

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 194306 18 Rev
Banjaluka, 17.05.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Preduzeće za ... RS a.d. B., zastupan po punomoćniku N.M., advokatu iz B., protiv tuženih E. d.o.o. L. (dalje: prvotuženi) i Đ.D. (dalje: drugotuženi), zastupani po punomoćnicima D.M. i S.D., advokatima iz B., radi utvrđenja i isplate i po protivtužbi tuženih-protivtužilaca E. d.o.o. L. i Đ.D., zastupani po punomoćnicima D.M. i S.D., advokatima iz B., protiv tužioca-protivtuženog Preduzeća za ... RS a.d. B., zastupan po punomoćniku N.M., advokatu iz B., radi isplate, odlučujući o reviziji tuženih-protivtužilaca protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 194306 17 Gž od 19.09.2017. godine, na sjednici održanoj dana 17.05.2018. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, obje nižestepene presude se preinačavaju u dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev tužioca i utvrđeno da je raskinut ugovor o kupoprodaji zaključen 28.08.2002. godine između tužioca i tuženog „E.“ d.o.o. B. i Aneksi ugovora o kupoprodaji i to Aneks 1. ugovora o kupoprodaji od 06.11.2003. godine, Aneks broj 2. ugovora o kupoprodaji od 03.05.2004. godine, Aneks broj 3. ugovora o kupoprodaji od 05.08.2004. godine, Aneks broj 4. ugovora o kupoprodaji od 24.11.2004. godine, Aneks broj 5. ugovora o kupoprodaji od 01.02.2005. godine, Aneks broj 6. ugovora o kupoprodaji od 18.03.2005. godine i Aneks broj 7. ugovora o kupoprodaji od 06.07.2005.godine i obavezani tuženi da tužiocu solidarno isplate iznos od 1.695.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 04.11.2013. godine pa do isplate, tako što se tužbeni zahtjev tužioca odbija.

U preostalom dijelu revizija se odbija.

Svaka stranka snosi svoje troškove cijelog postupka.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 194306 14 P od 07.10.2016. godine, usvojen je tužbeni zahtjev tužioca i utvrđeno da je raskinut Ugovor o kupoprodaji zaključen između tužioca i tuženog E. d.o.o. B. (u daljem tekstu: prvotuženi) od 28.08.2002. godine i Aneks Ugovora o kupoprodaji i to Aneks 1. Ugovora o kupoprodaji od 06.11.2003. godine, Aneks broj 2. Ugovora o kupoprodaji od 03.05.2004. godine, Aneksa broj 3. Ugovora o kupoprodaji od 05.08.2004. godine, Aneksa broj 4. Ugovora o kupoprodaji od 24.11.2004. godine, Aneks broj 5, Ugovora o kupoprodaji od 01.02.2005. godine, Aneksa broj 6.

Ugovora o kupoprodaji od 18.03.2005. godine i Aneksa broj 7 Ugovora o kupoprodaji od 06.07.2005. godine.

Obavezani su prvotuženi i Đ.D. iz B. (u daljem tekstu: drugotuženi) da tužiocu solidarno isplate iznos od 1.695.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 04.11.2013. godine, pa do isplate, a sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Istom presudom usvojen je protivtužbeni zahtjev tuženih i obavezan tužilac da prvotuženom na ime neplaćenih zakupnina isplati ukupan iznos od 94.023,00 KM sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatom i to: 45.213,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11. oktobra 2011. godine, kao dana dospelosti, pa do konačne isplate i 48.810,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 11. novembra 2011. godine, kao dana dospelosti, pa do konačne isplate.

Obavezan je tužilac da prvotuženom, na ime razlika manje obračunatih zakupnina isplati iznos od 570.808,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 12. aprila 2010. godine, kao dana podnošenja protivtužbe.

Obavezan je tužilac da prvotuženom, na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora, isplati ukupan iznos od 857.497,11 KM sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatom, kao u tački 3 prvostepene odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Obavezan je tužilac da prvotuženom na ime neosnovanog korištenja parking prostora isplati ukupan iznos od 133.315,00 KM, sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatom kao u tački 4 odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 194306 17 Gž od 19.09.2017. godine, žalba tužioca je djelimično uvažena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 194306 14 P od 07.10.2016. godine u pobijanom dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu preinačena tako što je:

Obavezan tužilac da prvotuženom na ime neplaćenih zakupnina isplati iznos od 69.618,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 20.04.2010. godine pa do isplate, dok je u ostalom dijelu protivtužbeni zahtjev odbijen.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev da se obaveže tužilac da prvotuženom na ime razlika manje obračunatih zakupnina isplati iznos od 570.808,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 12.04.2010. godine pa do isplate.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev da se obaveže tužilac da prvotuženom na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora isplati ukupan iznos od 857.497,11 KM sa zakonskim zateznim kamatom.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev da se obaveže tužilac da prvotuženom na ime neosnovanog korištenja parking prostora isplati ukupan iznos od 133.315,00 KM sa zakonskim zateznim kamatom.

Žalba tuženih je odbijena i prvostepena presuda u pobijanom dijelu kojim je usvojen tužbeni zahtjev tužioca i utvrđeno da je raskinut ugovor o kupoprodaji zaključen između tužioca i tuženog E. d.o.o. B. od 28.08.2002. godine i sedam Aneksa tog ugovora i kojim su obavezani tuženi da tužiocu solidarno isplate iznos od 1.695.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 04.11.2013. godine pa do isplate, potvrđena.

Obavezani su tuženi da solidarno nadoknade tužiocu troškove prvostepenog postupka u iznosu od 27.233,50 KM, kao i troškove žalbenog postupka u iznosu od 6.315,00 KM, dok je u ostalom dijelu zahtjev tužioca za troškove postupka odbijen.

Odbijen je zahtjev tuženih da im tužilac nadoknadi troškove sastava žalbe u iznosu od 5.923,12 KM i sudsku taksu.

Odbijen je zahtjev tuženih da im tužilac nadoknadi troškove sastava odgovora na žalbu u iznosu od 5.923,12 KM i sudsku taksu.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobijaju tuženi-protivtužioc i iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca da se utvrdi da je raskinut ugovor o kupoprodaji zaključen između tužioca i tuženog E. d.o.o. B. od 28.08.2002. godine i sedam Aneksa tog ugovora, kao i zahtjev da se tuženi solidarno obavežu da tužiocu isplate iznos od 1.695.000,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od 04.11.2013. godine pa do isplate i da mu naknade troškove postupka.

Predmet spora je i protivtužbeni zahtjev tuženih da se tužilac obaveže da prvotuženom:

- na ime neplaćenih zakupnina (za period od 01.02.2011.-15.11.2011. godine) po ugovoru o zakupu poslovnog objekta u B., hotela „E. – S.“ isplati ukupan iznos od 94.023,00 KM sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama,
- na ime razlika manje obračunatih zakupnina po ugovoru o zakupu poslovnog objekta u B. hotela E.-S. (u periodu od 13.09.2004.-18.12.2008. godine) isplati iznos od 570.808,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 12. 04.2010. godine pa do isplate,
- na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora u B. između Ulica ... i D... (za period od 12.09.2002.-15.11.2011. godine) isplati ukupan iznos od 857.497,11 KM sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama,
- na ime neosnovanog korištenja parking prostora u B. između Ulica J. i D. (za period od 12.09.2002.-15.11.2011. godine) isplati ukupan iznos od 133.315,00 KM, sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te zahtjev za naknadu troškova postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da su tužilac kao kupac i prvotuženi kao prodavac zaključili dana 28.08.2002. godine u B. ugovor o kupoprodaji čiji je predmet objekat servisa i kancelarijski prostor u površini od 616,08 m² i parking prostor u površini od 1.645 m², koji se nalazi u B. između Ulica J. i D.; da je u članu 2. ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 1.695.000,00 KM tako da kupac isplaćuje prodavcu djelimičnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.439.845,84 KM i to prenosom sa depozitnog računa kod E. banke a.d. B., a preostali iznos kupoprodajne cijene od 255.154,16 KM kupac se obavezuje platiti prodavcu odmah po sudskoj ovjeri ugovora; da je u članu 4. ugovoreno da su se ugovorne stranke sporazumjele da kupac preuzima u posjed nekretnine odmah po potpisivanju ovog ugovora, a u članu 5. da se prodavac obavezuje da će u roku od jedne godine od potpisivanja ovog ugovora obezbjediti kupcu građevinsku dozvolu i rješenje o odobrenju za upotrebu objekta te platiti sve naknade u vezi sa potrebnom dokumentacijom, a ukoliko prodavac ne ispuni obavezu iz stava 1. člana 5. ugovora, kupac ima pravo da jednostrano raskine ovaj ugovor, u kom slučaju je prodavac

dužan vratiti kupoprodajnu cijenu u cijelosti i nadoknaditi eventualnu štetu kupcu; da je drugotuženi dao izjavu kojom garantuje svojom pokretnom i nepokretnom imovinom da će se odredbe člana 5. ugovora o kupoprodaji, koje se odnose na pribavljanje neophodnih rješenja i dozvola, realizovati; da je između ugovarača izvršena primopredaja prodatih nekretnina navedenih u ugovoru o kupoprodaji 12.09.2002. godine, kada je sastavljen zapisnik o primopredaji; da su ugovarači nakon zaključenog ugovora o kupoprodaji od 28.08.2002. godine zaključili sedam Aneksa ugovora o kupoprodaji, kojim su produžavali rok utvrđen u članu 5. ugovora o kupoprodaji; da je nakon zaključenja ugovora o kupoprodaji zaključen ugovor o cesiji između tužioca kao ustupioca, JF PIO B.1 kao dužnika i prvotuženog kao primaoca, kojim ugovorom je tužilac prenio na prvotuženog svoja potraživanja od JF PIO B.1 u iznosu od 255.154,16 KM; da su tužilac kao zakupac i prvotuženi kao zakupodavac zaključili dana 13.09.2004. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora ukupne površine od 300 m² koji se nalazi na četvrtom spratu u zgradi hotela E.-S. u B., Ulica ..., kojim je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu od 18 KM/m² što za 300 m² zakupnina iznosi mjesečno 5.400,00 KM; da su nakon toga tužilac kao zakupac i prvotuženi kao zakupodavac zaključili 07.12.2004. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 750 m² koji se nalazi u zgradi hotela E-S. u B. na I, II i IV spratu za mjesečnu zakupninu od 18 KM/m², odnosno u mjesečnom iznosu od 13.500,00 KM; da su ugovarači 15.06.2005. godine zaključili Aneks I ugovora o zakupu od 13.09.2004. godine i od 07.12.2004. godine, kojim je prvotuženi kao zakupodavac dao u zakup tužiocu kao zakupcu u zakup poslovni prostor u prizemlju zgrade hotela E-S. u B. u površini od 577 m² za mjesečnu zakupninu u iznosu od 11 KM/m² za korištenje poslovnog prostora u površini od 318 m², što mjesečno iznosi 3.498,00 KM i 5,50 KM/m² za korištenje prostora komunikacija u površini od 259 m² što mjesečno iznosi 1.424,50 KM; da su tužilac kao zakupac i prvotuženi kao zakupodavac zaključili dana 29.06.2006. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora hotela E-S. u B. ukupne površine 1.627 m² za mjesečnu zakupninu u iznosu od 12 KM/m², što mjesečno iznosi 19.524,00 KM, a nakon toga četiri Aneksa navedenog ugovora o zakupu kojim su produžavali vrijeme trajanja zakupa; da su tužilac kao zakupac i prvotuženi kao zakupodavac zaključili dana 12.01.2009. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u zgradi hotela E.-S. u B. ukupne površine od 1.627 m², za mjesečnu zakupninu od 48.810,00 KM, odnosno 30,00 KM/m², kojim su ugovorili način plaćanja zakupnine kompenzacijom na ime povrata uplaćenog iznosa po osnovu ugovora o kupoprodaji od 28.08.2002. godine, a nakon toga i Aneks 1 ovog ugovora o zakupu da se način plaćanja kompenzacijom primjenjuje od 01.02.2009. godine; da su tužilac kao zakupac i prvotuženi kao zakupodavac zaključili dana 26.09.2011. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora hotela „E.-S.“ površine 1.627 m² za mjesečnu zakupninu od 48.810,00 KM, odnosno 30,00 KM/m²; da je tužilac otkazao prvotuženom korištenje zakupljenog poslovnog prostora u zgradi hotela E.-S. u B. i dana 15.11.2011. godine izvršena primopredaja poslovnog prostora i inventara, kada je sačinjen i zapisnik o izvršenoj primopredaji; da je vještak ekonomsko-finansijske struke u pismenom nalazu i mišljenju od 04.11.2013. godine izvršio vještačenje i dao obrazloženje nalaza na raspravi dana 11.12.2013. godine.

Kod takvog stanja činjenica prvostepeni sud zaključuje da su tužilac i tuženi izvedenim dokazima dokazali osnov i visinu tužbenog i protivtužbenog zahtjeva, prihvatajući u cijelosti nalaz i mišljenje vještaka ekonomsko-finansijske struke, slijedom čega je usvojio tužbeni zahtjev tužioca pozivom na odredbe člana 124, člana 125. stav 1, 2. i 4. i člana 132. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO), kao i protivtužbeni zahtjev

tuženih pozivom na odredbe člana 567, člana 569, člana 581, člana 583, a u vezi sa članom 210. i članom 214. ZOO.

Drugostepeni sud je žalbu tuženih odbio, a žalbu tužioca djelimično uvažio i odlučio kao u izreci te presude, temeljem odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. i 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).

Po ocjeni drugostepenog suda, tužilac ima pravni interes da deklaratornom tužbom traži da se utvrdi da je ugovor raskinut, jer ima opravdanu potrebu da se postojanje pravnog odnosa sa prvotuženim učini nesumnjivim.

Nalazeći da tuženi nije pribavio građevinsku i upotrebnu dozvolu ni u toku trajanja prvostepenog postupka, drugostepeni sud, saglasno odredbi člana 125. stav 4. ZOO, zaključuje da su se ispunili zakonski uslovi da se utvrdi da je navedeni ugovor o kupoprodaji raskinut, jer su i ugovorne strane predvidjele da se ugovor o kupoprodaji smatra raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku, odnosno ugovoreno je pravo za kupca na jednostrani raskid ugovora u slučaju neispunjenja obaveze prodavca, prema članu 5. stav 2. ugovora.

Pored toga, zaključuje da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 1.695.000,00 KM u cijelosti realizovana, te da je prvotuženi imao na raspolaganju novac tužioca dat na ime kupoprodajne cijene u iznosu od 1.695.000,00 KM do zaključenja ugovora o zakupu od 12.01.2009. godine, kojim je ugovoreno da se mjesečna zakupnina od 48.810,00 KM kompenzira povratom uplaćenog iznosa po osnovu ugovora o kupoprodaji nekretnina od 28.08.2002. godine (član 2. Ugovora o zakupu od 12.01.2009. godine), kako je i realizovano.

Cijeneći da je prema nalazu vještaka ekonomsko-finansijske struke ukupno obračunata zakonska zatezna kamata na iznos glavnog duga od 1.695.000,00 KM počev od 14.11.2002. godine do 26.12.2007. godine dostigla taj dug i da iznosi 1.695.000,00 KM, zaključuje da je pravilno prvostepeni sud usvojio zahtjev tužioca i dosudio mu navedeni iznos koji predstavlja kapitaliziranu kamatu (a ne glavni dug koji je kompenziran za zakupninu), sa procesnom kamatom počev od 04.11.2013. godine (kada je sačinjen nalaz vještaka ekonomsko-finansijske struke), saglasno odredbi člana 132. stav 5. ZOO.

U pogledu protivtužbenog zahtjeva da im tužilac plati zakupninu po ugovoru o zakupu poslovnog prostora hotela „E.-S.“ zaključuje da se zahtjev za plaćanje iznosa zakupnine od 94.023,00 KM odnosi za zakup za dio oktobra 2011. godine u iznosu od 45.213,00 KM i za novembar 2011. godine u iznosu od 48.810,00 KM, koliko je našao i vještak ekonomske struke u svom nalazu, ali nalazi da iz zapisnika o primopredaji od 15.11.2011. godine proizilazi da je tužilac tog dana otkazao prvotuženom korištenje zakupljenog poslovnog prostora u zgradi hotela „E.-S.“ i predao mu poslovni prostor, zbog čega prvotuženom pripada pola ugovorene, a neplaćene zakupnine za mjesec novembar 2011. godine, odnosno pripada mu dio neplaćene zakupnine za oktobar 2011. godine u iznosu od 45.213,00 KM i pola ugovorene zakupnine za novembar 2011. godine u iznosu od 24.405,00 KM, što ukupno iznosi 69.618,00 KM, koje potraživanje nije zastarjelo saglasno odredbi člana 375. ZOO (tuženi su postavili protivtužbeni zahtjev za plaćanje zakupnine pismenim podneskom dana 20.04.2010. godine, nakon toga uredili protivtužbeni zahtjev dana 04.04.2013. godine i konačno uredili isti na raspravi dana 05.02.2014. godine o kojem je odlučio prvostepeni sud).

Nadalje nalazi da prvostepena presuda nije utemeljena na pravilnoj primjeni materijalnog prava u dijelu kojim je obavezan tužilac da plati prvotuženom na ime razlike manje obračunatih zakupnina iznos od 570.808,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom, koje potraživanje se odnosi na razliku ugovorene i tržišne cijene zakupnine za prostor u zgradi hotela „E.-S.“, jer je između tužioca i

prvotuženog zaključeno više ugovora o zakupu, zaključenih upravo iz razloga što tuženi nisu pribavili građevinsku i upotrebnu dozvolu za prodate nekretnine, koji su zaključeni u pismenoj formi saglasno odredbi člana 11. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH”, broj 33/77, 12/87, 30/90, 7/92 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 7/97) i sadrže sve elemente propisane članom 10. navedenog zakona, potpisani su od strane lica ovlaštenih za zaključenje, utvrđena je cijena zakupnine, po kojim ugovorima je tužilac uredno izvršavao obaveze prema prvotuženom. Kako tuženi nisu podnosili tužbu radi pobijanja zaključenih ugovora o zakupu, zaključuje da su svi ugovori o zakupu zaključeni slobodno izraženom voljom ugovarača u smislu odredbe člana 28. ZOO, te da je neosnovan protivtužbeni zahtjev tuženih za isplatu razlike ugovorene i tržišne cijene zakupnine u iznosu od 570.808,55 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 12.04.2010. godine pa do isplate, te da je ovaj zahtjev protivtužbe u vezi sa tužbenim zahtjevom u smislu odredbe člana 74. stav 1. ZPP.

Pored toga, nalazi neutemeljenim potraživanje tuženih na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora koji se nalazi u B. između Ulica ..., u iznosu od 857.497,11 KM, kao i na ime neosnovanog korištenja parking prostora u iznosu od 133.315,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom. Ovo iz razloga što je tužilac držao u posjedu kupljene nekretnine na osnovu zaključenog ugovora o kupoprodaji od 28.08.2002. godine, koji je pravno valjan saglasno odredbi člana 9. stav 4. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SR BiH“ broj 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 29/94), zbog čega nalazi neosnovanim protivtužbeni zahtjev tuženih da tužilac isplati prvotuženom na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora ukupan iznos od 857.497,11 KM, sa zakonskim zateznim kamatom, kao i na ime neosnovanog korištenja parking prostora iznos od 133.315,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom, a pored toga tuženi saglasno odredbi člana 7. i člana 123. ZPP nisu ni izvodili dokaze na okolnosti do kada je tužilac koristio navedene nekretnine, što bi uticalo na visinu ovog protivtužbenog zahtjeva.

Pobijana presuda nije pravilna u dijelu kojim je odlučeno o tužbenom zahtjevu, dok je pravilna u odbijajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da su tužilac i prvotuženi bili u poslovnom odnosu po osnovu ugovora o kupoprodaji od 28.02.2002. godine i po osnovu ugovora o zakupu poslovnog prostora hotela “E.-S. ”, počev od 2004. godine.

Prvo su dana 28.08.2002. godine zaključili ugovor o kupoprodaji kojim je prvotuženi prodao tužiocu objekat servisa i kancelarijski prostor površine 616,08 m² i parking prostor u površini od 1.465,00 m² koji se nalaze u B. između Ulica Ugovorenu kupoprodajnu cijenu iz člana 2. ugovora u iznosu od 1.695.000,00 KM kupac-tužilac je isplatio prodavcu-prvotuženom tako što je iznos od 1.439.845,84 KM platio sa depozitnog računa kod E.b. a.d. B. 11.09.2002. godine, a preostali iznos kupoprodajne cijene od 255.154,16 KM platio cesijom 13.11.2002. godine.

Pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je tužilac ispunio svoju obavezu plaćanja kupoprodajne cijene na ugovoreni način. Tačno je da je dio kupoprodajne cijene u iznosu od 1.439.845,84 KM plaćen sa depozitnog računa tužioca kod E.b. a.d. B., a ne uplatom na račun prvotuženog. Međutim, prvotuženi, čiji osnivač i vlasnik je drugotuženi, kao i osnivač i vlasnik E.b., se potpisom ugovora saglasio sa tim i takav ugovor nije pobijao.

Tužiocu su 12.09.2002. godine predate u posjed kupljene nekretnine, a kako prvotuženi nije ispunio ugovornu obavezu da mu u roku od jedne godine od potpisivanja ugovora, te ni nakon produženja tog roka po sedam aneksa ugovora (do 31.12.2005. godine), obezbjedi građevinsku dozvolu i rješenje o odobrenju za upotrebu objekta, tužilac je 05.01.2006. godine obavijestio prvotuženog da nema namjeru produžavati ugovor.

Takođe, u tom periodu tužilac i prvotuženi zaključili su više ugovora o zakupu poslovnog prostora u zgradi hotela E.-S. u B. (13.09.2004. godine, 07.12.2004. godine, 15.06.2005. godine zaključili Aneks 1 ugovora o zakupu od 13.09.2004. godine i od 07.12.2004. godine, nakon toga ugovor o zakupu 29.06.2006. godine i četiri aneksa tog ugovora - 15.12.2006. godine, 12.06.2007. godine, 12.12.2007. godine i 26.06.2008. godine).

U cilju mirnog rješenja međusobnih sporova, tužilac i prvotuženi su zaključili sporazum 26.06.2008. godine, kojim su konstatovali probleme realizacije ugovora o kupoprodaji od 28.02.2002. godine i ugovora o zakupu od 29.06.2006. godine, te dogovorili da prvotuženi: ispuni obavezu iz ugovora o kupoprodaji od 28.02.2002. godine tako što će do 31.12.2008. godine pribaviti upotrebnu i građevinsku dozvolu, prihvatiti produženje ugovora o zakupu poslovnog prostora u hotelu "E.-S." od 29.06.2006. godine za još šest mjeseci (do 31.12.2008. godine) po cijeni od 12KM/m², koja je ispod tržišne cijene 1m² poslovnog prostora. Tužilac je tim sporazumom prihvatio da plati neplaćene zakupnine za prostor u hotelu "E.-S." u periodu od 18.12.2007. – 17.06.2008. godine, te za taj prostor plati zakupninu od 18.06.2008. – 18.12.2008. godine po 12KM/m² i povuče tužbu u ovom predmetu.

Ugovarači su takođe ovim sporazumom dogovorili da, ukoliko prvotuženi do 31.12.2008. godine ne pribavi upotrebnu i građevinsku dozvolu za poslovni prostor po kupoprodajnom ugovoru od 28.02.2002. godine, da sa tužiocem zaključi ugovor o zakupu objekta hotel "E.-S." po cijeni od 30 KM/m² i istovremeno ugovor o kompenzaciji kojim bi se prebili iznosi dugovanja i to dug prvotuženog prema tužiocu u iznosu od 1.565.517,00 KM iz ugovora o kupoprodaji sa iznosom zakupnine koju bi tužilac dugovao prvotuženom po ugovoru o zakupu.

Ako ispunjenje punovažno zaključenog ugovora osujeti dužnik svojom krivicom ili do neispunjenja dođe zbog slučaja za koji on odgovara, saugovarač može raskinuti ugovor prostom izjavom (član 124. ZOO-jednostrani raskid ugovora) i tako odustati od ugovora (ako raskid ne nastupa po samom zakonu).

Pored toga, ugovor može prestati i sporazumnim raskidom, saglasnošću volja ugovarača, budući da i nastaje saglasnošću volja ugovornih strana (član 26. ZOO). Takav sporazumni način prestanka ugovora predstavlja ustvari novi ugovor i moguć je sve dok prvobitni ugovor nije izvršen ili je samo djelimično izvršen. Na taj način stranke se stavljaju u poziciju kakva je bila prije zaključenja ugovora, a dužnik se oslobađa obaveze koje do raskida nije izvršio.

Ako stranke nisu počele sa ispunjenjem ugovora, sporazumni raskid će djelovati ex tunc, od trenutka zaključenja ugovora, pa se stranke u tom slučaju vraćaju u ono stanje u kome su bile prije zaključenja ugovora.

Međutim, ako je ugovor djelimično izvršen, pravno dejstvo sporazumnog raskida nastupit će ex nunc-dužnik se oslobađa obaveze za ubuduće, što znači da sporazumni raskid ugovora u načelu nema retroaktivno dejstvo.

Shodno načelu slobode uređivanja obligacionih odnosa (član 10. ZOO) i načelu dispozitivnosti (član 20. ZOO), ugovarači su, u slučaju sporazumnog raskida ugovora, ovlašteni urediti posljedice raskida ugovora drugačije nego što je to propisano odredbom člana 132. ZOO (obe strane oslobođene su svojih obaveza, izuzev obaveze naknade eventualne štete - stav 1., imaju pravo da im se vrati ono što su dale u izvršenju ugovora - stav 2., svaka strana duguje drugoj naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti - stav 4., a strana koja vraća novac dužna je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana kada je isplatu primila - stav 5.). Međutim, ako ugovarači u sporazumu o raskidu ugovora ne odrede drugačije, pravno dejstvo raskida prosuđivaće se po odredbama člana 132. ZOO.

Predmetni sporazum od 26.06.2008. godine po svom sadržaju predstavlja dva sporazuma: prvi, sporazum ugovarača kojim se prvotuženom ostavlja naknadni rok, do 31.12.2008. godine, da ispuni član 5. ugovora i pribavi građevinsku i upotrebnu dozvolu, što znači da je ugovor o kupoprodaji ostao na snazi do 31.12.2008. godine.

Drugo, predstavlja sporazum ugovarača o situaciji da u naknadnom roku prvotuženi obavezu iz ugovora o kupoprodaji ne ispuni, u kom slučaju je dogovoreno da će stranke zaključiti ugovor o zakupu objekta hotel "E.-S." po cijeni od 30 KM/m² i istovremeno ugovor o kompenzaciji kojim bi se prebili iznosi dugovanja i to dug prvotuženog prema tužiocu u iznosu od 1.565.517,00 KM iz ugovora o kupoprodaji sa iznosom zakupnine koju bi tužilac dugovao prvotuženom po ugovoru o zakupu. Prema tome, sporazum od 26.06.2008. godine u ovom dijelu predstavlja sporazum stranaka o raskidu ugovora o kupoprodaji i prestanku ugovora o zakupu (koji je egzistirao do tada po nižim cijenama), kao i o uslovima i načinu na koji će stranke definitivno riješiti raniji ugovorni odnos po osnovu kupoprodaje u pogledu vraćanja kupoprodajne cijene.

Dakle, kako prvotuženi do 31.12.2008. godine nije pribavio građevinsku i upotrebnu dozvolu, ugovor o kupoprodaji od 28.02.2002. godine, sporazumno je raskinut sa 01.01.2009. godine u smislu odredbe člana 126. stav 3. ZOO, a vraćanje kupoprodajne cijene od 1.565.517,00 KM i duga tužioca po osnovu zakupnine vršeno je upravo onako kako je i dogovoreno, kompenzacijom, kroz zaključen ugovor o zakupu (član 2.) poslovnog prostora hotel "E.-S." od 12.01.2009. godine, počev od 01.02.2009. godine (Aneks I tog ugovora od 27.01.2009. godine). Pri tome nije od značaja što su ugovarači u ugovoru o zakupu od 12.01.2009. godine u članu 12. konstatovali da se njegovim zaključenjem stavlja van snage (ugovor o zakupu od 29.06.2006. godine i svi aneksi tog ugovora) i sporazum od 26.06.2008. godine, jer je jasno da je sporazum od 26.06.2008. godine prestao kao sporazum stranaka u vezi proteka naknadnog roka za ispunjenje kupoprodajnog ugovora, ali ne i dijelu kojim on predstavlja sporazum o raskidu ugovora, jer se isti realizuje upravo zaključenjem ovog ugovora o zakupu od 12.01.2009. godine.

Tužilac je 26.12.2007. godine naplatio od prvotuženog iznos od 129.483,00 KM te je tako vratio dio iznosa kupoprodajne cijene i prije raskida ugovora, dok je preostali iznos kupoprodajne cijene od 1.565.517,00 KM, kako proizlazi iz nalaza vještaka ekonomsko-finansijske struke vraćan počev od 01.02.2009. godine putem kompenzacije zakupnine po ugovoru od 12.01.2009. godine, tako da je na dan 09.11.2011. godine tužiocu u cjelosti vraćen iznos kupoprodajne cijene.

Nesporno je i da je tužilac, kome je prvotuženi po zaključenju ugovora o kupoprodaji, 12.09.2002. godine predao u posjed predmet kupoprodaje, isti vratio prvotuženom „negdje 2009. ili 2010. godine“ (po izjavi zakonskog zastupnika prvotuženog).

Tužilac tužbenim zahtjevom traži isplatu iznosa od 1.695.000,00 KM. Predmetno potraživanje tužioca predstavlja zakonsku zateznu kamatu obračunatu na kupoprodajnu cijenu (od 1.695.000,00 KM), koja se osamostalila i sada je glavno potraživanje.

Nižestepeni sudovi su, cijeneći nalaz vještaka ekonomsko-finansijske struke da je kupoprodajna cijena kompenzirana zakupninom, a ukupno obračunata zakonska zatezna kamata na iznos glavnog duga od 1.695.000,00 KM počev od 14.11.2002. godine do 26.12.2007. godine dostigla taj dug i iznosi 1.695.000,00 KM, pozivom na odredbu člana 132. stav 5. ZOO usvojili ovaj zahtjev tužioca.

Međutim, nižestepeni sudovi su izgubili iz vida da su stranke sporazumom o raskidu ugovora o kupoprodaji pravne posljedice raskida kupoprodajnog ugovora drugačije ugovorile, pa nije bilo mjesta primjeni odredbe člana 132. stav 5. ZOO, kako pogrešno smatraju nižestepeni sudovi.

Naime, sporazumnim raskidom je dogovoreno da se iznos kupoprodajne cijene od 1.565.517,00 KM kompenzira sa iznosom mjesečnih zakupnina (48.810,00 KM) i to svakog mjeseca kako zakupnina bude dospijevala pa sve do vraćanja kupoprodajne cijene. Ovako sporazumom dogovorenom kompenzacijom (ugovornom) ugovarači su stavili u preboj navedena potraživanja, u koje ne spada zakonska zatezna kamata, a kako je prema nalazu vještaka na dan 09.11.2011. godine kompenzacijom tužiocu u cjelosti vraćen iznos kupoprodajne cijene, na taj dan kompenzacijom (član 336. ZOO) je prestalo potraživanje tužioca prema prvotuzenom.

Zakonska zatezna kamata po svojoj prirodi predstavlja sankciju za docnju u ispunjenju određene novčane obaveze i teče sve do ispunjenja iste. Isplatom novčane obaveze u docnji, obračunata zakonska zatezna kamata za period docnje prerasta u samostalno potraživanje, na koje povjerilac ima pravo zahtjevati zateznu kamatu od dana kad je sudu podnesen zahtjev za njenu isplatu (član 279. stav 2. ZOO). Dakle, pravo na kamatu ne prestaje samo zbog toga što je glavni dug plaćen, pa se u slučaju da novčana obaveza prestaje ispunjenjem ne gasi pravo na zateznu kamatu ako je nastala.

U smislu člana 277. stav 1., u vezi sa članom 324. stav 1. ZOO, obaveza plaćanja kamate postoji samo kada dužnik padne u docnju sa ispunjenjem novčane obaveze.

Kako prvotuzeni nije bio u docnji u vraćanju iznosa kupoprodajne cijene, zakonska zatezna kamata nije ni nastala, pa je neosnovan tužbeni zahtjev tužioca za plaćanje iznosa od 1.695.000,00 KM koji predstavlja obračunatu zakonsku zateznu kamatu kao glavno potraživanje.

I u slučaju raskida ugovora zbog neispunjenja jednostranom izjavom o raskidu, kao i u slučaju sporazumnog raskida ugovora, ugovor je raskinut, pa nema mjesta podnošenju konstitutivne tužbe za raskid ugovora (u kom slučaju se ugovor raskida odlukom suda).

Međutim, kada tužilac traži (kao u ovom slučaju) da se utvrdi da je ugovor raskinut, takva presuda ima deklaratoran značaj, a tužilac je u smislu odredbe člana 54. ZPP dužan dokazati pravni interes za podnošenje tužbe u kojoj je takav tužbeni zahtjev postavio.

Među strankama nije ni sporno da je ugovor o kupoprodaji raskinut, a i nižestepeni sudovi su zauzeli takav stav kada su odlučivali o tužbenom i protivtužbenom zahtjevu.

Zbog toga su tuženi u toku postupka, a i u žalbi, osnovano prigovarali da tužilac nema pravni interes da traži da se utvrdi da je ugovor o kupoprodaji raskinut, pa se revizijom osnovano prigovora da tužilac nema pravnog interesa da deklaratornom tužbom postavi ovakav zahtjev.

Nasuprot navedenom, revizija neosnovano pobija odbijajući dio odluke o protivtužbenom zahtjevu za isplatu zakupnina (razliku između dosuđenog iznosa od 69.618,00 KM i traženog 94.023,00 KM), jer je zakupnina dosuđena za oktobar 2011. godine u iznosu od 45.213,00 KM, te pola ugovorene, a neplaćene zakupnine za mjesec novembar 2011. godine (24.405,00 KM), dakle do vremena trajanja ugovora o zakupu (15.11.2011. godine), kako je konačno i prvotuženi tražio podneskom od 12.02.2013. godine, kada je postavio ovaj zahtjev (tražeći zakupninu za period od 01.02.2011.– 15.11.2011. godine), pa nije od uticaja što je vještak kao dan prestanka obračuna zakupnine uzeo 30.11.2011. godine i iz tog razloga i iznos zakupnine izračunao za cijeli mjesec novembar 2011. godine.

Sud je u obavezi da nalaz vještaka kritički ocijeni i dovede u vezu sa ostalim dokazima, čime se ne negira stručno znanje vještaka, kako pogrešno revizija smatra.

Na navedeni iznos prvotuženom saglasno odredbi člana 279. stav 3. ZOO pripada zakonska zatezna kamata počev od dana kada je sudu podnesen zahtjev za isplatu.

Drugostepeni sud je zakonsku zateznu kamatu dosudio od 20.04.2010. godine (kada je podnesena protivtužba), a u obrazloženju odluke naveo da je dosuđuje od 05.02.2014. godine (kada je konačno uređen protivtužbeni zahtjev).

U podnesenoj protivtužbi 20.04.2010. godine nije tražena isplata zakupnine po ugovoru o zakupu od 12.01.2009. godine, već je taj zahtjev postavljen prvi put u podnesku tuženih-protivtužilaca od 12.02.2013. godine, pa bi od tada prvotuženom pripadalo pravo na zakonsku zateznu kamatu (bez obzira što je protivtužbeni zahtjev u pogledu visine zakupnine po ovom osnovu preciziran na ročištu 05.02.2014. godine).

Međutim, kako tužilac nije pobijao ovakvu odluku, odluka o početku toka zakonske zatezne kamate za dio neplaćene zakupnine za oktobar i novembar 2011. godine, ostala je neizmjenjena, saglasno odredbi člana 253. u vezi sa članom 230. ZPP.

Pored toga, revizija neosnovano prigovara pravilnosti odluke drugostepenog suda u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev za isplatu manje obračunatih zakupnina u objektu hotela "E.-S.", odnosno razlike između ugovorene i tržišne cijene zakupnine u iznosu od 570.808,55 KM. Ovaj dio protivtužbenog zahtjeva temelji se na činjenicama da su tužilac i prvotuženi zaključili više ugovora o zakupu (kao i Aneksa tih ugovora) poslovnog prostora u zgradi hotela „Ekvator Slavija“ od 13.09.2004. do 18.12.2008. godine, koji su imali ugovorenu cijenu zakupa nižu od tržišne, iz razloga što tuženi nisu pribavili građevinsku i upotrebnu dozvolu za prodate nekretnine po ugovoru o kupoprodaji, pa protivtužba smatra da je tužilac u obavezi da plati razliku ugovorene do tržišne cijene zakupnine.

Pravilno je drugostepeni sud našao da su ovi ugovori o zakupu zaključeni u pismenoj formi saglasno odredbi člana 11. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i da sadrže sve elemente propisane članom 10. navedenog zakona, da su potpisani od strane lica ovlaštenih za zaključenje, da je utvrđena cijena zakupnine, da je tužilac po tim ugovorima uredno izvršavao obaveze prema prvotuženom.

Navedeni ugovori o zakupu su zaključeni slobodno izraženom voljom ugovarača u smislu odredbe člana 28. ZOO, a zakupnina ugovorena ispod tržišne cijene 1m² poslovnog prostora upravo je ugovorena iz razloga što se prvotuženi, znajući da nije pribavio građevinsku i upotrebnu dozvolu za prodate nekretnine po ugovoru o kupoprodaji, saglasio da zakupnina bude niža od tržišne.

Revizija neosnovano pobija drugostepenu presudu i u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev da se obaveže tužilac da prvotuženom na ime neosnovanog korištenja poslovnog prostora u B. između Ulica ... (u periodu od 12.09.2002.-15.11.2011. godine) isplati ukupan iznos od 857.497,11 KM sa zakonskim zateznim kamatama i na ime neosnovanog korištenja parking prostora isplati ukupan iznos od 133.315,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama. Prvotuženi je ovaj zahtjev postavio tvrdeći da je zbog nemogućnosti korištenja ovog poslovnog prostora u navedenom periodu pretrpio štetu, jer je mogao isti izdavati u zakup, a da je tužilac ostvario korist.

Predmetni poslovni prostor bio je u posjedu tužioca od 12.09.2002. godine, kada mu je predat nakon zaključenog ugovora o kupoprodaji, te je vraćen prvotuženom (2009. ili 2010. godine kako navodi prvotuženi). Prvotuženi nije dokazivao da je tužilac uopšte koristio, pa tako ni ostvario korist od ovog poslovnog prostora i u kojoj visini, pa nema uslova da se udovolji protivtužbenom zahtjevu po osnovu odredbe člana 132. stav 4. ZOO.

Prema činjenicama na kojima prvotuženi temelji ovaj dio protivtužbenog zahtjeva (da je zbog nemogućnosti korištenja ovog poslovnog prostora u navedenom periodu pretrpio štetu), može se zaključiti da traži naknadu izmakle dobiti (obzirom da je dokazivao koliko bi na ime zakupa tog prostora mogao dobiti na ime zakupnine da ga nije predao tužiocu).

Šteta je (član 155. ZOO) umanjeње nečije imovine (obična šteta) i sprečavanje njenog povećanja (izmakla dobit). 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).

Dakle, za naknadu štete zbog izmakle dobiti pretpostavka je namjera sticanja, koja se kod poslovne obaveze ogleda u tome što su stranke namjeru sticanja uključile u kauzu posla. Zbog toga, za vrijeme trajanja ugovora o kupoprodaji prvotuženi nije ni mogao pretrpjeti štetu u vidu izmakle dobiti, jer je držao da je predmet tog ugovora prodao tužiocu, pa nije mogao ni imati namjeru sticanja izdavanjem istog u zakup trećim licima.

Od momenta raskida ugovora o kupoprodaji (01.01.2009. godine) prvotuženi je mogao pretrpjeti štetu u vidu izmakle koristi jedino da mu tužilac nije vratio predmet kupoprodaje. Kako prvotuženi ne spori da mu je vraćen poslovni prostor koji je bio predmet kupoprodajnog ugovora, ali ne dokazuje kada (navodi 2009. ili 2010. godine), pravilno je drugostepeni sud odlučio kada je odbio protivtužbeni zahtjev u ovom dijelu.

Pored toga, valja ukazati da prema činjenicama u spisu i dokazima koji su izvedeni, u međusobnom poslovnom odnosu povodom predmetnih ugovora su tužilac i prvotuženi, pa proizlazi da drugotuženi nije pasivno legitimisan po tužbi tužioca, niti je aktivno legitimisan po protivtužbi, jer se svim zahtjevima protivtužbe traži obavezivanje tužioca prema prvotuženom.

Iz navedenih razloga odlučeno je kao u izreci, na osnovu odredbe člana 248. i člana 250. stav 1. ZPP.

Kako prema konačnom ishodu ove parnice tužilac nije uspio sa tužbenim zahtjevom, kao ni tuženi sa protivtužbenim zahtjevom, osim u neznatnom dijelu, to je na osnovu odredbe člana 397. stav 2. u vezi sa članom 386. stav 2. i 3. ZPP odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove cijelog postupka.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić