

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 099349 22 Рев 4
Бања Лука, 26.05.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тађе 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-противужитеља 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 26.05.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 12 Пс од 31.05.2018. године, која је исправљена рјешењем првостепеног суда број 57 0 Пс 099349 12 Пс од 19.08.2019. 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 ... 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., Улица ... изграђена на парцели к.ч. број 73/72 к.о. Б.Л., код свих надлежних институција органа управе, судова, катастра и земљишне књиге код Управе, Подручна јединица Б.Л., 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 ... 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 ... о адаптацији и заједничкој продаји у РК Ц. и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у

заједничко пословање број ... од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број ... 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 ... од 29.04.2003. године, са Анексом I број ... од 24.12.2003. године, раскинут;

2. обавезан је тужитељ да туженом преда у посјед и располагање, слободне од лица и ствари, пословне просторије РК Ц. у Б.Л., у Улици ..., 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 нису 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 ... од 22.01.2004. године;
2. 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 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 ... о адаптацији и заједничкој продаји у РК Ц. и Уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број ... од 29.04.2003. године, те Анекса 1 уз уговор о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање број ... 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 ... од 29.04.2003. године са Анексом 1 број ... 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 3.167.019,98 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 ... 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 ... 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 ... 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 ... од 29.04.2003. године и Анекс I уз тај Уговор; да је пресудом Округног 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 Округног 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 ... 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 ... од 29.04.2003. године и да тражи исплату извршених улагања од

1.668.851,33 KM, са уговореном штетом од 2.000.000,00 KM, наводећи да је тужени искључиво одговоран за одлагање почетка рада пословног простора РК Ц.; да је према налазу и мишљењу вјештака економске струке С.С. из Б.Л., тужитељ укупно уложио - платио износ од 1.684.129,42 KM, од чега 1.448.254,76 KM на име првих радова и износ од 235.874,66 KM 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 АГФ 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 KM, на име испостављених рачуна 665.686.32 KM, на име уговора о дјелу износ од 17.650,00 KM, што укупно износи 1.484.891,36 KM; 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 ... и који по специфицираним радовима и количинама одговарају евидентираним на лицу мјеста имају укупан износ од 996.703,12 KM; 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 KM, док рачуни који се не могу довести у везу са градилиштем РК Ц. имају укупну вриједност $19.343,50 + 139.851,19 = 159.194,69$ KM; да тиме, према овом налазу вјештак, укупна вриједност улагања тужитеља у предметни објекат износи 1.325.446,67 KM 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 С.С. исказала изгубљену зараду по основу издавања пословних простора у закуп у двије варијанте и то према цијенама Града Б.Л. и по тржишним цијенама; да према цијенама Града Б.Л., 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 KM, од чега учешће у остваривању добити од 50% износи 2.183.053,99 KM.

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 ... од 29.04.2003. године, који је по свом садржају и правној природи уговор о ортаклуку; да је тужени у заједнички посао уложио пословни центар 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 ... 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 ортакчког 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 ... од 09.12.2002. године раскинут уговор број ... о адаптацији и заједничкој продаји у РК Ц. са фирмом Е. Б.Л., а с обзиром да је усвојен уговор број ..., неспорно да је и ранији уговор (због закључења новог) раскинут још 09.12.2002. године; да у погледу изведених радова вјештак економске струке није улазила у намјену радова, али да према налазу и мишљењу вјештака АГФ 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 кривике 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 Б.Л., 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.

Овај суд је о ревизијама странка против другостепене пресуде већ одлучивао тако што је одлуком број 57 0 Пс 099349 20 Рев од 28.08.2020. године:

ревизију тужитеља и ревизија туженог дјелимично усвојио, пресуду Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године укинуо 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 је у означеном дијелу предмет враћен другостепеном суду на поновно суђење, док су у осталом дијелу ревизије одбијене.

Одлуком Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-3949/20 од 06.04.2022. одбијена је апелација тужитеља изјављена против означене ревизионе одлуке.

Одлуком Уставног суда Босне и Херцеговине број АП-3942/20 од 20.04.2022. године апелација туженог је усвојена, пресуда овога суда број 57 0 Пс 099349 20 Рев од 28.08.2020. године укинута и предмет враћен овоме суду, уз налог да се донесе нова ревизиона одлука.

Због наведеног, уз уважавање правних ставова који су изражени у одлуци број АП-3942/20 од 20.04.2022. године, имајући у виду да ревизиона одлука није укинута само у дијелу који је оспорен апелацијом туженог, већ у цјелости, овај суд је поново одлучивао по ревизијама странака против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 099349 18 Пж од 25.03.2019. године.

Одлука другостепеног суда, у дијелу који је оспорен у апелационом поступку (дио у односу на који су ревизије странака одбијене и другостепена пресуда одржана на снази, а не дио који је ревизионом одлуком укинут и враћен другостепеном суду на поновно

суђење, нити у дијелу одлуке о трошковима поступка), по поновној оцјени овога суда је 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 ... 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 профитабилног 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 ... 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 захтјева, да се тужени обавезе да му на име ортачког улога исплати износ од 900.000,00 КМ.

Примарним тужбеним захтјевом 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 захтјева накнаду штете мора доказати да је штету претрпјела и да је штета настала усљед одговорности супротне стране (члан 132. став 1. ЗОО).

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 одговоран за раскид наведеног уговора.

Тужитељ је, наиме, дописом број ... од 24.09.2004. године обавијестио туженог да су окончани послови предвиђени уговором и да је сходно уговору поднио захтјев за технички пријем. Комисија за технички преглед објекта се у мишљењима од 21.06.2006. и 21.12.2006. године изјаснила да су грађевинско-занатски радови на објекту РК Ц. изведени у складу са техничким прописима, стандардима и нормативима из ове области. Рјешењима Одјељења за просторно уређење Града Б.Л. број ... од 21.06.2006. и од 21.02.2007. године дозвољено је кориштење и издата употребна дозвола за предметни

објекат, а оба ова рјешења су у управном поступку по жалби туженог поништена. Рјешењем Одјељења ... Града Б.Л. од 18.06.2007. године наложено је инвеститору-туженом да у року од 60 дана поднесе захтјев за издавање одобрења за грађење према измијењеном стању у току грађења. Тужитељ је дописом од 21.01.2008. године позвао туженог да приведе крају технички пријем. Тужитељ је дана 22.12.2009. године под бројем ... поднио захтјев да му се да легитимитет да активно учествује у поступку доношења употребне дозволе, као и у поступку доношења рјешења којим се врши допуна рјешења о извођењу радова, који захтјев је одбијен закључком Одјељења за просторно уређење Града Б.Л. од 12.03.2010. године. Захтјевом од 05.04.2006. године тужитељ је затражио да му се у поступку техничког пријема призна својство помоћне странке, а захтјевима од 26.09.2005. и 11.06.2005. године да му се призна својство умјешача у наведеном поступку. Тужени се у више наврата (поднесци од 18.09.2007., 09.05.2006., 06.06.2005., 16.09.2004. и 05.05.2006. године) изјашњавао да је захтјев за технички пријем објекта неуредан. Тужитељу је својство странке у наведеном поступку издавања употребне дозволе признато рјешењем надлежног органа од 12.04.2011. године, против којег рјешења је тужени покренуо управни спор.

Није спорно да је тужени испунио своју уговорну обавезу и да је записнички тужитељу објекат са припадајућим земљиштем предао у посјед дана 12.06.2003. године (члан 3. уговора о дугорочном уједињавању средстава ради улагања у заједничко пословање). Међутим, описаним радњама тужени је спријечио другу уговорну страну да испуни уговорене обавезе (члан 3, 4. и 10. уговора), односно да заврши радове у уговореном периоду (што подразумијева и прибављање употребне дозволе), те да организује укупан процес рада и пословања у пословном објекту ради остварења планиране добити. Наведено код тога да се уговор могао реализовати само на темељу одобрења туженог (који је као власник првобитног објекта формално правно био инвеститор и на њега је гласила одговарајућа документација). Због наведеног, доводећи наведено у вези са чињеницом да је тужени против тужитеља водио парнице за поништење предметног уговора (које су без обзира на право туженог на приступ суду вођене неоправдано код тога да је тужбени захтјев правоснажно одбијен), те налазећи да до повреде уговора једна уговорна страна може довести не само усљед неиспуњења своје уговорне обавезе, већ и усљед онемогућавања (спречавања) друге уговорне стране у испуњењу њених уговорних обавеза, овај суд цијени да се одговорност због нереализације предметног уговора има ставити на терет туженом.

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 АГФ уклањање галерије није функционално, док је апсурдно уклањати машинске инсталације, које би се свакако морале извести, те с обзиром да су за прибављање употребне дозволе потребна незнатна улагања у односу на укупно уложена средства (према подацима из наведеног налаза за добијање употребне дозволе је потребно 18 радних недеља и 109.965,02 КМ), односно да се објекат 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 (изградња квалитетних пословних простора ради давања у закуп реномираним произвођачима) и да, супротно ревизионим наводима туженог, ово одступање од пројекта не може довести до другачијег закључка у погледу одговорности 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 (додуше према правилима о истовременом испуњењу), 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. Тиме је тужитељ за наведени период доказао да је претрпио штету у виду изгубљене закупнине и да је та штета настала повредама уговорних обавеза за шта је одговорност на страни туженог. 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 Б.Л., 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 одговорност 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 од дана подношења тужбе.

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.

Из датих разлога, примјеном одредбе члана 248. ЗПП одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић