

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 51 0 P 204926 24 Gž
Novi Travnik, 25.09.2024. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija Alma Islamović, kao predsjednica vijeća, Denis Trifković i Senad Begović, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja O. A. iz V., ul., zastupan po punomoćnici Kukić Hani, advokatici iz Travnika, ul. Bosanska broj 53, protiv tuženog M. S. iz V., ul. ..., zastupan po punomoćniku Čurić Zdenku, advokatu iz Mostara, ul Ante Starčevića broj 60, radi raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora i isplate zakupnine (po tužbi), vrijednost spora 3.200,00 KM i radi raskida ugovora o zakupu (po protivtužbi), vrijednost spora 4.200,00 KM, odlučujući o žalbi tužitelja i žalbi tuženog izjavljenim protiv presude Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 P 204926 22 P od 20.12.2023. godine, na sjednici vijeća održanoj 25.09.2024. godine donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalbe tužitelja i tuženog se odbijaju kao neosnovane i potvrđuje presuda Općinskog suda u Travniku broj: 51 0 P 204926 22 P od 20.12.2023. godine.

Obrazloženje

Pobijanom prvostepenom presudom odlučeno je :

1. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Utvrđuje se da je dana 28.11.2022. godine prestao Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Kralja Tvrtka bb, u Vitezu, koji je zaključen između tužitelja i tuženog broj: ... od 27.08.2015. godine. „

2. Djelimično se usvaja tužbeni zahtjev tužitelja te se nalaže tuženom da tužitelju, na ime neizmirenih mjesečnih zakupnina za period 01.03.2021. godine do 15.05.2022. godine, prema Ugovoru o zakupu poslovnog prostora broj: OPU-Ov-2298/15 od 27.08.2015. godine, isplati ukupan iznos od 2.800,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom i to:

- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.04.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.05.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.06.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.07.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.08.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.09.2021. godine, pa do konačne isplate,

- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.10.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.11.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.12.2021. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.01.2022. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.02.2022. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.03.2022. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.04.2022. godine, pa do konačne isplate,
- na iznos od 200,00 KM, počev od 01.05.2022. godine, pa do konačne isplate,

sve u roku od 30 dana od dostave pismenog otpavka ove presude, dok se u preostalom dijelu u iznosu od 1.400,00 KM, tužbeni zahtjev odbija kao neosnovan.

3.Odbija se protivtužbeni zahtjev tuženog koji glasi:

„Utvrđuje se da je dana 31.03.2021. godine prestao Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na adresi: Kralja Tvrtka bb, Vitez, a koji je zaključen između tužitelja-protivtuženog i tuženog-protivtužitelja broj ovjere OPU-Ov-... od 27.08.2015. godine.“

4.Svaka stranka snosi svoje troškove.

Protiv ove presude tužitelj je blagovremeno izjavio žalbu, i to u odnosu na stav I. i stav IV. izreke pobijane presude zbog pogrešne primjene materijalnog prava, kao i zbog odluke o troškovima postupka, sa prijedlogom da ovaj sud žalbu uvaži, prvostepenu presudu preinači, na način da usvoji u cjelosti tužbeni zahtjev i obaveže tuženog da tužiteljici nadoknadi troškove parničnog postupka uvećane za sastav žalbe ili da prvostepenu presudu ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovni postupak.

Tuženi nije dostavio odgovor na žalbu tužitelja.

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavio i tuženi, i to u odnosu na stav II.i III. izreke pobijane presude, iz svih žalbenih razloga iz člana 208. Zakona o parničnom postupku, predlažući ovome sudu da uvaži žalbu i prvostepenu presudu preinači na način što će tužitelja odbiti s tužbenim zahtjevom u cjelosti, a usvojiti protivtužbeni zahtjev protivtužitelja-tuženog u cjelosti ili da istu ukine i predmet vrati na ponovni postupak.

Tužitelj nije dostavio odgovor na žalbu tuženog.

Nakon što je ispitao osporenu presudu u granicama navoda iz žalbe i po službenoj dužnosti u smislu člana 221. Zakona o parničnom postupku (Službene novine Federacije BiH broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud je zaključio:

Žalbe su neosnovane.

Predmet konačno opredijeljenog tužbenog zahtjeva iz podneska od 26.04.2023.godine je utvrđenje da je dana 28.11.2022.godine prestao Ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi na adresi Kralja Tvrtka bb, u Vitezu, koji je zaključen između tužitelja i tuženog broj: ... od 27.08.2015. godine i isplata zakupnine po osnovu ugovora o zakupu poslovnog prostora za period od 01.03.2021. godine do 28.11.2022. godine u iznosu od 4.200,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.04.2021. godine.

Nasuprot žalbenim navodima tuženog, prvostepeni sud u donošenju pobijane odluke nije povrijedio odredbe Zakona o parničnom postupku. Takvi navodi žalbe su suprotni izvedenim dokazima, utvrđenom činjeničnom stanju i stanju prvostepenog spisa. Iz spisa i pobijane presude proizilazi kako su parnične stranke pred sudom, u skladu s članom 7. stav 1. Zakona o parničnom postupku, izvele dokaze koje su smatrale bitnim za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari. Slobodnom ocjenom izvedenih dokaza u skladu sa članom 8. i članom 123. stav 2. istog zakona, prvostepeni sud je pravilno utvrdio relevantne činjenice, te pravilno primjenio materijalno pravo i donio pravilnu i zakonitu odluku, a za svoj stav dao jasne, logične i uvjerljive razloge koji nisu dovedeni u sumnju ni žalbom tuženog.

Po prijedlogu parničnih stranaka izvršen je uvid u Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: ... od 27.08.2015. godine, Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: ... od 26.08.2014. godine, Poziv za plaćanje zakupnina i Opomena pred tužbu od 15.02.2022. godine, Posljednja opomena i Poziv za plaćanje zakupnina od 10.03.2022. godine, Obavijest tuženog sa prijedlogom za primopredaju od 24.03.2022. godine, Obavijest tužitelja od 31.03.2022. godine, Ponovni Poziv za predaju u posjed poslovnog prostora od 28.05.2022. godine, Punomoć za advokata Grabus Nedima od 31.03.2022. godine, priznanica na ime akontacije za zastupanje u postupku primopredaje za advokata Grabus Nedima od 31.03.2022. godine, Zapisnik o primopredaji poslovnih prostorija od 31.03.2022. godine, Ponovni poziv za predaju poslovnog prostora od 28.06.2022. godine, Ponovni poziv za predaju poslovnog prostora od 31.10.2022. godine, Odgovor na poziv od 17.11.2022. godine, Zapisnik o primopredaji poslovnih prostorija od 28.11.2022. godine, Priznanica na ime troškova zastupanja u postupku primopredaje za advokata Grabus Nedima od 28.11.2022. godine, ZK izvadak broj 4965, 17 fotografija sačinjeno na dan 28.11.2022. godine kada je izvršen povrat ključeva tužitelju i primopredaja predmetnog poslovnog prostora, Dopis tuženika-protu tužitelja upućen na adresu tužitelja-protu tuženika sa dokazom o slanju preporučenom pošiljkom od dana 03.03.2022.god., Dopis tuženika-protu tužitelja upućen na adresu tužitelja-protu tuženika od dana 07.12.2021.god., Dopis tuženika-protu tužitelja upućen na adresu tužitelja-protu tuženika sa dokazom o slanju od 17.11.2022. godine, fotokopija u tužbe u predmetu broj: 51 0 P 196021 21 P od dana 24.11.2021. god., Presliku rješenja o povlačenju tužbe broj: 51 0 P 196021 21 P od dana 14.02.2022. god., Preslika podneska tužitelja-protutuženika od dana 15.10.2021. godine, Kopija odgovora na tužbu u predmetu

broj: 51 0 P 196021 21 P od dana 20.12.2021. god., spis broj: 51 0 P 196021 21 P od dana 24.11.2021. god. te navedenu dokumentaciju iz navedenoga spisa i Zapisnik sa očevida na licu mjesta. Saslušani su tužitelj i tuženi u svojstvu parničnih stranaka, a saslušani su i svjedoci N. G., S. O., A.O., E. L., M. J. i K.M..

Ocjenom provedenih dokaza na način propisan članom 8. i 123. stav 2. Zakona o parničnom postupku, prvostepeni sud je utvrdio da su parnične stranke zaključile ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: ..., dana 27.08.2015. godine, na temelju kojeg ugovora je zakupac bio dužan plaćati zakupninu u mjesečnom iznosu od 200,00 KM. Iz iskaza parničnih stranaka sud je utvrdio da tuženi nije platio treći mjesec 2021. godine te je stoga dužan platiti zakupnine od 3. mjeseca 2021. godine do 4. mjeseca 2022. godine, što iznosi ukupno 2.800,00 KM.

Stoga je, nasuprot žalbenim navodima, prvostepeni sud, potpuno i pravilno utvrdio da tuženi duguje iznos od 2.800,00 KM na ime ugovorene zakupnine, koja nije dovedena u sumnju ni žalbom tuženog.

Članom 34. stav 2. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Službeni list SR BiH broj: 33/77, 2/87, 30/90, 3/93 i 13/94) propisano je pravo zakupodavca da može otkazati ugovor bez obzira na ugovoreni period zakupa, ako zakupac ne izmiruje ugovorene obaveze. Kako je tužitelj dokazao da tuženi nije izmirio sav ugovoreni iznos zakupnine za utuženi period i da mu prije podnošenja tužbe poslao opomenu pred tužbu, neosnovan je i žalbeni navod tužitelja da je pobijana presuda zasnovana na nepravilnoj primjeni ove zakonske odredbe.

Neosnovani su i žalbeni navodi tuženog u pogledu protivtužbenog zahtjeva. Naime, pravilno je prvostepeni sud utvrdio da zakupac nije imao pravo na odustanak od ugovora o zakupu, da se ne radi ni o sporazumnom raskidu budući da ugovor o zakupu poslovnog prostora koji je sklopljen na određeno vrijeme prestaje protekom vremena ili otkazom. Dakle, i prema ocjeni ovog suda prvostepeni sud je pravilno primijenio odredbu člana 32. i člana 34. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija kada je protivtužbeni zahtjev tuženog odbio.

Za svoju odluku o troškovima postupka prvostepeni sud je dao jasne i valjane razloge koje u cjelosti prihvata i ovaj sud, zbog čega se ne mogu prihvatiti ni žalbeni navodi u pogledu troškova postupka.

Suprotno žalbenim navodima, obrazloženje pobijane presude je u skladu sa standardima i zahtjevima utvrđenim članom 6. Evropske konvencije i članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku, jer je sud dao jasne i razumljive razloge na kojima zasniva svoju odluku, a koje u cjelosti prihvata i ovaj sud.

Ostale žalbene navode ovaj sud nije cijenio jer isti nisu od odlučnog značaja za pravilnost i zakonitost prvostepene presude shodno odredbi iz člana 231. Zakona o parničnom postupku Federacije BiH.

Prema tome, žalbe nisu osnovane, a kako nema ni povreda na koje sud pazi po službenoj dužnosti, ovaj sud je na osnovu člana 226. Zakona o parničnom postupku žalbe odbio i prvostepenu presudu potvrdio.

Predsjednica vijeća
Alma Islamović