

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 183466 22 Рев 2
Бања Лука, 18.04.2022. 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 по тужби тужитеља Б.Ђ., В.Ђ.-Ш. и Т.Ђ.-К., сви из Б.Л., које све заступају пуномоћници Д.С. и А.Ч., адвокати из Б.Л., против туженог Ж.Ђ. из Б.Л., кога у ревизионом поступку заступају пуномоћници Б.П., адвокат из Б.Л. и Е.К., адвокат из С., ради утврђења и исплате, те по противтужби туженог-противтужитеља Ж.Ђ., против тужитеља-противтужених Б.Ђ., В.Ђ.-Ш. и Т.Ђ.-К., ради поништења, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 183466 20 Гж 3 од 20.05.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 18.04.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија туженог се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 183466 20 Гж 3 од 20.05.2021. године укида у дијелу којим је туженом наметнута обавеза да тужитељу Б.Ђ. надокнади трошкове поступка у износу од 13.863,25 КМ (став 2. изреке другостепене пресуде).

Ревизија туженог у осталом дијелу, те ревизија тужитеља у цјелости, се одбијају.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 2.526,12 КМ, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број: 71 0 П 183466 19 П 2 од 27.05.2019. године, утврђено је, да је раскинут Уговор о закупу пословног простора, број ОПУ ... од 21.09.2011. године и његов Анекс, број I од 28.02.2012. године, те је тужени-противтужитељ (у даљем тексту: тужени) обавезан да трпи брисање из земљишно књижних и катастарских евиденција забиљежбе постојања уговора о закупу пословног простора, број ОПУ ... од 21.09.2011. године, уписане у теретном Ц листу у зк.ул. бр. 12630 к.о. СП Б.Л., за некретнине означене к.ч. бр. 2/65, на основу рјешења број Дн-... од 06.02.2012. године (став 1.). Тужени је обавезан да тужитељу-противтуженом Б.Ђ. (у даљем тексту: првотужитељ), на име доспјелих неисплаћених мјесечних закупнина, за период од 01.11.2013. године до 30.04.2015. године, исплати износ од 103.000,00 КМ, да на име законских затезних камата на неисплаћене закупнине, за период од 01.11.2013. године до 30.04.2015. године, исплати износ од 50.563,89 КМ, све са законском затезном каматом, у складу са Законом о висини стопе затезне камате и то

на износ од 103.000,00 КМ, рачунајући од 31.03.2017. године, па до исплате (став 2.). Тужени је обавезан да тужитељима-противтуженим В.Ђ.-Ш. и Т.Ђ.-К. (у даљем тексту: друготужитељица и трећетужитељица), на име законских затезних камата, на неблагоприятно исплаћене закупнине, за период од 01.05.2015. године до 18.01.2016. године, исплати износ од 3.221,30 КМ, са законском затезном каматом у складу са Законом о висини стопе затезне камате и то, на износ од 3.221,30 КМ, рачунајући од 31.03.2017. године па до исплате (став 3.). Обавезан је тужени да друготужитељици и трећетужитељици, на име незаконитог коришћења некретнина из става 1. изреке првостепене пресуде, за период од 18.01.2016. године па до 31.03.2017. године, исплати износ од 76.000,00 КМ, да на име законских затезних камата за незаконито кориштење, за период од 19.01.2016. године па до 31.03.2017. године, исплати износ од 8.062,45 КМ, све са законском затезном каматом, у складу са Законом о висини стопе затезне камате и то на износ од 76.000,00 КМ, рачунајући од 31.03.2017. године па до исплате (став 4.). Тужени је обавезан да друготужитељици и трећетужитељици, на име незаконитог коришћења некретнина из става 1. изреке првостепене пресуде, почев од 01.04.2017. године па до дана 26.06.2017. године, као дана предаје ових некретнина друготужитељици и трећетужитељици у посјед, исплати износ од 17.200,00 КМ, да на име законских затезних камата за незаконито кориштење, за период од 01.04.2017. године, па до дана 26.06.2017. године, исплати износ од 4.625,96 КМ, све са законском затезном каматом, у складу са Законом о висини стопе затезне камате и то на износ од 17.200,00 КМ, рачунајући од 27.06.2017. године па до коначне исплате (став 5.). Истовремено, одбачен је, као неблагоприятан, противтужбени захтјев туженог да се поништи одредба члана 16. уговора о закупу број ОПУ-... од 21.09.2011. године, која се односи на дио, да закуподавац нема обавезу да врати закупцу средства уложена у пословни простор, у случају да купац не плати уговорену мјесечну закупнину континуирано за четири мјесеца (став 6.). Обавезан је тужени да тужитељима надокнади трошкове поступка у износу од 24.494,52 КМ, са законском каматом почев од 27.05.2019. године па до исплате, док је захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа одбијен (став 7. и 8.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 183466 20 Гж 3 од 20.05.2021. године, жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда у дијелу одлуке о главној ствари (став 3, 4. и 5. изреке првостепене пресуде) укинута и тужба друготужитељице и трећетужитељице одбачена, док је у осталом дијелу жалба одбијена и првостепена пресуда у преосталом дијелу одлуке о главној ствари (став 1. и 2. изреке првостепене пресуде) потврђена. Тужени је обавезан да првотужитељу надокнади трошкове поступка у износу од 13.863,25 КМ, док је преко досуђеног износа захтјев првотужитеља за накнаду трошкова поступка одбијен. Друготужитељица и трећетужитељица су обавезане да туженом солидарно надокнаде трошкове поступка у износу од 8.475,00 КМ, а захтјев туженог за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа је одбијен. Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на жалбу у износу од 1.535,62 КМ.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побијају тужитељи из свих законских разлога са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија и 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.

У одговору на ревизију туженог, тужитељи предлажу да се изјављена ревизија одбаци као недозвољена, или да се иста одбије као неоснована, док тужени није дао одговор на ревизију тужитеља.

Ревизија тужитеља није основана, док је ревизија туженог дјелимично основана.

Предмет спора у овој парници, у дијелу који је предмет испитивања у ревизионом поступку, имајући у виду да је ранијом другостепеном пресудом првостепена пресуда укинута у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву туженог и предмет враћен у том дијелу првостепеном суду на поновно суђење у којем дијелу до сада није пресуђено, је: захтјев тужитеља да се утврди да је раскинут Уговор о закупу пословног простора број ОПУ ... од 21.09.2011. године и његов Анекс број I од 28.02.2012. године, те да се тужени обавезе да трпи брисање у земљишно књижним и катастарским евиденцијама забиљежбе постојања наведеног уговора о закупу пословног простора, уписане у теретном Ц листу у зк.ул. бр. 12630 КО СП Б.Л., за некретнине означене као к.ч. бр. 2/65, на основу рјешења број Дн-... од 06.02.2012. године; да се тужени обавезе да првотужитељу, на име доспјелих неисплаћених мјесечних закупнина, за период од 01.11.2013. године до 30.04.2015. године, исплати износ од 103.000,00 КМ, са доспјелом затезном каматом у износу од 50.563,89 КМ, те законском затезном каматом на износ од 103.000,00 КМ, рачунајући од 31.03.2017. године па до исплате; да се обавезе тужени да друготужитељици и трећетужитељици, на име законских затезних камата на неблаговремено исплаћене закупнине, за период од 01.05.2015. године до 18.01.2016. године, исплати износ од 3.221,30 КМ, са законском затезном каматом рачунајући од 31.03.2017. године па до исплате; да се обавезе тужени да друготужитељици и трећетужитељици, на име незаконитог коришћења предметних некретнина, за период од 18.01.2016. године па до 31.03.2017. године, исплати износ од 76.000,00 КМ, са доспјелом затезном каматом у износу од 8.062,45 КМ, те законском затезном каматом на износ од 76.000,00 КМ, рачунајући од 31.03.2017. године па до исплате; да се обавезе тужени да друготужитељици и трећетужитељици, на име незаконитог коришћења предметних некретнина, за период од 01.04.2017. године па до 26.06.2017. године, исплати износ од 17.200,00 КМ, са доспјелом затезном каматом у износу од 4.625,96 КМ, те законском затезном каматом на износ од 17.200,00 КМ, рачунајући од 27.06.2017. године па до исплате.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је првотужитељ (као закуподавац) са туженим (као закупопримцем), дана 21.09.2011. године, закључио уговор о закупу пословног простора, нотарски обрађен под бројем ОПУ-..., намјене кафе-сластичарна, који пословни простор се налази у Б.Л., у Улици ..., саграђен на к.ч. бр. 2/65, у површини од 139 м², уписан у зк. ул. бр. 8535 к.о. Б.Л., а овој некретнини, по новом премјеру одговара некретнина, означена као к.ч. бр. 4389 у површини 143 м², уписана у пл. бр. 3863/4 к.о. Б.Л. 7; да је у члану 4. наведеног уговора уговорен период трајања закупног односа на 10 година, односно до 20.09.2021. године; да су у члану 5. уговорне стране констатовале да је потребно извршити одређено улагање у предметни пословни простор, а према предрачуну ови радови износе 132.500,00 КМ (67.746,00 ЕВРО), те да ће улагања извршити закупопримац и након завршених радова о томе ће обавијестити закуподавца; да је чланом 6. уговора уговорена мјесечна закупнина у износу од 3.067,75 ЕВРО, што на дан закључења уговора износи 6.000,00 КМ и плаћа се најкасније до десетог у мјесецу за текући мјесец; да су у члану 7. истог уговора, уговарачи уговорили грејс период од 13

мјесеци и то од 21.09.2011. године, као дана закључења уговора, до 21.10.2012. године, у којем периоду се закупопримац ослобађа плаћања закупнине, јер ће у овом периоду извршити улагања у пословни простор, ради обављања пословне дјелатности, а након истека грејс периода купац ће редовно плаћати закупнину, а уговорена је и законска затезна камата у случају неплаћања доспјеле закупнине; да је у члану 16. уговорено да закуподавац може одустати од уговора, без обзира на уговорено вријеме трајања купа, ако закупопримац не плати уговорену мјесечну закупнину континуирано за четири мјесеца, у којем случају је закуподавац дужан писменим путем обавијестити купца и оставити му рок од 30 дана да му преда у посјед предметни пословни простор; да су странке закључили и Анех број I уговора о закупу пословног простора, дана 28.02.2012. године, у току трајања грејс периода, којим се брише члан 7. основног уговора (који се односи на грејс период) и уговарају, да ће тужени плаћати закупнину, за првих 13 мјесеци, у износу од 3.586,96 КМ мјесечно, почев од 21.10.2012. године, у 107 једнаких мјесечних рата од по 400,93 КМ, да би истовремено уговорили и плаћање закупнине, у износу од 6.000,00 КМ мјесечно, почев од 21.10.2012. године до 21.10.2021. године; да је уговором о поклону број ОПУ ... од 20.04.2015. године првотужитељ (као поклонодавац) на једнаке дијелове својим кћеркама (у овом предмету друготужитељица и трећетужитељица) поконио више некретнина, међу којима је и предметна некретнина која је била предмет купа; да је у члану 4. овог уговора уговорено да се предаја посједа извршава даном закључења уговора односно 20.04.2015. године, те да на тај дан сви терети и користи везани за непокретности прелазе са поклонодавца на поклонопримце; да је према записнику о примопредаји кључева пословног простора од 26.06.2018. године тужени предао кључеве од предметног пословног простора, те је сагласан да се из јавних евиденција изврши брисање забиљежбе постојања предметног уговора о закупу.

По проведеном доказном поступку, код доношења првостепене пресуде, првостепени суд је, прије свега, оцијенио неоснованим наводе туженог, да је друготужитељици и трећетужитељици неправилно дозвољено ступање у предметну парницу, позивајући се на одредбу члана 362. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП). Неоснованим је оцијенио и истакнути приговор литиспенденције у односу на извршни предмет 71 0 И 213000 15 И, уз образложење да се институт литиспенденције превасходно односи на парнични поступак, док је извршни поступак различит од парничног поступка. Надаље, неоснованим је оцијенио и приговор литиспенденције у односу на предмет 71 0 П 169327 13 П (правилно би било приговор пресуђене ствари јер је у том предмету правоснажно одлучено доношењем другостепене пресуде), наводећи да се закупнина у том предмету потражује за други временски период. Првостепени суд је становишта да није било мјеста прекиду предметне парнице, по захтјеву туженог, до окончања парнице 71 0 П 245306 16 П, у којој тужбеним захтјевом тужени (у тој парници тужитељ) захтијева смањење висине закупнине, због штетних емисија. Код утврђења да је предметни пословни простор тужени користио у утуженом периоду, позивом на одредбу члана 19. Закона о закупу пословних зграда и просторија („Службени лист СР БиХ“ број 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92, даље: ЗЗПЗ) и одредбу члана 567. став 1. Закона о облигационим односима (“Службени лист СФРЈ” бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те “Службени гласник Републике Српске” бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО), туженог је обавезао на плаћање захтјеване закупнине. Позивом на одредбе члана 32, 34. и 35. ЗЗПЗ и одредбе члана 124. до 138. ЗОО, као и одредбу члана 16. уговора о закупу, првостепени суд је усвојио и захтјев за утврђење да су предметни уговор о закупу и анекс уговора раскинути.

Одлучујући о жалби туженог, другостепени суд је отворио расправу у смислу одредбе члана 217. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), на којој је саслушао првотужитеља и вјештака економске струке П.Д., па је оцјеном тих доказа, као и свих доказа из списка првостепеног суда, дјелимично усвојио жалбу туженог и првостепену пресуду укинуо и тужбу одбацио, у дијелу којим је одлучено о захтјеву друготужитељице и трећетужитељице, док је у осталом дијелу жалбу одбио и првостепену пресуду потврдио у дијелу којим је усвојен тужбени захтјев првотужитеља. Према датом образложењу, првостепени суд није могао дозволити друготужитељици и трећетужитељици да ступе у предметну парницу, која је покренута од стране првотужитеља, код тога да се тужени који се упустио у расправљање томе противио. Како је тиме првостепени суд повриједио одредбу члана 362. став 3. ЗПП, другостепени суд је дјелимичним усвајањем жалбе туженог првостепену пресуду у овом дијелу укинуо и тужбу друготужитељице и трећетужитељице одбацио. Имајући у виду одредбе члана 591. став 1. ЗОО и 39. ЗЗПЗ другостепени суд утврђује да предметни уговор о закупу није престао након што је првотужитељ уговором о поклону предметни пословни простор поклатио друготужитељици и трећетужитељици. Како је чланом 16. уговора регулисано да закуподавац може одустати од уговора ако му купац не плати закупнину континуирано 4 мјесеца, па код утврђења да тужени закупнину није плаћао од 01.01.2013. године и да га је првотужитељ дописом од 05.10.2015. године (који је тужени примио 07.10.2015. године) обавијестио да одустаје од уговора о закупу и позвао га да плати неплаћену закупнину, што тужени ни на позив није учинио, другостепени је позивом на одредбу члана 125. ЗОО закључио да је првостепеном пресудом правилно утврђено да су предметни уговор о закупу и анекс уговора раскинути. Налазећи да је, сагласно одредби члана 583. став 1. и члана 19. ЗЗПЗ, тужени у обавези плаћања закупнине која је уговорена у мјесечном износу од 6.000,00 КМ, па како је, према подацима из налаза вјештака економске струке, за период од 01.11.2013. до 30.04.2015. године, тужени на име закупнине остао дужан износ од 103.000,00 КМ, те је обрачуната доспјела затезна камата до дана израде налаза у износу од 50.563,89 КМ, другостепени суд је закључио да је првостепеном пресудом тужени правилно обавезан на плаћање наведених износа, као и законске затезне камате на износ главног дуга од дана израде налаза па до исплате. Налазећи да није основан приговор пресуђене ствари, у односу на парницу у којој је закупнина тражена до 31.10.2013. године, као и да није било мјеста прекиду овог поступка до окончања друге парнице по захтјеву за смањење закупнине, па да нису основани жалбени наводи у вом дијелу, другостепени суд је жалбу туженог у овом дијелу одбио и првостепену пресуду у дијелу којим је усвојен тужбени захтјев првотужитеља потврдио.

Одлука другостепеног суда у дијелу одлуке о главној ствари је правилна и законита и ревизионим наводима странака није доведена у озбиљну сумњу.

Ревизионим наводима, друготужитељица и трећетужитељица приговарају правилности одлуке другостепеног суда о одбацивању њихове тужбе.

Одредбом члана 362. став 3. ЗПП прописано је да у парници, након што се тужени упустио у расправљање о главној ствари, без његовог пристанка, не може уз тужитеља приступити нови тужитељ. Према томе, код накнадног активног супарничарства, потребан је пристанак туженог уколико се исти упустио у расправљање о главној ствари.

У конкретном случају, првобитна тужба је поднесена од стране првотужитеља. На наводе тужбе и тужбени захтјев тужени се суду изјаснио писменим одговором на тужбу од 20.03.2015. године. Писменим поднеском од 06.03.2016. године, поред првотужитеља као

тужитељи су у овој парници означени и друготужитељица и трећетужитељица, те је преиначен и тужбени захтјев. Писменим поднеском од 07.04.2016. године тужени се успротивио приступању друготужитељице и трећетужитељице, али је првостепени суд на рочишту од 14.04.2016. године дозволио приступање. Тужени је и у жалбеним наводима приговарао наведеном.

Како је према наведеном, друготужитељици и трећетужитељици неправилно дозвољено ступање у предметну парницу, те је усвојен њихов тужбени захтјев и туженом наметнута обавеза и у односу на тужитеље којима је неправилно дозвољено ступање у предметну парницу, то значи да је првостепена пресуда у овом дијелу заснована на повреди одредаба парничног поступка, која се одразила на правилност и законитост првостепене пресуде (члан 209. ЗПП), то је другостепени суд правилно у овом дијелу жалбу туженог усвојио, првостепену пресуду укинуо у дијелу којим је усвојен захтјев друготужитељице и трећетужитељице и њихову тужбу одбадио (члан 67. ЗПП). Не стоје ревизиони наводи да је друготужитељици и трећетужитељици на наведени начин онемогућен приступ суду, јер је истима, након што се тужени успротивио њиховом ступању у предметну парницу, свакако припадало право на подношење посебне тужбе. Нису основани ни ревизиони наводи да је суд у конкретном случају могао раздвојити тужбе, с обзиром да одредба члана 83. став 2. ЗПП предвиђа могућност раздвајања расправљања о појединим захтјевима из исте тужбе, док се у конкретном случају фактички радило о новој тужби коју су против туженог поднијеле друготужитељица и трећетужитељица.

Неосновано у ревизионим наводима тужени истиче да су друготужитељица и трећетужитељица, поред првотужитеља, затражиле раскид уговора о закупу, па да је и у овом дијелу првостепену пресуду требало укинути и тужбу одбацити, код тога да се према писменом поднеску од 07.03.2016. године у овом дијелу ради о захтјеву првотужитеља. Тужени неосновано приговара постојању правног интереса на страни првотужитеља за раскид уговора, код тога да је уговор о закупу, како то правилно образлаже другостепени суд и које образложење прихвата и овај суд, наставио егзистирати и након закључења уговора о поклону пословног простора. Како тужени, од 01.01.2013. године није плаћао закупнину, имајући у виду одредбу члана 16. уговора о закупу, по којој закуподавац може одустати од уговора у случају неплаћања закупнине у периоду од 4 мјесеца, те како је првотужитељ туженом упутио обавјест о раскиду, произлази да су због неиспуњења испуњени услови за утврђење да је предметни уговор раскинут (члан 124. ЗОО). Уосталом, у конкретном случају, код тога да је тужени предао у посјед предметни пословни простор, наведено утврђење у међусобном односу странака није ни релевантно, нити је од утицаја на наметнуту обавезу плаћања закупнине првотужитељу за период од 01.11.2013. до 30.04.2015. године, код утврђења да је тужени у том периоду користио пословни простор, те да је по одредбама уговора, као и одредби члана 19. ЗППЗ, у обавези да плати закупнину, чијој утврђеној висини, као и обрачунатој затезној камати (члан 277. ЗОО), од стране вјештака економске струке, у ревизионим наводима се не приговара.

Нису основани ни ревизиони наводи туженог, у погледу досуђене закупнине, да се између странака води извршни поступак на темељу нотарски обрађеног уговора о закупу, па да се ради о пресуђеној ствари, јер се ради о два различита поступка, поред тога што је неутврђено у односу на који временски период неплаћена закупнина је предмет извршења, при чему туженом стоје на располагању правна средства у циљу избјегавања евентуалне двоструке наплате.

Насупрот томе, тужени основано приговара да није било услова да се побијаном пресудом туженом наметне обавеза накнаде трошкова поступка првотужитељу, код тога да још није одлучено о његовом противтужбеном захтјеву. Како се до тада не може оцијенити коначан успјех првотужитеља и туженог у овој парници, то је у овом дијелу жалба туженог усвојена и другостепена пресуда укинута у дијелу којим је тужени обавезан да првотужитељу на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 13.863,25 КМ (став 2. изреке другостепене пресуде), јер ће првостепени суд по окончању поступка и по противтужби донијети одлуку о трошковима цјелокупног поступка.

При томе, одржана је на снази одлука о трошковима поступка којом су друготужитељица и трећетужитељица обавезане да туженом солидарно надокнаде трошкове поступка у износу од 8.475,00 КМ, док је захтјев туженог преко досуђеног износа одбијен (став 3. изреке другостепене пресуде) с обзиром да је побијаном пресудом (у којем дијелу је ревизија одбијена) тужба ових тужитеља одбачена.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 248. и аналогном примјеном одредбе члана 249. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 2.526,12 КМ, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић