

UDK 347.447:347.45

CERIF: S 130

DOI: 10.51204/Anali_PFBU_21106A

Dr Karmen LUTMAN, LL.M. (HU Berlin)*

ZAHTEV ZA POVRAČAJ ULAGANJA ZBOG PRESTANKA UGOVORA O KUPOPRODAJI, NAJMU I GRAĐENJU

Pravila o povračaju ulaganja i troškova nastalih u korist drugih mogu se naći u raznim granama slovenačkog prava, u okviru prava neosnovanog obogaćenja, posloводства bez naloga, ugovornog i imovinskog prava. Iako se bave sličnim situacijama, pravila se međusobno razlikuju. Neka više štite interes poverioca da povrati što veći deo uloženi sredstava, dok druga nastoje da zaštite dužnika od prinudnog finansiranja tuđih ekonomskih odluka. Ovaj rad razmatra neka otvorena pitanja u vezi sa povraćajem ulaganja nakon prestanka ugovora o kupoprodaji, najmu i građenju, koja se pojavljuju u slovenačkoj sudskoj praksi te ih analizira u svetlu rešenja koja su se ustalila u uporednom pravu.

Ključne reči: *Neosnovano obogaćenje. – Kondikcija. – Verzija. – Povračaj ulaganja. – Princip obogaćenja. – Povećanje vrednosti nepokretnosti.*

* Docentkinja za građansko i privredno pravo, Pravni fakultet Univerziteta u Ljubljani, Slovenija, karmen.lutman@pf.uni-lj.si.

1. UVOD

Lice koje ima obligaciono, stvarno pravo na nepokretnost ili očekuje da će u budućnosti postati njen vlasnik, često ulaže u nju, dodaje joj svoju korist. U praksi se često ulaže u raznim oblicima životnih zajednica i ugovornih odnosa. Ako pravni naslov na osnovu kojeg investitor ima pravo na korišćenje nepokretnosti prestane i ona se vrati u državinu (prethodnom) vlasniku, postavlja se pitanje da li i pod kojim uslovima investitor ima pravo na povraćaj izvršenih ulaganja. Stoga ne iznenađuje to što su sporovi povodom povraćaja ulaganja u slovenačkoj sudskoj praksi tako česti.

Zahtev za naknadu troškova i ulaganja zadire u autonomiju vlasnika da slobodno odluči da li će i kako ulagati u svoju imovinu. Ako ulaganja nisu izvršena zajedno sa njim ili on nije pristao na njih, takav zahtev ga primorava da finansira tuđa ulaganja. Ako mu naložimo naknadu izdataka koje je izvršilo neko drugo lice, nalažemo mu da plati nešto za šta se možda ne bi sam odlučio ili bi, da jeste, to izvršio na drugi način ili čak s nižim troškovima. Ako su izdaci bili objektivno korisni, to ne znači da su i za njega bili korisni. Čak i ako je izdatak koristan za vlasnika imovine, on se zbog skromnih prihoda možda i ne bi odlučio za njega. Kada su izdaci veliki, obaveza restitucije može ga čak primorati da proda imovinu ako nema dovoljno likvidnih sredstava da ih otplati.

Svako ulaganje u tuđu imovinu je u određenoj meri „nametnuto“, čak i ako je vlasnik za to znao i složio se sa time, jer možda nije računao da će kasnije biti obavezan da nadoknadi troškove takvog ulaganja. Pravila restitucije moraju težiti postizanju prave ravnoteže između interesa investitora da mu se u najvećoj mogućoj meri nadoknade izdaci i interesa vlasnika da slobodno odlučuje o ulaganju u sopstvenu imovinu. Preporučljivo je da pravila o restituciji budu dovoljno fleksibilna da omoguće sudu da uzme u obzir okolnosti konkretnog slučaja, posebno savesnost ili nesavesnost jedne i druge strane, saglasnost vlasnika na ulaganje te prirodu izdataka.

Oblast naknade troškova i ulaganja izvršenih u korist drugih u slovenačkom pravu nije jedinstveno regulisana. Odredbe nalazimo u pravu neosnovanog obogaćenja, poslovodstvu bez naloga te u ugovornom i stvarnom pravu. Rad se bavi nekim nerešenim pitanjima u vezi sa povraćajem ulaganja u slovenačkom pravnom poretku, fokusirajući se na povraćaj ulaganja zbog prestanka ugovora o kupoprodaji, najmu i građenju.

2. ZAHTEVI ZA POVRAČAJ ULAGANJA KAO REZULTAT PRESTANKA UGOVORA O KUPOPRODAJI

Ako je ugovor o kupovini nepokretnosti nevažeći ili raskinut sa dejstvom *ex tunc*, svaka od strana je dužna da drugoj vrati ono što je primila po tom ugovoru. Na povračaj ugovornih ispunjenja i ostalih koristi primenjuju se odredbe člana 87 (ništavi ugovori), člana 96 (rušljivi ugovori) ili člana 111 Obligacionog zakonika¹ (raskinuti ugovori), dopunjene pravilima o neosnovanom obogaćenju iz članova 190–198 OZ. Pravilima o restituciji nastoji se uspostaviti stanje koje je postojalo pre zaključenja ugovora (*restitutio in integrum*). To znači da svaka od strana, osim predmeta ispunjenja, drugoj strani mora da vrati i koristi od primljenog ispunjenja, a istovremeno ima pravo na naknadu troškova nastalih sa primljenom stvari. Ako je kupac u međuvremenu imao troškove u vezi sa nepokretnošću ili je ulagao u nepokretnost, postavlja se pitanje pod kojim uslovima i u kojoj meri ima pravo na njihovu naknadu.

Priroda ulaganja i troškova može biti veoma različita. Kupac je u međuvremenu mogao da plati razne dažbine ili usluge koje su bile potrebne za održavanje nepokretnosti ili za njeno poboljšanje. Kupac takođe često ulaže svoj rad i materijal u nepokretnost i tako se brine o njenom očuvanju ili poboljšanju. Ako se povračaj ne može izvršiti u naturi, dosuđuje se novčana restitucija. Međutim, postavlja se pitanje u kojoj meri kupac ima pravo na povračaj izvršenih ulaganja.

2.1. Naknada troškova u pravu neosnovanog obogaćenja i stvarnom pravu

Odredbe OZ o posledicama ništavih, poništenih i raskinutih ugovora (čl. 87, 96 i 111 OZ) ne sadrže pravila o povračaju ulaganja ili troškova. Kako te odredbe i inače ne sadrže potpun skup pravila o povračaju, one se dopunjuju pravilima o neosnovanom obogaćenju (Cigoj 1984–1986, 365, 380 i 427). Iako bi se obaveza naknade troškova i ulaganja mogla izvesti iz opšteg pravila člana 190 OZ, prema kojem je onaj ko se bez pravno priznatog osnova obogatio na račun drugog lica dužan vratiti što je stekao ili nadoknaditi vrednost postignutih koristi, pravilo o naknadi troškova konkretizovano je u odredbi člana 194 OZ. Obaveza naknade troškova počiva na ideji da bi se u suprotnom poverilac, nakon što mu je stvar vraćena, neosnovano obogatio na račun uštede troškova koje je

¹ Obligacioni zakonik – OZ, *Službeni list Republike Slovenije* 97/07 i dalje.

umesto njega učinio sticalac kada je stvar bila kod njega. Obaveza restitucije je ograničena jer sticalac ima pravo samo na naknadu nužnih i korisnih troškova, ali ako je bio nesavestan, naknada za korisne troškove mu pripada samo do iznosa koji predstavlja uvećanje vrednosti u trenutku vraćanja (čl. 194 OZ).² Nužni ili potrebni troškovi su oni koji su neophodni za samo održanje stvari, a korisni troškovi doprinose održavanju ili povećanju vrednosti predmeta obogaćenja i korisni su za osiromašeno lice (Cigoj 1984–1986, 839).

U teoriji se može pronaći stav da je zahtev za naknadu troškova bliži poslovodstvu bez naloga i da ima kompenzacionu funkciju jer ne zavisi od vrednosti stečene koristi.³ Međutim, postoje i drugačiji stavovi, prema kojima zahtev za naknadu troškova prema visini nije neograničen, a druga strana je primaocu dužna nadoknaditi vrednost troškova, odnosno štete u visini obogaćenja u trenutku vraćanja stvari (Schulin u Honsell *et al.* 2011, 499), što je bliže konceptu neosnovanog obogaćenja gde pripada i odredba člana 194 OZ. Naime, kupac je ulagao kako bi ostvario korist za sebe, a ne za drugog, što je karakteristika prava neosnovanog obogaćenja i odvaja ga od poslovodstva bez naloga.

U odredbi se ne pominju luksuzni troškovi ili troškovi radi zadovoljstva ili ulepšavanja stvari, na osnovu čega bi se moglo zaključiti da je obaveza njihove naknade izuzeta od te odredbe. Ako se takva ulaganja ne mogu odvojiti od nepokretnosti (*ius tollendi*), kupac bi mogao potražiti njihovu vrednost samo na osnovu opšteg pravila člana 190 OZ ako bi dokazao da prodavac od njih ima koristi (u smislu „postignutih koristi“ iz prvog stava člana 190).

Odredbe o naknadi troškova regulisane su i Stvarnopravnim zakonikom.⁴ Reč je o pravilima koja se primenjuju u odnosu između vlasnika i posednika u slučaju da vlasnik podnese zahtev za povraćaj (čl. 95 i 96 SPZ). Sadržajno se ne razlikuju mnogo od pravila o neosnovanom obogaćenju, pa se u sudskoj praksi postavilo pitanje koji skup pravila primeniti u slučaju prestanka ugovora.

Sudska praksa ne rešava konkurenciju između pravila o restituciji iz OZ i SPZ na jedinstven način. Viši sud u Ljubljani, na primer, u odluci I CP 383/2016 od 3. avgusta 2016. godine u slučaju u kojem je tužiteljka tražila

² Iz reči „samo“ možemo zaključiti da je zakonodavac mislio samo na slučajeve kada je viša vrednost stvari manja od troškova utrošenih na nju.

³ Tako mišljenja nekih stranih autora rezimira Cigoj (1984–1986, 838).

⁴ Stvarnopravni zakonik – SPZ, *Službeni list Republike Slovenije* 87/02, 91/13 i 23/20.

povraćaj ulaganja koje je izvršila na kupljenoj nepokretnosti, a ugovor o prodaji naknadno je poništen, zauzeo je stav da je reč o neosnovanom obogaćenju, koji je rezultat efekta stvarnog prava, zbog čega je primenio pravila čl. 95 i 96 SPZ. Primena tih pravila, naime, kao kasnijih i specijalnijih, isključila je primenu člana 194 OZ o naknadi troškova.⁵

Tako je viši sud vratio predmet prvostepenom sudu da ponovo ispita da li su troškovi koje je tužiteljka imala prilikom obnove hodnika i kuhinje bili nužni, korisni ili luksuzni u smislu čl. 95 i 96 SPZ.⁶ Nešto slično proizlazi iz odluke Višeg suda u Ljubljani I CP 1631/2017 od 10. januara 2018. godine, u kojoj je sud o zahtevu za plaćanje korisničke naknade na osnovu poništenog ugovora odlučivao prema odredbama čl. 95 i 96 SPZ, koje kao kasnije i specijalnije isključuju pravila o neosnovanom obogaćenju iz OZ. Takav stav je zauzeo i Vrhovni sud u presudi II Ips 117/2017 od 18. oktobra 2018. godine, koji je presudio da se za obavezu plaćanja naknade za korišćenje nepokretnosti u slučaju raskida ugovora primenjuju pravila SPZ, u ovom slučaju konkretno drugi stav člana 95 SPZ, prema kojem dobronamerni posednik nije dužan platiti korisničku naknadu.⁷

Drugačije je Vrhovni sud presudio u predmetu II Ips 1261/2008 od 1. juna 2009. godine: u slučaju zahteva za povraćaj ulaganja u nepokretnost zbog raskinutog kupoprodajnog ugovora odlučeno je da se primenjuju pravila o troškovima iz Zakona o obligacionim odnosima,⁸ a ne stvarnopravne reparacije prema (tada važećem) Zakonu o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima.⁹ Potvrdio je stav nižih sudova da tuženi imaju pravo da nakon raskida ugovora podnesu zahtev za reparaciju na osnovu odredaba ZOO jer je opšte pravilo o posledicama raskinutog ugovora sadržano u čl. 132 ZOO (čl. 111 OZ), a u ostalom dolaze u obzir opšta pravila o kondikcijama zbog izgubljenog pravnog osnova, uključujući troškove čl. 215 ZOO (čl. 194 OZ).¹⁰ Pritom je objasnio da je razlog zbog kojeg su tuženi zahtevali naknadu

⁵ Slično tome i Viši sud u Ljubljani I Cp 1631/2017, presuda od 10. januara 2018. godine (nevažeći kupoprodajni ugovor – sud je smatrao da je, u pogledu obaveze plaćanja korisničke naknade, SPZ *lex specialis*).

⁶ Videti presudu i rešenje Višeg suda u Ljubljani I Cp 383/2016 od 3. avgusta 2016. godine, tač. 14.

⁷ Tač. 14 obrazloženja navedene presude. Takav stav u vezi sa obavezom plaćanja korisničke naknade u slučaju verzionog zahteva jednog suvlasnika protiv drugog takođe sledi iz odluke Vrhovnog suda Republike Slovenije II Ips 90/2017 od 4. oktobra 2018. godine, tač. 7.

⁸ Zakon o obligacionim odnosima – ZOO, *Službeni list SFRJ* 29/78 i dalje.

⁹ Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima – ZOSO, *Službeni list SFRJ* 6/80 i dalje.

¹⁰ Tač. 7 obrazloženja navedene presude.

troškova nastalih u vezi sa nepokretnostima bilo nepostojanje pravnog osnova, a stvarnopravne reparacije potiču iz zahteva vlasnika za vraćanje stvari.¹¹

Sigurno se možemo složiti sa stavom da je uređenje vraćanja prema SPZ specijalnije jer se tiče odnosa neosnovanog obogaćenja između vlasnika i posednika. Međutim, to se ne može tumačiti preširoko već bi se u vindikacionoj situaciji trebalo primeniti samo za vlasničko-posedničke odnose, dok se na potraživanja, zasnovana na prestanku ugovora ili opštim zahtevima iz neosnovanog obogaćenja, za koje nema potrebe da se dokazuje pravo svojine, primenjuju pravila restitucije za prestanak ugovora, dopunjena pravilima neosnovanog obogaćenja. U slučaju prestanka ugovora, odredbe čl. 87, 96 i 111 u vezi sa čl. 190–198 OZ imaju prednost nad stvarnopravnim reparacijama.

U prilog tom rešenju govori i argument da se u slučajevima prestanka ugovora čini prikladnijim rešenje da se za povraćaj ispunjenja i ostalih koristi uvek primene jedinstvena pravila, bez obzira na to da li je predmet ispunjenja ugovora stvar, nepokretnost, novčani iznos ili usluga. To znači da se na zahtev za naknadu troškova u slučaju nevažećeg, poništenog ili raskinutog ugovora uvek primenjuje pravilo čl. 194 OZ, a ne pravila stvarnopravnih reparacija u SPZ. Uporedni trendovi takođe ukazuju na pravac primene posebnih pravila za vraćanje u slučaju nevažećih ugovora gde su isključena pravila vlasničko-posedničkog odnosa.¹²

2.2. Tržišna vrednost ulaganja je veća od uložениh sredstava

Sa stanovišta obima restitucije zanimljiva je situacija kada tržišna vrednost ulaganja premašuje vrednost troškova potrošenih na njih. U sistemima *common law*, koji poslednjih decenija posvećuju veliku pažnju pravu neosnovanog obogaćenja, a njihove rasprave i zaključci mogu pomoći i nama na Kontinentu, u vezi sa tom dilemom često se pominje malezijski slučaj¹³ *Dream Property vs Atlas Housing*,¹⁴ gde se postavlja pitanje obima povraćaja ulaganja u nepokretnost zbog prestanka ugovora o kupoprodaji. U tom slučaju kupac je započeo izgradnju tržnog centra pre nego što je platio punu

¹¹ *Ibid.*

¹² To važi u predlogu reforme novog uređenja švajcarskog obligacionog prava OR 2020 (videti Huguenin, Hilty, Purtschert 2013, Vorbemerkungen zu Art. 79–84, Rdn. 59 i dalje; Meier 2017, 27).

¹³ Malezija, kao nekadašnja britanska kolonija i članica Komonvelta, jedna je od zemalja sa pravnim sistemom *common law*.

¹⁴ *Dream Property v. Atlas Housing* [2015] 2 A.M.R. 601 (Savezni sud Malezije).

otkupnu cenu za zemljište koje je bilo predmet kupoprodajnog ugovora. Nakon plaćanja punog iznosa kupoprodajne cene, prodavac je pokrenuo spor pred sudom, tvrdeći da je ugovor bio raskinut jer je kupoprodajna cena plaćena sa zakašnjenjem, a rok je bio značajna komponenta ugovora. Za vreme trajanja spora, kupac, kome se žurilo sa gradnjom jer se približavala Nova godina i s tim povezana potrošnja, završio je izgradnju centra. Nakon dugogodišnjeg spora sud je presudio da je kupoprodajni ugovor bio raskinut zbog kašnjenja kupca u plaćanju preostale kupoprodajne cene, pa je svaka strana dužna da drugoj vrati ono što je po tom ugovoru primila. Između ostalog, u sporu se postavilo pitanje koji iznos od uložениh sredstava kupac ima pravo da zahteva od prodavca: iznos troškova nastalih u izgradnji tržnog centra (124 miliona RM) ili iznos tržišne vrednosti tržnog centra (387 miliona RM). Budući da je u međuvremenu tržni centar postao jedan od najposećenijih u gradu, njegova tržišna vrednost premašila je trostruku cenu njegove izgradnje, a u poređenju sa vrednošću zemljišta u trenutku prodaje (33,5 miliona RM), tržišna vrednost centra bila je deset puta veća.

Dok su niži sudovi naložili prodavcu da kupcu nadoknadi troškove izgradnje tržnog centra (124 miliona RM), Savezni sud Malezije, koji je u sporu odlučivao u poslednjoj instanci, presudio je da kupac ima pravo na tržišnu vrednost tržnog centra na dan donošenja presude, umanjeno za tržišnu vrednost zemljišta na taj isti dan.¹⁵ Pritom se oslanjao na institut neosnovanog obogaćenja. Istaknuto je da je prodavac nesumnjivo bio obogaćen tržišnom vrednošću tržnog centra jer čak i ako korist nije bila primljena u novcu, prodavac (koji se čak profesionalno bavio prodajom nepokretnosti) mogao bi je ubrzo nakon donošenja presude prodati trećem licu i na taj način realizovati korist u toj vrednosti.¹⁶ Reč je o tzv. testu „ostvarivanja koristi“ (eng. *realisable benefits*) (See 2017, 3; više o testu videti u Goff, Jones 2011, tač. 4–14 i dalje), koji se koristi ako naturalna restitucija nije moguća, a primljenu korist treba vrednovati novcem. Prema tom testu, ako se korist može lako unovčiti za novac, a takvo se postupanje takođe može opravdano očekivati od poverioca,¹⁷ tržišna vrednost je prihvatljiv kriterijum za procenu vrednosti postignutih koristi. U takvom slučaju dužnik teško može da prigovara da korist koju je konkretno stekao za njega nema nikakvu vrednost ili je ona manja od tržišne (tzv. „prigovor subjektivne manje

¹⁵ Tač. 136 i 160 obrazloženja presude.

¹⁶ Tač. 122 obrazloženja presude.

¹⁷ Ako bi prodaja predmeta ili nepokretnosti predstavljala nesrazmeran teret za poverioca, od njega to ne možemo očekivati – na primer, ako bi morao da proda unikatni predmet za koji je posebno vezan ili nepokretnost koja je njegov dom (Goff, Jones 2011, tač. 4–17).

vrednosti“) jer bi takvo rešenje moglo podržati nedozvoljene mahinacije nakon donošenja presude.

U drugim slučajevima, u kojima se korist ne može (lako) ostvariti, odnosno od konkretnog primaoca ne bi bilo opravdano/razumno očekivati da će je ostvariti (prodajom, najmom ili na koji drugi način), dužnik se protiv zahteva za povraćaj ulaganja može pozivati na činjenicu da primljena korist za njega ima manju vrednost od tržišne. Reč je o tzv. konceptu subjektivne procene koristi, koji je poznat mnogim pravnim porecima i obično je povezan sa zahtevom za naknadu „nametnutih koristi“. U engleskom pravu prigovor subjektivne manje vrednosti nije moguć ako su ulaganja toliko „očigledno korisna da ih nijedna razumna osoba ne bi odbila“ (Birks 1985, 116).

U slovenačkoj sudskoj praksi ne postoji slučaj sličan slučaju *Dream Property*, u kojem bi tržišna vrednost ulaganja premašila vrednost uloženi sredstava. Po pravilu je obrnuto – tržišna vrednost je niža od troškova ulaganja. O razlozima možemo samo nagađati, ali primetno je da su predmet sporova uglavnom (manja) ulaganja u postojeće nepokretnosti (renoviranje kupatila, zamena krova itd.), usled čega tržišna vrednost ulaganja, ukoliko se ona uopšte može utvrditi, ne premašuje vrednost njihovih troškova. Ipak je Vrhovni sud u jednoj od svojih odluka *obiter dictum* zapisao da je zahtev za restituciju prema visini ograničen vrednošću ulaganja i da podnosilac zahteva ima pravo samo na naknadu troškova ulaganja, čak i ako se vrednost nepokretnosti zbog tih troškova povećala za više nego što su iznosile investicije.¹⁸

Kao što je prikazano, slovenačko uređenje naknade ulaganja pri zahtevima usled prestanka ugovora fokusirano je na naknadu troškova koje je sticalac imao u vezi sa stvari kada je bila kod njega,¹⁹ što je, prema našem mišljenju, odgovarajuće. Bez obzira na pristup koji je usmeren na troškove, verujem da naš pravni poredak takođe omogućava fleksibilnije rešavanje situacija kada tržišna vrednost izvršenih ulaganja premašuje iznos investicionih troškova, a za vlasnika je očigledno korisna i ostvarljiva. Pravni osnov predstavlja generalna klauzula čl. 190 OZ, usmerena ka iscrpljivanju (svih) koristi koje je obogaćeno lice neosnovano steklo na račun osiromašenog lica. To je takođe svrha prava neosnovanog obogaćenja. Ako je prodavcu vraćena poboljšana nepokretnost, za koju bi morao da plati samo troškove ulaganja, dok bi tržišna vrednost ulaganja bila veća, a ta vrednost bi zaista mogla da se unovči, sigurno se možemo složiti da bi na kraju bio obogaćen za tržišnu vrednost.

¹⁸ Tako, na primer, Vrhovni sud Republike Slovenije u rešenju II Ips 64/2015 od 27. avgusta 2015. godine, tač. 11.

¹⁹ Tako čl. 87, 96 i 111 u vezi sa čl. 194OZ.

To obogaćenje ne bi bilo opravdano da je poteklo iz sfere investitora i ne bi postojao pravni osnov da ga prodavac zadrži. Na razliku između tržišne vrednosti ulaganja i njihovih troškova možemo gledati kao na profit. Ako je on nastao uglavnom ili isključivo zbog rada ili sredstava investitora ili je rezultat njegovih dobrih poslovnih odluka, nema razloga da ga zadrži druga strana.²⁰ Naime, u tom slučaju ona bi se neosnovano obogatila na račun investitora. Stoga se može zaključiti da u takvom slučaju investitor ima pravo na povraćaj tržišne vrednosti ulaganja. Situacija je drugačija ako povećana tržišna vrednost ulaganja potiče od same nepokretnosti (na primer, zbog njene lokacije itd.). U tom slučaju nema razloga da investitor ima pravo da zahteva više od troškova ulaganja. Na primer, u predmetu *Cobbe vs Yeoman's Row Management Ltd*²¹ tužilac nije imao pravo na iznos više vrednosti nepokretnosti zbog dobijene građevinske dozvole već samo na iznos troškova koji su nastali prilikom dobijanja dozvole jer je tužilac samo ostvario potencijal koji proizilazi iz nepokretnosti (See 2017, 2). Da je tržišna vrednost ulaganja, koja bi premašila troškove ulaganja, posledica različitih faktora, sud bi mogao da podeli iznos između obe strane u odgovarajućem odnosu.

3. UGOVOR O NAJMU I POVRAĆAJ ULAGANJA

Tokom trajanja najamnog odnosa najmoprimac često ima troškove sa zakupljenom nepokretnošću, odnosno ulaže u nju. Razlika u odnosu na kupoprodajni ugovor je u tome što je (za razliku od savesnog kupca) najmoprimac svestan da ulaže u tuđu stvar, ali računa da će i sam (na određeno vreme) imati koristi od tih ulaganja. On, na primer, okreči zidove, renovira kupatilo, ugradi nova vrata ili prozore, zameni centralno grejanje, obnovi uljani pod, postavi klima-uređaj i slično. Može se dogoditi da najamni odnos prevremeno prestane ili da izvršena ulaganja imaju duži životni vek od trajanja najma. Stoga se postavlja pitanje u kojoj meri najmoprimac ima pravo na povraćaj uloženi sredstava nakon prestanka najamnog odnosa.

3.1. Opšta regulacija ugovora o najmu u Obligacionom zakoniku

Osnovno pravilo pravne regulacije ugovora o najmu jeste da je najmoprimac dužan da vrati stvar u stanje u kome je bila kad mu je predata u najam.²²

²⁰ Za više videti Lutman 2020, 173.

²¹ *Cobbe v. Yeoman's Row Management Ltd* [2008] (House of Lords, UK), tač. 55.

²² Čl. 604 (4) OZ. Takođe videti Juhart u Juhart, Plavšak 2004, 692.

Ako je u međuvremenu ulagao u nepokretnost, prema petom stavu čl. 604 OZ, najmodavac može odneti dodatke ako se mogu odvojiti bez oštećenja stvari (*ius tollendi*), ali ih najmodavac može zadržati ako mu nadoknadi njihovu vrednost u vreme vraćanja. S tim u vezi, postavlja se pitanje šta je sa povraćajem ulaganja ako su trajno povezana sa nepokretnošću i ne mogu se odvojiti od nje ili bi to bilo moguće samo sa nesrazmernim troškovima.

U pravu neosnovanog obogaćenja smatra se da se niko ne može neosnovano obogatiti na tuđi račun, do čega može doći ako se poboljšana nepokretnost vrati vlasniku u posed nakon isteka najma. To govori u prilog rešenju da je najmodavac dužan da najmoprimcu nadoknadi vrednost postignutih koristi u novcu po opštem pravilu neosnovanog obogaćenja. S druge strane, najmoprimac koji zna da stvar mora vratiti u nepromenjenom stanju, ulaže na sopstveni rizik i njegovo postupanje se može smatrati kao odricanje od zahteva za povraćaj ulaganja.

Prema teoriji, pri povraćaju ulaganja nakon prestanka najamnog odnosa treba slediti opšta pravila o neosnovanom obogaćenju, istovremeno uzimajući u obzir da najmoprimac ne može sam da menja zakupljenu stvar i stoga treba smatrati da su ulaganja izvršena na rizik najmoprimca (Cigoj 1984–1986, 1715; Juhart u Juhart, Plavšak 2004, 693). Stoga se predlaže da se u proceni koristi primenjuje subjektivni kriterijum, tj. vrednost poboljšanja za najmodavca (Cigoj 1984–1986, 1715; Juhart u Juhart, Plavšak 2004, 693).

Budući da je u većini slučajeva najmoprimac ulagao kako bi imao koristi za sebe, a ne za vlasnika, odgovarajuća je primena pravila o neosnovanom obogaćenju jer nisu ispunjeni uslovi za naknadu troškova prema pravilima o poslovodstvu bez naloga. Kao polazište bi bilo uputno uzeti u obzir okolnost da li je vlasnik pristao na ulaganja. Ako se najmodavac ne složi sa ulaganjima i kasnije ih ne odobri, bilo bi suprotno načelu savesnosti i poštenja da se najmoprimcu priznaje zahtev za restituciju. Prema zakonskoj regulativi, prema kojoj najmoprimac mora stvar vratiti u prvobitnom stanju, lice koje nije imalo saglasnost vlasnika ulagalo je na sopstveni rizik, a zahtevi iz neosnovanog obogaćenja su u tom slučaju isključeni. Činjenica da najmoprimac ne može da zahteva povraćaj ulaganja sa kojima se vlasnik nije složio takođe važi, na primer, u italijanskom pravu (čl. 1592 *Codice civile*) (Schlechtriem 2001, 20, tač. 34).

I u drugim slučajevima pravila neosnovanog obogaćenja ne bi trebalo da primoraju vlasnika da finansira ulaganja drugog. Svako ulaganje u tuđu imovinu je u određenoj meri „nametnuto“, čak i ako je vlasnik za to znao i složio se sa time, jer možda nije računao da će kasnije biti obavezan da nadoknadi troškove takvog ulaganja (ako je, na primer, najamni odnos

prevremeno raskinut). Možda bi sam ulagao drugačije ili po nižim troškovima. Nametnuto obogaćenje karakteriše činjenica da obaveza restitucije postoji samo ako je izdatak takođe koristan za obogaćeno lice (subjektivna vrednost obogaćenja) (Loewenheim 2007, 121). Stoga bi takvo rešenje trebalo prihvatiti u slučaju da je najmoprimac ulagao u nepokretnost u dogovoru sa najmodavcem. Dakle, korist se procenjuje subjektivno, pri čemu prigovor subjektivne manje vrednosti nije moguć ako je ulaganje očigledno korisno za vlasnika (po pravilu, kada je korist objektivno merljiva). Tako, na primer, vlasnik ne može da prigovara da mu investicije ne vrede ako je njihova posledica veća zakupnina ili nabavna cena (Loewenheim 2007, 121; takođe videti Pietz, Oprée, Die Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses, u Lindner-Figura *et al.* 2017, tač. 256; Eisenschmidt, BGB § 536a Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels, u Schmidt-Futterer 2019, tač. 168) ili ako se to može opravdano očekivati.

Kako investitor obično zna samo koliko je uložio u nepokretnost, ali ne i koja je vrednost investicije za vlasnika, prema pravilima o teretu dokazivanja prikladnije polazište je objektivni kriterijum, a vlasnik može da prigovara da investicija za njega vredi manje. Tako će najmoprimac udovoljiti zahtevima tereta tvrdnji i dokazivanja ako zatraži naknadu neamortizovane vrednosti investicije na dan kada je nepokretnost vraćena vlasniku, a vlasnik će se moći pozivati na prigovor subjektivne manje vrednosti.

3.2. Povračaj ulaganja najmoprimca prema Zakonu o stanovanju

Zakon o stanovanju²³ poznaje posebnu uredbu koja se odnosi na naknadu troškova. Prema ovom zakonu, najmoprimac stana ima pravo da zahteva naknadu troškova održavanja stana i zajedničkih delova za sve vreme trajanja najma, a po iseljenju ima pravo na naknadu neamortizovanog dela korisnih i nužnih ulaganja u stan, koja je izvršio u dogovoru sa vlasnikom, ako sa njim nije drugačije ugovoreno (čl. 98 i treća alineja čl. 100 ZS-1). Možemo zaključiti da je kriterijum obogaćenja ovde postavljen objektivno: neamortizovana vrednost korisnih i nužnih ulaganja. Sličnu odredbu o zakupu poljoprivrednog zemljišta poznaje Zakon o poljoprivrednom zemljištu,²⁴ koji u čl. 38 donosi pravo zakupca na povrat neamortizovane vrednosti zasađenih trajnih zasada i izgrađenih objekata i uređaja po prestanku ugovora o zakupu, ako je vlasnik odobrio ulaganje.

²³ Zakon o stanovanju – ZS-1, *Službeni list Republike Slovenije* 69/03 i dalje.

²⁴ Zakon o poljoprivrednom zemljištu – ZPZ, *Službeni list Republike Slovenije* 71/11 i dalje.

Iz sudske prakse proizilazi da je zahtev za povraćaj ulaganja po ZS-1 isključen ako se vlasnik nije složio sa ulaganjima.²⁵ Isto rešenje izričito donosi i ZPZ: ako zakupac zasadi trajne zasade bez odobrenja zakupca, nema pravo na povrat neamortizovane vrednosti zasada prestankom ugovora o zakupu (čl. 36 ZPZ). Takav zaključak potkrepljuje i regulativa prema ZS-1. Nesavestan najmoprimac, tj. onaj ko je investirao bez saglasnosti vlasnika, naime, ima pravo samo na nužne troškove zbog hitnih popravki (druga alineja čl. 100 OZ) i ne može se pozivati na opštu regulativu neosnovanog obogaćenja. Takođe, ako vlasnik ne vrši dužnost održavanja stana i stoga više nije moguća njegova normalna upotreba, najmoprimac nema pravo da sam obavlja radove održavanja i zahteva naknadu troškova od vlasnika već se prvo mora obratiti stambenoj inspekciji, koja će vlasniku narediti te mere, a ako to ne uspe, te radove može izvesti on sam o trošku vlasnika (čl. 93 ZS-1). U ostalim slučajevima nesavestan najmoprimac nema pravo na povraćaj ulaganja jer bi u suprotnom pravilo iz čl. 98 ZS-1, koje zahteva saglasnost vlasnika, bilo potpuno potkopano.

3.3. Ulaganja najmoprimca u poslovni prostor

Najam poslovnog prostora regulisan je Zakonom o poslovnim zgradama i prostorijama²⁶ koji, međutim, ne poznaje posebna pravila o povraćaju ulaganja. Na ta pitanja se primenjuje opšta regulacija ugovora o najmu u OZ, dopunjena odredbama o neosnovanom obogaćenju. Prema ZPZP takođe važi da je najmoprimac po prestanku najamnog odnosa dužan predati najmodavcu poslovnu zgradu ili prostoriju u stanju u kome ju je primio (čl. 22 ZPZP). Ako se ulaganja ne mogu odvojiti od nepokretnosti, za njihov povraćaj, kao što je objašnjeno, primenjuju se odredbe prava neosnovanog obogaćenja (kada je najmoprimac ulagao u nameri da sebi pribavi korist) odnosno posloводства bez naloga (kada je ulagao u nameri da pribavi korist najmodavcu, što je u praksi retko).²⁷

U slučaju II Ips 45/2013 od 2. aprila 2015. godine Vrhovni sud Republike Slovenije razmatrao je pitanje povraćaja ulaganja najmoprimca u poslovni prostor. Najmoprimac je u dogovoru sa vlasnikom investirao u nameri da pripremi poslovni prostor, a najamni odnos je sporazumno raskinut nakon

²⁵ Presuda Višeg suda u Ljubljani I Cp 391/2019 od 10. aprila 2019.

²⁶ Zakon o poslovnim zgradama i prostorijama – ZPZP, *Službeni list Socijalističke Republike Slovenije* 18/74 i dalje.

²⁷ Vidi odluku Ustavnog suda Republike Slovenije o ukidanju Zakona o dopunama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama i o ukidanju člana 18 Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama, *Službeni list Republike Slovenije* 102–5108/2002, tač. 22; presuda i rešenje Vrhovnog suda Republike Slovenije II Ips 45/2013 od 2. aprila 2015. godine, tač. 12.

nekoliko godina. Presuda potvrđuje stav da se za zahtev za povraćaj ulaganja zbog nepostojanja specijalnijeg pravnog osnova primenjuju zakonske odredbe o neosnovanom obogaćenju. Vrhovni sud se oslanjao na generalnu klauzulu člana 190 OZ i zaključio da najmoprimac ima pravo na povraćaj neiskorišćene (neamortizovane) vrednosti ulaganja na dan kada je državina nepokretnosti ponovo pripala vlasniku.²⁸ Naime, za toliko je vlasnik bio obogaćen ulaganjima.

Možemo zaključiti da se sud nije oslonio na koncept subjektivne procene koristi, kao što prema opštoj regulaciji ugovora o najmu predlaže teorija (Cigoj 1984–1986, 1715; Juhart u Juhart, Plavšak 2004, 693). Međutim, u konkretnom slučaju, vlasnica nije tvrdila da su izvršena ulaganja bila besmislena ili da su imala manju vrednost. Dakle, polazište je objektivna procena koristi, dok se okolnost da ulaganja za konkretnog vlasnika vrede manje uzima u obzir na prigovor (prigovor subjektivne manje vrednosti).²⁹

4. UGOVOR O GRAĐENJU, ULAGANJA I ZAHTEVI ZA RESTITUCIJU

Za razliku od ugovora o kupoprodaji i najmu, u ugovoru o građenju ulaganja u tuđu nepokretnost predmet su ugovorne obaveze. Kako je predmet ispunjenja obaveze po pravilu nerazdvojno spojen sa nepokretnošću naručioca, a vraćanje u naturi u slučaju prestanka ugovora nije moguće, i ovde se postavlja pitanje procene koristi koje podležu zahtevu za restituciju.

Ugovor može prestati retroaktivno, *ex tunc* ili za ubuduće, *ex nunc*. Iako ništavost i rušljivost uvek imaju retroaktivno dejstvo, posledice raskida ugovora zbog povrede zavise od toga da li je u ugovoru reč o jednokratnom ispunjenju obaveza ili ispunjenju koje traje duže. U ugovorima u kojima su obaveze trenutne i ispunjavaju se jednom, raskid ugovora ima retroaktivno dejstvo, dok u slučaju trajnijih ugovornih odnosa raskid ima dejstvo za ubuduće, osim ako predmet ugovora predstavlja završnu celinu i zbog povrede ceo predmet izgubi značenje za poverioca – u tom slučaju raskid ima retroaktivno dejstvo (Možina 2011, 66).

Prema teoriji, ugovor o građenju po pravilu ima prirodu jednokratnog ispunjenja obaveze (Plavšak u Juhart, Plavšak 2004, 910; Gaier u Münchener

²⁸ Vidi tač. 13 obrazloženja presude.

²⁹ Tako, na primer, problem nametnutog obogaćenja rešava nemačko pravo, i to pravilom o prestanku obogaćenja u trećem stavu § 818 BGB, prema kojem tuženi može da prigovori da izvršena ulaganja za njega imaju konkretno nižu vrednost (Looschelders 2014, 400, tač. 1113).

Kommentar zum BGB, § 314, Rdn. 9; BGH VII ZR 181/00 od 9. januara 2003, BGHZ 153, 279). Raskidom zbog povrede zahtevi za ispunjenje se gase, a ugovorni odnos se transformiše u odnos vraćanja i odštete. Pravila vraćanja regulisana su čl. 111 OZ i dopunjena pravilima o neosnovanom obogaćenju u čl. 190–198 OZ. Ugovorne strane su dužne da jedna drugoj vrate ono što su primile po ugovoru, a restitucija je usmerena u uspostavljanje stanja koje je postojalo pre zaključenja ugovora. Osim zahteva za restituciju, strana lojalna ugovoru protiv nepoštenog saugovarača takođe može podneti zahtev za naknadu štete, ako su ispunjeni preduslovi za odštetnu odgovornost.

Ako je naručilac na osnovu ugovora nešto već platio, to može zahtevati nazad, a sam je dužan da (po)vрати izvršene radove. Kako vraćanje u naturi uglavnom nije moguće jer je rezultat radova postao sastavni deo naručiočeve nepokretnosti, vrednost postignute koristi mora se proceniti u novcu. S tim u vezi, nude se dva moguća kriterijuma: objektivni (tržišna vrednost) i subjektivni (ugovorna cena). Razlika je često samo prividna jer ugovorom dogovorena cena predstavlja takođe i cenu usluge na tržištu. Bitna razlika u odnosu na ugovor o kupoprodaji i najmu je u tome što su se strane u trenutku zaključenja ugovora dogovorile o ceni radova. Kako su o tome postigle saglasnost, u principu ne postoje prepreke za korišćenje drugog kriterijuma za procenu obavljenih radova, osim ako radovi odstupaju od dogovorenog ili ako je cena razlog nevaljanosti ugovora.³⁰ Svrha je da se, čak i u slučaju da se ugovorni odnos promeni u odnos vraćanja, sledi vrednosni odnos između uzajamnih ispunjenja, sa kojim su se strane složile prilikom zaključenja ugovora. Ako ne postoje opravdani razlozi za raskid takvog ugovora, i u fazi restitucije treba u što većoj meri uzeti u obzir volju strana. Kriterijumu ugovorne cene ide u prilog i činjenica da ne bi bilo primereno da u slučaju da je objektivna (tržišna) vrednost radova veća od ugovorene cene izvođač zbog restitucije bude u boljem položaju nego što bi bio da je ugovor punovažno ispunjen. Ugovorna cena isto tako predstavlja polazište za procenu novčane naknade u slučaju raskida ugovora o građenju prema nemačkom pravu (Oberhauser, Unwirksamkeit und vorzeitige Beendigung von Bau- und Planerverträgen, u Messerschmidt, Voit, 2018, Rdn. 47; Schulze 2019, § 346, Rdn. 15), a takođe se pominje u okviru zahteva za restituciju zbog prestanka ugovora u nacrtu reforme švajcarskog opšteg

³⁰ Drugačije Viši sud u Ljubljani u presudi I Cp 1217/2018 od 5. decembra 2018. godine, u kojoj su razmatrane posledice raskinutog ugovora o građenju jer izvođač radova nije završio građevinske radove u roku, a rok je bio značajna komponenta ugovora. Sud je smatrao da pošto raskidom ugovora prestaju da važe ugovorne odredbe, uključujući odredbu o ugovornoj ceni, tužiteljka u kondicionom zahtevu u vezi sa vrednošću izvršenih radova nije vezana za ugovornu cenu (tač. 8 i 9 obrazloženja presude).

dela obligacionog prava OR 2020 (Huguenin, Hilty, Purtschert, Art. 82, u Huguenin, Hilty 2013, 268 i 269).

Odstupanje od kriterijuma ugovorne cene je moguće ako izvršeni radovi imaju nedostatke. U tom slučaju se kondicioni zahtev izvođača umanjuje za odgovarajući iznos, a vrednost radova se procenjuje ili prema njihovoj objektivnoj (tržišnoj) vrednosti ili prema razlici između vrednosti izvršenog rada bez nedostatka u vreme zaključenja ugovora i vrednosti koju bi imao u to vreme izvršeni rad sa nedostatkom, kao što inače važi za sniženje naknade zbog nedostataka prema članu 640 OZ.³¹ Budući da je pravni osnov zahteva izvođača neosnovano obogaćenje, sudska praksa zauzima stav da prigovor naručioca za sniženje naknade zbog nedostataka na radovima ne podleže ograničenjima u vezi sa pravovremenom kritikom nedostataka iz odgovornosti za nedostatke u OZ (čl. 633–640 u vezi sa čl. 660 OZ).³²

Ugovor o građenju često karakteriše duže trajanje, radovi se izvode postepeno sprovođenjem pojedinih faza, a plaćanje se ne vrši tek nakon završetka radova već sukcesivno, potvrđivanjem privremenih situacija i sukcesivnim uplatama za pojedine faze izgradnje. To je razlog zbog kojeg sudovi ugovor o građenju često smatraju ugovorom sa obavezama koje duže traju, a raskidu zbog povrede pripisuju dejstvo *ex nunc*.³³ Iz nekih sudskih odluka proizilazi da je u tom slučaju reč o delimičnom raskidu, raskidu od neispunjenog dela ugovora.³⁴ Uprkos tome, iz odluke Vrhovnog suda III Ips 56/2014 od 29. marta 2016. godine proizilazi restriktivan pristup u pogledu dužnosti naručioca da priznaje delimično ispunjenje i odustane samo od neispunjenog dela sa dejstvom *ex nunc*. U slučaju nenovčanih obaveza, poverilac nije dužan da prizna delimično ispunjenje, osim ako priroda obaveze drukčije ne nalaže (prvi stav čl. 285 OZ). Naime, primenjuje se pretpostavka da poverilac nema interes za delimično ispunjenje, a svoj interes može da ostvari samo uz potpuno ispunjenje (Plavšak u Juhart, Plavšak 2003, 330). U slučaju ugovora o građenju, po pravilu, naručilac nema interes za delimično ispunjenje, a mogućnost procene vrednosti izvršenog delimičnog ispunjenja

³¹ U kontekstu nemačkog zakona, smisleno slično Oberhauser, Unwirksamkeit und vorzeitige Beendigung von Bau- und Planerverträgen, u Messerschmidt, Voit 2018, tač. 47.

³² Rešenje Višeg suda u Ljubljani I Cp 689/2017 od 7. juna 2016. godine, tač. 8. Slično tome Viši sud u Ljubljani u presudi i rešenju II Cp 2441/2015 od 5. novembra 2015. godine, tač. 14, gde je inače došlo do raskida ugovora o građenju sa dejstvom za ubuduće, *ex nunc*.

³³ Tako, na primer, presuda Višeg suda u Ljubljani I Cp 222/2019 od 17. jula 2019. godine.

³⁴ Videti, na primer, rešenje i presudu Višeg suda u Ljubljani II Cp 2441/2015 od 5. novembra 2015. i presudu I Cp 222/2019 od 17. jula 2019. godine.

ne oduzima mu pravo da odustane od celokupnog ugovora (Von Rintelen, Grundfragen der Verpflichtung des Werkunternehmers u Messerschmidt, Voit 2018, Rdn. 128). Tako je Vrhovni sud u navedenoj odluci naglasio da u slučaju izostanka ugovornog dogovora o predaji i preuzimanju radova po delovima naručilac nije dužan priznati delimično ispunjenje, ali ako dobrovoljno odluči da priznaje delimično ispunjenje, može odustati samo od neispunjenog dela ugovora, tj. sa dejstvom za ubuduće.³⁵ Sud je takođe zapisao da dogovor o delimičnom plaćanju pojedinih faza izvršenih radova nije dovoljan da bi se zaključilo da su predaja i preuzimanje radova iz ugovora o građenju ugovoreni po delovima, ali da okolnosti konkretnog slučaja pokazuju da je naručilac dobrovoljno priznao delimično ispunjenje zbog sopstvenog interesa,³⁶ pa raskid ugovora o građenju ima *ex nunc* dejstvo.³⁷

U slučaju raskida ugovora sa dejstvom *ex nunc*, vrednost do tada izvršenih radova u skladu sa ugovorom utvrđuje se prema procentu ugovorne cene koji sledi procenat izvršenih radova po ugovoru.³⁸ Ako izvršeni radovi imaju nedostatke, plaćanje će se shodno tome sniziti, a teret tvrdnji i dokazivanja nedostataka snosi naručilac.³⁹

Možemo zaključiti da za procenu vrednosti izvršenih ulaganja nije naročito važno da li je došlo do raskida ugovora sa retroaktivnim dejstvom ili dejstvom za ubuduće jer je u oba slučaja (polazni) kriterijum ugovorna cena. Ako izvršeni radovi imaju nedostatke, novčana naknada se shodno tome snižava. Međutim, u slučaju raskida celokupnog ugovora, taj kriterijum može zameniti objektivna (tržišna) vrednost radova ako je razlog nevaljanosti ugovora neravnoteža između predmeta ugovora i ugovorene cene.

³⁵ Tač. 16 i 17 obrazloženja.

³⁶ Smatra se da poverilac često ima interes da prizna delimično ispunjenje u slučaju kašnjenja u ispunjavanju obaveza jer će završetak izgradnje objekta moći da poveri trećem licu. Slično tome, VSL u presudi I Cp 222/2019 od 17. jula 2019. godine: „da izvršeni radovi za naručioca očigledno imaju smisla i značaja, jer je novi izvođač mogao da nastavi sa radovima na objektu“ (tač. 9 obrazloženja). U svojoj odluci I Cp 689/2017 od 7. juna 2017. godine Viši sud u Ljubljani je smatrao da je raskid ugovora o građenju zbog povrede imao retroaktivno dejstvo (raskid celokupnog ugovora o građenju) jer naručiteljka nije bila zadovoljna radom izvođača i nije ga potvrdila, iz čega sledi da nije priznala delimično ispunjenje.

³⁷ Tač. 17 obrazloženja presude.

³⁸ Presuda i rešenje Višeg suda u Ljubljani II Cp 2441/2015 od 5. novembra 2015. godine, tač. 8; Presuda Višeg suda u Ljubljani I Cp 222/2019, tač. 9.

³⁹ Presuda Višeg suda u Ljubljani I Cp 222/2019, tač. 9; presuda Višeg suda u Mariboru I Cp 1029/2016 od 15. novembra 2016. godine. U vezi sa metodama utvrđivanja manje vrednosti nepokretnosti, videti Velkaverh 2020.

5. ZAKLJUČAK

Procena neosnovano postignutih koristi u novcu kada vraćanje u naturi nije moguće smatra se jednim od najtežih pitanja restitucionog prava. Ono se često otvara upravo pri povraćaju ulaganja u tuđu nepokretnost, kada vraćanje u naturi uglavnom nije moguće. Trošak za drugog ili ulaganje u tuđu imovinu povezano je sa konceptom nametnutog obogaćenja – obogaćenja koje nastaje nezavisno od volje osiromašenog, obično zbog postupanja osiromašenog lica. Za zahteve za restituciju iz naslova nametnutog obogaćenja karakteristično je da je kriterijum obogaćenja subjektivna korist, tj. korist koju ulaganje ima za obogaćeno lice.

Zahtev za povraćaj ulaganja često se javlja i kada ugovorni odnos prestaje. Na primer, ako je kupac uložio u nepokretnost koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora, a koji se kasnije poništava, pravila restitucije uvažavaju odredbe o ništavim, poništenim ili raskinutim ugovorima, koje dopunjuju pravila neosnovanog obogaćenja. Na naknadu troškova, koje je u međuvremenu kupac imao sa nepokretnošću, primenjuju se pravila o troškovima iz člana 194 OZ. Ako tržišna vrednost ulaganja premašuje vrednost troškova ulaganja, ukupna vrednost može biti kriterijum restitucije pod uslovom da je posledica investitorovog rada ili njegovih sposobnosti (i nastala je na njegov račun) i ako kupac zaista može imati koristi od ove tržišne vrednosti (npr. ako je razumno očekivati da će nepokretnost prodati, iznajmiti itd.).

Po prestanku ugovora o najmu, najmoprimac je dužan da nepokretnost vrati u stanje u kome je bila kad mu je predata u najam. Zbog toga se smatra da je najmoprimac, koji nije imao saglasnost vlasnika za ulaganja, postupio na sopstveni rizik i nema pravo na zahtev za povraćaj ulaganja. Prema sudskoj praksi, to izričito važi za najmoprimca prema ZS-1. U drugim slučajevima, kada najmoprimac ulaže uz saglasnost vlasnika, primljena korist procenjuje se subjektivno, što znači da vlasnik može prigovoriti da ulaganje za njega ima manju korist od objektivne, što je obično neamortizovana vrednost ulaganja.

Ugovor o građenju razlikuje se od ugovora o kupoprodaji i najmu po tome što ulaganja u tuđu nepokretnost podležu obavezi ispunjenja. Ako ugovor prestaje retroaktivno, polazište za utvrđivanje vrednosti izvršenih radova uglavnom će biti ugovorna cena, a iznos restitucije će se shodno tome sniziti ako radovi imaju nedostatke.

LITERATURA

- [1] Birks, Peter. 1985. *An Introduction to the Law of Unjust Enrichment*. Oxford: Clarendon Press Oxford.
- [2] Cigoj, Stojan. 1984–1986. *Komentar obligacijskih razmerij*. Knjige I–IV. Ljubljana: Časopisni zavod Uradni list SR Slovenije.
- [3] Combot, Melodie. 2019. Unjustified Enrichment and Civil Liability. 353–375. *French Civil Liability in Comparative Perspective*, ed. J. S. Borghetti, S. Whittaker. Oxford – London – New York – New Delhi – Sydney: Hart.
- [4] Goff, Robert, Gareth Jones. 2011. *The law of unjust enrichment*. 8. ed. London: Sweet & Maxwell.
- [5] Hartmann, Stephan. 2005. *Die Rückabwicklung von Schuldverträgen*. Zürich – Basel – Ženeva: Schulthess.
- [6] Honsell, Heinrich, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand (ed.). 2011. *Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1–529 OR*. 5. izdaja. Helbing Lichtenhahn: Basel.
- [7] Huguenin, Claire, Reto M. Hilty (ed.). 2013. *Schweizer Obligationenrecht 2020, Entwurf für einen neuen allgemeinen Teil*. Zürich: Schulthess.
- [8] Juhart, Miha, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur. 2018. *Stvarnopravni zakonik s komentarjem*. Ljubljana: Uradni list RS.
- [9] Juhart, Miha, Nina Plavšak (ed.). 2003. *Obligacijski zakonik s komentarjem*. 2. knjiga. Ljubljana: GV Založba.
- [10] Juhart, Miha, Nina Plavšak (ed.). 2004. *Obligacijski zakonik s komentarjem*. 3. knjiga. Ljubljana: GV Založba.
- [11] Krüger, Wolfgang, Emmerich Volker, Thomas Finkenauer (ed.). 2019. *Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 3*. 8. izdaja. München: C.H. Beck.
- [12] Lindner-Figura Jan, Frank Oprea, Frank Stellmann (ed.). 2017. *Geschäftsraummieta*. 4. izdaja. München: C.H. Beck.
- [13] Loewenheim, Ulrich. 2007. *Bereicherungsrecht*. 3. izdaja. München: C. H. Beck.
- [14] Looschelders, Dirk. 2014. *Schuldrecht, Besonderer Teil*. München: Verlag Franz Vahlen.
- [15] Lutman, Karmen. 2019. Povrnitev vlaganj v tujo nepremičnino. *Pravni letopis*: 177–198.

- [16] Lutman, Karmen. 2020. *Nepravličena obogatitev*. Ljubljana: GV Založba.
- [17] Meier, Sonja. 1/2017. Unwinding Failed Contracts: New European Developments. *Edinburgh Law Review* 21: 1–29.
- [18] Messerschmidt, Burkhard, Wolfgang Voit *et al.* (ed.). 2018. *Privates Baurecht*. 3. izdaja. München: C.H. Beck.
- [19] Možina, Damjan. 2011. Razdor, odpoved in odstop od pogodbe. *Pravni letopis*: 57–73.
- [20] Možina, Damjan. 2017. Vsebina in obseg obogatitvenega zahtevka. 143–167. *Razsežnosti zasebnega prava, Liber amicorum Ada Polajnar Pavčnik*, ed. D. Možina. Ljubljana: Pravna fakulteta.
- [21] Schlechtriem, Peter. 2000. *Restitution und Bereicherungsausgleich in Europa, Band 1*. Tübingen: Mohr Siebeck.
- [22] Schlechtriem, Peter. 2001. *Restitution und Bereicherungsausgleich in Europa, Band 2*. Tübingen: Mohr Siebeck.
- [23] Schmidt-Futterer, Wolfgang *et al.* (ed.). 2019. *Mietrecht*. 14. izdaja. München: C.H. Beck.
- [24] Schulze, Reinhard *et al.* (ed.). 2019. *Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar*. 10. izdaja. Baden-Baden: Nomos.
- [25] See, Alvin. 2017. Restitution for the Mistaken Improver of Land. *The Conveyancer & Property Lawyer*: 60–69.
- [26] Velkaverh, Aleš. 2020. Jamčevanje za napake: Kdaj pride v poštev manjvrednost objekta in kako se določi? <https://www.uradni-list.si/e-bilten/novica/jamcevanje-za-napake-kdaj-pride-v-postev-manjvrednost-objekta-in-kako-se-doloci>.

Karmen LUTMAN, PhD, LL.M (HU Berlin)

Assistant Professor, University of Ljubljana Faculty of Law, Slovenia

**RESTITUTION FOR IMPROVEMENTS ON LAND
OF ANOTHER AFTER TERMINATION OF SALES,
LEASE OR CONSTRUCTION CONTRACT**

Summary

Rules on restitution for improvements made to someone else's property can be found in various branches of Slovenian private law, such as the law of unjustified enrichment, negotiorum gestio, contract law and property law. Even though to some extent these rules deal with very similar situations, they differ in various aspects. While some of them are more favourable to the creditors in getting as much of their investment back as possible, others are more inclined toward protecting the debtor against forced financing of another's economic decisions. This paper discusses some open dilemmas concerning restitution of improvements made to someone else's property in Slovenian contract law. More precisely, it deals with restitutionary consequences of failed sales, lease and construction contracts and approaches this topic from a comparative perspective.

Key words: *Unjustified enrichment. – Performance-based enrichment claim. – Non-performance-based enrichment claim. – Reimbursement of costs. – Enrichment principle. – Increase in property value.*

Article history:
Received: 11. 1. 2021.
Accepted: 3. 3. 2021.