

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 57 0 Пс 099349 22 Рев 3  
Бања Лука, 26.05.2022. 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 „Е.“ д.о.о. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Ђ., адвокат из Б.Л., против туженог „М.“ а.д. Б.Л., кога заступа пуномоћник С.К., адвокат из Б.Л., ради раскида уговора и исплате и по противтужби туженог-противужитеља „М.“ а.д. Б.Л., против тужитеља-противуженог „Е.“ д.о.о. Б.Л., ради раскида уговора, предаје у посјед и накнаде штете, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 21 Пж 4 од 23.12.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 26.05.2022. године, донио је

#### ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља-противтуженог се усваја, пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 21 Пж 4 од 23.12.2021. године, у оспореном дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву за накнаду штете због измакле користи, се преиначава тако што се жалба туженог-противтужитеља одбија и првостепена пресуда потврђује.

Ревизија туженог-противтужитеља се одбија.

Тужени-противтужитељ се обавезује да тужитељу-противтуженом на име накнаде трошкова ревизионог поступка исплати износ од 24.387,50 КМ у року од 30 дана, док се захтјев за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа одбија.

#### Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 21 Пс 2 од 07.06.2021. године тужени-противтужитељ (у даљем тексту: тужени) је обавезан да тужитељу-противтуженом (у даљем тексту: тужитељ) на име извршених улагања и чувања објекта у РК Ц. Б.Л. исплати износ од 1.684.129,42 КМ са законском затезном каматом почев од 21.02.2007. године па до исплате. Одбијен је противтужбени захтјев туженог да се тужитељ обавезе да му на име накнаде штете због измакле користи настале некориштењем пословних просторија РК Ц. у Б.Л., у Улица ..., у временском периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.167.019,98 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења противтужбе до исплате. Тужени је обавезан да тужитељу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 55.913,04 КМ,

са законском затезном каматом почев од 07.06.2001. године па до исплате, док је захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа одбијен. Тужитељ је обавезан да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 35.454,00 КМ са законском затезном каматом рачунајући од 07.06.2021. године па до исплате, а захтјев туженог за накнаду трошкова поступка у дијелу који представља разлику између траженог и досуђеног износа је одбијен као неоснован.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 21 Пж 4 од 23.12.2021. године жалба туженог је дјелимично усвојена и првостепена пресуда преиначена, у побијаном одбијајућем дијелу противтужбеног захтјева, тако што је усвојен противтужбени захтјев туженог и тужитељ обавезан да му на име накнаде штете због измакле користи настале некориштењем пословних просторија РК „Ц.“ у Б.Л. у периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године исплати износ од 3.167.019,98 КМ, са законском затезном каматом и то на износ од 2.403.320,88 КМ од 21.12.2015. године (датум подношења противтужбе) и на износ од 763.699,10 КМ од 10.04.2017. године (датум проширења противтужбеног захтјева) до исплате, док је жалба туженог у осталом дијелу (усвајајућем дијелу тужбеног захтјева), одбијена као неоснована и првостепена пресуда у том дијелу потврђена. У вези са жалбама странака преиначена је и одлука о трошковима поступка садржана у првостепеној пресуди тако што је тужени обавезан да тужитељу надокнади трошкове поступка у износу од 42.577,46 КМ, са законском затезном каматом од 07.06.2021. године па до исплате и тужитељ је обавезан да туженом надокнади трошкове поступка у износу од 69.495,77 КМ, са законском затезном каматом од 07.06.2021. године па до исплате, док су преко досуђених износа захтјеви странака за накнаду трошкова поступка одбијени.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду, у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву, побија тужитељ због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду, у дијелу којим је одлучено о тужбеном захтјеву, побија и тужени због повреде одредаба парничног парничног поступка и погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако да се тужбени захтјев тужитеља у оспореном дијелу одбије као неоснован.

У одговору на ревизију тужитеља, тужени предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована и тужитељ обавезе на накнаду трошкова ревизионог поступка.

У одговору на ревизију туженог, тужитељ такође предлаже да се ревизија одбије као неоснована и тужени обавезе на накнаду трошкова одговора на ревизију у износу од 4.826,25 КМ.

Ревизија тужитеља је основана, док ревизија туженог није основана.

Предмет спора у овој парници је примарни тужбени захтјев тужитеља:

1. да се наложи туженом да тужитељу изда овлашћење са ранијим садржајем пуномоћи број 25/04 од 22.01.2004. године;

2. да се обавезе тужени да тужитељу, на име уплате доспјелог за враћање ортачког улога, исплати износ од 900.000,00 КМ, са законском затезном каматом од дана настанка штете, тј. од 21.02.2007. године па до исплате;

3. да се обавезе тужени да тужитељу накнади штету у износу од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од дана настанка штете до исплате, те евентуални тужбени захтјев тужитеља:

1. да се утврди раскид Оквирног уговора о заједничкој продаји закљученог између тужитеља и туженог од 26.11.2001. године, Уговора број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“ и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године, закљученог дана 24.12.2003. године;

2. да се обавезе тужени да тужитељу, на име извршених улагања и трошкова чувања објекта, исплати износ од 1.684.129,42 КМ, са законском затезном каматом од 21.02.2007. године до исплате;

3. да се обавезе тужени да тужитељу, на име накнаде штете-изгубљене добити, исплати износ од 7.575.895,08 КМ и то на износ главнице од 4.068.720,84 КМ са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате и на износ главнице од 3.507.175,00 КМ са законском затезном каматом почев од пресуђења до исплате;

4. да се обавезе тужитељ да, по наплати главног дуга са трошковима поступка и доспјелим каматама од стране туженог, туженом преда у посјед пословне просторије у објекту РК Центра Бања Лука уз истовремено испуњење међусобних обавеза тужитеља и туженог одређених пресудом.

Предмет спора је и противтужбени захтјев туженог да се утврди:

1. да је Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године са Анексом 1 број 707-2/03 од 24.12.2003. године раскинут;

2. да се обавезе тужитељ да туженом преда у посјед и располагање, слободне од лица и ствари, пословне просторије РК „Ц.“;

3. да се обавезе тужитељ да туженом, на име накнаде штете због измакле користи настале некоришћењем пословних просторија РК „Ц.“ у периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.167.019,98 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења противтужбе па до исплате;

4. да се обавезе тужитељ да туженом исплати износ од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом од 16.07.2012. године до исплате.

Ранијом првостепеном пресудом Округног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 12 Пс од 31.05.2018. године, која је исправљена рјешењем првостепеног суда број 57 0 Пс 099349 12 Пс од 19.08.2019. године, у тачки I изреке одбијен је као неоснован примарни тужбени захтјев тужитеља:

-да се обавезе тужени да тужитељу изда овлашћење са ранијим садржајем пуномоћи број 25/04 од 22.01.2004. године, да радници тужитеља у име и за рачун туженог могу обављати све послове везане за обезбјеђење грађевинске документације, прибаве употребну дозволу и да предузимају друге потребне радње везане за објекат РК „Ц.“ Б.Л., Улица ..., изграђена на парцели к.ч. број 73/72 к.о. Б.Л., код свих надлежних институција органа управе, судова, катастра и земљишне књиге код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне

послове, Подручна јединица Бања Лука, у року од 30 дана од дана правоснажности пресуде, а у противном да наведено овлашћење замијени ова пресуда;

-да се обавезе тужени да тужитељу, на име уплате доспјелог за враћање ортачког улога, исплати износ од 900.000,00 КМ са законском затезном каматом од дана настанка штете, тј. од 21.02.2007. године (рјешење о техничком пријему број 03-360-153/06 од 21.02.2007. године);

-да се обавезе тужени да тужитељу надокнади штету у износу од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од настанка штете 21.02.2007. године па до исплате;

У тачки II изреке првостепене пресуде:

1. утврђен је раскид Оквирног уговора о заједничкој продаји, закљученог између тужитеља и туженог од 26.11.2001. године, Уговора број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“ и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године;

2. обавезан је тужени да тужитељу, на име извршених улагања и трошкова чувања објекта, исплати износ од 1.325.446,67 КМ, са законском затезном каматом почев од 21.02.2007. године до исплате;

3. обавезан је тужени да тужитељу, на име штете – изгубљене добити, исплати износ од 2.183.053,99 КМ, са законском затезном каматом почев од 30.08.2012. године па до исплате;

4. одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтјев тужитеља, у дијелу захтјева да се обавезе тужитељ да по наплати главног дуга са трошковима парничног поступка и доспјелим каматама од стране „М.“ а.д. Б.Л., туженом преда у посјед пословне просторије у објекту РК Ц. Б.Л. у року од 30 дана од правоснажности пресуде, уз истовремено испуњење међусобних обавеза тужитеља и туженог одређених том пресудом;

5. обавезан је тужени да тужитељу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 27.016,38 КМ, са законском затезном каматом почев од 31.05.2018. године до исплате;

6. преостали дио евентуалног захтјева тужитеља, који представља разлику између траженог и досуђеног износа, одбијен је као неоснован.

Истом првостепеном пресудом, у тачки III изреке:

1. одбачена је противтужба туженог у дијелу захтјева да се утврди да је Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, са Анексом I број 707-2/03 од 24.12.2003. године, раскинут;

2. обавезан је тужитељ да туженом преда у посјед и располагање, слободне од лица и ствари, пословне просторије РК Ц. у Б.Л., у Улици ..., изграђене на к.ч. број 73/72 к.о. Б.Л., у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења;

3. обавезан је тужитељ да туженом, на име накнаде штете због измакле користи настале некоришћењем означених пословних просторија, у периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.585.044,76 КМ (рјешењем о исправци првостепеног суда од 19.08.2019. године исправљено на износ од 3.167.019,98 КМ), са законском затезном каматом и то на износ од 2.403.320,88 КМ почев од 21.12.2015. године до исплате, а на износ од 763.699,10 КМ почев од 10.04.2017. године до исплате, све у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења;

4. противтужбени захтјев туженог у дијелу којим тражи да се обавезе тужитељ да туженом исплати износ од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 16.07.2012. године, као дана раскида уговора до коначне исплате, одбијен је као неоснован;

5. обавезан је тужитељ да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 63.515,43 КМ, са законском затезном каматом почев од 31.05.2018. године до исплате;

6. преостали дио противтужбеног захтјева туженог, који представља разлику између траженог и досуђеног износа, одбијен је као неоснован.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и решење о трошковима поступка досуђеним туженом, садржано у тачки III.5. изреке првостепене пресуде преиначено тако што је тужитељ обавезан да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 41.509,43 КМ, умјесто раније досуђеног износа од 63.515,43 КМ. У осталом дијелу жалба тужитеља је одбијена као неоснована и првостепена пресуда у погледу одлуке о главној ствари у побијаном одбијајућем дијелу по тужби и усвајајућем дијелу по противтужби, је потврђена. Жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда, у побијаном усвајајућем дијелу по тужби и одбијајућем дијелу по противтужби, те у дијелу којим је противтужба одбачена, као и у погледу одлуке о трошковима поступка, је потврђена. Одбијени су захтјеви тужитеља и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Пресудом Врховног суда Републике Српске број 57 0 Пс 099349 20 Рев од 28.08.2020. године ревизија тужитеља и ревизија туженог су дјелимично усвојене и пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Гж од 25.03.2019. године укинута и то:

-у досуђујућем и одбијајућем дијелу којим је одлучено о евентуалном дијелу тужбеног захтјева за исплату извршених улагања и трошкова чувања објекта у износу од 1.684.129,42 КМ,

-у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву и тужитељ обавезан да туженом на име измакле користи због некориштења пословних просторија у периоду 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.167.019,98 КМ и

-у дијелу одлуке о трошковима поступка,

те је у означеном дијелу предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење.

Рјешењем Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 20 Рев 3 од 28.12.2020. године, у означеном дијелу, укинута је првостепена пресуда и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Сагласно изложеном, у поновљеном поступку побијаним пресудама је одлучивано о дијелу евентуалног тужбеног захтјева тужитеља да се тужени обавезе да му на име извршених улагања и чувања објекта у РК Ц. Б.Л. исплати износ од 1.684.129,42 КМ, са законском затезном каматом рачунајући од 21.02.2007. године па до исплате. Одлучивано је и о дијелу противтужбеног захтјева туженог да се тужитељ обавезе да му на име накнаде штете због измакле користи настале некориштењем пословних просторија РК Ц. Б.Л. у периоду од 16.07.2012. године па до 31.03.2017. године исплати износ од 3.585.044,76 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења противтужбе па до исплате.

По проведеном доказном поступку, који је претходио доношењу раније првостепене пресуде, првостепени суд је утврдио: да су странке прво закључиле Уговор о заједничкој продаји од 26.11.2001. године, према којем тужени у заједничком послу продаје учествује са цца 500 м<sup>2</sup> пословног простора и највише 10 радника – трговаца, а тужитељ тако што ће извршити адаптацију заједничког пословног простора, према претходно договореном

пројекту, организовати цјелокупан процес пословања, уз учешће у трошковима по 50 %; да су закључили и Уговор број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“, који је раскинут Одлуком Управног одбора туженог од 09.12.2002. године; да су исте странке закључиле Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, према којем уговору тужени улаже пословни простор и земљиште, а тужитељ средства за реконструкцију и санацију, уз именовање заједничког Координационог савјета и учешће у добити по 50 %; да је уговорено трајање тог уговора 20 година (члан 13.), а чланом 14. истог уговора регулисана је могућност одустанка или раскида уговора, уз рок за одустанак од 9 мјесеци и измирење обавеза и потраживања; према Анексу 1 уз тај Уговор, закљученом 24.12.2003. године, у случају раскида уговора од стране туженог, тужитељ има право на поврат сразмјерног дијела укупног улагања за неискориштени период, а под износом индиректне штете подразумева се очекивана добит у пословању до краја уговореног периода у износу од 2.000.000,00 КМ; да је тужени дао пуномоћ 25/04 од 22.01.2004. године, којом је дато овлаштење опуномоћеним радницима тужитеља да у име и за рачун туженог могу обављати све послове везане за обезбјеђивање грађевинске документације, употребних дозвола и друге потребне документације везане за објекте РК „Ц.“ и РК „М.“; да је пресудом Основног суда у Бањој Луци број Пс-436/04 од 10.12.2004. године одбијен захтјев „М.“ а.д. Б.Л. да се поништи Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године и Анекс I уз тај Уговор; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Пж-37/05 од 25.09.2007. године у тој парници одбијена жалба против првостепене пресуде, а пресудом Врховног суда РС од 30.04.2009. године одбијена је ревизија против другостепене пресуде; да је такође, пресудом Основног суда у Бањој Луци број 11 71 Пс 002419 06 Пс од 31.07.2007. године, поред осталог, одбачена тужба „М.“ а.д. Б.Л., у дијелу тужбеног захтјева за поништење наведеног Анекса I уз Уговор од 29.04.2003. године; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 Пс 002419 07 Пж од 26.11.2008. године у тој парници одбијена жалба против првостепене пресуде, а пресудом Врховног суда РС од 03.11.2011. године одбијена је ревизија против другостепене пресуде; да је записником број 366/03 од 12.06.2003. године извршена примопредаја објекта РК „Ц.“, ради реконструкције од стране тужитеља, те је тужитељ приступио реализацији уговора, ради чега је ангажовао разне извођаче и провео бројне активности у циљу прибављања грађевинске документације и употребне дозволе; да је тужитељ безуспјешно тражио да му се призна својство странке у управном поступку у вези са реализацијом наведеног уговора; да је дописом од 16.07.2012. године тужитељ по пуномоћнику обавијестио туженог да раскида уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године и да тражи исплату извршених улагања од 1.668.851,33 КМ, са уговореном штетом од 2.000.000,00 КМ, наводећи да је тужени искључиво одговоран за одлагање почетка рада пословног простора РК „Ц.“; да је према налазу и мишљењу вјештака економске струке Сњежане Станковић, тужитељ укупно уложио - платио износ од 1.684.129,42 КМ, од чега 1.448.254,76 КМ на име првих радова и износ од 235.874,66 КМ на име накнадних радова; вјештак је на рочишту за главну расправу од 07.06.2017. године појаснила да није улазила у то да ли је намјена свих рачуна била баш за РК „Ц.“, него је гледала све добављаче који су књижени у књигама тужитеља за РК „Ц.“; да су се вјештаци Архитектонско-грађевинског факултета у основном налазу изјаснили да је на активностима везаним за изградњу предметног објекта, закључно са техничким прегледом објекта, утрошено: на име испостављених ситуација и на основу уговора о грађењу укупно 801.555,04 КМ, на име испостављених рачуна 665.686,32 КМ, на име уговора о дјелу износ од 17.650,00 КМ, што

укупно износи 1.484.891,36 КМ; у допуни налаза и мишљења од маја 2017. године вјештаци су анализирали финансијске документе на којима није назначено да се односе на градилиште РК Ц., па је на основу наведеног констатовано да рачуни и ситуације које су именоване на градилиште РК „Ц.“ или ... и који по специфицираним радовима и количинама одговарају евидентираним на лицу мјеста имају укупан износ од 996.703,12 КМ; да рачуни који се на основу специфицираног материјала, радова и њихових количина могу довести у везу са предметним градилиштем имају укупну вриједност од 328.743,55 КМ, док рачуни који се не могу довести у везу са градилиштем РК „Ц.“ имају укупну вриједност  $19.343,50 + 139.851,19 = 159.194,69$  КМ; да тиме, према овом налазу вјештак, укупна вриједност улагања тужитеља у предметни објекат износи 1.325.446,67 КМ и то је износ улагања који се може довести у везу са градилиштем у РК Ц.; да је тужитељ, према закљученом уговору, у простору РК Ц. требао да организује пословање издавањем у закуп локала реномираним и брендираним произвођачима; да је вјештак економске струке Сњежана Станковић исказала изгубљену зараду по основу издавања пословних простора у закуп у двије варијанте и то према цијенама Града Бања Лука и по тржишним цијенама; да према цијенама Града Бања Лука, с обзиром да тужитељ није раније обављао дјелатност у наведеном објекту, јер није ни пуштен у рад, висина закупнине за период од 01.07.2006. године до 31.07.2012. године износи 4.366.107,90 КМ, од чега учешће у остваривању добити од 50% износи 2.183.053,99 КМ.

У поновљеном поступку, поновним саслушањем вјештака испред Архитектонско-грађевинског факултета и вјештака Сњежане Станковић, првостепени суд је отклонио нејасноће у сачињеним налазима, тако што се вјештак Сњежана Станковић изјаснила да је разлика у погледу висине утврђених улагања (износ од 1.684.129,42 КМ у односу на износ од 1.325.446,67 КМ) због тога што Архитектонско-грађевински факултет није узео у обзир радове који су обављени након 2005. године, нити је узео у обзир трошкове чувања објекта, што је потврђено и од стране вјештака Архитектонско-грађевинског факултета. На темељу наведеног, првостепени суд је закључио да је налаз Архитектонско-грађевинског факултета мањкав, док су сви радови које је тужитељ извршио у сврху реализације уговора обухваћени и табеларно приказани налазом вјештака Сњежане Станковић, којем налазу је поклонио вјеру. Налазећи да тужитељу, сагласно одредби члана 132. став 2. 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), припада право на накнаду свих радова, укључујући и радове којима је одступљено од пројекта, радова након 2005. године, те плата за раднике који су чували објекат, првостепени суд је захтјев тужитеља у овом дијелу усвојио тако што му је досудио тражени износ од 1.684.129,42 КМ, са законском затезном каматом рачунајући од 21.12.2007. године (датум доношења другог рјешења којим је дата употребна дозвола). У погледу противтужбеног захтјева за накнаду измакле користи настале некориштењем пословних просторија у периоду 16.07.2012. до 31.03.2017. године (након раскида уговора до израде налаза вјештака), првостепени суд наводи да након раскида уговора тужитељ није туженом вратио пословни простор, али да ни тужени није тужитељу исплатио накнаду за извршена улагања, те су странке обавезу реституције рјешавале у судском спору. Налазећи да независно од враћања датог по правилима истовременог испуњења, странке остварују право на накнаду штете, те да тужени није доказао да је претрпио штету и у чему се иста огледа, јер у наведеном периоду, а нити до сада објекат није легализован и није имао употребну дозволу (за шта на страни туженог није било воље), првостепени суд је закључио да предметни пословни простор није ни могао бити предмет

закупа и да тиме тужени није ни могао изгубити закупнину па да не може ни остварити накнаду у смислу одредбе члана 132. став 1. ЗОО. Из ових разлога првостепени суд је противтужбени захтјев за накнаду измакле користи у наведеном периоду одбио.

Одлучујући о жалбама странака, у погледу усвајања дијела тужбеног захтјев за накнаду на име трошкова улагања у објекат и трошкова чувања објекта, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда па је жалбу туженог у овом дијелу одбио и првостепену пресуду потврдио. Међутим, полазећи од одредаба члана 132. и 122. ЗОО, за разлику од првостепеног суда, другостепени суд налази да по раскиду уговора на страни тужитеља није било основа за даље задржавање пословног простора и да тужени основано тражи изгубљену закупнину за наведени период. Другостепени суд образлаже да је у овој парници предмет спора више тужбених и противтужбених захтјева, да је неблаговремено плаћање новчаних потраживања санкционисано обавезним плаћањем затезне камате, те да је и тужени имао новчано потраживање, па да су тиме неприхватљиви наводи тужитеља у погледу истовременог испуњења. Надаље, другостепени суд налази да су неприхватљиви разлози првостепеног суда у погледу легализације и непредузимања радњи од стране туженог, јер да би враћањем пословног простора тужени био у могућности да прибави нове дозволе. Из ових разлога, те на темељу података из допуне налаза вјештака Сњежане Станковић другостепени суд је жалбу туженог у овом дијелу усвојио и првостепену пресуду преиначио тако што је тужитеља обавезао да туженом исплати износ од 3.167.019,98 КМ, са законском затезном каматом на износ од 2.403.320,88 КМ почев од 21.12.2015. године (датум подношења противтужбе) а на износ од 763.699,10 КМ почев од 10.04.2017. године (датум проширења противтужбеног захтјева). Поводом жалби странака другостепени суд је преиначио и одлуку о трошковима поступка, на начин из изреке другостепене пресуде.

Одлука другостепеног суда није у свему правилна и законита.

Реституција је законом предвиђено право оне стране која је до раскида уговора извршила дјелимично или потпуно своју обавезу, без обзира на одговорност за раскид уговора (одредба члана 132. став 2. ЗОО).

У конкретном случају, према утврђењу првостепеног суда у поновном поступку (на темељу поновног изјашњења вјештака), улагања тужитеља у предметни објекат износе укупно 1.684.129,42 КМ (на име изведених радова и трошкова чувања објекта), па нижестепени судови нису погријешили када су наведени износ досудили тужитељу. Нису прихватљиви ревизиони наводи туженог да је досудом измакле користи од 2.183.053,99 КМ тужитељ намирен, јер се ради о различитим видовима штете. Нису основани ни наводи да висина укупних улагања није могла бити утврђена по вјештаку економске струке, јер да вјештак ове струке није компетентан за процјену вриједности изведених грађевинских радова, јер је наведени вјештак утврдио укупну вриједност рачуна које је тужитељ платио за грађевински материјал и извођење радова, заједно са износима плата за раднике који су били ангажовани на чувању објекта. Стога, те како изведеним доказима нису доказани наводи туженог да је грађевински материјал кориштен и за друге објекте тужитеља, нити се спори да је тужитељ у 2007. години извео накнадне радове, произлази да је висина укупних трошкова тужитеља у реализацији предметног уговора правилно утврђена. Не стоје ни приговори који се тичу досуде затезне камате на досуђени износ накнаде (од друге



употребне дозволе у оквиру постављеног захтјева), јер је тужитељу припадало право (одредба члана 186. ЗОО) на затезну камату од датума сваког појединог улагања па до исплате. Код утврђења да су сви изведени радови (па и спорни радови на изградњи галерије и изведене инсталације) у корист реализације предметног уговора, чија сврха је била изградња квалитетних пословних простора ради давања у закуп реномираним произвођачима, супротно ревизионим наводима, овај суд цијени да тужитељу припада накнада и на име трошкова извођења радова који одступају од пројекта. Наведено је у складу и са одредбом члана 38. став 4. Закона о својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03), који законски пропис је био на снази у вријеме извршених улагања, с обзиром да је у периоду до раскида уговора, односно у вријеме када су вршена улагања, тужитељ био савјестан. Стога је ревизија туженог одбијена и другостепена пресуда, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), у овом дијелу потврђена.

Насупрот томе, код тога да је дописом од 16.07.2012. године тужитељ обавијестио туженог да раскида предметни уговор и да тражи накнаду за извршена улагања, по оцјени овога суда, тужитељ би имао обавезу враћања пословног простора, али према правилима о истовременом испуњењу (члан 122. ЗОО). Међутим, и када се узме да је на страни тужитеља била обавеза да одмах по раскиду уговора врати пословни простор, код тога да тужени у наводима одговора на тужби ни не тврди да је по раскиду уговора тражио предају у посјед, нити оспорава наводе тужитеља да је предметни објекат у извршном поступку туженом враћен 30.05.2019. године и да исти до данас није завршен, нити је прибављена употребна дозвола, произлази да ни након враћања објекта у посјед туженом до поновног пресуђења у овој парници (07.06.2021. године) тужени није испољио намјеру да објекат даје у закуп, нити је објекат био подобан за давање у закуп.

Како раскид уговора не подразумијева аутоматски обавезу накнаде штете, већ страна која захтијева накнаду штете мора доказати да је штету претрпјела и да је за настанак штете одговорна друга страна, произлази да тужени није доказао да је у траженом периоду од 16.07.2012. године па до 31.03.2017. године претрпио штету (одредба члана 189. ЗОО), јер ни од момента враћања објекта па до данас не стиче приходе, а нити је у случају постојања евентуалне штете, из предњих разлога (није тражио враћање објекта, није тужитељу исплатио накнаду за улагања), доказао да је за настанак те штете одговоран тужитељ. Тиме у смислу одредбе члана 132. став 1. није основан противтужбени захтјев за накнаду измакле користи у наведеном периоду. Противтужбени захтјев у овом дијелу није основан ни према одредби члана 132. став 4. ЗОО, па ни према одредби члана 219. ЗОО, јер према већ реченом објекат је био безуслован за давање у закуп (усљед радњи туженог), па ни тужитељ у спорном периоду није могао остварити било какву корист па тако ни у виду уштеде због неплаћања закупнине.

Према томе, тужитељ ревизионим наводима основано спори разлоге другостепеног суда у дијелу којим је усвојен противтужбени захтјев за накнаду измакле користи за период након раскида уговора, па је ревизија тужитеља усвојена и побијана пресуда преиначена тако што је противтужбени захтјев туженог у овом дијелу одбијен, примјеном одредбе члана 250. став 1. ЗПП.

Како је на описани начин побијана пресуда преиначена, то је о укупним трошковима првостепеног поступка, те трошковима ранијег жалбеног и ревизионог поступка, одлучено првостепеном пресудом. Сагласно одредбама члана 397. став 2. и 386. став 1. и 2. ЗПП, овај суд је одлучивао о трошковима жалбеног и овог ревизионог поступка. Тужени, у коначном, није успио у жалбеном и ревизионом поступку, па му не припада тражена накнада на име трошкова наведених поступка. Тужитељ је, пак, жалбом оспоравао само одлуку о трошковима поступка тврдећи да му припадају сви трошкови према испостављеном трошковнику, као и да туженом не припадају трошкови поступка по противтужби. Како овај суд налази да је одлука о трошковима поступка из првостепене пресуде правилна и законита, јер тужитељу припада накнада трошкова поступка сразмјерно постигнутом успјеху, као и туженом по противтужби, произлази да његова жалба на трошкове поступка није била основана, па му трошкови жалбеног поступка нису признати. Тужитељ је успио у овом ревизионом поступку (побијана одлука у дијелу одлуке о противтужбеном захтјеву је преиначена), па му сагласно одредби члана 386. став 1. ЗПП на име таксе на ревизију припада износ од 20.000,00 КМ и на име састава ревизије, са паушалом и порезом, износ од 4.387,50 КМ, у складу са тарифним бројем 2, 12. и чланом 6. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС“ бр. 68/05, даље: АТ), док преко тог износа захтјев није усклађен са АТ и није основан. Тужитељу није признат ни трошак састава одговора на ревизију туженог, јер се не ради о нужном трошку у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП. Слиједом наведеног, тужитељу је на име трошкова ревизионог поступка досуђен укупан износ од 24.387,50 КМ.

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић