

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U TUZLI
Broj: 32 0 Ps 415942 23 Pž
Tuzla, 29.08.2024. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Safeta Hajdarbegovića, kao predsjednika vijeća, Aide Škripić i Alme Mujčinović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „CPM BH“ d.o.o. u stečaju Lukavac, ul. Partizanski put bb, Lukavac, zastupan po punomoćnicima Ameli Pejdah i Saneli Džanić, advokatima iz Tuzla, protiv tuženog „GTI BH“ d.o.o. Lukavac, ul. Trg slobode bb, Lukavac, zastupan po punomoćniku Edinu Mukanoviću, advokatu iz Tuzle, radi isplate zakupnine, v.sp. 172.500,00 KM, odlučujući o žalbi tuženog, izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Tuzli broj 32 0 Ps 415942 21 Ps od 31.03.2023. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 29.08.2024. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba se odbija i prvostepena presuda potvrđuje.

Tuženi se odbija sa zahtjevom za naknadu troškova žalbenog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom stavom prvim izreke obavezan je tuženi „GTI BH“ d.o.o. Lukavac da tužitelju „CPM BH“ d.o.o. Lukavac, u stečaju, isplati iznos od 171.774,18 KM po osnovu neisplaćenih zakupnina za period od 17.12.2018. godine do 27.10.2021.godine, sa zakonskom zateznom kamatom za period od 17.12.2021. godine do 07.02.2023. godine u iznosu od 19.671,65 KM i zakonskom zateznom kamatom na iznos od 171.774,18 KM počev od dana 08.02.2023.godine pa do konačne isplate, te da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 6.006,20 KM, a sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Stavom drugim izreke, odbijen je kao neosnovan zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka.

Protiv navedene presude, pravovremeno je žalbu izjavio tuženi iz svih razloga propisanih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku, te iz razloga navedenih u žalbi predlaže da se žalba usvoji, prvostepena presuda preinači na način da se u cijelosti odbije tužbeni zahtjev tužitelja, te da se tužitelj obaveže da tuženom naknadi troškove prvostepenog postupka, uvećane za troškove sastava žalbe u iznosu od 1.395,81 KM, ili da se pobijana presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Ispitujući prvostepenu presudu u granicama razloga iznesenih u žalbi i razloga predviđenih odredbom člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“ broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), ovaj sud je našao da žalba nije osnovana, iz sljedećih razloga:

Iz stanja spisa i razloga ožalbene presude slijedi da je prvostepeni sud, u postupku koji je prethodio donošenju ožalbene presude, pravilnom ocjenom predloženih i izvedenih dokaza po prijedlogu stranaka, pojedinačno i u njihovoj međusobnoj vezi (član 8. ZPP) u relevantnom utvrdio da su prednik tužitelja CPM BH d.o.o. Lukavac kao najmodavac i tuženi kao najmoprimac dana 26.07.2010. godine zaključili ugovor o najmu kojim je između ostalog utvrđen predmet ugovora – objekat pod nazivom „Hotel“ Lukavac sa svom pripadajućom opremom i vozilima (član 1.), vrijeme na koje je ugovor zaključen i način prestanka ugovora (član 9.), visina i način plaćanja ugovorene zakupnine (član 2. i 3.), da je po zaključivanju predmetnog ugovora tuženi stupio u posjed iznajmljenog objekta, da su dana 30.11.2010. godine ugovorne strane zaključile Aneks broj 1. predmetnog ugovora o najmu kojim je samo promijenjena ugovorena visina mjesečne zakupnine (član 2. Aneksa broj 1.), dok su svi ostali članovi osnovnog ugovora ostali neizmijenjeni i na snazi (član 4. Aneksa broj 1.). Nadalje slijedi, da je tuženi po isteku ugovorenog roka najma i dostavljenog pismenog zahtjeva predniku tužitelja kao najmodavcu od 31.01.2011. godine za raskid predmetnog ugovora o najmu, nastavio nesmetano koristiti iznajmljeni objekat sve do 27.10.2021. godine, kada je zbog posljedica otvaranja stečaja nad imovinom prednika tužitelja izvršena predaja poslovnog prostora tužitelju kao sljedniku najmodavca prema predmetnom zaključenom ugovoru, a kako tuženi u označenom i dosuđenom periodu od 16.12.2018. godine do 27.10.2021. godine kada je izvršena predaja predmeta najma, nije vršio plaćanje ugovorene mjesečne zakupnine, to je tužitelj shodno neosporenom nalazu i mišljenju vještaka ekonomske struke Mirsada Hodžića od 24.02.2023. godine opredijelio tužbeni zahtjev za isplatu dospjelih neisplaćenih zakupnina, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, sa sadržinom kao u stavu prvom izreke ožalbene presude, a koji zahtjev je prvostepeni sud u cijelosti usvojio pravilnom primjenom odredbe člana 33. u vezi sa članom 19. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, koji je preuzet kao Republički zakon („Sl. novine SR BiH“, broj: 33/77, 30/90, 7/92, 3/93 i 13/94), za koju odluku je u obrazloženju ožalbene presude prvostepeni sud dao odgovarajuće činjenične i pravne razloge (član 191. stav 4. ZPP), koje u cijelosti prihvata i ovaj sud.

Po ocjeni ovog suda, a suprotno žalbenim navodima tuženog, pravilan je izneseni zaključak prvostepenog suda da predmetni ugovor o najmu zaključen na određeno vrijeme, u smislu odredbe člana 33. navedenog Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, smatra se prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme. U situaciji kada iz utvrđenja prvostepenog suda slijedi, a što se ni žalbom tuženog ne dovodi u sumnju, da je tuženi nakon 31.01.2011. godine, kada je isteklo vrijeme na koji je

predmetni ugovor o najmu zaključen i kada je tuženi uputio zahtjev za raskid ugovora, nastavio nesmetano koristiti objekat „Hotela“ Lukavac koji je predmet najma, sve do 27.10.2021. godine kada je izvršena predaja predmeta najma tužitelju kao sljedniku najmodavca, to i po ocjeni ovog suda ima se smatrati da je predmetni ugovor prećutno obnovljen na neodređeno vrijeme u smislu naprijed navedene odredbe člana 33. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, a da je tužitelj kao sljednik najmodavca CPM BH d.o.o. Lukavac aktivno legitimisan u predmetnoj pravnoj stvari, radi čega se u cijelosti ukazuje neprihvatljivim žalbeno istrajavanje tuženog na navodima da je 31.01.2011. godine raskinut predmetni ugovor o najmu, od kada ugovorne strane više nisu u poslovnom odnosu, te s tim u vezi tumačenjem sadržine odredbe člana 132. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu skraćeno: ZOO) na način kako to u žalbi iznosi, zanemarujući da se u konkretnom slučaju na prestanak predmetnog ugovora o najmu imaju primijeniti odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija kao relevantno materijalno pravo.

Visinu potraživane neisplaćene zakupnine za označeni period od 17.12.2018. do 27.10.2021. godine, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, prvostepeni sud je pravilno utvrdio na osnovu neosporenog nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke Mirsada Hodžića, a koja visina se posebnim žalbenim navodima i ne dovodi u sumnju, a činjenica da tuženom za označeni sporni period nisu dostavljane fakture za usluge najma, kako je to sadržano u odredbi člana 3. zaključenog ugovora o najmu kojim se pobliže utvrđuje način i rokovi isplate ugovorene mjesečne zakupnine, po ocjeni ovog suda, a suprotno žalbenim navodima tuženog, ne oslobađaju tuženog zakonske obaveze plaćanja zakupnine (član 19. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija) u visini i na način pobliže određen članom 2. i 3. predmetnog ugovora.

Kako ne stoje razlozi žalbe, kao ni razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, a imajući u vidu da se odluka o troškovima postupka osporava samo kroz očekivani potpuni uspjeh u sporu, valjalo je žalbu odbiti i prvostepenu presudu potvrditi, primjenom odredbe člana 226. i 235. tačka 2. ZPP.

Obzirom da tuženi nije uspio sa izjavljenom žalbom, to je primjenom člana 397. stav 1. u vezi sa članom 386. stav 1. ZPP valjalo odbiti kao neosnovan zahtjev tuženog za naknadu troškova na ime sastava žalbe, kako je to i sadržano u stavu drugom izreke ove, drugostepene presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Safet Hajdarbegović, s.r.