

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON / KANTON SREDIŠNJA BOSNA
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 49 0 P 066250 24 GŽ
Novi Travnik, 20.05.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u vijeću sastavljenom od sudija Aida Pezer-Alić, kao predsjednica vijeća, Denis Trifković i Alma Islamović, kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca P. N., sin J. iz B., ulica ..., zastupan po punomoćniku Mulahalilović Osmanu, advokatu iz Brčkog, protiv tuženog „Aquareumal“ d.o.o. za ugostiteljstvo, trgovinu i turizam Fojnica, ulica Banjska broj 3, Fojnica, radi isplate duga v.s. 62.700,00 KM, odlučujući o žalbi tužioca, izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49 0 P 066250 23 P od 10.05.2024. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 20.05.2025. godine donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tužioca se uvažava i preinačava presuda Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49 0 P 066250 23 P od 10.05.2024. godine u odbijajućem dijelu, i to u stavu drugom (II) izreke i u dijelu odluke o troškovima postupka, i to u stavu trećem (III) izreke i sudi:

Obavezuje se tuženi da tužiocu isplati iznos od 40.700,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom kako slijedi, i to:

- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.02.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.03.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.04.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.05.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.06.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.07.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.08.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.09.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.10.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.11.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.12.2021. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.01.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.02.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.03.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.04.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.05.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.06.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.07.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.08.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.09.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.10.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.11.2022. godine pa do konačne isplate,
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.12.2022. godine pa do konačne isplate,

- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.01.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.03.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.04.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.05.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.06.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.07.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.08.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.09.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.10.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.11.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.12.2023. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.01.2024. godine pa do konačne isplate,
 - na iznos od 1.100,00 KM počev od 15.02.2024. godine pa do konačne isplate,
- sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude.

Obavezuje se tuženi da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 9.080,40 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude.

Obrazloženje

Pobijanom prvostepenom presudom odlučeno je:

Tuženi je dužan tužiocu na ime zakupnine za upotrebu apartmana broj 103 u sklopu hotela „Natura“ u Fojnici isplatiti za period od 30.09.2018. godine do 31.12.2020. godine iznos od 30.800,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana dospeljeća svake mjesečne zakupnine kako slijedi:

- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.10.2018. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.11.2018. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.12.2018. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.01.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.02.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.03.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.04.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.05.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.06.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.07.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.08.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.09.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.10.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.11.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.12.2019. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.01.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.02.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.03.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.04.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.05.2020. godine pa do konačne isplate

- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.06.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.07.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.08.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.09.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.10.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.11.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.12.2020. godine pa do konačne isplate
- na iznos od 1.100,00 KM, počev od 15.01.2021. godine pa do konačne isplate, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude (stav I.izreke).

Odbija se tužilac sa preostalim dijelom tužbenog zatjeva za isplatu zakupnine za period od 01.01.2021. do 31.01.2024.godine preko dosuđenog iznosa iz stava I. izreke u iznosu od 40.700,00 KM, kao neosnovanim (stav II.izreke).

Tuženi je dužan tužiocu nadoknaditi troškove postupka u iznosu od 2.940,49 KM, u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude (stav III.izreke).

Protiv ove presude žalbu je blagovremeno izjavio tužilac u odbijajućem dijelu zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i odluke o troškovima postupka sa prijedlogom da drugostepeni sud u ukine prvostepenu presudu i predmet vrati istom sudu na ponovni postupak ili da preinači prvostepenu presudu i usvoji tužbeni zahtjev u cjelosti, te tuženi obaveže da tužiocu nadoknadi i troškove parničnog postupka opredijeljene pred prvostepenim sudom, uvećano za troškove sastava žalbe u iznosu od 2.106,00 KM (u koji iznos je obračunat i PDV u iznosu od 17 %) i troškove sudske takse na žalbu u iznosu od 600,00 KM.

Odgovor na žalbu nije dostavljen.

Nakon što je ispitao osporenu odluku 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 odlučio kao u izreci ove presude iz slijedećih razloga:

Žalba tužioca je osnovana.

Predmet spora u ovom postupku, prema tužbenom zahtjevu tužioca istaknutom u tužbi od 11.07.2023. godine je isplata zakupnine za upotrebu apartmana br.103 u sklopu hotela „Natura“ u Fojnici, koju tužilac prema preinačenom tužbenom zahtjevu (u skladu sa nalazom vještaka) na glavnoj raspravi od 27.02.2024.godine potražuje u iznosu od 71.500,00 KM, i to za period od 30.09.2018.godine pa do 31.01.2024.godine, sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka.

Na okolnosti osnovanosti tužbenog zahtjeva, tužilac je predložio materijalne dokaze.Između ostalih dokaza, izvršen je uvid u Ugovor o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje apartmana u sklopu hotela "Natura" u Fojnici, zaključen pred notarom Mutapčić Đemaludinom pod poslovnim brojem: ... od 25.12.2014. godine, Presudu Općinskog suda u Kiseljaku broj: 49 0 P 041961 17 P od 09.10.2018. godine,

Presudu Kantonalnog suda u Novom Travniku broj: 49 0 P 041961 18 Gž od 20.12.2018. godine, Aktuelni izvod iz sudskog registra za tuženog na okolnost pasivne legitimacije tuženog, Ugovor o kupoprodaji notara Pajić Miodraga OPU: ... od 14.12.2017. godine, te je provedeno vještačenje po vještaku finansijske struke Osmanbašić Emiru i pročitana nalaz ovog vještaka od 01.02.2024. godine.

Članom 8. i 123. stav 2. Zakona o parničnom postupku je propisano da sud provedene dokaze parničnih stranaka cijeni savjesno i brižljivo i na osnovu slobodne ocjene utvrđuje relevantne činjenice za donošenje pravilne i zakonite odluke. Iako sud pri ocjeni dokaza ima određeno diskreciono pravo, a u skladu sa ovlaštenjima iz člana 81. stav 1. Zakona o parničnom postupku, može i odbiti provođenje određenih dokaza ako ocijeni da u konkretnom predmetu nisu relevantni, obavezan je da u obrazloženju odluke navede na koji način je cijenio određene dokaze i koje činjenice su utvrđene na osnovu tih dokaza, jasne razloge na kojim dokazima temelji odluku i razumljive razloge zbog čega ostale dokaze nije cijenio ili im nije poklonio vjeru.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi sljedeće:

-da su tužilac N. P. i njegov brat S. P. kao kupci i udružitelji sredstava i tuženi kao nosilac izgradnje dana 25.12.2014. godine u Sarajevu zaključili Ugovor o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje apartmana u sklopu hotela "Nature" u Fojnici. Predmet ovog ugovora je prodaja apartmana – hotelske sobe u fazi izgradnje ugostiteljsko poslovnog objekta hotela Natura u Fojnici na jednake dijelove od po 1/2. Prema članu I 1.2. ovog Ugovora, tužilac i njegov brat S. P. su odabrali apartman br.103 koji se gradi na k.č.... upisan u Dn br.... K.O ... površine 35 m².

- da se članom I 1.5. ovog Ugovora, tuženi obavezao da će po izgradnji predati tužiocu i S. P. u vlasništvo predmetni apartman, dok se oni obavezuju zaključiti sa tuženim poseban ugovor o iznajmljivanju apartmana uz naknadu, a u svrhu komercijalnog korištenja istog. Odredbama ovog ugovora dalje su predviđeni uslovi pod kojima tužilac i S. P. ustupaju tuženom ovaj apartman, zatim način korištenja apartmana kao i naknada za njegovo korištenje, rok i uslovi izgradnje apartmana te posljedice u slučaju kašnjenja sa radovima. Tako su članom I 1.5. stranke ugovorile mjesečni bruto prihod od iznajmljivanja predmetnog apartmana u ukupnom bruto iznosu od 1.100,00 KM odnosno 550,00 KM svakom od kupaca i udružitelja sredstva pojedinačno u ukupnom trajanju od 6 godina počev od 01.01.2015. godine do 31.12.2020. godine, a navedeni prihod će se isplaćivati do 15-og u mjesecu za prethodni mjesec. Nadalje, članom IV. ugovora tuženi kao prodavac jamči tužiocu i njegovom bratu da je apartman isključivo njihovo vlasništvo, a u članu V. ugovora tuženi daje saglasnost da se upišu kao nosioci prava vlasništva u javnim knjigama sa dijelom 1/2 kada se za to steknu uslovi koje se obavezuje stvoriti sam tuženi izuzev izmirenja poreskih obveza na promet nekretnina što je obveza tužioca.

-da je dana 14.12.2017. godine S. P. temeljem Ugovora o kupoprodaji br: OPU ... svoj suvlasnički dio od 1/2 na predmetnom apartmanu prodao tužiocu N. P. tako da je tužilac postao isključivi vlasnik istog.

-da je provedenim vještačenjem po vještaku finansijske struke Osmanbašić Emiru na osnovu Ugovora o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje apartmana u sklopu hotela "Natura" u Fojnici, zaključen pred notarom Mutapčić Đemaludinom pod poslovnim brojem: OPU-IP ... od 25.12.2014. godine utvrđena visina zakupnine za period septembar

2018.godine (od 15.10.2018.godine) do dana vještačenja odnosno zaključno sa mjesecom januarom 2024.godine (dospijeće plaćanja 15.02.2024.godine), tj. za period od 65 mjeseci po 1.100,00 KM, te da ukupna zakupnina za utuženi period iznosi 71.500,00 KM.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je zaključio da je tužilac dokazao sve relevantne činjenice koje se odnose na osnovanost i visinu postavljenog zahtjeva i pozivom na odredbe člana 17, člana. 262.stav 1, člana 394. člana 567. i člana 583. Zakona o obligacionim odnosima usvojio zahtjev tužioca za isplatu iznosa od 30.800,00 KM za period od 30.09.2018. godine do 31.12.2020. godine sa zakonskim zateznim kamatama, dok je odbio zahtjev za isplatu iznosa od 40.700,00 KM za period od 01.01.2021. do 31.01.2024.godine kao neosnovan jer se odnosi na period nakon što je isteklo vrijeme za koje je zakup bio zaključen.Odluku o troškovima postupka sud je donio primjenom člana 386.stav 2. i člana 387. stav 1. i 2. Zakona o parničnom postupku.

Na ovako pravilno utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud je pogrešno primjenio materijalno pravo kada je odbio preostali dio tužbenog zahtjeva sadržan u stavu II.izreke pobijane presude, a što se osnovano ukazuje žalbom.

Naime, ovaj sud smatra da u konkretnom predmetu tužilac ima pravo i na utuženi iznos za preostali period od 01.01.2021.godine do 31.01.2024.godine temeljem opštih pravila o pravno neosnovanom obogaćenju (član 210. ZOO), a u konkretnom predmetu temeljem upotrebljavanja tuđe stvari u svoju korist (član 219. istog zakona). Dakle, u konkretnom slučaju radi se o korišćenju tuđe stvari (poslovnih prostorija tužioca) u svoju korist jer je tuženi koristio poslovne prostorije tužioca bez pravnog osnova u preostalom utuženom periodu od 01.01.2021.godine do 31.01.2024.godine. Naime, prema članu 219. ZOO kada je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj nadoknadi korist koju je imao od uporabe (in rem versio). Za utemeljenost verzijskog zahtjeva dovoljno je dokazati činjenicu korištenja stvari od strane neke osobe, te nepostojanja pravnog osnova korištenja. Tužilac je dokazao činjenicu korištenja poslovnog prostora od strane tuženog, a koja činjenica nije ni bila sporna tokom prvostepenog postupka, a dokazao je i činjenicu da je tuženi nakon isteka zakupa koristio poslovni prostor bez pravnog osnova. Prema ustaljenoj sudskoj praksi ta se naknada za korištenje poslovnih prostorija određuje u visini zakupnine koja je u vrijeme korištenja bila uobičajena u mjestu gdje se poslovne prostorije nalaze, a u konkretnom slučaju to je iznos od 1.100,00 KM, koji iznos je bio i ugovoren za zakupninu za predmetni poslovni prostor.

Čom 397. stav 2. Zakona o parničnom postupku propisano je da će sud, kad preinači odluku protiv koje je podnesen pravni lijek ili ukine tu odluku i odbaci tužbu, odlučiti o troškovima cijelog postupka.

Članom 386. stav 1. Zakona o parničnom postupku propisano je da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci nadoknaditi troškove, dok je članom 387. stav 1. istog Zakona propisano da će sud, pri odlučivanju koji će se troškovi stranci nadoknaditi, uzeti u obzir samo troškove koji su bili potrebni radi vođenja parnice ocjenjujući brižljivo sve okolnosti.

Preinačenjem prvostepene presude tužilac je u cijelosti uspio u predmetnom sporu, pa je prvostepenu presudu valjalo preinačiti i u dijelu odluke o troškovima parničnog postupka,

Tužiocu prema ocjeni drugostepenog suda, pripada pravo na naknadu troškova postupka koji se odnose na troškove punomoćnika tužioca-advokata u skladu sa odredbama člana 12. i 13. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata u Federaciji BiH, i to na ime nagrade za sastav tužbe, za zastupanje na pripremnom ročištu od 06.12.2023. godine i za zastupanje na glavnoj raspravi od 27.02.2024. godine u iznosu od po 1.684,80 KM u koji iznos je obračunat PDV u iznosu od 17 %, troškovi pribavljanja izvoda iz sudskog registra za tuženog u iznosu od 170,00 KM, troškovi vještačenja u iznosu od 350,00 KM, sudske takse na tužbu u iznosu 500,00 KM i sudske takse na presudu u iznosu 300,00 KM, za sastav žalbe na presudu u iznosu od 2.106,00 KM, te sudske takse na žalbu u iznosu od 600,00 KM, što sve ukupno iznosi 9.080,40 KM.

Kako prvostepena odluka nije pobijana žalbom u stavu I. (prvi) izreke to presuda u tom dijelu ostaje neizmijenjena i pravosnažna je sa danom isteka roka za ulaganje žalbe.

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.

Zbog svega izloženog, ovaj sud je primjenom odredbe člana 229. stav 1. tačka 4. Zakona o parničnom postupku povodom žalbe tužioca preinačio prvostepenu presudu u stavu II. i III. izreke i usvojio kao osnovan tužbeni zahtjev tužioca, te obavezao tuženog da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka.

Predsjednica vijeća
Aida Pezer-Alić