

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 61 0 Пс 012195 21 Рев
Бања Лука, 07.04.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Т. д.о.о. И.С., кога заступа пуномоћник Д.Р., адвокат из С., против туженог М. д.о.о. И.С., кога заступа пуномоћник Р.Г., адвокат из И.С., ради исплате дуга, вриједност предмета спора 55.834,55 КМ, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 61 0 Пс 012195 20 Пж од 24.03.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 07.04.2022. године, донио је

РЈЕШЕЊЕ

Ревизија се усваја, пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 61 0 Пс 012195 20 Пж од 24.03.2021. године се укида и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Источном Сарајеву број 61 0 Пс 012195 18 Пс од 06.11.2020. године тужени је обавезан да тужитељу, на име дуга, исплати износ од 55.834,55 КМ и то по основу:

- трошкова заједничке потрошње за период од 2013. године до 2018. године у ТЦ Т. Л. износ од 16.597,60 КМ,
 - трошкова заједничке потрошње за период од 2012. године до 2013. године у ТЦ Т. Б. износ од 8.092,31 КМ,
 - трошкова електричне енергије за период од 2015. године до 2018. године у ТЦ Т. Б. износ од 1.888,74 КМ,
 - закупа пословног простора у ТЦ Т. Б. за 2013. годину у износу од 20.092,32 КМ,
 - закупа пословног простора у ТЦ Т. П. за 2013. годину у износу од 9.163,58 КМ,
- све са законском затезном каматом од 21.09.2018. године, као и да му надокнади трошкове парничног поступка у износу од 8.530,25 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 61 0 Пс 012195 20 Пж од 24.03.2021. године, жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда је потврђена. Одбијени су захтјеви странака за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење, или да се иста преиначи и жалба туженог усвоји.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се тужени обавезе да му, по основу закупа пословног простора, трошкова заједничке потрошње и трошкова електричне енергије, исплати укупан износ од 55.834,55 КМ, са законском затезном каматом и трошковима парничног поступка.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је тужени на основу Уговора о закупу пословног простора број ... од 15.12.2009. године био купац пословног простора у Б., у склопу ТЦ Т. власништво куподавца, површине 125 м², по цијени закупа од 20,00 ЕВРА/м² и да је уговорено плаћање трошкова режија, комуналних услуга и радника запослених на одржавању заједничких површина у висини од 3,00 ЕВРА мјесечно; да су тужитељ и тужени дана 01.02.2009. године закључили уговор о закупу пословног простора у ТЦ Т. на П., укупне површине 42,27 м², по цијени закупа од 1.111,50 КМ мјесечно, те је уговорено да ће купац вршити плаћање трошкова режије у висини сразмјерној површини пословног простора; да је тужитељ туженом достављао фактуре за обрачун режијских трошкова; да су парничне странке дана 18.04.2018. године потписале Извод отворених ставки (даље: ИОС) којим је тужени прихватио исказано књиговодствено стање у цјелости у износу од 58.625,33 КМ; да према подацима из налаза и мишљења вјештака вјештака финансијске струке Н.Т., у односу на утужени период, произлази да је стање потраживања по основу трошкова заједничког потраживања у ТЦ Т. Л. у износу од 16.094,33 КМ, да је плаћени дио 578,72 КМ а преостали дио потраживања тужитеља по основу трошкова заједничке потрошње износи 15.597,60 КМ; да потраживање на име трошкова заједничке потрошње у ТЦ Т. Б. по основу трошкова заједничке потрошње износи 8.092,31 КМ; да је дуг туженог по основу утрошка електричне енергије у ТЦ Т. Б. у износу од 1.888,74 КМ; да на основу трошкова закупа у ТЦ Т. Б. дуг туженог износи 25.263,01 КМ, а плаћени дио износи 5.170,69 КМ па је преостали дио дуга туженог по основу трошкова закупа у износу од 20.092,32 КМ; трошкови закупа у ТЦ Т. П. износе 12.333,75 КМ а плаћен је дио потраживања у износу од 3.070,17 КМ па је остао дуг туженог од 9.163,58 КМ; да укупан износ потраживања тужитеља према туженом износи 55.834,55 КМ; да је обрачун трошкова заједничке потрошње вршен тако да су се прво обрачунали укупни трошкови који су се дијелили са укупним бројем квадрата на који начин се добије висина заједничких трошкова по једном м² пословног простора, па тако добијени коефицијент се множи са бројем квадрата те се на тај начин добије висина заједничких трошкова појединачно на мјесечном нивоу; да је обрачун електричне енергије у ТЦ Т. Б. вршен на начин да постоји централно бројило електричне енергије, док сваки пословни простор има контролно бројило, те је Обрачун енергије вршен тако што се са главног бројила читавао број утрошених киловата а након тога на контролном бројилу у пословном простору, након чега се вршило префактурисање од стране тужитеља према туженом.

На темељу тих чињеница, позивом на одредбе члана 5, 8, 11, 16. и 18. Закона о закупу пословних зграда и просторија („Службени лист СР БиХ“ 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92), одредбе 4, 5. и 6. уговора о закупу, као и одредбе члана 17. и 262. 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 закључио да је тужени у обавези да тужитељу исплати захтјевани дуг, чија висина је у складу са подацима из налаза вјештака финансијске струке. Првостепени суд је становишта да није основан истакнути приговор застарјелости потраживања, уз образложење да су парничне странке потписале ИОС 18.04.2018. године на износ од 58.625,33 КМ и да није истекао општи застарни рок прописан одредбом члана 371. ЗОО. У погледу приговора недостатка активне легитимације првостепени суд налази да овај приговор није основан, јер да је тужитељ из наведених закупних односа носилац права, а тужени је носилац обавеза, те да чињеница да није формирана Заједница етажних власника није од утицаја на одлуку о тужбеном захтјеву. У погледу законске затезне камате иста је досуђена од дана подношења тужбе 21.9.2018. године па до исплате обзиром да тужитељ у тужби није определијелио датум када је тужени пао у доцњу по испостављеним рачунима.

Одлучујући о жалби туженог, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења првостепеног суда, као и закључак да је тужени у обавези да тужитељу исплати предметни дуг. У одговору на жалбене наводе, другостепени суд наводи да се у жалби неосновано спори постојање закупног односа, код тога да наведено није било оспорено у одговору на тужбу, већ је наведено да тужени није могао испунити обавезе због лошег пословања. У погледу навода да тужитељ није власник предметних пословних простора, другостепени суд наводи да се у закуп могу издати и просторије које нису у власништву закуподавца. Другостепени суд налази да је висина дуга правилно утврђена, имајући у виду да је вјештак образложио начин обрачуна трошкова заједничке потрошње и утрошене електричне енергије. У односу на истакнути приговор застаре потраживања, који је тужени поновио у жалби, другостепени суд наводи да је потписани ИОС довео до прекида застарјевања, у смислу одредбе члана 387. ЗОО, а имајући у виду да законски заступник туженог тогом поступка пред првостепеним судом није спорио потписивање. Другостепени суд је прихватио правилним закључак првостепеног суда, да у конкретном случају нису релевантне одредбе Закона о одржавању стамбених зграда. Из наведених разлога изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Тужени у ревизионим наводима основано истиче да је побијана пресуда заснована на повреди одредаба парничног поступка.

У овој парници тужитељ је у тужби затражио да се тужени обавезе на плаћање укупног износа од 55.834,55 КМ. Писменим поднеском од 13.12.2019. године тужитељ је прецизирао тужбени захтјев тако што је означио да се тражени износ састоји из: трошкова заједничке потрошње за период 2013. до 2018. године у ТЦ Т. Л.; трошкова заједничке потрошње за период 2012. до 2013. године у ТЦ Т. Б.; трошкова електричне енергије за период 2015. до 2018. године у ТЦ Т. Б.; закупа пословног простора у ТЦ Т. Б. за 2013. године; закупа пословног простора у ТЦ П. за 2013. годину.

У односу на ТЦ Т. у Б. и у П., другостепени суд прихвата закључак првостепеног суда да је тужени одредбама уговора о закупу, који уговори су између странака закључени у односу на пословне просторе који се налазе у наведеним ТЦ, преузео

обавезу да тужитељу (закуподавцу по наведеним уговорима) плаћа не само закупнину, већ и трошкове одржавања наведених ТЦ, као и утрошену електричну енергију.

У погледу потраживања трошкова заједничке потрошње за ТЦ у Л. за период од 2013. до 2018. године, у доказном поступку није презентирани уговор о закупу, нити је у тужби појашњен основ овог потраживања, ако се изузму наводи законског заступника тужитеља из исказа датог на главној расправи. У доказном поступку је презентирани купопродајни уговор закључен између тужитеља (као купца) и туженог (као продавца) од 04.01.2013. године предмет којег је пословни простор у наведеном ТЦ, уз наводе тужитеља да је тим уговором фактички компензиран дио дуга између парничних странака.

За овај дио потраживања тужитеља првостепени суд не даје посебне разлоге, иако се на овај дио потраживања не могу односити дати разлози да обавеза плаћања произлази из закупног односа странака, јер у односу на ТЦ у Л. није презентирани уговор о закупу. Тужени је током првостепеног поступка, између осталог, оспорио и овај дио потраживања, а у жалби је истакао да он нема у власништву пословни простор у овом ТЦ, као и да у односу на овај ТЦ није био у пословном односу са тужитељем. Ове наводе тужени понавља и у ревизији.

Одлучујући у жалбеном поступку, другостепени суд није дао значај овим наводима, па тако ни другостепена пресуда не садржи никакве разлоге који се тичу основа потраживања тужитеља за плаћање трошкова одржавања у ТЦ у Л. за период од 2013. до 2018. године.

Поред тога, у погледу истакнутог приговора застаре потраживања (који приговор тужени понавља у ревизији), првостепени суд је доносећи закључак да наведени приговор није основан занемарио да се потраживање тужитеља састоји из више основа (трошкови закупнине, одржавања заједничких просторија и утрошене електричне енергије), те образлаже да сва ова потраживања, која нису истоврсна, застарјевају у општем застарном року. Другостепени суд се, пак, у погледу жалбених навода у овом дијелу, уопште не изјашњава који застарни рокови су релевантни за одлуку о овом приговору, већ наводи да је закључењем ИОС дошло до прекида застарјелости (иако из наведеног ИОС није видљива структура дуга), без утврђења да ли су евентуално релевантни застарни рокови за тражени период до потписивања ИОС (кад би се прихватило да је његовим потписивањем дошло до признања дуга) већ истекли.

Произлази, да побијана пресуда не садржи разлоге у погледу жалбених навода који су од утицаја на одлуку у овој парници, односно да је иста заснована на повреди одредбе члана 231. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), што се свакако одразило на правилност и законитост исте (члан 209. ЗПП), јер није могуће испитати правилност наметнуте обавезе на плаћање трошкова одржавања у ТЦ у Л., нити правилност одлуке о истакнутом приговору застаре потраживања у односу на сва потраживања.

Из наведених разлога, примјеном одредбе члана 249. став 1. ЗПП, изјављена ревизија је усвојена и одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић