

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
KANTONALNI SUD U ZENICI

Broj: 43 0 P 244840 25 Gž
Zenica, 17.12.2025. godine

Kantonalni sud u Zenici, u građanskom vijeću sastavljenom od sudaca: Ljilje Subašić, kao predsjednice vijeća, Nedeljke Mađar-Ramljak i Srećka Kokor, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Grad Zenica zastupan po Gradskom pravobraniteljstvu Zenica, ulica Trg BiH broj 6, Zenica, protiv tuženika Udruženje Humanitarna organizacija „Ruhama“ Zenica ulica Zije Dizdarevića broj 30., Zenica, zastupana po punomoćniku Hanadi Salkica, odvjetnik iz Zenice, radi ispražnjenja i predaje u posjed, v.s. 1.000,00 KM, te po protivtužbi sticanja bez osnova, v.s. 139.000,00 KM, odlučujući po žalbi tuženika izjavljenoj protiv Presude Općinskog suda u Zenici broj: 43 0 P 244840 24 P od 27.10.2025. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 17.12.2025. godine, donio je sljedeću:

PRESUDU

Žalba se odbija i prvostupanjska presuda potvrđuje.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom, stavkom prvim obavezan je tuženik da poslovni prostor, koji se nalazi u ulici Zije Dizdarevića broj 30 Zenica, površine 225,71 m², preda tužitelju slobodan od lica i stvari, te da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.384,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Stavkom drugim, odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženika kojim traži da se obveže tužitelj da tuženoj istovremeno sa predajom poslovnog prostora u posjed izvrši isplatu na ime nužnih i korisnih ulaganja na adaptaciji poslovnog prostora u ulici Zije Dizdarevića, br.30, Zenica, u površini od 225,71 m², isplati ukupan iznos od 139.000,00 KM a koji iznos se odnosi na vrijednost nužnih radova, u iznosu od 87.777,60 KM, te iznos od 51.969,75 KM, na ime korisnih radova, a sve sa zakonskim zateznim kamatama počev od 06.03.2025. godine, kao dana podnošenja tužbe, pa do isplate, sve u roku od 30 dana pod prijetnjom prinudnog izvršenja, kako je prikazano u Nalazu vještaka koji čini sastavni dio odluke suda, kao neosnovan.

Stavkom trećim odbijen je zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka u iznosu od 12.309,50 KM.

Blagovremeno izjavljenom žalbom prvostupanjsku presudu pobija tuženik u dijelu odluke po protivtužbenom zahtjevu, zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se žalba uvaži, prvostupanjska presuda pobijanom dijelu preinači i protivtužbenom zahtjevu udovolji uz naknadu troškova postupka tuženiku prema troškovniku u spisu uvećane za troškove sastava žalbe u iznosu 10.024,00 KM i pristojbe na žalbu prema odluci suda.

U odgovoru na žalbu tužitelj osporava navode žalbe, s prijedlogom da se žalba odbije kao neosnovana.

Pošto je ispitao pobijanu presudu u dijelu u kojem se pobija žalbom, u granicama razloga navedenih u žalbi i po službenoj dužnosti u smislu članka 221. Zakona o parničnom postupku („Službene novine F BiH“, broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15), ovaj sud je zaključio sljedeće:

Žalba nije osnovana.

Predmet spora, jeste tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da mu tuženik preda u posjed nekretninu- poslovni prostor, koji se nalazi u ulici Zije Dizdarevića broj 30 Zenica, površine 225,71 m², slobodan od osoba i stvari uz naknadu troškova postupka, kao i protiv tužbeni zahtjev da tužitelj tuženiku izvrši isplatu nužnih i korisnih ulaganja na adaptaciji poslovnog prostora u ulici Zije Dizdarevića, br.30, Zenica, u površini od 225,71 m², isplati ukupan iznos od 139.000,00 KM sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka.

Iz stanja spisa i osporene presude, proizlazi da su parnične stranke pred sudom sukladno odredbi članka 7. Zakona o parničnom postupku iznijele sve činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i izvele dokaze koje su smatrale bitnim za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari.

Iz činjeničnih utvrđenja prvostupanjskog suda, a koje kao pravilne prihvata i ovaj sud jer ima osnova u izvedenim dokazima cijjenjenih u smislu odredbe članka 8. Zakona o parničnom postupku, proizlazi da je tužitelj ustupio tuženiku na korištenje poslovni prostor u ulici Zije Dizdarevića broj 30, površine 225,71 m², da je tuženi u posjed predmetnog poslovnog prostora stupio na osnovu ugovora od 03.07.2006. godine, te da je tužitelj jednostanom izjavom obavijestio tuženika da raskida predmetni ugovor i da je tražio povrat predmetnog poslovnog prostora u roku od 30 dana od prijema izjave, a koja izjava je zaprimljena dana 14.03.2024. godine (Ugovor broj 02-23-138/07 od 13.03.2007. godine; Izjava tužitelja o raskidu Ugovora broj 06-45-5098/24 od 13.03.2024. godine sa povratnicom; Aneks ugovora broj 02-23-582/06 od 18.10.2006. godine; Ugovor o ustupanju na korištenje poslovnog prostora broj 02-23-422/06 od 03.07.2006. godine), te je nesporno proizlazi da tuženik u odgovoru na tužbu nije osporio tužbeni zahtjev za predaju u posjed, nego traži da mu se omogući još šest mjeseci radi pronalaska drugog prostor, te tuženik je i dalje u predmetnom poslovnom prostoru u kojem obavlja registriranu djelatnost (ne spori niti žalbom).

Nadalje iz stanja spisa proizlazi da su parnične stranke prije početka radova na adaptaciji predmetnog poslovnog prostora utvrdile uvjete pod kojim se adaptacija može izvršiti za potrebe obavljanja djelatnosti tuženika, da su poslovi adaptacije izvršeni uz suglasnost tužitelja i da je tuženik bio jasno upoznat da se navedeni radovi izvrše vlastitim sredstvima, bez prava potraživanja – priznavanja od strane davatelja poslovnog prostora, tj. tužitelja (Zahtjev UHO „Ruhama” Zenica broj 30/07 od 15.03.2007. godine i Dopis Službe za ekonomske odnose i poduzetništvo Općine Zenica broj 04-31-009896-2/07 od 23.03.2007.godine), da iz provedenih dokaza i to BA-CDP-NCB-492-W-06-BOS-3538-SA od 22.12.2006. godine, Konačni izvještaj broj firme „Coning ag” d.o.o. Maglaj 04-D-DCR/07 od 08.05.2007.godine; Okončana situacija broj 02-2-57/07 od 15.05.2007.godine Fondacije za održivi razvoj BiH, proizlazi, te nalaza i mišljenja vještaka arhitektonske struke Amele Vukojević proizlazi da ukupna ulaganja nužnih i korisnih troškova adaptacije predmetnog poslovnog prostora u ulici Zije Dizdarevića br.30, Zenica, u površini od 225,71 m, ukupnog iznosa od 139.000,00 KM a koji iznos se odnosi na vrijednost nužnih radova u iznosu od 87.777,60 KM, te iznos od 51.969,75 KM, na ime korisnih radova, te danih odgovora na postavljena pitanja, prvostupanjski sud isti prihvata kao stručan i objektivan i na osnovu kog je tuženik opredijelio protivtužbeni zahtjev. Iz provedenih materijalnih dokaza u spisu, dokaza saslušanja svjedoka, zastupnice po zakonu tuženika proizlazi da je predmetno ulaganje na

adaptaciji prostora finansirala Fondacija za održivi razvoj BiH, (donatorska sredstva), a nakon izvršene adaptacije su sve troškove izvođenja radova snosili zakonska zastupnica tuženika i njen suprug iz vlastitih sredstava, (Zapisnik od 29.09.2025. godine).

Kod ovakvog stanja prvostupanjskog spisa, suprotno žalbi prvostupanjski sud je odlučujući o postavljenom protivtužbenom zahtjevu, na potpuno i pravilno utvrđeno činjenično stanjem a koje tuženik i ne spori žalbom, pravilno primijenio materijalno pravo iz odredbi članka 61. Zakona o stvarnim pravima F BiH („Službene novine F BiH“, broj: 66/13 i 100/13), u svezi odredbi članka 210. stavak 1. i 215. Zakona o obveznim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, „Službeni list R BiH“, br. 2/92, 13/93, 13/94 i „Službene novine F BiH“, br. 29/03 i 42/11), kada je odlučio kao u izreci i odbio protivtužbeni zahtjev tuženika kao neosnovan, iz razloga što tuženik nije u smislu odredbi članka 7. 8. i 123. zakona o parničnom postupku dokazao da je ulaganja u nekretninu tužitelja izvršio svojim sredstvima tuženik (donatorska sredstva Fondacija za održivi razvoj BiH) kao i da je tuženik Udruženje Humanitarna organizacija „Ruhama“ Zenica bio upoznat i znao uvjete eventualnih ulaganja (nije plaćao zakupninu), a po traženoj suglasnosti za obavljanje radova, tuženik bio jasno upoznat da se navedeni radovi izvrše vlastitim sredstvima, bez prava potraživanja – priznavanja od strane davatelja poslovnog prostora, tj. tužitelja, te za svoju odluku dao jasno i valjano obrazloženje koje žalbom tuženika nije dovedeno u pitanje, a da pri tome nije došlo do povreda odredaba parničnog postupka na koje ukazuje žalba, a niti onih na koje pazi sud po službenoj dužnosti u smislu odredbe članka 209. stavak 2. točka 2., 3., 8., 9., 12. i 13. Zakona o parničnom postupku.

U suštini žalba tuženika se svodi na to da tuženik smatra da je prvostupanjska odluka u pogledu protivtužbenog zahtjeva (ne osporava odluku o tužbenom zahtjevu), nepravilna i nezakonita iz razloga što smatra da to što su sredstva na izvođenju radova na adaptaciji predmetnog poslovnog prostora dodijeljena tuženiku u iznosu 121.758,54 KM na ime građevinski radova od strane Fondacije za održivi razvoj-CDB Sarajevo, predstavljaju ulaganje tuženika, jer ne bi bila dodijeljena da tuženik nije podnio zahtjev donatoru, koji je i potvrdio izvedene radove, da je poslovni prostor kada je uveden u posjed bio u potpuno ruševnom stanju, dajući ocjenu provedenih dokaza, (iako ne spori utvrđeno činjenično stanje), te da je pogrešan i zaključak suda u pogledu dospjelosti traženja uložених sredstava od momenta predaje poslovnog prostora, pozivajući se na stavove sudske prakse izražene kroz više odluka iz kojih razloga smatra da je presuda u dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu nepravilna i nije utemeljena na zakonu.

Naime, tuženik u odgovoru na tužbu nije osporio da predmetni poslovni prostor drži u posjedu, po ugovoru o ustupanju poslovnog prostora od strane tužitelja, da ne spori da je raskinut ugovor, i da je tuženiku potrebno nekih šest mjeseci da vrati prostor dok se ne snađe za drugi prostor gdje bi obavljali djelatnost, da navedenim ugovorom nije određena mjesečna zakupnina, da tuženik nije plaćao istu, a nije ugovoreno da nema pravo tražiti povrat uložених sredstava. Tužena ne spori i da je prostor prilikom predaje bio devastiran i da je adaptiran donatorskim sredstvima Fondacije za održivi razvoj-CDB Sarajevo i da je tuženik obavljao svoju djelatnost u istom i plaćao redovne troškove (što je i u ugovoru navedeno) a kasnije neke troškove iz vlastitih sredstava zakonske zastupnice tuženika i njenog muža, kao i da je na traženje suglasnosti za adaptiranje predmetnog poslovnog prostora od strane tužitelja (Zahtjev UHO „Ruhama“ Zenica broj 30/07 od 15.03.2007. godine i Dopis Službe za ekonomske odnose i poduzetništvo Općine Zenica broj 04-31-009896-2/07 od 23.03.2007.godine) ali isto tako je i naglašeno „da se navedeni radovi izvrše vlastitim sredstvima, bez prava potraživanja – priznavanja od strane davatelja poslovnog prostora“, tj. tužitelja to jasnim proizlazi da tuženik Udruženje Humanitarna organizacija „Ruhama“ Zenica nije u smislu odredbi članka 7., 8. 123. Zakona o parničnom postupku dostavio dokaze da je u

navedeni poslovni prostor, uložio i u kom obimu novčana sredstva za adaptaciju i dovođenje prostora u stanje potrebno za obavljanje svoje djelatnosti, i da time istome pripada pravo da od tužitelja potražuje navedeni iznos od tužitelja, slijedom čega se žalbeni navodi pokazuju u cijelosti neosnovanim.

Točno je, da potraživanje naknade troškova nužnih ili korisnih troškova u poslovni prostor zastarijeva u općem zastarnom roku, a zastara počinje teći kada osoba koja je ulagala stekne pravo zahtijevati naknadu od obogaćene osobe tj. kad obogaćena osoba stekne mogućnost koristi od tih ulaganja, a koji stav je izražen kroz sudsku praksu koju se poziva žalba tuženika, a i praksu izraženu kroz više odluka ovog suda i u Komentaru članka 371. Zakona o obveznim odnosima (autora Hase Tajića i Vladimira Simovića, u izdanju privredne štampe d.d. Sarajevo 2006.godine, na strani 798. točka 6.), međutim tuženik nije dokazao da je uložio vlastita novčana sredstva, a iz kojih razloga je prvenstveno protivtužbeni zahtjev tuženika odbijen , a kako prvostupanjski sud navodi iz razloga što nije dokazao da je uložio vlastita sredstva tuženika Udruženje Humanitarna organizacija „Ruhama“ Zenica (nego trećih, donacije) i da je poslove adaptacije vodio uz suglasnost tužitelja, i naglašeno „da se navedeni radovi izvrše vlastitim sredstvima, bez prava potraživanja – priznavanja od strane davatelja poslovnog prostora“, tj. tužitelja, to takvi navodi ne utiču na pravilnost i zakonitost pobijanog dijela odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Nadalje, ovaj sud smatra da osporena presuda zadovoljava standarde predviđene člankom 6. stavak 1. Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda pošto se zasniva na dokazima izvedenim u kontradiktornom postupku, te da se zasniva na relevantnim pravnim odredbama. Obrazloženje osporene presude, odnosno razlozi na kojima se zasniva izgledaju logično i uvjerljivo i nema dokaza da je presuda donesena na osnovu proizvoljne primjene prava, ili da je došlo do povrede nekih procesnih prava koji pripadaju strankama tokom kontradiktornog postupka.

Žalbenim navodima tuženika, nije dovedena u pitanje pravilnost i zakonitost prvostupanjske presude, u pogledu odluke o troškovima postupka, te kako je tuženik izgubio parnicu, dužan je protivnoj stranci nadoknaditi troškove postupka neophodne za vođenje istoga, a kako su isti pravilno odmjereni u prvostupanjskoj odluci sukladno odredbama članka 386. i 387. Zakona o parničnom postupku i odredbama Tarife o nagradama i naknadama za rad odvjetnika, („Službene novine Federacije BiH“, broj: 22/04, 24/04 i 43/25) o čemu je dao jasno obrazloženje, proizlazi da je i odluka o troškovima postupka pravilna i zakonita.

Kako ne stoje ni ostali žalbeni razlozi koje ovaj sud nije cijenio iz razloga propisanih člankom 231. Zakona o parničnom postupku, a niti razlozi na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, sukladno odredbi članka 226. istog Zakona, to je valjalo žalbu tuženika odbiti kao neosnovanu i prvostupanjsku presudu u pobijanom dijelu potvrditi.

Predsjednica vijeća
Ljilja Subašić