

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 192935 22 Rev 3
Banjaluka, 26.10.2022. 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., kojeg zastupa S.K., advokat iz B., protiv tuženog E.I. d.o.o. B., kojeg zastupa M.Đ., advokat iz B., radi naknade štete i isplate, i u pravnoj stvari tuženog - protivtužioca E.I. d.o.o. B., kojeg zastupa M.Đ., advokat iz B., protiv tužioca - protivtuženog M. d.o.o. B., kojeg zastupa S.K., advokat iz B., radi naknade štete, odlučujući o reviziji tuženog – protivtužioca, protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 192935 22 Gž 4 od 21.06.2022. godine, na sjednici održanoj dana 26.10.2022. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Zahtjev tužioca – protivtuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 P 192935 21 P 3 od 23.11.2021. godine, obavezan je tuženi da:

- na ime naknade štete zbog izmakle koristi nastale nekorištenjem poslovnih prostorija Robne kuće M. koja se nalazi u B. u ulici ..., u vremenskom periodu od 01.03.2012. godine do 26.11.2013. godine isplati tužiocu iznos od 454.907,23 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine, do isplate,

- na ime naknade štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, isplati tužiocu iznos od 511.738,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine, do isplate,

- da nadoknadi tužiocu troškove parničnog postupka u iznosu od 40.032,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 23.11.2021. godine, do isplate, sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude (stav 1 izreke).

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka, preko dosuđenog iznosa (stav 2 izreke).

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog – protivtužioca E.I. d.o.o. B. protiv tužioca - protivtuženog M. d.o.o. B. kojim protivtužilac potražuje od protivtuženog po osnovu docnje u plaćanju i nastale štete isplatu iznosa od 50.000,00 KM i troškove postupka (stav 3 izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 192935 22 Gž 4 od 21.06.2022. godine, žalba tuženog je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci, broj 71 0 P 192935 21 P 3 od 23.11.2021. godine, u dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i usvajajućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 1 izreke), kao i u dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu (stav 3 izreke), potvrđena.

Odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 4.820,25 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana donošenja odluke o žalbi.

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 - protivtužilac, 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 – protivtuženi predlaže da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora ovoj parnici je zahtjev tužioca da mu tuženi na ime naknade štete zbog izmakle koristi nastale zbog nemogućnosti korištenja poslovnih prostorija za period od 01.03.2021. godine do 26.11.2013. godine, isplati iznos od 454.907,23 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.12.2013. godine, pa do isplate, te na ime naknade štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme plati iznos od 511.738,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine, pa do isplate, te da mu nadoknadi troškove postupka.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženog da mu tužilac po osnovu nastale štete nastale docnjom u plaćanju isplati iznos od 50.000,00 KM, kao i da mu nadoknadi 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 ...; 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, šest mjeseci prije isteka ugovorenog 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 m² (125 m² u prizemlju, I sprat 275 m² i mansardu 100 m²), 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 uslijed oštećenja u iznosu od 573.683,57 KM; da je tužilac odmah po preuzimanju poslovnog prostora, dana 03.01.2014. godine, sa P.Š. d.o.o. Š.B. zaključio ugovor o zakupu broj OPU-..., kome je na period od 5 godina izdao u zakup poslovni prostor u ulici ..., površine 667,79 m² (prizemlje 124 m², I sprat 281,48 m² i potkrovlje 262,31 m²), 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.

Nalazeći da je Ugovor o zajedničkoj prodaji 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 povrati svoj novčani ulog koji je utrošen na renoviranje, opremanje i nabavku robe za početak rada, da je tužilac u posjed predmetnog prostora ušao dana 26.11.2013. godine, da je tužilac odmah po preuzimanju poslovnog prostora u posjed isti dao u zakup trećem licu, prvostepeni sud 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, slijedom čega je pozivajući se na odredbu člana 154. stav 1, člana 155. i člana 189. stav 3. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO) u tom dijelu tužbeni zahtjev usvojio i obavezao tuženog da tužiocu isplati iznos od 454.907,23 KM.

Visinu izmakle koristi prvostepeni sud je utvrdio na osnovu nalaza vještaka finansijske struke S.S., koja je obračun izvršila u dvije varijante i to za površinu 659,63 m² (kolika površina je navedena u nalazu i mišljenju vještaka N.N. od 19.09.2011. godine) i za površinu od 667,79 m² (koliko je navedeno u Ugovoru o zakupu koji je tužilac zaključio sa P.Š. d.o.o. Š.B.), i to prema podacima Grada B. i prema tržišnim cijenama. Vještak je obračunala da bi cijena zakupa u navedenom periodu prema podacima Grada B. za površinu 659,63 m² iznosila 324.142,18 KM, a za površinu 667,79 m² bi iznosila 328.152,01 KM, dok bi, prema tržišnim cijenama, za površinu 659,63 m² zakupnina iznosila 454.907,23 KM, a za površinu 667,79 m² iznosila 460.534,70 KM. Prvostepeni sud je za obračun uzeo površinu 659,63 m², jer se radi o površini iz skice snimanja od strane vještaka N.N., koji je detaljno snimio površinu prostora po etažama, a što je u svom nalazu navela i vještak građevinske struke J.Đ., koja je u dopuni nalaza utvrdila da je relevantna površina poslovnog prostora za RK M. u B. u ulici ... u kojoj je bila prodavnica B. 659,63 m²,

cijeneći da se u konkretnom slučaju ima primijeniti tržišna cijena zakupa jer se radi o atraktivnoj lokaciji, izuzetno pogodnoj za izdavanje u zakup, smještenoj u najluksuznijoj poslovnoj zoni grada predodređenoj za trgovačke, bankarske i druge uslužne djelatnosti, čemu u prilog ide i činjenica da je tužilac odmah po preuzimanju u posjed predmetnog poslovnog prostora, isti dao u zakup po mjesečnoj cijeni zakupnine od 22.000,00 KM, te da se radi o prosječnoj tržišnoj cijeni do koje je vještak došla uzimajući u obzir cijene po kojima se izdaju poslovni prostori u ulici u kojoj se predmetni poslovni prostor nalazi.

Odlučujući o zahtjevu tužioca za isplatu iznosa od 511.738,90 KM, prvostepeni sud nalazi da je presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 04 Ps od 06.06.2012. godine, te presudom Višeg privrednog suda u Banjaluci broj 57 0 Ps 004646 12 Pž od 17.06.2013. godine, tuženom na ime izvršenih ulaganja dosuđen 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 u cijelosti sa troškovima postupka tuženi naplatio od tužioca u izvršnom postupku koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom u Banjaluci pod brojem 57 0 Ip 105165 13 Ip, da je tužilac dokazao da je poslovni prostor B. preuzeo prazan tj. bez rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, sa određenim oštećenjima.

Na okolnost utvrđivanja visine štete provedeno je vještačenje po vještaku arhitektonsko-građevinske struke Đ.J., koja je u nalazu navela da je koristila podatke iz nalaza vještaka građevinske struke N.N., koji je sačinjen za potrebe postupka koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom (19.09.2011. godine), te nalaza od 04.12.2013. godine, da se prevashodno radilo o fotodokumentaciji koju je sačinio ovaj vještak dok je predmetni prostor bio u posjedu tuženog (2011. godina), te nakon što je tužilac preuzeo u posjed predmetni prostor (2013. godine). Vještak je u nalazu utvrdila da vrijednost građevinsko-zanatskih radova u prodavnici B. iznosi 30.322,00 KM, a kojim radovima se saniraju oštećenja registrovana po preuzimanju prostora u posjed, da demontaža i odnošenje enterijera iz prodavnice B. iznosi 299.831,16 KM, a vrijednost demontaže i odnošenja enterijera iz prodavnice P. 181.585,74 KM, ili sve ukupno 511.738,90 KM.

Nadalje, prvostepeni sud nalazi da je presudom Okružnog privrednog suda u Banjaluci, broj 57 0 Ps 099349 12 Ps od 31.05.2018. godine tuženi obavezan da tužiocu preda u posjed slobodne od lica i stvari poslovne prostorije RK C. u B. u ulici ..., da je primopredaji prisustvovao i vještak građevinsko arhitektonske struke čiji zadatak je bio da evidentira da li je stanje poslovnog objekta isto kao i u vrijeme kada je vršio vještačenje vrijednosti izvršenih ulaganja u sudskom sporu koji je vođen pod brojem 57 0 Ps 099349 12 Ps, te da o zatečenom stanju, eventualnim manjkovima ili viškovima ili eventualnoj šteti sačini pismeni izvještaj i dostavi strankama u postupku. U zapisniku o primopredaji od 30.05.2019. godine između ostalog navedeno je da se u jednom od lokala u prizemlju nalazi demontirana metalna ograda, u podrumskom prostoru 11 drvenih vitrina sa policama, 4 demontirane metalne police, 10 stolica, 2 demontirane baze sa stolicama, 4 smotana tepiha, u prizemlju 5 vitrina za izlaganje, 4 metalne stolice, na spratu 17 staklenih prodajnih polica-vitrina za izlaganje obuće, 1 pult i 6 metalnih ekspozitura, 5 metalnih ekspozitura na točkiće, te 4 ogledala, te je konstatovano da će tuženi biti pozvan na preuzimanje svih navedenih pokretnih stvari. Tužilac je pozvao tuženog dopisom od 13.06.2019. godine da u roku od 8 dana preuzme svoje pokretne stvari iz poslovnog objekta RK C., jer će u protivnom stvari uskladištiti o trošku tuženog. Dana 06.07.2019. godine sačinjen je Zapisnik o primopredaji pokretnih stvari iz RK C. kojem preuzimanju su prisustvovali

predstavnicu tužioca i tuženog, kojom prilikom su angažovanjem radnika tuženog iznesene pokretne stvari i premještene u skladišni prostor tuženog.

Na osnovu navedenog prvostepeni sud zaključuje da je tuženi sve do 2019. godine držao u posjedu poslovni prostor u RK C. u kojem je bio smješten enterijer prodavnice P. čiju vrijednost mu je tužilac isplatio 01.04.2014. godine.

Nalazeći da su stranke ugovorile da nakon isteka ugovora, ulozi ugovarača zajedničkog posla vraćaju ugovaračima i to tužiocu njegov poslovni prostor renoviran i opremljen, a tuženom novčana sredstva koja je uložio u poslovni prostor (u obje prodavnice), da je tužilac tuženom u izvršnom postupku koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom u Banjaluci u predmetu broj 57 0 Ip 105165 13 Ip isplatio ulaganja koja su tuženom pravosnažno dosuđena, a koja se odnose na sanaciju, djelimičnu rekonstrukciju, adaptaciju, renoviranje i opremanje dva poslovna prostora u RK M., da tužiocu poslovni prostor nije vraćen renoviran i opremljen, već bez enterijera i sa oštećenjima koja su nalagala izvođenje određenih građevinsko - zanatskih radova, da je vještak arhitektonsko - građevinske struke Đ.J. utvrdila da vrijednost građevinsko - zanatskih radova koje je potrebno izvršiti radi sanacije oštećenja u prodavnici B., po preuzimanju u posjed iznosi 30.322,00 KM (popravka fasade, zamjena oštećenog otirača, nabavka i ugradnja rasvjetnih tijela gipskartonske ploče na etaži prizemlja sprata, nabavka i ugradnja rasvjetnih tijela na mansardi, nabavka i postavljanje maski rasvjetnih tijela u skladištu, nabavka i zamjena polomljenih stakala stepenišne ograde), da demontaža i odnošenje enterijera iz prodavnice B. nosi vrijednost od 299.831,16 KM, a vrijednost demontaže i odnošenja enterijera iz prodavnice P. 181.585,74 KM, što sve ukupno iznosi 511.738,90 KM, prvostepeni sud zaključuje da je u smislu odredbe člana 154. i člana 155. ZOO osnovan zahtjev tužioca za naknadu štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, tako da je obavezao tuženog da tužiocu nadoknadi štetu u zahtijevanom iznosu.

Odlučujući o protivtužbenom zahtjevu tuženog da mu tužilac zbog docnje u plaćanju i naknade štete isplati iznos od 50.000,00 KM, prvostepeni sud, prihvatajući nalaz, kao i dopunu nalaza vještaka ekonomske struke R.B., nalazi da je tužilac u korist tuženog uplatio iznos od 2.122.599,37 KM, da je vještak obračunala iznos koji uključuje glavni dug, troškove postupka i zakonsku zateznu kamatu u ukupnom iznosu od 2.046.986,77 KM, da je tužilac po pravosnažnim i izvršnim odlukama 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, u izvršnom postupku koji je vođen, isplatio tuženom iznos veći za 76.612,60 KM, slijedom čega prvostepeni sud zaključuje da je protivtužbeni zahtjev neosnovan, jer tuženi nije dokazao da je pretrpio štetu u smislu odredbe člana 278. ZOO.

Drugostepeni sud je prihvatio pravilnim činjenično utvrđenje i pravne zaključke prvostepenog suda, te 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).

Pobijana presuda je pravilna i revizijom se ne dovodi u pitanje.

Tužilac u ovoj parnici traži naknadu stvarne štete, nastale zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme, u iznosu od 511.738,90 KM sa

zakonskom zateznom kamatom, te izmakle koristi nastale zbog nemogućnosti korištenja poslovnih prostorija za period od 01.03.2021. godine do 26.11.2013. godine, u iznosu od 454.907,23 KM sa zakonskom zateznom kamatom.

Nije sporno da su Okvirnim ugovorom kojeg su parnične stranke zaključile 26.11.2001. godine, dogovorile zajednički posao – prodaju robe u RK M.. Cilj i namjera zaključenja Okvirnog ugovora je zajednička prodaja robe i podjela dobiti prema omjeru 50% : 50%. Tužilac se obavezao da u zajedničkom poslu učestvuje sa oko 1.100 m² 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.

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 ... u B., prvoj koja obuhvata desni dio prizemlja površine cca 500 m² (prodavnica B.), te drugoj zajedničkoj prodavnici površine cca 300 m² koja je smještena u lijevom dijelu prizemlja (prodavnica P.) i da je trajanje Okvirnog ugovora 10 godina.

Parnične stranke su kod Okružnog privrednog suda u Banjaluci, u predmetu broj 57 Ps 0 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 slijedi da su u toku tog ortačkog posla ortaci 2003. godine dogovorili da prodavnicu P. izmjestu u RK C. u kome bi prodavnica P. trebala započeti sa radom, a da ovaj poslovni prostor u kome je bila prodavnica P. izdaju i dijele dobit od zakupnine, o čemu je zaključen ugovor o zakupu sa H. b. BiH 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.

Okvirni ugovor je bio zaključen radi zajedničkog posla, na period od 10 godina i isti je tuženom bio osnov posjedovanja stvari. Tužilac je obavijestio 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.

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.

U predmetu broj 57 0 Ps 004646 04 Ps obavezan je tuženi da preda tužiocu u posjed slobodan od lica i stvari poslovni objekat RK M. i to prodavnicu B. korisne površine 500 m² (125 m² u prizemlju, I sprat površine 275 m² i mansardu površine 100 m²), a tužilac obavezan

da tuženom isplati na ime ulaganja iznos od ukupno 1.512.541,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom.

Među strankama nije sporno da je tužilac tražio izvršenje presude donesene u predmetu broj 57 0 Ps 004646 04 Ps i putem suda ušao u posjed predmetnog prostora dana 26.11.2013. godine, a to potvrđuje i 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 P 3 od 17.06.2013. godine, te je dosuđeni iznos sa zakonskom zateznom kamatom tuženi naplatio od tužioca dana 01.04.2014. godine.

Prema odredbi člana 155. ZOO šteta je umanjenje nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njenog povećanja (izmakla korist), kao i nanošenje drugome fizičkog ili psihičkog bola ili straha (nematerijalna šteta). Da bi po odredbama člana 154, 155. i 158. ZOO, postojala odgovornost nekog lica za naknadu štete, potrebno je da su ispunjene sljedeće zakonske pretpostavke: da šteta postoji, da je prouzrokovana protivpravnom radnjom ili propuštanjem, da se radnja ili propuštanje mogu pripisati u krivicu štetniku i da postoji uzročna veza između radnji, odnosno propuštanja i nastale štete.

Pri ocjeni visine izmakle koristi uzima se dobitak koji se mogao osnovano očekivati po redovnom toku stvari, a čije ostvarenje je spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem (član 189. stav 3. ZOO).

Pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je nakon isteka ugovora tuženi koristio 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 istog pozvao da mu vrati poslovni prostor. S obzirom na to, tužiocu pod uslovima iz člana 189. i člana 155. ZOO, pripada pravo na naknadu štete u vidu izmakle koristi, od isteka Okvirnog ugovora 01.03.2012. godine, od kada je u docnji, pa do vraćanja u posjed poslovnog prostora u sudskom postupku 26.11.2013. godine, i to u visini zakupnine koju je tužilac mogao ostvariti da je taj prostor davao u zakup u tom periodu.

Pravilno su nižestepeni sudovi zaključili da visina izgubljene koristi prema prosječnim tržišnim cijenama za površinu 659,63 m² iznosi 454.907,23 KM, jer se radi o površini iz skice snimanja od strane vještaka N.N., koji je detaljno snimio površinu prostora po etažama, što je u svom nalazu navela i vještak građevinske struke J.Đ., te u dopuni nalaza utvrdila da je relevantna površina poslovnog prostora za RK M. u B. u ulici ... u kojoj je bila prodavnica B. 659,63 m². Za naknadu štete zbog izmakle dobiti pretpostavka je namjera sticanja, koju je tužilac u konkretnom slučaju dokazao, jer se poslovni prostor nalazi na atraktivnoj lokaciji, izuzetno

pogodnoj za izdavanje u zakup, smještenoj u najluksuznijoj poslovnoj zoni grada predodređenoj za trgovačke, bankarske i druge uslužne djelatnosti, koji je odmah po preuzimanju u posjed tužilac i dao u zakup.

Pored toga, stranke su ugovorile da se nakon isteka ugovora, ulozi ugovarača zajedničkog posla vraćaju ugovaračima i to tužiocu njegov poslovni prostor renoviran i opremljen, a tuženom novčana sredstva koja je uložio u poslovni prostor (u obje prodavnice).

Tužilac je tuženom u izvršnom postupku koji je vođen pred Okružnim privrednim sudom u Banjaluci u predmetu broj 57 0 Ip 105165 13 Ip isplatio ulaganja koja su tuženom pravosnažno dosuđena, a koja se odnose na sanaciju, djelimičnu rekonstrukciju, adaptaciju, renoviranje i opremanje dva poslovna prostora u RK M.

Tužiocu poslovni prostor nije vraćen renoviran i opremljen, već bez enterijera i sa oštećenjima koja su nalagala izvođenje određenih građevinsko - zanatskih radova.

Vještak arhitektonsko - građevinske struke Đ.J. je utvrdila da vrijednost građevinsko - zanatskih radova koje je potrebno izvršiti radi sanacije oštećenja u prodavnici B., po preuzimanju u posjed iznosi 30.322,00 KM (popravka fasade, zamjena oštećenog otirača, nabavka i ugradnja rasvjetnih tijela gipskartonske ploče na etaži prizemlja sprata, nabavka i ugradnja rasvjetnih tijela na mansardi, nabavka i postavljanje maski rasvjetnih tijela u skladištu, nabavka i zamjena polomljenih stakala stepenišne ograde), da demontaža i odnošenje enterijera iz prodavnice B. nosi vrijednost od 299.831,16 KM, a vrijednost demontaže i odnošenja enterijera iz prodavnice P. 181.585,74 KM, što sve ukupno iznosi 511.738,90 KM, pa proizlazi da je pravilan zaključak nižestepeni sudova da je u smislu odredbe člana 154. i člana 155. ZOO osnovan zahtjev tužioca za naknadu štete zbog oštećenja poslovnog objekta i otuđenja rasvjetnih tijela, enterijera i opreme u zahtijevanom iznosu.

Slijedom toga, po ocjeni ovog suda, neosnovani su prigovori revidenta na nalaze i mišljenje vještaka građevinske i ekonomske struke, urađenih za potrebe ovog parničnog postupka, koji su potpuni, pa su bez uticaja na drugačije presuđenje tvrdnje tuženog da je enterijer potpuno bezvrijedan i bez tržišne cijene, da je tuženi nudio tužiocu da mu isti vrati, kao i pozivanje na nalaz vještaka ekonomske struke S.I. od septembra 2021. godine, koji je urađen po zahtjevu tuženog (i nije izveden kao dokaz u ovoj parnici), u pogledu visine izmakle koristi za period od avgusta 2013. godine do 26.11.2013. godine, te visine stvarne štete.

Tuženi je protivtužbenim zahtjevom tražio da mu tužilac zbog docnje u plaćanju i naknade štete isplati iznos od 50.000,00 KM, koji temelji na tome da je po 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, tužilac do dana plaćanja u izvršnom postupku već bio u docnji u plaćanju, a ta šteta nije pokrivena odredbama člana 278. i 190. ZOO.

Kada je u pitanju šteta koja prelazi visinu zatezne kamate (član 278. ZOO) povjerilac ima pravo da od dužnika koji je bio u docnji zahtjeva pored naplate kamate i drugu štetu koju je pretrpio zbog docnje, ali mora po opštim pravilima za naknadu štete dokazati da bi imao pravo da zahtjeva razliku do potpune naknade.

Odluku o protivtužbenom zahtjevu nižestepeni sudovi su donijeli prihvatajući nalaz, kao i dopunu nalaza vještaka ekonomske struke R.B., iz kojih proizlazi da je tužilac u korist tuženog

uplatio iznos od 2.122.599,37 KM, da je vještak obračunala iznos koji uključuje glavni dug, troškove postupka i zakonsku zateznu kamatu u ukupnom iznosu od 2.046.986,77 KM, da je tužilac po pravosnažnim i izvršnim odlukama 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, u izvršnom postupku koji je vođen, isplatio tuženom iznos veći za 76.612,60 KM, slijedom čega su pravilno zaključili da je protivtužbeni zahtjev neosnovan, jer tuženi nije dokazao da je u smislu odredbe člana 278. ZOO pretrpio štetu.

Iz navedenih razloga, odlučeno kao u izreci na osnovu odredbi člana 248. ZPP.

Zahtjev tužioca – protivtuženog za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 4.387,50 KM je odbijen na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP, u vezi sa članom 387. stav 1. istog zakona, obzirom da ovi troškovi nisu bili nužni za vođenje parnice, niti od značaja za zaštitu prava tužioca – protivtuženog u postupku po ovom pravnom lijeku.

Predsjednik vijeća
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić