni sud cijeni da se u ovom slučaju ima primijeniti tržišna cijena zakupa, jer se radi o atraktivnoj lokaciji izuzetno pogodnoj za davanje u zakup i da je tužilac odmah po preuzimanju u posjed predmetnog lokala isti dao u zakup po mjesečnoj cijeni zakupnine od 22.000,00 KM, što se neznatno razlikuje od iznosa koji je utvrdio vještak od 21.662,25 KM tj. 32,84 KM po 1 m<sup>2</sup>, a koji predstavlja prosječnu tržišnu cijenu do koje je vještak došao uzimajući u obzir cijene po kojima su se izdavali poslovni prostori u ulici V.M. u periodu od 2003. godine do 2017. godine, te je po ovom osnovu dosudio tužiocu iznos od 454.907,23 KM.

Odlučujući o zahtjevu tužioca za isplatu iznosa od 511.738,90 KM, prvostepeni sud nalazi da u prilog tvrdnji tužioca da je poslovni prostor B. preuzeo prazan tj. bez rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, sa određenim oštećenjima, je i nalaz i mišljenje koji je sačinio N.N., koji je po

pozivu tužioca dao mišljenje dana 04.12.2013. godine, a na lice mjesta izašao je isti dan kada je tužilac ušao u posjed tj. 26.11.2011. godine, da je N.N. u ovom mišljenju naveo da je već ranije obavio vještačenje za iste subjekte u predmetu 57 0 Ps 004646 04 Ps, te je, na osnovu neposrednog pregleda poslovnog prostora i koristeći podatke iz računa o troškovima nabavke iz sudskog predmeta 57 0 Ps 004646 04 Ps, utvrdio visinu štete sa opisom pojedinih stavki u ukupnom iznosu od 573.638,57 KM, u koji iznos su uključena oba poslovna prostora tj. i dio gdje je bila smještena prodavnica B. i dio gdje je prvobitno bila smještena prodavnica P.1, koja je 2003. godine zajedno sa enterijerom iz prodavnice premještena u RK C.

Prvostepeni sud dalje nalazi da je vještak građevinske struke J.Đ., u nalazu koji je dat za potrebe ovog postupka, koristila podatke iz nalaza vještaka građevinske struke N.N., koji je sačinjen dana 19.09.2011. godine, rađenog za potrebe parničnog postupka koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom, te nalaza i mišljenja N.N. sačinjenog 04.12.2013. godine, prevashodno fotodokumentaciju koju je N.N. sačinio dok je desni poslovni prostor („B.”) bio u posjedu tuženog (2011. godine) i nakon što je tužilac preuzeo posjed istog (2013. godine), te utvrdila da vrijednost građevinsko zanatskih radova u prodavnici B. iznosi 30.322,00 KM (u pitanju su radovi kojima se saniraju oštećenja registrovana po preuzimanju prostora u posjed), da vrijednost demontaže i odnošenje enterijera iz prodavnice B. iznosi 299.831,16 KM, a da je vrijednost demontaže i odnošenja enterijera iz druge prodavnice („P.1“) po izračunu vještaka 181.585,74 KM, ili sve ukupno 511.738,90 KM.

Slijedom toga, prvostepeni sud zaključuje da je vještak građevinske struke potpuno odgovorila na dati zadatak, te za davanje mišljenja koristila odgovarajuću dokumentaciju i to prije svega fotodokumentaciju koja je sačinjena prije i neporedno poslije preuzimanja prostora „B.“ u posjed od strane tužioca, a da je upravo na osnovu izračuna za prodavnicu P.1 tuženom u izvršnom postupku isplaćeno ulaganje u ovaj prostor, te je na osnovu člana 154. i 155. ZOO dosudio tužiocu štetu za oštećeni prostor koji je smješten desno od ulaza u poslovni objekat („B.“), te za otuđeni enterijer u oba poslovna prostora tj. i prostor smješten desno od ulaza i prostor smješten lijevo od ulaza („P.1“) u iznosu od 511.738,90 KM.

Kako je tuženi u toku ove parnice podnio protivtužbu, po kojoj se vodi postupak pred Okružnim privrednim sudom, prvostepeni sud zaključuje da ne može u toku ove parnice isticati u odnosu na tražbinu iz ove tužbe prigovor prebijanja sa tražbinom povodom koje se vodi postupak pred drugim stvarno nadležnim sudom, iz kojih razloga je ovaj prigovor tuženog odbio.

Drugostepeni sud je žalbu tuženog odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP).

Obrazložio je da je tuženi bez pravnog osnova koristio predmetni poslovni prostor tužioca u periodu od 01.03.2012. godine do 26.11.2013. godine, pa da stoga tužiocu u smislu odredbe člana 219. ZOO pripada pravo da zahtjeva da mu tuženi naknadi korist koju je imao od upotrebe tužiočevog poslovnog prostora, koju je prvostepeni sud pravilno utvrdio na osnovu nalaza vještaka ekonomsko finansijske struke S.S., koja za predmetni poslovni prostor površine 659,63 m<sup>2</sup> i za utuženi period iznosi 454.907,23 KM.

Drugostepeni sud nalazi da je pravilno utvrđena površina tužiočevog poslovnog prostora koju je koristio tuženi, jer je u sudskom izvršnom postupku predao u posjed predmetni objekat, a ne dio istog, a takođe ta površina proizlazi iz nalaza vještaka građevinske struke N.N. iz 2011. godine,

koji je u nalazu naveo da površina prostora koju je koristio tuženi iznosi 659,63 m<sup>2</sup>, te kako je tuženi bio upoznat sa sadržajem nalaza vještaka N.N. koji je pročitao na glavnoj raspravi i imao mogućnost da predloži izlazak na lice mjesta i vještačenje po drugom vještaku, to nije dokazao da je držao u posjedu površinu od 500 m<sup>2</sup> koliko tuženi tvrdi.

Pored toga, drugostepeni sud nalazi da je pravilno prvostepeni sud zaključio da je tuženi u smislu odredbe člana 154. i 155. ZOO, tužiocu prouzrokovao štetu u iznosu od 511.738,90 KM, jer je tužilac dokazao da je tuženi izmjestio enterijer iz prodavnice „P.1“ (prodavnica u lijevom dijelu prizemlja), prije nego što je taj prostor izdao u zakup H.banci S. i da je neposredno prije sprovođenja sudskog izvršenja i predaje poslovnog prostora u posjed tužiocu demontirao i odnio iz prodavnice „B.“ (prodavnica u desnom dijelu prizemlja), svu opremu, tj. ošteti poslovni prostor, otuđio rasvjetna tijela, enterijer i opremu premda je novčanu protivvrijednost te opreme naplatio od tužioca u izvršnom postupku, što proizlazi iz presude Okružnog privrednog suda u Banjaluci, 57 0 Ps 004646 04 Ps kojom je na ime izvršenih ulaganja u predmetni objekat dosuđen tuženom iznos od 1.512.541,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 27.02.2012. godine, pa do isplate, te da je taj iznos tuženi naplatio od tužioca u izvršnom postupku koji je vođen kod istog suda pod brojem 57 0 Ip 105165 13 Ip.

Drugostepena presuda nije pravilna u dijelu kojim je odlučeno o tužbenom zahtjevu tužioca.

Tužilac u ovoj parnici traži naknadu štete po dva osnova: na ime izgubljene koristi nastale nemogućnošću korišćenja poslovnih prostorija za period od 01.03.2012. godine do 26.11.2013. godine i zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme.

Nije sporno da su Okvirnim ugovorom kojeg su parnične stranke zaključile 26.11.2001. godine, dogovorile zajednički posao - prodaju robe u RK M., radi čega se tužilac obavezao da u zajedničkom poslu učestvuje sa oko 1.100 m<sup>2</sup> poslovnog prostora, koji će tužilac ustupiti tuženom na korištenje, obezbijediti građevinsku dokumentaciju za sanaciju i adaptaciju poslovnog objekta i obezbijediti potreban broj radnika (član 2. stav 1. i 4. ugovora), a tuženi se obavezao da izvrši adaptaciju zajedničkog poslovnog prostora, organizuje cjelokupni proces proizvodnje počev od nabavke robe, interne organizacije maloprodaje, reklamu, propagandu, prodaju robe, vođenje knjigovodstva, obračun troškova i raspodjela dobiti prema uslovima ovog ugovora. Cilj i namjera zaključenja Okvirnog ugovora je zajednička prodaja robe i podjela dobiti prema omjeru 50% : 50%.

Aneksom 1. Okvirnog ugovora o zajedničkoj prodaji (23.12.2001. godine), određeno je da će se zajednički posao prodaje robe vršiti u dvije prodavnice u ulici V.M. broj 10 u B., prvoj koja obuhvata desni dio prizemlja površine cca 500 m<sup>2</sup> (prodavnica B.), te drugoj zajedničkoj prodavnici površine cca 300 m<sup>2</sup> koja je smještena u lijevom dijelu prizemlja (prodavnica P.1) i da je trajanje Okvirnog ugovora 10 godina.

Parnične stranke su kod Okružnog privrednog suda u Banjaluci u predmetu broj 57 Ps 0 Ps 004646 04 Ps vodile spor u kome je tužilac tražio raskid Okvirnog ugovora o zajedničkoj prodaji, vraćanje u posjed poslovnog objekta u kome se nalazila prodavnica „B.“ i naknadu štete, a tuženi tražio vraćanje ulaganja koja je izvršio po Okvirnom ugovoru. Iz činjeničnog utvrđenja te parnice broj 57 Ps 0 Ps 004646 04 Ps, slijedi da su u toku tog ortackog posla ortaci 2003. godine dogovorili da prodavnicu P.1 izmjestu u RK C. u kome bi prodavnica

„P.1“ trebala započeti sa radom, a da ovaj poslovni prostor u kome je bila prodavnica „P.1“ izdaju i dijele dobit od zakupnine, o čemu je zaključen ugovor o zakupu sa H.bankom d.d. S. (2003. pa onda 2008. godine). Prema tome, poslovni objekat u kome se nalazila prodavnica „B.“ bio je u posjedu tuženog kao ortaka tužioca, radi obavljanja zajedničkog posla.

Tužilac je obavjestio tuženog dana 23.06.2011. godine da Okvirni ugovor ističe istekom vremena od 10 godina tj. 26.11.2011. godine i da se više neće produžavati nakon isteka navedenog roka, te ga pozvao da oslobodi od lica i stvari prostor u kome se odvija djelatnost prodavnice „B.“.

Ono što je bitno za ovu parnicu je da je u tom predmetu broj 57 Ps 0 Ps 004646 04 Ps obavezan tuženi da preda tužiocu u posjed slobodan od lica i stvari poslovni objekat robnu kuću “M.” i to prodavnicu B. korisne površine 500 m<sup>2</sup>, (125 m<sup>2</sup> u prizemlju, I sprat, površine 275 m<sup>2</sup> i mansarda površine 100 m<sup>2</sup>), a tužilac obavezan da tuženom isplatiti na ime ulaganja iznos od ukupno 1.512.541,90 KM, sa zakonskom zateznom kamatom.

Među stranakama nije sporno da je tužilac tražio izvršenje presude donesene u predmetu broj 57 Ps 0 Ps 004646 04 Ps i putem suda ušao u posjed predmetnog prostora dana 26.11.2013. godine, a to i potvrđuje zapisnik sudskog izvršioca od navedenog dana u kome je konstatovano da je sudski izvršilac, uz asistenciju policije, dana 26.11.2013. godine izašao na lice mjesta, da izvršenik ne želi da preda ključeve poslovnog prostora i da je napustio lice mjesta, te je bravar otvorio poslovni prostor, koji je zatečen oslobođen od lica i stvari, da tražilac izvršenja preuzima poslovni prostor u viđenom stanju i izjavljuje da je izvršenik odnio sve pokretne stvari, inventar, izvršio djelimično devastiranje poslovnog prostora, a da će stepen oštećenja prostora utvrditi vještak.

I tuženi je vodio izvršni postupak radi naplate dosuđenog iznosa ulaganja po presudi Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06. 06.2012. godine i presudi Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 12 P3 od 17. 06.2013. godine, te je dosuđeni iznos sa zakonskom zateznom kamatom tuženi naplatio od tužioca dana 01.04.2014. godine.

Pogrešno revident smatra da on nije bio dužan predati poslovni prostor tužiocu sve dok tužilac njemu ne plati dužni iznos ulaganja u poslovni prostor, pozivajući se na pravo zadržavanja iz odredbe člana 286. stav 1. ZOO, te da nije odgovoran za zadržavanje poslovnog prostora tužioca ni nakon proteka paricionog roka iz presude Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06. 06.2012. godine, a ni u izvršnom postupku izvršenja te presude, te da tako nema ni njegove odgovornosti za bilo kakvu štetu tužiocu.

Pod pravom zadržavanja podrazumijeva se pravo povjerioca da za svoje dospjelo potraživanje zadrži dužnikovu stvar koja se nalazi kod njega sve dok njegovo potraživanje ne bude ispunjeno. Opravdanje primjene ovog instituta nalazi se u načelu savjesnosti i poštenja i načelu dužnosti ispunjenja obaveze.

Okvirni ugovor je bio zaključen radi zajedničkog posla, na period od 10 godina i isti je tuženom bio osnov posjedovanja stvari. Istekom ugovorenog perioda od 10 godina 28.02.2012. godine ugovor je prestao, a time i pravo tuženog na posjed stvari i on je u obavezi da tužiocu vrati njegov poslovni prostor, a tužilac da mu vrati novčani ulog koji je utrošen na renoviranje, opremanje i nabavku robe za početak rada.

Shodno odredbi člana 7. stav 2. ugovora i člana 6. stav 2. Aneksa, tuženi je imao pravo da poslije isteka ugovora odnese svoje pokretne stvari koje je koristio u prodajnom objektu, a koje nisu sastavni dio zapisnika iz člana 2. (o primopredaji radi adaptacije zajedničkih prodavnica i zapisnika o ukupno izvršenim radovima) koji je sastavni dio ugovora – aneksa.

Prema tome, u konkretnoj situaciji nema mjesta primjeni odredbe člana 286. stav 1. ZOO, pa nakon isteka ugovora tuženi koristi predmetni prostor bez pravnog osnova, obzirom da je znao da tužilac neće produžavati Okvirni ugovor, jer ga je o tome obavijestio 6 mjeseci prije isteka istog i pozvao ga da mu vrati poslovni prostor, pa mu, pod uslovima iz člana 189. i 155. ZOO, pripada pravo na naknadu štete u vidu izgubljene dobiti, od isteka ugovora pa do vraćanja u posjed poslovnog prostora u sudskom postupku, kako su pravilno zaključili nižestepeni sudovi.

Na drugačiji zaključak ne utiče pozivanje tuženog da su ugovarači Aneksom odredili uslove za raskid ugovora, te smatra da je obaveza tuženog na naknadu izgubljene koristi mogla nastupiti tek po isteku paricionog roka za izvršenje drugostepene presude broj 57 0 Ps 004646 12 Pž.

Naime, u parnici broj 57 0 Ps 004646 04 Ps odbijen je zahtjev za raskid ugovora, jer je utvrđeno da je isti prestao istekom roka na koji je bio zaključen, zbog čega je i prigovor retencije tuženog ocijenjen neosnovanim, te je tuženi obavezan na predaju u posjed poslovnog prostora u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude, a tužilac u istom roku na isplatu ulaganja, dakle, određeno je istovremeno ispunjenje obaveza iz člana 122. ZOO.

Prigovor istovremenog ispunjenja, koji je tuženi isticao u postupku izvršenja navedene presude donesene u tom predmetu je ocijenjen neosnovanim obzirom da tuženi nije ulagao žalbu na dio presude koji se odnosio na njegovu obavezu predaje u posjed, te je presuda postala u ovom dijelu pravosnažna istekom roka za žalbu, a u dijelu kojim je odlučeno o ulaganjima tuženog donošenjem presude Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 12 Pž dana 17.06.2013. godine.

Pozivanje revidenta na različite odluke ovog suda nije od značaja, jer se odnose na drugačiju činjeničnu situaciju.

Tuženi je u toku prvostepenog postupka, a i u žalbi, prigovarao nalazu vještaka finansijske struke S.S., između ostalog jer je vještak obračun izgubljene koristi izvršila za površinu poslovnog prostora 659,63 m<sup>2</sup> (koliko je navedeno u nalazu i mišljenju vještaka N.N. od 19.09.2011. godine) i za površinu od 667,79 m<sup>2</sup> (koliko je navedeno u Ugovoru o zakupu koji je tužilac zaključio sa „P d.o.o. Š.), navodeći da iz dokaza koji su provedeni proizlazi da je tuženi presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06 06.2012. godine obavezan da tužiocu preda u posjed predmetni prostor – prodavnicu „B.“, u površini 500 m<sup>2</sup> (125 m<sup>2</sup> u prizemlju, I sprat 275 m<sup>2</sup> i mansardu 100 m<sup>2</sup>), te da je poslovni prostor u toj površini tuženi u sudskom izvršnom postupku i predao tužiocu dana 26.11.2013. godine.

Ove prigovore tuženi ističe i u reviziji, i oni su po ocjeni ovog suda osnovani, jer prvostepeni sud nije dao razloge zbog čega je za obračun izmakle koristi uzeo površinu 659,63 m<sup>2</sup>, što je prihvatio kao pravilno i drugostepeni sud, ne dajući odgovor na ove žalbene prigovore tuženog. Posebno kada se ima u vidu da je poslovni objekat u kome se nalazila prodavnica „B.“ bio u posjedu tuženog kao ortaka tužioca, radi obavljanja zajedničkog posla, ali ne i ostali dio objekta koji se odnosio na drugu zajedničku prodavnicu smještenu u lijevom dijelu prizemlja - prodavnicu „P.1“, koju su u toku tog ortakog posla ortaci 2003. godine sporazumno izmjestili u RK C. i ovaj poslovni prostor tužilac izdao u zakup H.banci d.d. S.

Pored toga, tužilac u činjeničnim navodima tužbe, koji vežu sud, na kojima temelji svoj zahtjev za izgublenu korist ističe da mu tuženi istekom ugovorenog perioda nije vratio poslovni objekat prodavnice "B.", sve do 26.11.2013. godine, kada je u postupku izvršenja presude Okružnog privrednog suda u Banjaluci, 57 0 Ps 004646 04 Ps, po prijedlogu tužioca za predaju u posjed prodavnice "B.", korisne površine 500 m<sup>2</sup> i rješenja o izvršenju od 09.08.2013. godine, isti predat tužiocu u posjed.

Iz tog razloga, za pravilno utvrđivanje činjenica važnih za odluku o zahtjevu tužioca za izgublenu korist, potrebno je utvrditi prije svega površinu objekta koju je tuženi držao u posjedu i koju je predao tužiocu istekom Okvirnog ugovora, cijeneći izvedene dokaze na koje se obe stranke pozivaju, da bi se pravilnom primjenom materijalnog prava moglo odlučiti o ovom zahtjevu tužioca.

Revizionim navodima tuženog dovedena je u sumnju pravilnost nižestepenih odluka i u dijelu kojim je odlučeno o zahtjevu tužioca da mu tuženi na ime naknade štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, isplati iznos od 511.783,90 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, koji su nižestepeni sudovi usvojili prihvatajući kao potpun nalaz vještaka građevinske struke J.Đ., koja je koristeći podatke iz nalaza vještaka građevinske struke N.N. koji je sačinjen dana 19.09.2011. godine, rađenog za potrebe parničnog postupka koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom, te nalaza i mišljenja N.N. sačinjenog 04.12.2013. godine, vrijednost građevinsko zanatskih radova u prodavnici „B.“ kojima se saniraju oštećenja registrovana po preuzimanju prostora u posjed iskazala u iznosu 30.322,00 KM, radova demontaže i odnošenja enterijera iz prodavnice „B.“ u vrijednosti od 299.831,16 KM, te demontaže i odnošenja enterijera iz druge prodavnice („P.“) u vrijednosti od 181.585,74 KM, ili sve ukupno 511.738,90 KM.

Tuženi je u žalbenim navodima sporio pravilnost prvostepene presude i u ovom dijelu, navodeći između ostalog da je vještak građevinske struke J.Đ. zasnovala svoj nalaz na nalazu vještaka građevinske struke N.N., koga nije odredio sud u ovom postupku, da je za ovu štetu tužilac vodio parnicu broj 57 0 Ps 004646 04 Ps i da sada traži plaćanje onog što je izgubio u toj prethodnoj parnici u kojoj je utvrđeno da oprema i enterijeri pripadaju tuženom, da nije ni bilo ugovoreno da tuženi tužiocu ostavi opremu i enterijer prodavnice "B." i "P.", da parnične stranke povodom poslovnog odnosa za objekat RK C. u koju je izmještena oprema i enterijer prodavnice "P.1" vode drugu parnicu i da je opremu i enterijer te prodavnice tužilac preuzeo zapisnikom od 30.05.2019. godine (koji se uz žalbu dostavlja kao novi dokaz), da nije dokazao da li su nedostajala rasvjetna tijela, koja su bila van upotrebe i zastarjela i koji su nedostaci bili u poslovnom prostoru prodavnice "B." kada mu je predata u posjed, te da je on otklonio eventualnu štetu, za šta nema nikakvih dokaza i računa, posebno što je poslovni prostor prodavnice "B." tužilac odmah po preuzimanju izdao u zakup trećem licu koje je isti potpuno preuredilo.

Ove navode tuženi ponavlja i u reviziji.

Drugostepena odluka ne sadrži obrazloženje o tome da li su, i u kojem obimu, označeni žalbeni navodi tuženog osnovani, osim uopštene konstatacije da je prvostepena presuda u ovom dijelu pravilna i da je tužilac dokazao da je tuženi izmjestio enterijer iz prodavnice „P.1“ prije nego što je taj prostor izdao u zakup H.banci S. i da je neposredno prije sprovođenja sudskog izvršenja i predaje poslovnog prostora u posjed tužiocu demontirao i odnio iz prodavnice „B.“ svu opremu, tj.



ošteti poslovni prostor, otuđio rasvjetna tijela, enterijer i opremu premda je novčanu protivvrijednost te opreme naplatio od tužioca u izvršnom postupku.

Kako se radi o relevantnim žalbenim navodima, te kako u skladu sa odredbom člana 231. ZPP drugostepena presuda mora sadržavati obrazloženje o žalbenim navodima koji su bitni za odlučivanje o zahtjevima stranaka, to proizlazi da se tuženi u reviziji sa pravom poziva na povrede odredaba parničnog postupka i da je pobijana presuda u ovom dijelu zahvaćena povredom odredbe člana 231. u vezi sa članom 209. ZPP.

Nasuprot navedenom, revizija nije osnovana u pogledu odbijanja prigovora kompenzacije tuženog koji se odnosi na potraživanje po osnovu podjele dobiti iz ortačke zajednice (300.000,00 KM), jer se kod Okružnog privrednog suda u Banjaluci vodi postupak po protivtužbi tuženog da mu tužilac na ime dobiti ostvarene iz ortačke zajednice isplati iznos od 300.000,00 KM, slijedom čega se ne može u toku ove parnice isticati prigovor prebijanja potraživanja tužioca iz ove parnice sa potraživanjem tuženog povodom koga se vodi postupak pred drugim stvarno nadležnim sudom.

Slijedom toga, odlučeno je kao u izreci ove presude temeljem odredbe člana 248. i 249. stav 1. ZPP.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će u ukinutom dijelu odluke, cijeneći upute ovog suda, ponovo odlučiti o žalbi tuženog, te će za svoju odluku dati jasne i logične razloge.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić