

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 099349 20 Рев
Бања Лука, 28.08.2020. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари по тужби тужитеља „Е.“ д.о.о. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Ђ., адвокат из Б.Л., против туженог „М.“ а.д. Б.Л., кога заступа пуномоћник С.К., адвокат из Б.Л., ради раскида уговора и накнаде штете, в.с. 9.260.024,50 КМ, и по противтужби туженог-противтужитеља „М.“ а.д. Б.Л., против тужитеља-противтуженог „Е.“ д.о.о. Б.Л., ради раскида уговора, предаје у посјед и накнаде штете, в.с. 3.650.000,00 КМ, одлучујући о ревизијама странака против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године, на сједници вијећа одржаној дана 28.08.2020. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија тужитеља-противтуженог и ревизија туженог-противтужитеља се дјелимично усвајају, пресуда Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године укида и то:

- у досуђујућем и одбијајућем дијелу којим је одлучено о евентуалном дијелу тужбеног захтјева за исплату извршених улагања и трошкова чувања објекта у износу од 1.684.129,42 КМ,
- у дијелу којим је одлучено о противтужбеном захтјеву и тужитељ-противтужени обавезан да туженом-противтужитељу, на име измакле користи због некориштења пословних просторија, у периоду 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.167.019,98 КМ,
- у дијелу којим је одлучено о трошковима поступка,

те се у означеном дијелу предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

У осталом дијелу ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 12 Пс од 31.05.2018. године у тачки I изреке одбијен је као неоснован примарни тужбени захтјев тужитеља-противтуженог (у даљем тексту: тужитељ):

- да се обавезе тужени-противтужитељ (у даљем тексту: тужени) да тужитељу изда овлашћење са ранијим садржајем пуномоћи број 25/04 од 22.01.2004. године, да радници тужитеља у име и за рачун туженог могу обављати све послове везане за обезбјеђење

грађевинске документације, прибаве употребну дозволу и да предузимају друге потребне радње везане за објекат РК „Ц.“ Б.Л., ... изграђена на парцели к.ч. број 73/72 к.о. Б.Л., код свих надлежних институција органа управе, судова, катастра и земљишне књиге код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Бања Лука, у року од 30 дана од дана правоснажности пресуде, а у противном да наведено овлашћење замијени ова пресуда;

- да се обавезе тужени да тужитељу, на име уплате доспјелог за враћање ортачког улога, исплати износ од 900.000,00 КМ са законском затезном каматом од дана настанка штете, тј. од 21.02.2007. године (рјешење о техничком пријему број 03-360-153/06 од 21.02.2007. године);

- да се обавезе тужени да тужитељу надокнади штету у износу од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од настанка штете 21.02.2007. године па до исплате;

У тачки II изреке првостепене пресуде:

1. утврђен је раскид Оквирног уговора о заједничкој продаји, закљученог између тужитеља и туженог од 26.11.2001. године, Уговора број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“ и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године;

2. обавезан је тужени да тужитељу, на име извршених улагања и трошкова чувања објекта, исплати износ од 1.325.446,67 КМ, са законском затезном каматом почев од 21.02.2007. године до исплате;

3. обавезан је тужени да тужитељу, на име штете – изгубљене добити, исплати износ од 2.183.053,99 КМ, са законском затезном каматом почев од 30.08.2012. године па до исплате;

4. одбијен је као неоснован евентуални тужбени захтјев тужитеља, у дијелу захтјева да се обавезе тужитељ да по наплати главног дуга са трошковима парничног поступка и доспјелим каматама од стране „М.“ а.д. Б.Л., туженом преда у посјед пословне просторије у објекту РК „Ц.“ Б.Л. у року од 30 дана од правоснажности пресуде, уз истовремено испуњење међусобних обавеза тужитеља и туженог одређених том пресудом;

5. обавезан је тужени да тужитељу надокнади трошкове парничног поступка у износу од 27.016,38 КМ, са законском затезном каматом почев од 31.05.2018. године до исплате;

6. преостали дио евентуалног захтјева тужитеља, који представља разлику између траженог и досуђеног износа, одбијен је као неоснован.

Истом првостепеном пресудом, у тачки III изреке:

1. одбачена је противтужба туженог у дијелу захтјева да се утврди да је Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, са Анексом I број 707-2/03 од 24.12.2003. године, раскинут;

2. обавезан је тужитељ да туженом преда у посјед и располагање, слободне од лица и ствари, пословне просторије Робне куће „Ц.“ у Бањој Луци, у ..., изграђене на к.ч. број 73/72 к.о. Б.Л., у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења;

3. обавезан је тужитељ да туженом, на име накнаде штете због измакле користи настале некоришћењем означених пословних просторија, у периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.585.044,76 КМ (рјешењем о исправци првостепеног суда од 19.08.2019. године исправљено на износ од 3.167.019,98 КМ), са законском затезном каматом и то на износ од 2.403.320,88 КМ почев од 21.12.2015. године до исплате, а на износ од 763.699,10 КМ почев од 10.04.2017. године до исплате, све у року од 30 дана под пријетњом принудног извршења;

4. противтужбени захтјев туженог у дијелу којим тражи да се обавезе тужитељ да туженом исплати износ од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од 16.07.2012. године, као дана раскида уговора до коначне исплате, одбијен је као неоснован;
5. обавезан је тужитељ да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 63.515,43 КМ, са законском затезном каматом почев од 31.05.2018. године до исплате;
6. преостали дио противтужбеног захтјева туженог, који представља разлику између траженог и досуђеног износа, одбијен је као неоснован.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године жалба тужитеља је дјелимично усвојена и решење о трошковима поступка досуђеним туженом, садржано у тачки III.5. изреке првостепене пресуде преиначено тако што је тужитељ обавезан да туженом надокнади трошкове парничног поступка у износу од 41.509,43 КМ, умјесто раније досуђеног износа од 63.515,43 КМ. У осталом дијелу жалба тужитеља је одбијена као неоснована и првостепена пресуда у погледу одлуке о главној ствари у побијаном одбијајућем дијелу по тужби и усвајајућем дијелу по противтужби, је потврђена. Жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда, у побијаном усвајајућем дијелу по тужби и одбијајућем дијелу по противтужби, те у дијелу којим је противтужба одбачена, као и у погледу одлуке о трошковима поступка, је потврђена. Одбијени су захтјеви тужитеља и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење или да се иста преиначи.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија и тужени због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи.

У одговору на ревизију тужитеља, тужени предлаже да се ревизија одбије. Тужитељ, у одговору на ревизију туженог, сматра да је ревизија неоснована без конкретног приједлога одлуке по ревизији.

Ревизије су дјелимично основане.

Предмет спора у овој парници је примарни тужбени захтјев тужитеља:

1. да се наложи туженом да тужитељу изда овлашћење са ранијим садржајем пуномоћи број 25/04 од 22.01.2004. године;
2. да се обавезе тужени да тужитељу, на име уплате доспјелог за враћање ортакчког улога, исплати износ од 900.000,00 КМ, са законском затезном каматом од дана настанка штете, тј. од 21.02.2007. године па до исплате;
3. да се обавезе тужени да тужитељу накнади штету у износу од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом почев од дана настанка штете до исплате, те евентуални тужбени захтјев тужитеља:
 1. да се утврди раскид Оквирног уговора о заједничкој продаји закљученог између тужитеља и туженог од 26.11.2001. године, Уговора број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“ и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном

уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године, закљученог дана 24.12.2003. године;

2. да се обавезе тужени да тужитељу, на име извршених улагања и трошкова чувања објекта, исплати износ од 1.684.129,42 КМ, са законском затезном каматом од 21.02.2007. године до исплате;

3. да се обавезе тужени да тужитељу, на име накнаде штете-изгубљене добити, исплати износ од 7.575.895,08 КМ и то на износ главнице од 4.068.720,84 КМ са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате и на износ главнице од 3.507.175,00 КМ са законском затезном каматом почев од пресуђења до исплате;

4. да се обавезе тужитељ да, по наплати главног дуга са трошковима поступка и доспјелим каматама од стране туженог, туженом преда у посјед пословне просторије у објекту РК „Ц“. Б.Л. уз истовремено испуњење међусобних обавеза тужитеља и туженог одређених пресудом.

Предмет спора је и противтужбени захтјев туженог да се утврди:

1. да је Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године са Анексом 1 број 707-2/03 од 24.12.2003. године раскинут;

2. да се обавезе тужитељ да туженом преда у посјед и располагање, слободне од лица и ствари, пословне просторије РК „Ц.“;

3. да се обавезе тужитељ да туженом, на име накнаде штете због измакле користи настале некоришћењем пословних просторија РК „Ц.“ у периоду од 16.07.2012. до 31.03.2017. године, исплати износ од 3.585.044,76 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења противтужбе па до исплате;

4. да се обавезе тужитељ да туженом исплати износ од 2.000.000,00 КМ, са законском затезном каматом од 16.07.2012. године до исплате.

По проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да су странке прво закључиле Уговор о заједничкој продаји од 26.11.2001. године, према којем тужени у заједничком послу продаје учествује са цца 500 м2 пословног простора и највише 10 радника – трговаца, а тужитељ тако што ће извршити адаптацију заједничког пословног простора, према претходно договореном пројекту, организовати цјелокупан процес пословања, уз учешће у трошковима по 50 %; да су закључили и Уговор број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК „Ц.“, који је раскинут Одлуком Управног одбора туженог од 09.12.2002. године; да су исте странке закључиле Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, према којем уговору тужени улаже пословни простор и земљиште, а тужитељ средства за реконструкцију и санацију, уз именовање заједничког Координационог савјета и учешће у добити по 50 %; да је уговорено трајање тог уговора 20 година (члан 13.), а чланом 14. истог уговора регулисана је могућност одустанка или раскида уговора, уз рок за одустанак од 9 мјесеци и измирење обавеза и потраживања; према Анексу 1 уз тај Уговор, закљученом 24.12.2003. године, у случају раскида уговора од стране туженог, тужитељ има право на поврат сразмјерног дијела укупног улагања за неискориштени период, а под износом индиректне штете подразумијева се очекивана добит у пословању до краја уговореног периода у износу од 2.000.000,00 КМ; да је тужени дао пуномоћ 25/04 од 22.01.2004. године, којом је дато овлаштење опуномоћеним радницима тужитеља да у име и за рачун туженог могу обављати све послове везане за обезбјеђивање грађевинске документације, употребних дозвола и друге потребне документације везане за објекте РК „Ц.“ и РК „М.“; да је пресудом Основног суда у Бањој Луци број Пс-436/04 од 10.12.2004. године одбијен захтјев „М.“ а.д. Б.Л. да се поништи Уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265/907 од 29.04.2003. године и

Анекс I уз тај Уговор; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Пж-37/05 од 25.09.2007. године у тој парници одбијена жалба против првостепене пресуде, а пресудом Врховног суда РС од 30.04.2009. године одбијена је ревизија против другостепене пресуде; да је такође, пресудом Основног суда у Бањој Луци број 11 71 Пс 002419 06 Пс од 31.07.2007. године, поред осталог, одбачена тужба „М.“ а.д. Б.Л., у дијелу тужбеног захтјева за поништење наведеног Анекса I уз Уговор од 29.04.2003. године; да је пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 Пс 002419 07 Пж од 26.11.2008. године у тој парници одбијена жалба против првостепене пресуде, а пресудом Врховног суда РС од 03.11.2011. године одбијена је ревизија против другостепене пресуде; да је записником број 366/03 од 12.06.2003. године извршена примопредаја објекта РК „Ц.“, ради реконструкције од стране тужитеља, те је тужитељ приступио реализацији уговора, ради чега је ангажовао разне извођаче и провео бројне активности у циљу прибављања грађевинске документације и употребне дозволе; да је тужитељ безуспјешно тражио да му се призна својство странке у управном поступку у вези са реализацијом наведеног уговора; да је дописом од 16.07.2012. године тужитељ по пуномоћнику обавијестио туженог да раскида уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године и да тражи исплату извршених улагања од 1.668.851,33 КМ, са уговореном штетом од 2.000.000,00 КМ, наводећи да је тужени искључиво одговоран за одлагање почетка рада пословног простора РК „Ц.“; да је према налазу и мишљењу вјештака економске струке Сњежане Станковић из Бање Луке, тужитељ укупно уложио - платио износ од 1.684.129,42 КМ, од чега 1.448.254,76 КМ на име првих радова и износ од 235.874,66 КМ на име накнадних радова; вјештак је на рочишту за главну расправу од 07.06.2017. године појаснила да није улазила у то да ли је намјена свих рачуна била баш за РК „Ц.“, него је гледала све добављаче који су књижени у књигама тужитеља за РК „Ц.“; да су се вјештаци Архитектонско-грађевинског факултета у основном налазу изјаснили да је на активностима везаним за изградњу предметног објекта, закључно са техничким прегледом објекта, утрошено: на име испостављених ситуација и на основу уговора о грађењу укупно 801.555,04 КМ, на име испостављених рачуна 665.686,32 КМ, на име уговора о дјелу износ од 17.650,00 КМ, што укупно износи 1.484.891,36 КМ; у допуни налаза и мишљења од маја 2017. године вјештаци су анализирали финансијске документе на којима није назначено да се односе на градилиште РК Ц., па је на основу наведеног констатовано да рачуни и ситуације које су именоване на градилиште РК „Ц.“ или Краља Петра I Карађорђевића 105 и који по специфицираним радовима и количинама одговарају евидентираним на лицу мјеста имају укупан износ од 996.703,12 КМ; да рачуни који се на основу специфицираног материјала, радова и њихових количина могу довести у везу са предметним градилиштем имају укупну вриједност од 328.743,55 КМ, док рачуни који се не могу довести у везу са градилиштем РК „Ц.“ имају укупну вриједност $19.343,50 + 139.851,19 = 159.194,69$ КМ; да тиме, према овом налазу вјештак, укупна вриједност улагања тужитеља у предметни објекат износи 1.325.446,67 КМ и то је износ улагања који се може довести у везу са градилиштем у РК Ц.; да је тужитељ, према закљученом уговору, у простору РК Ц. требао да организује пословање издавањем у закуп локала реномираним и брендираним произвођачима; да је вјештак економске струке Сњежана Станковић исказала изгубљену зараду по основу издавања пословних простора у закуп у двије варијанте и то према цијенама Града Бања Лука и по тржишним цијенама; да према цијенама Града Бања Лука, с обзиром да тужитељ није раније обављао дјелатност у наведеном објекту, јер није ни пуштен у рад, висина закупнине за период од 01.07.2006. године до 31.07.2012. године износи 4.366.107,90 КМ, од чега учешће у остваривању добити од 50% износи 2.183.053,99 КМ.

На темељу тих чињеница, одлучујући о тужбеном захтјеву, првостепени суд је закључио: да су парничне странке биле у пословном односу по основу Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, који је по свом садржају и правној природи уговор о ортаклуку; да је тужени у заједнички посао уложио пословни Ц. РК „Ц.“ површине 2.426 м², са дијелом припадајућег земљишта, а тужитељ је уложио новчана средства за реконструкцију и санацију пословног простора, прибављање потребне документације, извођење радова и организацију пословања у пословном центру; да је тужени издао тужитељу пуномоћ број 25/04 од 22.01.2004. године, са већ наведеним садржајем овлаштења, а ради реализације уговора, те да је тужени отказао тужитељу ту пуномоћ, а будући да је уговор на основу којег је издата пуномоћ раскинут, неоснован је тај дио примарног тужбеног захтјева, јер је усмјерен на испуњење уговора, а не на посљедице раскида уговора; да је тужитељ био дужан да унесе у ортаклук финансијска средства за реконструкцију и санацију пословног објекта, организовање пословања, преузимање радника и друге видове финансијског ангажмана, те да удио тужитеља у новцу није одређен уговором, па тужитељ нема право по том основу потраживати од туженог враћање ортачког улога; да је тужитељ вршио улагања у објекат сагласно уговореним обавезама и код раскида уговора има право да му се исплати вриједност уложених средстава примјеном правила о враћању датог из одредбе члана 132. став 2. 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, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО); да је чланом 4. Анекса 1 уз Уговор о дугорочном уједињавању средстава од 24.12.2003. године уговорено право тужитеља на поврат сразмјерног дијела укупног улагања за неискориштени период, у случају раскида уговора од стране туженог, при чему се под износом индиректне штете подразумијева очекивана добит у износу од 2.000.000,00 КМ, али да уговор није раскинут од стране туженог, већ од стране тужитеља, као и да је унапријед уговарање износа будуће штете супротно одредби члана 13. ЗОО, па да нису испуњени услов за такву исплату. Из наведених разлога првостепени суд је одбио примарни тужбени захтјев.

У погледу евентуалног тужбеног захтјева суд је закључио: да је уговор о дугорочном уједињавању средстава од 29.04.2003. године, заједно са Анексом 1 од 24.12.2003. године, раскинут са даном 16.07.2012. године, па је суд деклараторно утврдио да су тај уговор и Анекс раскинути на основу члана 133. став 2. ЗОО, јер је очигледно да уговор више не одговара очекивањима уговорних страна, те на основу члана 14. наведеног уговора; да је одлуком Управног одбора туженог број 915-1/02 од 09.12.2002. године раскинут уговор број 942/01 о адаптацији и заједничкој продаји у РК Ц. са фирмом Е. Бања Лука, а с обзиром да је усвојен уговор број 907-02, неспорно да је и ранији уговор (због закључења новог) раскинут још 09.12.2002. године; да у погледу изведених радова вјештак економске сруке није улазила у намјену радова, али да према налазу и мишљењу вјештака Архитектонског-грађевинског факултета укупна вриједност улагања тужитеља у предметни објекат износе 1.325.446,67 КМ и да је то износ улагања који се може довести у вези са градилиштем у РК Ц., па је у складу са чланом 132. став 2. и чланом 214. ЗОО, нашао да је дјелимично основан тај дио евентуалног тужбеног захтјева; да се приликом утврђивања права на накнаду штете полази од кривнице за раскид уговора, при чему се узима у обзир комплетно држање и понашање странке након закључења уговора; да је тужени предао у посјед тужитељу објекат РК „Ц.“, а тужитељ је у складу са уговором улагао средства за реконструкцију и санацију објекта и исказао вољу да уговор одржи на снази, док је тужени већ 2004. године изјавио да одустаје од

уговора, покренуо је поступак за поништење наведеног уговора, те је својим радњама онемогућавао технички пријем објекта и није исказао намјеру да изврши легализацију вишка изведених радова, па да тужитељ има право на накнаду штете, сходно члану 132. став 1. ЗОО, за период од 21.06.2006. до 16.07.2012. године као дана раскида уговора, након чега је обавеза тужитеља била да пословни објекат преда туженом у посјед; да тужитељ има право на изгубљену зараду од 21.06.2006. године до дана раскида уговора, односно до 16.07.2012. године; да висина изгубљене зараде по основу издавања пословних простора у закуп и то по цијенама Града Бања Лука, по налазу и мишљењу вјештака економске струке, износи 4.366.107,90 КМ, а будући да је уговорено да тужитељ и тужени остварују добит у омјеру 50% према 50 %, да тужитељу према овом основу припада износ од 2.183.053,99 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате; да се тужитељ налази у посједу РК „Ц.“ и не може тражити предају непокретности у посјед, а обе уговорне стране су дужне испунити новчане обавезе према другој уговорној страни по различитим основима, па је искључена примјена ретенције. На основу тога суд је о евентуалним тужбеним захтјевима одлучио као у тачки II изреке првостепене пресуде.

У вези са противтужбеним захтјевом првостепени суд је утврдио: да тужени тражи да се утврди раскид уговор од 29.04.2003. године, са Анексом 1 од 24.12.2004. године, иако о истом захтјеву већ тече парница, па да због литиспенденције противтужбу у том дијелу треба одбацити; да је тужени у уговор о ортаклуку унио пословни објекат РК „Ц.“, са дијелом припадајућег земљишта, а будући да је уговор раскинут и да се пословни простор налази у посједу тужитеља, основан је дио противтужбеног захтјева за предају пословног објекта, у складу са чланом 132. став 3. ЗОО; да тужени има право на накнаду штете у виду изгубљене закупнине за пословни објекат од раскида уговора, јер је пропуштањем тужитеља да предметни пословни простор преда у посјед туженом онемогућен да остварује добит од издавања пословног објекта, а према налазу и мишљењу вјештака економске струке добит коју би тужени остварио издавањем предметних пословних просторија у периоду раскида од уговора (16.07.2012. године) до 31.03.2017. године износи 3.585.044,76 КМ (рјешењем о исправци првостепеног суда исправљено на износ од 3.167.019,98 КМ), па да је до тог износа противтужбени захтјев основан; да је противтужбени захтјев за исплату накнаде штете у износу од 2.000.000,00 КМ неоснован из истих разлога из којих је неоснован и постављени тужбени захтјев за исплату тог износа. На основу наведеног, првостепени суд је о противтужбеним захтјевима одлучио као у изреци првостепене пресуде.

Одлучујући о жалбама странака другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је сагласно томе изјављене жалбе одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда није у свему правилна и законита.

Према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, парничне странке су биле у пословном односу по уговору о дугорочном уједињавању средстава у заједничко пословање број 265 од 29.04.2003. године, са Анексом 1 уз тај уговор, закљученим дана 24.12.2003. године. Наведени уговор нижестепени судови су квалификовали као уговор о ортаклуку, који је регулисан параграфима 1175. до 1216. Општег грађанског законика (даље: ОГЗ). Међутим, како овим уговором није формирана имовина ортаклука односно „главница или фонд ортаклука“ (параграф 1182. ОГЗ), да би према параграфу 1192. ОГЗ „имовина која претече преко главнице“, по одбијању трошкова и претрпљене штете

представљала добитак, који се дијели између ортака, овај суд цијени да би предметни уговор правилније било квалификовати као уговор о заједничком улагању и пословној сарадњи парничних странака.

Према садржају наведеног уговора, исти је закључен у сврху успјешног и профтабилног пословања у Пословном центру (РК „Ц.“), уз подјелу заједничке добити у проценту 50%:50%, у уговореном трајању уговора од 20 година. Ради остварења наведеног, према одредбама уговора, тужени улаже пословни простор и земљиште, а тужитељ средства за реконструкцију и санацију пословног простора РК „Ц.“, у којем пословном простору се имала обављати заједничка дјелатност (давање пословних простора у закуп).

Према даљем утврђењу нижестепених судова, тужитељ је приступио реализацији наведеног уговора, те је ангажовао разне извођаче ради извођења грађевинских радова, који су обављени у периоду 22.07.2003. до 22.10.2004. године и провео бројне активности у циљу прибављања грађевинске документације и употребне дозволе, те је исказао вољу да се уговор одржи на снази. Насупрот томе, тужени је (по промјени руководеће структуре) предузимао радње које нису у прилог реализацији уговора. Тако је тужени против тужитеља водио двије претходне парнице, у којима је захтјевом тражио поништење предметног уговора, те је у управним поступцима предузимао радње којима је настојао осујетити прибављање употребне дозволе за предметни објекат (која ни данас није прибављена).

Тужитељ је, код таквог поступања туженог, дописом од 16.07.2012. године, обавијестио туженог да предметни уговор о заједничкој пословној сарадњи раскида. Стога, те како се тужени није противио раскиду уговора, правилно су нижестепени судови у овом дијелу усвојили евентуални тужбени захтјев тужитеља и утврдили да је наведени уговор раскинут, као и ранији уговори закључени између странака (који нису предмет реституције по захтјевима странака, нити се у односу на ове уговоре тражи накнада штете), за што су у својим одлукама дали ваљане разлоге. Ревизиони наводи тужитеља, којима се приговара утврђењу суда да је уговор раскинут, су супротни самом захтјеву тужитеља, док је у овој парници небитно да ли је у управном поступку издавања употребне дозволе орган управе нашао да је уговор раскинут или да није.

Сагласно одредби члана 132. ЗОО раскидом уговора обе стране су ослобођене својих обавеза, изузев обавезе на накнаду евентуалне штете (став 1.). Ако је једна страна извршила уговор потпуно или дјелимично, има право да јој се врати оно што је дала (став 2.). Ако обе стране имају право захтијевати враћање датог, узајамна враћања врше се по правилима за извршење двостраних уговора (став 3.).

Како је, дакле, дана 16.07.2012. године предметни уговор раскинут то је престао да постоји правни однос обавезивања и странке су моментом раскида ослобођене својих уговорних обавеза, већ се може тражити само накнада штете и враћање датог. Стога нижестепени судови нису погријешили када су одбили примарни тужбени захтјев тужитеља, у дијелу захтјева да се туженом наложи да тужитељу изда овлаштење са ранијим садржајем пуномоћи број 25/04 од 22.01.2004. године, јер је овај дио захтјева усмјерен на испуњење уговора који је престао постојати његовим раскидом. Тиме се не могу прихватити ревизиони наводи тужитеља да је неправилно у овом дијелу одбијен захтјев тужитеља.

Ревизионим наводима тужитељ неосновано оспорава одбијање примарног тужбеног захтјева у осталом дијелу. Наиме, по наведеном уговору тужитељ није уложио ортачки улог, нити је према већ реченом, формиран фонд ортаклука, па је правилно одбијен и дио примарног тужбеног захтијева, да се тужени обавезе да му на име ортачког улога исплати износ од 900.000,00 КМ.

Примарним тужбеним захтијевом тужитељ тражи и да се тужени обавезе да му на име накнаде штете исплати износ од 2.000.000,00 КМ, при чему се позива на одредбу члана 14. предметног уговора. Према наведеној одредби, која је мијењана чланом 4. Анекса 1 на уговор, с обзиром да је тужитељ уложио цјелокупна средства за реализацију предметног уговора, у случају раскида уговора од стране туженог, има право на поврат сразмјерног дијела укупног улагања (за обе уговорне стране) за неискориштени период (што је именовано као директна штета), а под износом индиректне штете је означена очекивана добит у пословању, у уговореном периоду, у износу од 2.000.000,00 КМ. Код утврђења да је предметни уговор раскинут од стране тужитеља, то је правилно одбијен овај дио захтјева тужитеља. Поред тога, иако одредба члана 132. став 2. ЗОО није императивног карактера, па су странке у уговору овлаштене уговорити међусобна права и обавезе за случај раскида уговора и другачије, то овлаштење им не даје право уговарања које би било противно принципима облигационог права (члан 13. ЗОО), па тиме ни право на уговарање накнаде будуће штете у унапријед одређеном износу.

Раскид уговора не подразумијева аутоматски обавезу накнаде штете, већ страна која захтијева накнаду штете мора доказати да је штету претрпјела и да је штета настала кривицом супротне стране.

Код утврђења нижестепених судова, да је тужитељ извео уговорене радове на доградњи и санацији РК „Ц.“, те да је предузимао потребне радње за прибављање употребне дозволе, док је тужени водио парнице против тужитеља за поништење предметног уговора о пословној сарадњи (у којима је његов захтјев правоснажно одбијен као неоснован), те је својим радњама онемогућавао технички пријем објекта, правилан је закључак нижестепених судова, да је тужени крив за раскид наведеног уговора. Наведено и поред утврђене чињенице да је приликом извођења радова тужитељ дјелимично одступио од пројекта, тако што је затворио галерију и извео машинске инсталације, код тога да према налазу Архитектонско-грађевинског факултета уклањање галерије није функционално, док је апсурдно уклањати машинске инсталације, које би се свакако морале извести, те с обзиром да се извођење ових радова може легализовати. Наведено значи да је изведени „вишак“ радова у корист обје странке, односно у сврху реализације уговора о пословној сарадњи и остваривању заједничке добити у уговореном периоду и да, супротно ревизионим наводима туженог, ово одступање од пројекта не може довести до другачијег закључка у погледу кривње за раскид уговора.

Стога тужитељ има право на изгубљену зараду (изгубљену закупнину) од 21.06.2006. године до дана раскида уговора, односно до 16.07.2012. године, када је тужитељ раскинуо уговор и био је дужан туженом предати пословне просторије, имајући у виду да у ревизионим наводима тужени ни не спори намјеру странака да се пословни простори дају у закуп, нити утврђење нижестепених судова да је у том периоду реално постојала потражња за пословним просторима. Тужитељу, супротно његовим ревизионим наводима, накнада штете не припада за даљи период на који је био закључен уговор, код тога да је на темељу изјаве тужитеља дана 16.07.2012. године уговор раскинут и од тада није био на снази. Како висина изгубљене закупнине утврђена по

цијенама Града Бања Лука, по налазу и мишљењу вјештака економске струке, износи 4.366.107,90 КМ, а будући да је уговорено да тужитељ и тужени остварују добит у омјеру 50% према 50 %, правилан је закључак нижестепених судова да тужитељу по овом основу припада износ од 2.183.053,99 КМ, са законском затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате. Тиме нису основани ревизиони наводи туженог (на чијој је страни кривња за раскид уговора) да тужитељу не припада право на накнаду изгубљене добити (члан 189. ЗОО), нити су основани наводи којима се приговара периоду досуде затезне камате, јер је затезна камата досуђена у складу са одредбом члана 279. став 3. ЗОО.

Правилно је одбијен евентуални тужбени захтјев за задржавање у посједу предметног пословног простора (одредба члана 286. ЗОО), док тужитељ не наплати потраживања из ове парнице, са каматом и трошковима поступка, с обзиром да обе уговорне стране имају међусобна потраживања, те се враћање датог има вршити истовремено (одредба члана 122. ЗОО).

Подносак тужитеља, запримљен код овога суда дана 17.08.2020. године, са налазом и мишљењем вјештака грађевинско-архитектонске струке из августа 2020. године, сагласно одредби члана 214. у вези са чланом 253. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП), није узет у разматрање.

Ревизионим наводима тужени изричито не спори правилност одбацивања противтужбе у дијелу захтјева за утврђење раскида уговора, у којем дијелу постоји литиспенденција па је противтужба правилно одбачена.

Противтужбени захтјев туженог да се тужитељ обавезе да му исплати износ од 2.000.000,00 КМ правилно је одбијен и то из истих разлога због којих је одбијен тужбени захтјев у овом дијелу.

Усвајање противтужбеног захтјева, у дијелу којим је тражена предаја у посјед предметног пословног простора, има ваљано упориште у одредби члана 132. став 2. ЗОО.

Насупрот предњем, ревизионим наводима странака је доведена у озбиљну сумњу правилност нижестепених одлука у дијелу којим је одлучено о евентуалном захтјеву тужитеља да се тужени обавезе да му, на име извршених улагања и трошкова чувања објекта исплати износ од 1.684.129,40 КМ, тако што је дјелимично усвојен тужбени захтјеву и тужитељу досуђен износ од 1.325.446,67 КМ, док је преко досуђеног износа захтјев одбијен. Првостепена пресуда у овом дијелу је заснована на подацима из налаза Архитектонско-грађевинског факултета, према којем налазу рачуни плаћени од стране тужитеља, који се могу довести у везу са улагањима у РК „Ц.“ укупно износе досуђени износ. Тужитељ је захтјев у овом дијелу поставио на темељу налаза вјештака економске струке Сњежане Станковић, према којем налазу укупна улагања тужитеља према књиговодственој документацији тужитеља износе 1.684.129,42 КМ.

Тужитељ је у жалбеним наводима спорио правилност првостепене пресуде, у означеном одбијајућем дијелу, наводећи да му таквим пресуђењем нису признати трошкови чувања и обезбјеђења објекта, за које наводи да су били нужни, као и да му нису признати додатни трошкови на санацији и реконструкцији објекта (остало је неутврђено о каквим накнадним радовима се ради), уз навођење износа који су садржани

у налазу вјештака економске струке (које износе не садржи налаз Архитектонско-грађевинског факултета) и навођење да му припада накнада свих плаћања везано за предметни пословни простор. Ове наводе тужитељ понавља у ревизији.

Тужени је, пак, жалбеним наводима спорио досуђујући дио одлуке првостепеног суда у овом дијелу, наводећи да је првостепени суд код досуде извршених улагања морао раздвојити вриједност радова који су у складу са пројектом, од радова који нису у складу са пројектом, те износ улагања умањити за износ који је неопходан да се објекат доведе у стање предвиђено одобрењем за грађење. И тужени ове наводе понавља у ревизији.

Другостепена одлука не садржи образложење о томе да ли су, и у којем обиму, означени жалбени наводи странка основани, осим уопштене констатације да је првостепена пресуда у овом дијелу правилна. Како се ради о релевантним жалбеним наводима, те како у складу са одредбом члана 231. ЗПП другостепена пресуда мора садржавати образложење о жалбеним наводима који су битни за одлучивање о захтјевима странака, то произлази да се парничне странке у ревизији са правом позивају на повреду одредаба парничног поступка и да је побијана пресуда у овом дијелу захваћена повредом одредбе члана 231. у вези са чланом 209. ЗПП.

Нижестепеним пресудама је туженом досуђена накнада изгубљене закупнине за период од 16.07.2012. године (датум раскида уговора) па до 31.03.2017. године (датум израде налаза) у износу 3.167.019,98 КМ (након доношења рјешења о исправци првостепене пресуде, које је потврђено од стране другостепеног суда). Досуду наведеног износа првостепени суд образлаже пропустом тужитеља да, по раскиду уговора, предметни пословни простор врати у посјед туженом. Ове разлоге другостепени суд прихвата као правилне, без даљег образложења.

Прихватљиви су наведени разлози, да по раскиду уговора, на страни тужитеља, није било основа за даље задржавање предметног пословног простора у посједу. Међутим, како се према одредби члана 132. став 3. ЗОО узајамно враћање врши у принципу истовремено, тј. онако како се двострано обавезујући уговор извршава (одредба члана 122. ЗОО), то побијана пресуда не садржи разлоге да ли је противтужбени захтјев основан с обзиром на однос обавезе тужитеља да преда у посјед предметни пословни простор и обавезе туженог да тужитељу надокнади извршена улагања у тај простор, нити разлоге о томе да ли је тужени након раскида уговора тражио и на који начин да му тужитељ врати пословни простор или се понашао потпуно пасивно. При томе се напомиње да се захтјев туженог за предају у посјед из парнице која је претходно вођена између странака тиче захтјева за поништење уговора о пословној сарадњи, а не раскида тог уговора. Тужитељ противтужбени захтјев у овом дијелу, између осталог, оспорава позивајући се на правило истовременог испуњења и тврдећи да након изјаве о раскиду уговора није тражена предаја у посјед.

Произлази, да побијана пресуда не садржи разлоге о чињеницама које су релевантне за одлуку о противтужбеном захтјеву у овом дијелу и да је тиме донесена уз повреду одредбе члана 191. став 4. ЗПП, у вези са чланом 231. и 209. истог закона и да се тужитељ у ревизији основано позива и на повреду одредаба парничног поступка.

Сагласно датим разлозима, одлучено је као у изреци ове пресуде, примјеном одредаба члана 248. и 249. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић