

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 68 1 Ps 008193 21 Rev
Sarajevo, 22.2.2022. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Amre Hadžimustafić, kao predsjednice vijeća, Fatime Mrdović i dr. sc. Danice Šain, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ljekobilje "TILIIJA" Drvar, Šipovljani br. 182, koga zastupa punomoćnik Perica Babić, advokat iz Livna, Ul. Župana Želimira 2/3, protiv tužene Općine Drvar, Ul. Titova br. 1, Drvar, koju zastupa Općinsko javno pravobranilaštvo Drvar, radi raskida ugovora i naknade štete, v.s. 100.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Kantonalnog suda u Livnu, broj 68 1 Ps 008193 18 Pž od 24.6.2021. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 22.2.2022. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Odbijaju se zahtjevi parničnih stranaka za naknadu troškova nastalih u povodu revizije.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Livnu, broj 68 1 Ps 008193 16 Ps od 14.9.2018. godine odbijen je u cijelosti tužbeni zahtjev da se raskine ugovor o zakupu zaključen dana 19.7.2013. godine između zakupodavca Opštine Drvar i zakupca Ljekobilje "TILIIJA" Drvar, te da se obaveže tužena da tužitelju nadoknadi materijalnu štetu, na ime izmakle koristi, u ukupnom iznosu od 139.285,50 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate, i materijalnu štetu, na ime izvršenih ulaganja u objekat skladište (hala 1) u Poslovnoj zoni "M.." D.. S., u iznosu 3.094,28 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe do isplate, te da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka. Tužitelj je obavezan da naknadi tuženoj troškove parničnog postupka u iznosu 3.870,00 KM, u roku od 30 dana.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Livnu, broj 68 1 Ps 008193 18 Pž od 24.6.2021. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu u cijelosti pobija tužitelj, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da ovaj sud usvoji reviziju, preinači nižestepene presude i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev, te obaveže tuženu da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka, ili da ukine drugostepenu presudu i predmet vrati na ponovno suđenje. Zahtijeva naknadu troškova cijelog postupka, uključujući troškove prvostepenog

postupka u iznosu od 8.832,85 KM, troškove sastava žalbe u iznosu od 1.051,83 KM i sudske takse na žalbu, te troškove sastava revizije u iznosu od 1.260,00 KM i sudske takse na reviziju.

Tuženi je u odgovoru na reviziju predložio da se revizija odbije kao neosnovana, te je podnio zahtjev za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 974,00 KM.

Nakon što je ispitao pobijanu presudu u smislu odredbe člana 241. Zakona o parničnom postupku¹, ovaj sud je odlučio kao u izreci, iz sljedećih razloga:

Revizija nije osnovana.

Predmet spora su zahtjev tužitelja za raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora (skladišta), i zahtjev za naknadu materijalne štete u iznosu od 139.285,50 KM, na ime izmakle koristi, i u iznosu od 3.094,28 KM, na ime izvršenih ulaganja.

Iz činjeničnog stanja koje su utvrdili nižestepeni sudovi proizlazi: da su tužitelj i tužena dana 19.7.2013. godine zaključili ugovor o zakupu dijela zgrade skladišta (hala 1), u Poslovnoj zoni „M.“ D.. S., D.. za obavljanje djelatnosti tužitelja; da je ugovor bio zaključen na period od pet godina, uz mogućnost produženja za daljih pet godina; da se zakupodavac (tužena) obavezao da će osigurati zakupcu (tužitelju) električnu energiju, vodu i kanalizaciju; da se zakupac obavezao da će o svom trošku izvršiti određene građevinske radove radi prilagođavanja prostora za obavljanje djelatnosti kojom se planira baviti; da je tužena od nadležne elektroprivrede tražila izdavanje elektro-energetske saglasnosti za predmetni poslovni prostor; da tužena do podnošenja tužbe nije ispunila ugovornu obavezu koja se odnosi na osiguravanje električne energije, vode i kanalizacije, zbog čega tužitelj nije mogao osposobiti prostor za obavljanje djelatnosti otkupa i prerade (sušenja) ljekovitog bilja; da je tužitelj zaključio ugovor sa kupcem „Fructus“ d.o.o. Bačka Palanka, Srbija, čiji je predmet bio otkup robe u sušenom stanju (ljekovitog bilja), koji nije realizovan; te da je tužitelj dana 16.12.2014. godine tuženoj ostavio dodatni rok da do kraja marta 2015. godine ispuni ugovornu obavezu u pogledu osiguranja električne energije, vode i kanalizacije. Predmetna tužba je podnesena sudu dana 15.7.2016. godine.

Prigovor revidenta da je u postupku pred drugostepenim sudom učinjena povreda odredaba parničnog postupka iz člana 209. ZPP nije osnovan, jer je drugostepeni sud, odlučujući o žalbi tužitelja, ispitao prvostepenu presudu u smislu člana 221. ZPP i ocijenio žalbene navode koji su od odlučnog značaja (član 231. ZPP). Naime, drugostepeni sud je u obrazloženju pobijane presude izložio razloge zbog kojih je ocijenio da je odluka prvostepenog suda zasnovana na pravnoj analizi i ocjeni provedenih dokaza, kao i jasnoj i logičnoj argumentaciji, zbog čega je drugostepeni sud žalbene navode tužitelja ocijenio kao neosnovane.

¹ “Službene novine FBiH“ br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

Pravno pitanje koje su rješavali nižestepeni sudovi je da li je ugovor o zakupu između parničnih stranaka raskinut zbog neispunjenja od strane tužene, i da li postoji pravni osnov da se tužitelju dosudi naknada materijalne štete koju je pretrpio zbog raskida ugovora.

Nižestepeni sudovi su na osnovu ocjene svih izvedenih dokaza, te primjenom relevantnih odredaba Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija² i Zakona o obligacionim odnosima (dalje: ZOO)³ na utvrđeno činjenično stanje, zaključili da je tužitelj, nakon što je tuženoj odredio dodatni rok za ispunjenje ugovorne obaveze, podnošenjem predmetne tužbe odustao od ugovora o zakupu. Ovaj pravni zaključak suda je pravilan, jer je zasnovan na pravilnoj primjeni odredbe člana 35. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, kojom je propisano da zakupac može odustati od ugovora o zakupu u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupac za to ostavio ne dovede poslovne prostorije u stanje u kome ih je dužan predati odnosno održavati.

Shodno tome, pravilno su nižestepeni sudovi ocijenili da je predmetni ugovor o zakupu prestao raskidom, zbog čega je o tužbenom zahtjevu za njegov raskid bespredmetno odlučivati, pa je odluka kojom je zahtjev za raskid ugovora odbijen zasnovana na pravilnoj primjeni materijalnog prava.

Prilikom ocjene osnovanosti zahtjeva za naknadu štete koju tužitelj trpi zbog raskida ugovora, oba nižestepena suda su zaključila da iz utvrđenog stanja ne proizlazi dokazanost odlučnih činjenica na kojima se zasniva taj tužbeni zahtjev.

Prije svega, prema ocjeni sudova, tužitelj nije dokazao da su osim predmetnog ugovora o zakupu skladišta, ostvareni i drugi uslovi za obavljanje djelatnosti zbog koje je tužitelj zaključio taj ugovor (prodaja ljekovitog bilja), pa kako je osiguranje prostora bilo samo jedan od tih uslova, sud nije mogao sa sigurnošću utvrditi da do realizacije ugovora između tužitelja i poslovnog subjekta „Fructus“ d.o.o. Bačka Palanka nije došlo samo iz razloga što tužena nije ispunila svoju ugovornu obavezu. Osim toga, kako tužitelj u ovoj parnici nije dokazao postojanje određenog stepena izvjesnosti da bi on, u slučaju da tužena nije povrijedila ugovor, ostvario korist u visini koja je utvrđivana na osnovu elemenata iz ugovora zaključenog sa „Fructus“ d.o.o. Bačka Palanka, sudovi su i visinu štete ocijenili kao nedokazanu. Iz istog razloga, pozivajući se na odredbu člana 126. ZPP i pravilo o teretu dokazivanja, sudovi su odbili i zahtjev tužitelja za naknadu uložених sredstava iz člana 7. Ugovora o zakupu kao neosnovan, jer su ocijenili da računi koji se odnose na nabavku građevinskog materijala nisu dovoljan dokaz da je tužitelj taj materijal zaista i utrošio, odnosno da je investirao svoja sredstva u predmetni objekat, u kojem slučaju bi imao pravo na njihovu naknadu od tužene.

Tužitelj se u reviziji poziva na obavezu tužene, preuzetu predmetnim ugovorom, da tužitelju osigura priključak za električnu energiju, i druge uslove koji su neophodni za korištenje prostora koji je zakupljen u cilju obavljanja registrovane djelatnosti i sticanja dobiti. Revident smatra da je tužena, i kao jedinica lokalne samouprave, bila

² „Službeni list SRBiH“ br. 33/7, 2/87, 30/90, „Službeni list RBiH“, broj 3/93

³ „Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85 i 57/89, „Službeni list RBiH“, broj: 2/92 i 13/93 i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 29/03 i 42/11

dužna omogućiti tužitelju korištenje komunalnih usluga, što ona nije učinila. Kako tužena nije dokazala da je preduzela radnje kojim bi ispunila svoju ugovornu obavezu, nižestepeni sudovi su pogrešno primijenili materijalno pravo kada su njegov tužbeni zahtjev za naknadu štete odbili kao neosnovan.

Nižestepeni sudovi su pravilno ocijenili postupanje tužene kao protivno zaključenom ugovoru, jer su utvrdili da tužena nije ispunila ugovorom preuzetu obavezu. Činjenica da je tužitelj ostavio tuženoj rok, odnosno da je postupio u skladu sa odredbama ZOO i Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija je također utvrđena, zbog čega je pravilan zaključak drugostepenog suda da je predmetni ugovor raskinut u skladu sa odredbom člana 124. stav 1. ZOO.

Međutim, to ne znači da je tužitelj dokazao i postojanje štete, odnosno odgovornost tužene za štetu koju je on pretrpio zbog raskida ugovora, kako se navodi u reviziji.

Naime, iako iz utvrđenog stanja jasno proizlazi da je tužitelj zakupio predmetni poslovni prostor s ciljem obavljanja registrovane djelatnosti (sušenje ljekovitog bilja), utvrđena činjenica da je tužitelj zaključio ugovor sa trećim licem o otkupu ljekovitog bilja nije dovoljna za zaključak da je ostvarivanje koristi koju je tužitelj očekivao od realizacije ugovora o isporuci te robe spriječeno isključivo postupanjem tužene, i da je visina štete koju je vještak finansijske struke utvrđivao samo na osnovu tog ugovora, stvarna šteta koju je tužitelj pretrpio.

Ovaj sud primjećuje da je predmetni ugovor o zakupu zaključen dana 19.7.2013. godine, a ugovor između tužitelja i "Fructus" d.o.o. Bačka Palanka dana 2.8.2013. godine, u vrijeme kada je tužitelj već znao da tužena nije ispunila obavezu u pogledu osiguravanja uslova za korištenje zaključenog prostora. Na taj način je tužitelj sam preuzeo rizik neizvjesnosti u pogledu početka korištenja prostora za namjenu za koju je zakupljen, pa je i sam odgovoran za situaciju u kojoj se našao. Pored toga, tužitelj nije koristio svoje pravo na raskid ugovora nakon isteka razumnog roka za ispunjenje ugovorene obaveze, u smislu odredbe člana 7. Ugovora o zakupu i člana 35. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, nego je produžavanjem rokova tuženoj i sam doprinio odlaganju početka korištenja predmetnih prostorija i nastanku štete.

Da bi tužitelj ostvario svoje pravo na naknadu štete zbog raskida ugovora iz člana 132. stav 1. ZOO, on mora sudu dokazati postojanje štete odnosno, u konkretnom slučaju, izvjesno ostvarivanje dobitka, te činjenicu da je ulaganjem vlastitih novčanih sredstava povećao vrijednost imovine tužene. Kako, prema pravilnoj ocjeni nižestepenih sudova, tužitelj nije dokazao isključivu odgovornost tužene za nemogućnost ostvarivanja očekivane koristi, kao ni da je zbog izvršenih ulaganja došlo do povećanja imovine tužene, jer to iz ocjene izvedenih dokaza ne proizlazi, pobijana presuda je donesena na osnovu pravilne primjene člana 154. stav 1. ZOO, u vezi sa članom 189. stav 1. i 3. ZOO, te člana 210. ZOO.

Osim toga, prema odredbi člana 189. stav 3. ZOO, pri ocjeni visine izmakle koristi se uzima u obzir dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovnom toku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom

radnjom ili propuštanjem. Prema shvatanju izraženom u ustaljenoj sudskoj praksi, za priznavanje prava na naknadu izmakle koristi nije dovoljno postojanje mogućnosti ostvarivanja dobiti, već i vjerovatnost njenog ostvarenja. Shodno tome, zakupac koji se nije mogao koristiti zakupljenom nekretninom ima pravo na naknadu štete u visini dobiti koju bi prema redovnom toku stvari mogao ostvariti, uz odbitak troškova koje bi pritom imao.

U ovom slučaju je vještak finansijske struke utvrđivao visinu dobiti samo na osnovu elemenata iz predmetnog ugovora o zakupu i zaključenog ugovora o prodaji sa trećim licem, kojima je dokazana mogućnost ostvarivanja dobiti, ali ne i njena izvjesnost. Naime, u odsustvu podataka o poslovanju tužitelja i ostvarivanoj dobiti nije moguće utvrditi koju je korist tužitelj mogao očekivati prema redovnom toku stvari, odnosno nije moglo biti utvrđeno postojanje štete.

Suprotno navodima revidenta, i odluka kojom je odbijen zahtjev za isplatu iznosa od 3.094,28 KM, na ime ulaganja u predmetni poslovni prostor je zasnovana na pravilnoj primjeni materijalnog prava. Naime, tužitelj je, shodno pravilu o teretu dokazivanja, u ovoj parnici bio dužan dokazati spornu činjenicu da je nabavka građevinskog i drugog materijala, koju je on dokazivao dostavljanjem računa, bila izvršena u svrhu investiranja u objekat tužene, te da je isti u tu svrhu i utrošen. Kako tužitelj tu činjenicu u ovom postupku nije dokazao, jer na tu okolnost nije ni izvodio dokaze, sud je pravilno njegov zahtjev ocijenio kao neosnovan.

Imajući u vidu gore navedeno, ovaj sud je utvrdio da ne postoje razlozi zbog kojih je revizija izjavljena, a kako ne postoji ni razlog na koji ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, reviziju je na osnovu odredbe člana 248. ZPP valjalo odbiti kao neosnovanu.

Odluka o troškovima parničnog postupka je donesena na osnovu odredbe člana 397. stav 1. ZPP. Zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka je odbijen primjenom odredbe člana 386. stav 1. ZPP, iz razloga što tužitelj u ovom sporu nije uspio, a zahtjev tužene za sastav odgovora na reviziju na osnovu člana 387. stav 1. ZPP, jer taj trošak nije bio potreban radi zaštite prava tužene u ovoj parnici.

Predsjednica vijeća
Amra Hadžimustafić, s.r.