

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTONALNI SUD U NOVOM TRAVNIKU
Broj: 128 0 P 040785 24 GŽ
Novi Travnik, 14.1.2025. godine

Kantonalni sud u Novom Travniku, u građanskom vijeću sastavljenom od sudija: Senad Begović, predsjednik vijeća, Aida Pezer-Alić i Denis Trifković, članovi vijeća, u pravnoj stvari tužitelja "Elektrobosna" d.d.Jajce, ul.Brane Bušića bb, zastupanog po punomoćniku Hrvačić Esadu, uposleniku, protiv tuženog G. M., vl.Caffe bar„Piramida“, ul.H.V.Hrvatinića br.19, zastupanog po punomoćniku Luki Vulin, advokatu iz Mrkonjić Grada, radi isplate duga, v.sp. 5.256,00 KM, odlučujući o žalbi tuženog podnesenoj protiv presude Općinskog suda u Jajcu broj: 128 0 P 040785 23 P od 9.4.2024.godine, na sjednici vijeća održanoj dana 14.1.2025.godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba tuženog se odbija i presuda Općinskog suda u Jajcu broj: 128 0 P 040785 23 P od 9.4.2024.godine potvrđuje.

Obrazloženje

Pobijanom odlukom obavezan je tuženi da tužitelju na ime zaostalih kirija, radi korištenja poslovnog prostora u J. u ulici ... , počev od 19.10.2020.godine do 27.10.2022.godine isplati iznos od 5.319,58 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počevši od dana podnošenja tužbe tj.od 19.09.2023.godine pa do isplate te da mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.442,40 KM,.

Prvostepenu presudu pobija tuženi zbog svih žalbenih razloga propisanih čl. 208. Zakona o parničnom postupku FBiH sa prijedlogom da se žalba uvaži, presuda ukinе i predmet vrati na ponovni postupak. Oспорava pravilnost primjene čl. 375. Zakona o obligacionim odnosima jer smatra da se radi o povremenim potraživanjima slijedome čega je protekom roka od 5 godina od najstarije neplaćene zakupnine nastupila zastara samog prava. Oспорava pravilnost činjeničnog stanja i osnovanost žalbe tvrdnjom da tužitelj nije vlasnik spornog poslovnog prostora koji nije bio predmet privatizacije i da ugovor nije zaključen sa tužiocem nego sa drugim pravnim licem.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na povrede odredaba parničnog postupka i pogrešnu primjenu materijalnog prava u skladu sa odredbama člana 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine Federacije BiH“, broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15- u daljem dijelu teksta: ZPP), drugostepeni sud je zaključio sljedeće:

Žalba nije osnovana.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi sljedeće:

-da su stranke bile u ugovornom odnosu na temelju Ugovora o zakupu broj 369/2000 od 28.2.2000.godine i Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.235/01 od 2.7.2001. godine koji je imao za predmet poslovni prostor površine 89 m² pod nazivom „Piramida“ u ul. ... u trajanju od 10 godina uz cijenu od 3,00 DM po 1 m² za poslovni prostor (57m²) i 1,50 DM za skladišni prostor (32m²),
-da je tužitelj pravni slijednik tadašnjeg zakupodavca DP Elektrobosna d.o.o. Jajce koja je promijenila svoj pravni oblik, te da je isti registrovan kao Elektrobosna d.d. Jajce,
-da je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Jajcu brojem P 128 0 P 029881 19 P od 11.2.2021.godine, koja je potvrđena presudom Kantonalnog suda u Novom Travniku od dana 6.10.2021. godine, tuženi obavezan da preda u posjed predmetni poslovni prostor, te da plati tužitelju plaćati zakupnine za period od 18.09.2016.godine do 19.10.2022.godine -da je u predmetu Općinskog suda u Jajcu broj 128 0 I 035720 21 I od dana 27.10.2022.godine tužitelju predat u posjed predmetni poslovni prostor,
-da je provedenim vještačenjem po vještaku ekonomske struke Agić Asimu na osnovu Ugovora o zakupu i Aneksa Ugovora utvrđena visina zakupnine za period od 19.10.2020.godine do 31.12.2020.godine u iznosu od 52,84 KM, za period 2021.godine u iznosu od 2.628,00 KM, za 2022.godinu u iznosu od 2.161,74 KM, te da ukupna zakupnina za utuženi period iznosi 5.319,58 KM,

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud zaključuje da je tužitelj aktivno legitimisan za podnošenje tužbe za isplatu zakupnine po osnovu zaključenog ugovora o zakupu i njegovog aneksa, a tuženi, koji je nesporno zaključio i koristio poslovni prostor u svojstvu zakupca pasivno legitimisan, te na osnovu čl.17., 277., 583. i 596. Zakona o obligacionim odnosima FBiH ("Sl. list SFRJ", br.29/1978, 39/1985, 45/1989-odluka USJ i 57/1989, "Sl. list RBiH", br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl. novine FBiH", br. 29/2003 i 42/2011- u daljem dijelu teksta: ZOO) obavezuje tuženog da plati tužitelju vještačenjem utvrđen iznos nesporno neplaćene zakupnine u iznosu od 5.319,58 KM.

Žalitelj osnovano osporava pravilnost pobijane presude kroz žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava na koji na temelju čl. 221. ZPP i drugostepeni sud pazi po službenoj dužnosti.

Iz činjeničnog utvrđenja prvostepenog suda proizilazi da je tužitelj tužbom tražio isplatu zakupnine za korištenje poslovnog prostora površine 89 m² pod nazivom „Piramida“ u ul. ..., kojeg je tuženi nesporno koristio na osnovu Ugovora o zakupu broj 369/2000 od 28.2.2000.godine i Aneksa Ugovora o zakupu poslovnog prostora br.235/01 od 2.7.2001. godine sve do 27.10.2022.godine, koji je tog dana predat tužitelju u posjed i to na način da je tužitelj prije predaje izdejsstvovao presudu kojom je obavezan tuženi da tužitelju preda taj poslovni prostor oslobođen od ljudi i stvari, kao i da mu isplati zaostalu zakupninu počev od 18.9.2016. godine do 19.10.2020. godine u iznosu od 10.740,90 KM sa zakonskom zateznom kamatom počevši od dana podnošenja tužbe tj. od 18.9.2019. godine pa do isplate. Ovaj postupak je vođen pred Općinskim sudom u Jajcu pod brojem: 128 0 P 029881 19 P i okončan presudom donesenom dana 11.2.2021. godine, koja je potvrđena presudom

Kantonalnog suda u Novom Travniku broj : 128 0 P 029881 21 GŽ od 6.10.2021. godine. Na temelju te presude pokrenut je izvršni postupak koji je vođen pred istim sudom pod brojem: 128 0 I 035720 21 I u kojem je dana 27.10.2022.godine poslovni prostor predat tužitelju u posjed. Visina dosuđenog iznosa, traženog po osnovu zakupnine od 5.319,58 KM utvrđena je vještačenjem po vještaku ekonomske struke Agić Asimu iz čijeg nalaza i mišljenja od 8.2.2024.godine proizilazi da je obračun mjesečnih i ukupnih zakupnina utvrdio na osnovu Ugovora o zakupu i njegovog Aneksa, koristeći parametre ugovorene među stranaka.

Ponovnom ocjenom izvedenih materijalnih dokaza sud utvrđuje da je u ranijem postupku koji je vođen između istih stranaka Općinski sud u Jajcu dana 11.2.2021.godine donio presudu kojom se nalaže tuženom da tužitelju preda poslovni prostor slobodan od lica i stvari cijeneći da je takav zahtjev tužitelja osnovan jer tužba za ispražnjenje ima značaj odustanka tužioca od ugovora u smislu čl. 36. Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Sl. list SRBiH br. 33/77, 12/87 i 30/90) jer tuženi nije nikad platio zakupninu tužiocu od dana zaključenja ugovora što zadovoljava i formu iz čl. 34. st. 1. tačka 2. Zakona koji upravo u odredbama čl. 34-37 reguliše pitanja prestanka ugovora o zakupu na osnovu odustanka kao posebne odredbe koja suspenduju opšta pravila o zakupu koje sadrže odredbe ZOO. Dakle, pitanje prestanka ugovora je pravosnažno riješeno u tom postupku u kojem je Kantonalni sud dana 6.10.2021.godine donio odluku kojom je potvrdio prvostepenu presudu, prihvatajući kao pravilno činjenično utvrđenje prvostepenog suda i pravilnu primjenu materijalnog prava u tom predmetu cijeneći da tužba u tom predmetu, kojom se traži predaja i ispražnjenje, ima značaj odustanka tužitelja od zaključenog ugovora o zakupu, prihvatajući kao razlog odustanka neplaćanje zakupnine što jeste Zakonom propisan razlog za odustanak (čl. 34. tačka 2 .).

Obzirom da je u tom predmetu sud usvojio zahtjev za predaju i ispražnjene cijeneći da je takav zahtjev osnovan zbog odustanka tužitelja od zaključenog ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine kod ocjene osnovanosti žalbenog navoda o pogrešnoj primjeni materijalnog prava treba imati u vidu činjenicu da je ugovor između parničnih stranaka prestao na osnovu odustanka tužitelja zasnovanog na čl. 36. Zakona, a iz razloga neplaćanja zakupnine, koje činjenice su od značaja za odlučivanje o osnovanosti žalbe. Ovo tim prije jer se zaključenjem ugovora o zakupu zasniva obligaciono pravni odnos između stranaka, na određeno ili neodređeno vrijeme (član 10. tačka 5.), sa mogućnosti prećutne obnove na neodređeno vrijeme (čl. 33.) na temelju kojeg zakupac stiče obavezu da stvar koristi i plaća zakupninu (član 19.), te u slučaju prestanka ugovora da preda stvar zakupcu u stanju u kojem je primio stvar ako drugačije nije određeno ugovorom ili zakonom (čl. 25.).

Dakle, obaveza plaćanja zakupnine podrazumijeva postojanje valjanog ugovora o zakupu jer je on osnov za nastanak takve obaveze. U situaciji kada je ugovor o zakupu prestao po bilo kojem od osnova propisanih Zakonom, uključujući i odustanak, prestala je i obaveza isplate zakupnine koja nastaje za zakupca upravo zaključivanjem takvog ugovora koja traje dok traje ugovor, dok u slučaju njegovog prestanka prestaje i ta obaveza, te u skladu sa Zakonom nastaju nove obveze i to obaveza na predaju stvari (čl.25 .) i eventualnu naknadu štete.

Dakle, prvostepeni sud na ovako utvrđeno činjenično stanje, iz kojeg proizilazi da je tuženi obavezan pravosnažnom sudskom presudom na predaju poslovnog prostora

osnovanost zahtjeva tužitelja za isplatu zakupnine nije mogao zasnivati na čl. 583. ZOO koji propisuje obavezu zakupodavca da plaća zakupninu za stvar koju koristi, jer navedena obaveza se odnosi na zakupca koji je u ugovornom odnosu sa zakupodavcem i koji stvar koristi na osnovu ugovora.

Obzirom da je tužitelj u predmetu broj: 128 0 P 029881 19 P dana 18.9.2019.godine podnio tužbu za predaju i ispražnjenje, koja je prema sadržaju presude od 11.2.2021.godine dostavljena tuženom na odgovor 25.5.2020.godine, kojom tužitelj od tuženog traži da u roku od 30 dana preda poslovni prostor zbog neplaćanja zakupnine, koju je sud u konačnom pravosnažno usvojio, smatrajući da je takva tužba ima značaj odustanka od ugovora o zakupu, kao jednog od zakonom propisanih razloga za njegov prestanak, ugovor o zakupu je prestao sa danom 25.6.2020.godine, tj. prije 19.10.2020.godine od kojeg datuma tužitelj potražuje zakupnine u iznosu koji su po njegovom prijedlogu utvrđene na osnovu ugovora o zakupu i to čl. 2. tog ugovora, koji na dan 19.10.2020.godine, ali i kasnije nije postojao. Ovakva činjenična i pravna situacija tužitelju je dala pravo da zahtjeva predaju stvari, što je u konačnom i tražio i sa tim zahtjevom uspio.

Polazeći od utvrđenja da je tuženi nakon valjanog prestanka ugovora o zakupu koristio predmetne poslovne prostorije tužitelja i nakon isteka paricionog roka u kome je prema pravosnažnoj presudi broj: 128 0 P 029881 19 P od 11.2.2021. godine bio dužan predati tužitelju poslovne prostorije, ovaj sud smatra da u konkretnom predmetu tužitelj ima pravo na utuženi iznos temeljem općih 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 tužitelja) u svoju korist jer je tuženi koristio poslovne prostorije tužitelja bez pravnog osnova u utuženom periodu. Naime, prema članu 219. ZOO kada je netko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi 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. Tužitelj 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 5.319,58 KM, koji iznos je bio i ugovoren za zakupninu za predmetni poslovni prostor.

Prvostepeni sud je pogrešno primijenio i čl. 375. ZOO kada je prigovor zastare cijenio prema roku zastarjelosti koji je propisan za potraživanja po osnovu zakupnine cijeneći da zastarjelost nije nastupila jer od dana podnošenja tužbe (19.9.2023.godine) nije pretekao trogodišnji zastarni rok za potraživanja nastala u utuženom periodu od 19.9.2020.godine do 27.10.2022.godine. Ako neko neovlašteno upotrebi tuđu stvar u svoju korist, imatelj stvari može zahtijevati da mu naknadi protuvrijednost materijalne koristi koju je imao od uporabe tuđe stvari i to do isteka općeg zastarnog roka od pet godina (čl. 371.), s tim da zastarijevanje potraživanja s naslova stjecanja bez osnove počinje teći od trenutka kada se imovina sticatelja povećala, a ne od trenutka kada je povjerilac saznao za povećanje. Prema

tome, zastara zahtjeva iz stjecanja bez osnove počinje teći prvoga dana nakon dana kada je vjerovnik bio ovlašten zahtijevati ispunjenje. Tražbina iz stjecanja bez osnove dospijeva čim je nastao odnos stjecanja bez osnove koji u konkretnom slučaju odgovara danu prestanka zakupnog odnosa (25.6.2020.godine), od kojeg datuma do dana podnošenja tužbe (19.9.2023.) nije protekao petogodišnji zastarni rok u odnosu na potraživanja koja se odnose na period od 19.9.2020.godine do 27.10.2022.godine evidentno je da nije protekao opći zastarni rok. Obzirom na navedeno žalbeni navodi da je nastupila zastara potraživanja neisplaćene zakupnine protekom roka od 5 godina od dospelosti najstarije neplaćene zakupnine nisu osnovani jer se u konkretnom slučaju, prema ocjeni ovog suda, ne radi o potraživanjima po osnovu zakupnine, već neosnovanog bogaćenja, pa se ni zastarjelost ne može cijeliti po čl. 371. ZOO.

Kako iz činjeničnog utvrđenja proizilazi da je sporni ugovor o zakupu zaključio DP Elektrobosna d.o.o. Jajce koji je promijenio svoj pravni oblik i sada posluje kao Elektrobosna d.d. Jajce, a što proizilazi iz historijskog izvoda sudskog registra Općinskog suda u Travniku od 22.11.2012. godine, te da je proveden postupak privatizacije i da je u programu privatizacije i u početnoj bilanci koja je odobrena od strane Upravnog odbora Agencije za privatizaciju KSB/SBK dostavljeno više zemljišnoknjižnih izvadaka, između ostalog i z.k.ul.1675 u koji je upisan sporni poslovni prostor, koji je prema sadržaju presude broj: 128 0 P 029881 21 GŽ 6.10.2021. godine i u tom postupku provedenim vještačenjem uknjižen kao vlasništvo dioničkog društva Elektrobosna žalbeni navodi da tužitelj nije vlasnik spornog poslovnog prostora jer on nije bio predmet privatizacije i da za njega nije vršena procjena vrijednosti nisu osnovani, jer takve tvrdnje nemaju uporište u izvedenim dokazima, niti utječu na pravo tužitelja, kao imaoca poslovnog prostora da zahtjeva naknadu koristi koju je imao od upotrebe poslovnog prostora. Na ovo ne utječe ni činjenica da je Agencije za reviziju privatizacije svojim rješenjem broj: 01-02-1-290-3/20 od 24.12.2021.godine utvrdila da je istim rješenjem utvrđeno da postupak privatizacije tužitelja nije proveden u skladu sa zakonima i drugim propisima i da je Rješenjem Vlade FBiH broj: 929/2023 od 18.7.2023.godine utvrđeno da je odbijena kao neosnovana žalba tužitelja na navedeno rješenje jer donošenje ovih rješenja nije utjecalo na vlasništvo tužitelja.

Prema stanovištu sudske prakse nema pogrešne primjene materijalnog prava kada je sud utemeljio svoju odluku na odredbi materijalnog prava koju nije trebao primijeniti, ako bi i uz primjenu materijalno pravne odredbe koju je trebalo primijeniti valjalo donijeti jednaku odluku, a to je u predmetu slučaj, pošto je pravilno presuđeno primjenom naprijed navedenih zakonskih odredbi (čl. 219. i 371. ZOO).

Prvostepeni sud je pobijanu odluku, činjenično i pravno jasno i potpuno obrazložio prema standardima i zahtjevima utvrđenim članom 6. Evropske konvencije i članom 191. stav 4. Zakona o parničnom postupku FBiH, po kojima, da bi odluka bila podobna za ispitivanje po uloženom pravnom lijeku, obrazloženje iste mora sadržavati razloge o odlučnim činjenicama u svakom konkretnom predmetu (ovakav stav je zauzeo Vrhovni sud u presudi broj: 46 0 P 006187 12 Rev od 31.10.2013. godine, Ustavni sud BiH u više odluka kao i u odluci Ap-352/04 od 23.3.2005. godine).

Kako ne stoje ni ostali žalbeni razlozi koje ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih člankom 231. ZPP, a niti razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, u

skladu sa članom 226. ZPP, to je valjalo žalbu tuženog odbiti kao neosnovanu i prvostepenu presudu potvrditi.

Predsjednik vijeća

Senad Begović