

APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA  
BOSNE I HERCEGOVINE

Broj: Gž.236/05

Brčko, 22.02.2006. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE !

Apelacioni sud Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudija Maide Kovačević, kao predsjednika vijeća, Dragane Tešić i Ruže Gligorević, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja M. L. iz B., zastupanog po punomoćniku M. Z., advokatu iz B., protiv tuženog DOO K. Č. iz T., zastupanog po direktoru N. Č., a ova po punomoćniku D. M., advokatu iz B., radi raskida ugovora o zakupu i isplate duga, na glavnoj raspravi održanoj dana 22.02.2006. godine, a u prisustvu tužitelja i njegovog punomoćnika, donio je i objavio slijedeću

P R E S U D U

Tužbeni zahtjev tužitelja Lejlić Murisa se djelimično usvaja pa je tuženi DOO K. Č. iz T., kao zakupoprimac dužan tužiocu, kao zakupodavcu, predati u posjed i slobodno raspolaganje zemljište (plac) označen kao k.č. broj 278/4 (424/8) K.O. B., ukupne površine 966 m<sup>2</sup> koji se nalazi u B. u ulici... (sada ul. D.) a koje je ograđeno bodljikavom žicom, te zgrade izgrađene na istom i to prodavnicu dimenzija gabarita 10 x 8 i nastrešnicu korisne površine od 180 m<sup>2</sup>, umjesto koje je izgrađen novi objekat (skladište) dimenzija 17 x 18 m, te je tuženi dužan isplatiti tužiocu iznos od 3.336,00 KM, na ime neisplaćene zakupnine za vremenski period od 01.08.2003. godine do 01.02.2004. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od podnošenja tužbe 12.01.2004. godine pa do konačne isplate i naknaditi troškove postupka u iznosu od 1.657,50 KM, a sve to u roku od 15 dana po prijemu presude.

Dio tužbenog zahtjeva kojim se traži raskid ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.02.2001. godine, Ov. broj 2760 od 09.05.2001. godine, Anex istog ugovora od 01.04.2001. godine i ugovor od 05.06.2002. godine zaključen između tužioca M. L. iz B., kao zakupodavca i tuženog DOO K. Č. iz T., kao zakupoprimca, SE ODBIJA.

Protivtužbeni zahtjev tuženog kojim traži da mu tužitelj – protivtuženi isplati iznos od 4.500,00 KM na ime ulaganja u poslovni prostor u B., u ul...., a koji je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenog između M. L. iz B. kao zakupodavca i DOO K. Č. iz T. kao zakupca, sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana podnošenja protivtužbe pa do isplate, te da mu naknadi troškove parničnog postupka, a sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijeljnom prinudnog izvršenja, SE ODBIJA.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine broj P.20/04-I od 07.12.2004. godine, tužbeni zahtjev je usvojen, te su raskinuti

ugovori o zakupu poslovnog prostora od 01.02.2001. godine, aneks tog ugovora i ugovor o zakupu od 05.06.2002. godine, zaključeni između tužitelja (protivtuženog), kao zakupodavca i tuženog (protivtužitelja), kao zakupca, pa je doslijedno tome obavezan tuženi predati u posjed i slobodno raspolaganje zemljište i predmetne poslovne prostorije; po osnovu neplaćene zakupnine isplatiti iznos od 3.336,00 KM i troškove parničnog postupka u iznosu od 1.929,00 KM.

Protivtužbeni zahtjev tuženog kojim je tražio isplatu iznosa od 4.500,00 KM na ime ulaganja u predmetni poslovni prostor, a koji je bio predmet ugovora o zakupu od 01.02.2001. godine, odnosno 05.06.2002. godine i naknadu troškova spora, odbijen je.

Po žalbi tuženog – protivtužitelja, ovaj sud je ukinuo prvostepenu presudu zbog bitne povrede postupka i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

U tužbi podnesenoj dana 12.01.2004. godine, tužitelj zahtjevom traži: a) da se raskine ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen dana 01.02.2001. godine; aneks istog ugovora od 01.02.2001. godine, ugovor o zakupu zaključen dana 05.06.2002. godine; b) da tuženi tužitelju preda u posjed i slobodno raspolaganje zemljište i poslovne prostorije koje se nalaze u B. ul...., izgrađene na parceli broj k.č. 278/4 (424/8) K.O. B., površine 966 m<sup>2</sup>, a u stanju navedenim u ugovorima o zakupu poslovnog prostora i c) da mu isplati zaostalu zakupninu u iznosu od 3.336,00 KM. Troškove postupka je tražio.

Pismenim podneskom od 18.11.2005. godine tužitelj je dopunio tužbene navode na taj način što je dopunio i ispravio tužbeni zahtjev, pa navodi da je predmet ugovora o zakupu bilo zemljište označeno kao k.č. broj 278/4 424/8 ili K.O. B., ukupne površine 966 m<sup>2</sup>; poslovna prostorija – prodavnica gabarita 10 x 8 i nastrešnica korisne površine 180 m<sup>2</sup>, umjesto koje je po dogovoru stranaka izgrađen novi objekat (skladište) dimenzija 17 x 18 m. Traži da se ugovori raskinu; da mu tuženi preda u posjed i slobodno raspolaganje predmetne nekretnine: zemljište i zgrade; isplati dugovanu zakupninu za šest mjeseci i naknadi troškove postupka.

U odgovoru na tužbu, i tokom postupka, tuženi se protivi osnovu tužbenog zahtjeva, ističe prigovor aktivne legitimacije jer je tužitelj suvlasnik predmetne nekretnine, pa može tražiti predaju u posjed samo svog suvlasničkog dijela od 1/2; ističe prigovor pasivne legitimacije pošto je stranka u ugovoru o zakupu od 01.02.2001. godine i aneksu tog ugovora na strani zakupca preduzeće H. B., da predmet zakupa nije bilo novosagrađeni objekat – skladište, koji je izgrađen vlastitim sredstvima vlasnika tuženog. Ne osporava da tuženi nije izmirio zakupninu u traženom iznosu, ali je i on imao nužna ulaganja na sanaciji objekta koji premašuju novčani iznos neplaćene zakupnine. Ta nužna ulaganja opredijelio je u protivtužbenom zahtjevu na iznos od 4.500,00 KM. Tvrdi da je tužitelj podneskom preinačio tužbeni zahtjev i tome se protivi. Predlaže da se tužbeni zahtjev odbije. Troškove spora traži.

Sud je izveo dokaze saslušanjem tužitelja kao parnične stranke, vještaka građevinske struke V. R., svjedoka A. Č., M. S. i D. T.; izvršio uvid u procjenu vještaka V. R., u ugovor o zakupu poslovnog prostora od 01.02.2001. godine, Aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01.02.2001. godine, zaključen 01.04.2001. godine, ugovor o zakupu poslovnog prostora od 05.06.2002. godine; u pismeno pod nazivom, opomena za neizmirene obaveze; zk.ul. broj 9738 K.O. Brčko, pa je na

osnovu tako izvedenih dokaza koje je cijenio shodno odredbi člana 8 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, utvrdio slijedeće činjenično stanje.

Tužitelj M. L. iz B., kao zakupodavac, i H. B., kao zakupac, putem punomoćnika D. T., zaključili su dana 01.02.2001. godine ugovor o zakupu poslovnog prostora, površine od ukupno 966 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od prodavnice dimenzija gabarita 10 x 8 m i nastrešnice korisne površine od 180 m<sup>2</sup>, koji prostor je ograđen bodljikavom žicom, a nalazi se u B., u ul. ...., na parceli k.č. 278/4 (424/8) K.O. B., a za period od 3 godine, računajući od 01.02.2001. godine pa do 01.02.2004. godine (član I ugovora). Zakupnina je ugovorena na iznos od 556,00 KM mjesečno i to plaćanjem dva puta godišnje, 6 mjeseci unaprijed (član II ugovora); sa pravom raskida ugovora pod uslovom da jedna od ugovorenih strana ne ispunjava utvrđene obaveze (član VIII ugovora).

Nakon toga stranke su sačinile aneks ugovora na ugovor o zakupu. Predmet ugovora je da se na postojećem zemljištu sagradi novi poslovni prostor, veličine 300 m<sup>2</sup> i to za cijenu od 25.000,00 KM. Finansiranje izgradnje tog poslovnog prostora vrši zakupodavac (tužitelj) iz beskamatnog kredita koji mu za te namjene daje zakupac H. B. s tim što poslovni prostor ostaje u vlasništvu zakupodavca (član II Aneksa). Zakupnina u iznosu od 1.250,00 KM plaća zakupac, na taj način što iznos od 556,00 KM plaća u gotovom, na način ugovoren u osnovnom ugovoru, a iznos od 694,00 KM zadržava na ime rate za otplatu kredita, da bi se ugovoreni iznos iz tačke II Aneksa otplatio za period trajanja zakupa (ugovoren u osnovnom ugovoru). Ugovarači su ostavili mogućnost, da po isteku zakupa, ugovorom zakup mogu produžiti, s tim što bi nova dodatna ulaganja u novoizgrađeni poslovni prostor od 12.000,00 KM regulisali po odredbi tačke VI Aneksa.

Dana 05.06.2002. godine tužitelj, kao zakupodavac, i ovdje tuženi K. Č. iz T., kao zakupac, putem direktora N. Č., sklopili su ugovor o zakupu istog poslovnog prostora, sa istim pravima i obavezama kao u ugovoru koji je sklopljen dana 01.02.2001. godine sa preduzećem H. B., kao zakupcem, za period od 05.06.2002. godine pa do 01.02.2004. godine.

Tužitelj (zakupac) u zk.ul. broj 9738, na parceli broj 424/8, dvorište i oranica, površine 966 m<sup>2</sup>, na kojoj je izgrađen poslovni prostor i njegova supruga Z. L. su upisani kao suvlasnici u djelovima od po ½.

Ovo je utvrđeno uvidom u navedene ugovore, aneks i zk. uložak.

Tužitelj je bio u poslovnom odnosu sa preduzećem H. B. iz B. (osnivač i direktor N. Č.) i sa preduzećem K. Č. iz T. po osnovu pismeno zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostorija koji su zaključeni u pisanoj formi na određeno vrijeme. Predmet ugovora je zemljište površine 966 m<sup>2</sup> i poslovne zgrade izgrađene na zemljištu. U vrijeme zaključenja ugovora od 01.02.2001. godine bila je izgrađena prodavnica dimenzija 10 x 8 i nastrešnice korisne površine 180 m<sup>2</sup>. Zaključenju ugovora prethodili su usmeni pregovori, a u ime zakupca preduzeća H. pregovarao je suprug osnivača i direktora, A. Č. Odmah po zaključenju pismenog ugovora, na prijedlog A. Č., tužitelj je pristao da se nastrešnice poruše, te da se na mjesto njih sagradi skladišni prostor dimenzija 17 x 18. Kako tužitelj nije imao sredstava za finansiranje tog objekta, postignut je dogovor da izgradnju finansira zakupac; cijena zakupnine se povećava i iznosi 1.250,00 KM (za oba objekta), s tim da se isplata vrši

djelimično u gotovini, a da jedan dio iznosa zakupac zadržava na ime rate po osnovu finansiranja izgradnje, sve to na način regulisan ugovorom, te da se na taj način otplati izgrađeno skladište prema dogovorenoj cijeni koštanja za vrijeme trajanja zakupa od tri godine. Dogovoreno je da vrijednost tog novosagrađenog dijela bude 25.000,00 KM. Međutim, pošto je po usmenim kazivanjima A. Č. konačna cijena bila 37.000,00 KM, dogovoreno je o mogućnosti produženja ugovora uz povoljnije uslove za zakupca, kako bi se i ta razlika od 12.000,00 KM isplatila kroz plaćanje zakupnine. Takođe, stranke su ugovorile da će zakupac snositi troškove tekućeg održavanja (struje vode, telefona i ostalih komunalija vezanih za poslovni prostor), i da po isteku ugovorenog roka vrati prostor u kome ga je primio. O izvršenim popravkama zakupac nije obavještavao tužitelja, niti je tražio njegovu saglasnost da vrši bilo kakve popravke na dijelu poslovnog prostora koji u naravi predstavlja prodavnicu. U toku trajanja zakupa, H. B. je prestala sa radom i nakon provedenog likvidacionog postupka brisana iz sudskog registra, nakon čega i usmenih dogovora sa A. Č., tužitelj zaključuje ugovor sa preduzećem K. Č. (istog osnivača i direktora) koji ovaj put potpisuju direktor N. Č., ali je u njeno ime sve dogovoraio suprug A. Č.. Stranke su usmeno dogovorile da preduzeće K. Č. u svojstvu zakupca koristi oba poslovna prostora na isti način i pod istim uslovima, ali su u ugovoru naznačili da koristi prodavnicu i nastrešnice, koje su već bile porušene, jer je skladišni prostor (skladište) izgrađen u roku od 2 mjeseca po zaključenju ugovora sa preduzećem H. B.. Tuženi je uredno izmirio svoje obaveze koje se tiču plaćanja zakupnine isplatom na ruke tužitelja do avgusta 2003. godine; pa kako nije platio zakupninu 01.08.2003. godine za predstojećih šest mjeseci, niti postupio po pismenoj opomeni, tužitelj je tužbom pokrenuo postupak pred sudom radi raskida ugovora, predaje u posjed i isplate zakupnine. Tuženi i dalje drži u posjedu predmetne nekretnine (zemljište i zgrade), mada u njima ne obavlja djelatnost. Kod Osnovnog suda Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine je u toku postupak oko ulaganja u poslovni prostor koje čini skladište.

Ovo je utvrđeno iz iskaza tužitelja, a djelimično iz iskaza svjedoka A. Č. i D. T.

Iz nalaza vještaka i njegovog iskaza proizilazi da je vrijednost prodavnice poboljšana molersko – farbarskim radovima, staklorezačkim, te dijelom zanatskih radova na investiciono – tehničkom održavanju, a prema izvršenim radovima predloženim od tuženog za iznos od 4.500,00 KM.

Pismenoj dokumentaciji u koje je izvršio uvid, sud je poklonio vjeru, kao vjerodostojnoj i na istu stranke nisu imale primjedbi.

Iskaz tužitelja sud je cijenio, pa je isti kao jasan, logičan i uvjerljiv u cjelosti prihvatio i koje je u saglasnosti sa pismenom dokumentacijom u spisu. Iskazu svjedoka A. Č. sud je poklonio vjeru djelimično i to u dijelu u kojem tvrdi da su zaključenju ugovora prethodili usmeni sporazumi, da su se ugovarači dogovorili da uložena sredstva regulišu putem prebijanja, da tuženi nije izmirio iznos zakupnine koji se tužbom traži, da i dalje drži u posjedu nekretnine koje su predmet zakupa, ali da u njima ne obavlja djelatnost; dok mu nije povjerovao u dijelu koji se odnosi da on ustvari ne zna šta je ugovorom regulisano, jer on te ugovore nije ni sačinio i nije potpisao, a upravo iz razloga što je istakao da su on i tužitelj prije sačinjavanja ugovora prethodno postigli usmeni dogovor, nakon čega se pristupilo pismenom sklapanju ugovora, koji je samo formalno potpisao svjedok D. T. u svojstvu ovlaštenog lica, kao tvrdi i svjedok D. T.. Sud nije posebno cijenio iskaz u dijelu gdje tvrdi da je

skladište izgrađeno ličnim sredstvima njegove supruge, jer to i nije predmet razmatranja ovog postupka, a u suprotnosti je sa materijalnom dokumentacijom.

Tužbeni zahtjev tužitelja je djelimično osnovan.

Odredbom člana 5. stav 1. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija propisano je da se zakup poslovne zgrade i poslovnih prostorija zasniva ugovorom između zakupodavca i zakupca, a stavom 2. istog člana propisano je da visinu zakupnine za poslovne prostorije sprazumno određuju zakupodavac i zakupac.

Odredbom člana 11. stav 1. navedenog zakona propisano je da se ugovor o zakupu zaključuje pismeno, a odredbom člana 19. stav 1. propisano je da je zakupac dužan zakupninu plaćati određenu ugovorom.

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena za koji je zaključen (član 32. Zakona), a prije isteka vremena na koji je zaključen samo iz određenih razloga propisanih zakonom, te odustankom zakupodavca uz ispunjenje uslova iz člana 34. Zakona.

Nadalje u smislu odredbe člana 99. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima ugovor treba tumačiti tako da ima smisla, da odgovara savjesnosti i poštenju stranaka ugovornica i namjeri koju su stranke zaljučenjem ugovora željele da postignu.

U konkretnom slučaju stranke su potpuno regulisale predmet ugovora, prava i obaveze ugovorom od 01.02.2001. godine i aneksom tog ugovora. Tačno je da u ugovoru zaključenim sa ovdje tuženim (dana 05.06.2002. godine) nije precizno naznačen poslovni prostor – skladište, te visina zakupnine, ali je logičan zaključak da je stvarna volja ugovornih stranaka u momentu zaključenja ugovora bila da je tuženi prihvatio takav ugovor jer je vrijeme zaključenje ugovora poslovni prostor (skladište) je već izgrađen, on ga je nastavio koristiti, a nije imao dodatna ulaganja koja se tiču izgradnje tog dijela poslovnog prostora, te imao namjeru da ga koristi na isti način, što tužitelj tvrdi, tim prije što je osnvač i zakonski zastupnik oba preduzeća isto lice.

Međutim, po ocjeni suda nema uslova da se predmetni ugovori raskinu kako je tužbom traženo prije isteka ugovornog roka, iz razloga što zakupac nije plaćao ugovorene zakupnine.

U odnosu na tužbeni zahtjev kojim se traži raskid ugovora zaključenih sa preduzećem "Herbi Brčko" zbog nedostatka pasivne legitimacije, jer prema odredbi člana 7. Zakona o preduzećima Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine", broj 11/01) preduzeće odgovara za svoje obaveze cjelokupnom svojom imovinom, i samo preduzeće kao samostalni pravni subjekt, koje u pravnom prometu zastupa zakonski zastupnik, može biti u obavezi da bude nosilac prava i obaveza, pa iako se radi o istom zakonskom zastupniku i osnivaču nije dokazano da je nakon likvidacije preduzeća H. B. (član 180. Zakona o stečaju, privrednom poravnanju i likvidaciji u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine) na tuženog prenesena njegova imovina.

Bez obzira na činjenicu što među strankama nije sporno da tuženi nije izmirio svoju obavezu koja se tiče plaćanja zakupnine u dosuđenom iznosu, među strankama nije sporno da se zakupnina dijelom, u iznosu od 694,00 KM plaćala otplatom zajma,

pa u momentu podnošenja tužbe nisu ispunjeni uslovi za raskid ugovora zbog neispunjenja ugovorne obaveze.

Kako je tužbom traženo iseljenje (predaja u posjed) predmetnih nekretnina te u toku trajanja postupka isteklo vrijeme za koje je ugovor zaključen, a tuženi produžio da koristi poslovni prostor i pored protivljenja tužitelja, to je tužba za iseljenje osnovana, jer je ugovor prestao istekom vremena na koji je zakup ugovoren saglasno članu 32. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a kako prema odredbi člana 127. stav 3. Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine sud nije vezan za pravni osnov tužbe, to je tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži iseljenje osnovan, jer je protekom vremena, za koji je zaključen zakup po sili zakona prestao. Sud je obavezao tuženog da tužitelju po osnovu zakupnine isplati iznos od 3.336,00 KM, koji među strankama nije sporan, a odnosi se na period korištenja zakupa od 01.08.2003. godine do 01.02.2004. godine.

Istaknuti prigovor aktivne legitimacije nije osnovan, i pored toga što je tužitelj suvlasnik sporne nepokretnosti, pa je za izdavanje u zakup nekretnne na kojoj postoji pravo suvlasništva bila potrebna saglasnost i njegove supruge kao suvlasnika, međutim za otkaz ugovora o zakupu takva saglasnost nije potrebna, pa je i tužitelj kao suvlasnik aktivno legitimisan da traži otkaz ugovora o zakupu, odnosno predaju u posjed cijele nekretnine. Osim toga njegova aktivna legitimacija proizilazi iz ugovora o zakupu, a ne iz vlasništva same nekretnine, jer je zakupac po njegovim ovlaštenjima bio u neposrednom posjedu.

Nisu osnovani ni navodi tuženog da je podneskom u toku postupka (od 18.11.2005. godine) tužba preinačena, jer je tužitelj samo dopunio svoje navode koje je zahtjevom tražio zbog pojašnjenja, a pri tome je tužbeni zahtjev ostao nepromijenjen.

Protivtužbeni zahtjev tuženog nije osnovan.

Kod utvrđenih činjenica da tuženi prije preduzetih radova na objektu (prodavnici) nije o tome obavijestio tužitelja, niti pribavio njegovu saglasnost nisu se stekli uslovi da mu se naknade vrijednosti tih radova, saglasno odredbi člana 17. stav 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a članom 9. već pomenutih ugovora zakupac se obavezao da će po isteku zakupa zakupodavcu vratiti u posjed predmetni poslovni prostor u stanju u kome ga je i primio. Tuženi nije dokazao da se radilo o hitnim popravkama koje je morao preduzeti prije obavještanja tužitelja. Odredbom člana 7. Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine je propisano da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima zasnivaju svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, te je o postojanju tih činjenica odlučeno primjenom pravila o teretu dokazivanja (član 160. Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine).

Sud je cijenio i ostale provedene dokaze, ali ih posebno ne obrazlaže jer nisu relevantni za ishod ovog postupka.

Sud je o kamatama na dosuđeni iznos po osnovu neplaćene zakupnine (koji među strankama nije sporan) odlučio u skladu sa članom 277. i 324. Zakona o obligacionim odnosima, poštujući pri tome i volju tužitelja.

Odluku o troškovima parničnog postupka sud je donio primjenom odredbe člana 113. u vezi sa članom 102. Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, pa je obavezao tuženog da tužitelju naknadi troškove postupka koji se tiču sastava tužbe i podneska od po 100,00 KM, pristupa punomoćnika tužitelja na 9 održanih ročišta od po 100,00 KM, ukupno 900,00 KM; jednog ročišta koje nije održano 50,00 KM; paušal za rad advokata 25% što čini iznos od 287,50 KM, troškova svjedoka 20,00 KM, takse na tužbu i presudu od po 100,00 KM, ukupno 1.657,50 KM, imajući u vidu vrijednost spora, sve prema važećoj Advokatskoj tarifi Republike Srpske i taksenoj tarifi, te odbio dio zahtjeva za naknadu troškova spora preko dosuđenog iznosa do traženih 3.145,00 KM.

PREDSJEDNIK VIJEĆA  
Maida Kovačević