

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 72 0 П 007634 18 Рев 2
Бања Лука, 6.11.2018. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Дарка Осмића, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Д. К. из Г., кога заступају М. К. и М. Ђ., адвокати из Заједничке адвокатске канцеларије, против туженог К. М. д.о.о. Г., кога заступа В. Р., адвокат из Б., ради одустанка од уговора и исплате закупнине, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 007634 16 Гж 3 од 20.3.2018. године, на сједници одржаној 6.11.2018. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 007634 14 П 2 од 1.4.2016. године дјелимично је усвојен тужбени захтјев и утврђено је да је тужитељ одустао од уговора о закупу закљученог са туженим 23.8.2007. године предметом којег је пословни простор изграђен на к.ч. број ... уписаној у п.л. број ... к.о. Л. и тужени је обавезан да тужитељу исплати закупнину од септембра 2007. до 26.7.2009. године у износу од 205.800,00 КМ, са припадајућом каматом од 16.9.2009. године до исплате и да му накнади трошкове поступка у износу од 8.672,00 КМ, а одбијен је преостали дио захтјева за исплату закупнине за период од августа 2009. до јануара 2011. године у мјесечним износима од по 9.000,00 КМ и за камате, преко досуђених; захтјев за закупнину – до предаје му у посјед назначених некретнина, као и за све комуналне трошкове и утрошену електричну енергију проистекле из периода закупа; за накнаду штете причињене на предметном објекту у износу од 60.048,00 КМ и за камате од 15.10.2010. године до исплате; као и за предају у посјед тог простора; те на име утрошене електричне енергије у износ од 5.000,00 КМ; и за трошкове поступка, преко досуђених.

Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев туженог-противтужитеља К. М. д.о.о. Г. (даље: тужени) да му тужитељ противтужени Д. К. (даље: тужитељ) накнади изгубљену зараду у износу од 729.481,50 КМ са каматом од 1.1.2010. године до исплате и обичну штету у износу од 11.473,66 КМ са каматом као у изреци првостепене пресуде, као и захтјев за накнаду трошкова поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 007634 16 Гж 3 од 20.3.2018. године жалба туженог је усвојена, првостепену пресуду у усвајућем

дијелу преиначена и тужбени захтјев тужитеља је у том дијелу одбијен, а жалбу тужитеља је одбијена и иста пресуда у одбијајућем дијелу потврђена и одлучио је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и одлуке о трошковима поступка и предлаже да се иста укине и предмет врати суду на поновно суђење.

Тужени у одговору на ревизију тужитеља предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељ тужбеним захтјевом тражи: да се утврди да је одустао од уговора о закупу пословног простора закљученог са туженим 23.8.2007. године, исплату закупнине и накнаду штете по основима и у износима назначеним у изреци првостепене пресуде, предају у посјед предметног пословног простора и исплату на име утрошене електричне енергије за вријеме кориштења тог простора. Тужени противтужбеним захтјевом тражи накнаду изгубљене зараде и обичне штете у износима као у изреци првостепене пресуде.

Расправљајући о тужбеном захтјеву тужитеља првостепени суд је утврдио: да су тужитељ (као закуподавац) и тужени (као закупопримац) дана 1.8.2007. године закључили уговор о закупу пословне зграде површине ... м² која се састоји од..., изграђена на к.ч. број ... к.о. Л., заведен у књизи протокола туженог, којим нису уговорили плаћање закупнине него је уговорена обавеза туженог да запосли оца тужитеља; да је тужени испунио ту своју обавезу закључењем уговора о раду на неодређено вријеме (дана 15.8.2007. године) са оцем тужитеља М. К., а затим га именовао за директора туженог; да су парничне странке закључиле уговор о закупу и 23.8.2007. године предметом којег су исте некретнине, којим је уговорена мјесечна закупнина у износу од 9.000,00 КМ и да је опоменом тужитеља од 14.11.2007. године тужени позван да плаћа закупнину; да су оснивачи туженог супружници М. С. и Б. С.; да је финансијски вјештак М. З. нашао: да тужени није књижио закупнину као трошак у расходима предузећа у 2007, 2008. и 2009. години што је разлог неискривања ни дуга тужитељу по основу закупнине (за исти период) у билансима и књиговодственој евиденцији; да је отац тужитеља разријешен дужности директора туженог 17.3.2009. године, а за новог директора је именована Б. С.; да је тужитељ 26.6.2009. године доставио туженом обавјештење о одустанку од уговора о закупу од 23.8.2007. године; да је правоснажном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 020436 11 П од 15.4.20013. године обавезан тужени Д. К. (овдје тужитељ) да тужитељу К. М. д.о.о. Г. (овдје тужени), врати вриједност износа од 140.000,00 ЕУР, који је директор туженог пренио на рачун тужитеља на име цијене предметних некретнина за које су парничне странке 5.8.2007. године закључиле предуговор о купопродаји а није дошло до закључења главног уговора; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 16.9.2009. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је дјелимично усвојио тужбени захтјев тужитеља у погледу захтјева да се утврди да одустаје од уговора о закупу од 23.8.2007. године и за плаћање закупнине са каматом, за период од септембра 2007. године до јула 2009. године - као у ставу првом изреке, а одбио је тужбени захтјев: за закупнину и за камату, за период од августа 2009. године до јануара 2011. године, као

у ставу другом алинеја 1. до 20. изреке; захтјев за накнаду штете (алинеја 21. и 23 исти став изреке); и за предају у посјед предметних некретнина (алинеја 22. исти став изреке), те је одбијен и противтужбени захтјев туженог за накнаду изгубљене зараде и обичне штете, као уставу 3. изреке пресуде.

Другостепени суд је у поновном поступку (након што је ранија другостепена пресуда од 20.12.2016. године укинута, одлуком овог ревизионог суда број 72 0 П 007634 17 Рев од 25.10.2017. године) отворио расправу ради правилног и потпуног утврђивања чињеничног стања, па је након поновног провеђења већ проведених доказа жалбу туженог усвојио и првостепену пресуду у усвајућем дијелу преиначио тако, што је тужбени захтјев тужитеља за утврђење да је одустао од уговора о закупу пословног простора (од 23.8.2007. године) и за исплату закупнине за период од септембра 2007. до 26.7.2009. године у износу од 205.800,00 КМ са каматом одбио, те је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду у одбијајућем дијелу за исплату закупнине од августа 2009. године до закључно са јануаром 2011. године потврдио и одлучио је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

У овом ревизионом поступку спорна је другостепена пресуда у одбијајућем дијелу тужбеног захтјева тужитеља за утврђење да је одустао од уговора о закупу од 23.8.2007. године и за исплату закупнине, од септембра 2007. године до 26.7.2009. године у износу од 205.800,00 КМ и накнаде за кориштење истог простора, од августа 2009. закључно са јануаром 2011. године у износу од 126.000,00 КМ, док се та пресуда ревизијом не побија у преосталом одбијајућем дијелу тужбеног захтјева и одбијајућег (у цјелини) противтужбеног захтјева.

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Из чињеничног утврђења нижестепених судова произлази да су тужитељ и тужени 1.8.2007. године закључили уговор – назван уговором о закупу, предметом којег су некретнине описане у тачки ... уговора и уговорили су услове под којима тужитељ те некретнине даје туженом на кориштење, као и друга права и обавезе уговорних страна по том уговору. У тачки ... уговора је уговорено да тужени (као закуподавац), неће плаћати закупнину тужитељу (као закуподавцу), јер се тим уговором обавезао запослити оца тужитеља М. К. из Г., код туженог.

Произлази такође да је наведени уговор и извршен, јер је тужени 15.8.2007. године закључио уговор о раду са оцем тужитеља и распоредио га на послове директора туженог, што је била једина уговорена обавеза туженог, а именовани је као директор туженог 1.2.2008. године са тужитељем закључио уговор о раду на одређено вријеме, а затим 18.5.2008. године и уговор о раду на неодређено вријеме, што није била уговорна обавеза туженог из тог уговора.

Уговор од 1.8.2007. године је, по природи ствари, трајао до доношења одлуке туженог од 17.3.2009. године о разрјешењу М. К. са дужности директора туженог (због поремећених односа између оснивача туженог и именованог), након чега је за директора туженог именована Б. С. која је, заједно са својим супругом М. С., оснивач туженог.

Тужитељ, који не спори да је потписао наведени уговор о закупу од 1.8.2007. године закључен са туженим, свој захтјев темељи на уговору о закупу од 23.8.2007. године наводећи, да тај уговор има све елементе уговора о закупу (па и уговорену

закупнину), које предвиђа одредба члана 567. 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 и 39/03 и 74/04, даље: ЗОО), за разлику од уговора од 1.8.2007. године којим није уговорена закупнина и да због тога тај уговор нема елементе уговора о закупу.

Међутим, с обзиром да правни карактер сваког уговора одређује његов садржај а не назив, околност да уговором (називаним уговор о закупу) од 1.8.2007. године није уговорена закупнина, не значи да исти није правно ваљан и да не производи правно дјелство, како то ревидент, у прилог своје тезе да је правно ваљан уговор од 23.8.2007. године, током поступка па и у ревизији тврди. То, насупрот наводима туженог значи, да је тај уговор неименовани уговор и да су њиме, сагласном вољом уговорних страна, уговорена њихова међусобна права и обавезе, а исти је и реализован, како су правилно закључили и нижестепени судови.

Према томе, по оцјени овог ревизијског суда, другостепени суд је закључак о правој вољи (намјери) уговорних страна извео на основу утврђених, свих околности које су пратиле закључење предметног уговора и које су могле послужити као основ за правилно пресуђење о правој намјери парничних странака, који закључак одговара и начелу савјесности и поштења у правном саобраћају, и који, као правилан прихвата и овај суд.

Наиме, смисао и циљ уговорних одредби је пословна сарадња тужитеља и туженог која је јасно дефинисана одредбама уговора од 1.8.2007. године. Закључак другостепеног суда да су парничне странке закључиле тај уговор, а не уговор од 23.8.2007. године прозлази и из свих других проведених доказа. Наведени уговор је, одмах по његовом закључењу протоколисан у књигу протокола, што је тужени доказао изводом из те књиге, а што је потврдила и свједок Е. Д., која је као радник туженог водила протокол и радила рачуноводствене послове код туженог. Будући да јој је та чињеница позната из личног сазнање, немају основа (вербални и ничим аргументовани) ревизиони приговори у погледу овог доказа. Ову одлучну чињеницу – да је само тај уговор закључен између страна у овом спору, даље произлази и из налаза финансијског вјештака М. З., који је на основу књиговодствено финансијске документације туженог нашао, да тужени у билансу стања, за спорни период од закључења наведеног уговора до изјаве о одустанку (од 2007. до 2009. година), није књижио закупнину као расход а ни обавезу према тужитељу, што значи да није исказивао дуг према тужитељу, по том основу. Како тужитељ није доказао супротно, другостепени суд је правилно судио када је, ове доказе узео правно релевантним доказима за пресуђење у погледу предње наведене одлучне чињенице.

С друге стране, тужитељ није пружио доказе да је туженом доставио понуду од 20.8.2007. године за закључење уговора о закупу од 23.8.2007. године, а ни доказ о закључењу тог уговора, као ни о достављању опомене од 14.11.2007. године за плаћање закупнине, јер су се сва та писмена морала доставити туженом путем пријемне књиге поште (какав је случај са уговором од 1.8.2007. године), а нису. Када се наведено има у виду као и исказ свједока М. К. (тадашњи директор туженог, а отац тужитеља) који је у прилог тврдње да је уговор од 23.8.2007. године и закључен навео, да је као директор туженог дао налог да се са рачуна туженог на име закупнине плати износ од 140.000,00 ЕВРА и да је та закупнина и плаћена, коју тврдњу је учинио неистинитом сам тужитељ наводећи, да му ни динара тужени није платио на име закупнине, а што је на крају потврђено и правоснажном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 020436 11 П од 15.4.20013. године којом је обавезан тужени Д. К. (овдје тужитељ) да тужитељу К. М. д.о.о. Г. (овдје тужени), врати износ од 273.816,21 КМ (вриједност износа од 140.000,00 ЕВРА), који је директор туженог

пренио на рачун тужитеља на име цијене предметних некретнина за које су парничне странке 5.8.2007. године закључиле предуговор о купопродаји, за које није дошло до закључења главног уговора. Стога је другостепени суд правилно закључио да је исказ свједока М. К. у том дијелу неистинит и да је срачунат на успјех тужитеља у овом спору, као и да је права воља (намјера) тужитеља и туженог била да закључе уговор од 1.8.2007. године, назван уговором о закупу.

Поменути докази и околности које су пратиле закључивање уговора од 1.8.2007. године, као и околност да су парничне странке у исто вријеме закључиле и предуговор о купопродаји некретнина које су предметом уговора о закупу, да је тужитељ одустао од наведеног уговора након што је постало извјесно да до закључења купопродајног уговора неће доћи, што је такође био циљ и смисао уговора о закупу од 1.8.2007. године, који није остварен, што је био ризик код закључења тог уговора, (који ризик носи сваки уговор). Све наведено упућује на закључак да је уговор од 1.8.2007. године производ воље уговорних страна, а не уговор од 23.8.2007. године, како то неосновано током поступка, а и у ревизији тужитељ покушава представити.

На овакав закључак је без значаја позивање ревидента у ревизији на ослобађајућу кривичну пресуду којом је М. К. ослобођен оптужбе за кривично дјело злоупотребе службеног положаја (везано за пребацивање средстава туженог на рачун тужитеља на име испуњења уговора о купопродаји некретнина, који никад није ни закључен), јер је грађанска одговорност шира од кривичне одговорности.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде и на околност да се у ревизији нашироко описује хронолошки ток поступка у овој правној ствари и садржај другостепене пресуде а не указује се ни на једну чињеницу ни доказ који би били од утицаја на другачији исход од овог спора, остали наводи ревизије се указују неоснованим.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које се указује у ревизији, а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности (члан 241. ЗПП), због чега је примјеном одредбичлана 248. ЗПП, ревизија тужитеља одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Дарко Осмић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић