

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o P 031125 13 GŽ
Brčko, 28.01.2014. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudija Kovačević Maide, kao predsjednika vijeća, Lucić Josipe i Gligorević Ruže, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja A. P., kojeg zastupaju zajednička advokatska kancelarija S. B. i S.-Đ. A., advokati iz B. i punomoćnik I. M., advokat iz B., protiv tužene G. I., koju zastupa punomoćnik S. M., advokat iz B., radi isplate duga, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 031125 12 P 2 od 21.02.2013. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 28.01.2014. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba tužitelja A. P. se ODBIJA kao neosnovana i presuda Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 031125 12 P 2 od 21.02.2013. godine POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 031125 12 P 2 od 21.02.2013. godine (u daljem tekstu prvostepena presuda) odlučeno je kako slijedi:

„Obavezuje se tužena G. I. da tužiocu A. P. isplati iznos od 3.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od 01.02.2010.godine kao dana prestanka zakupa pa do konačne isplate, kao i da tužiocu nadoknadi troškove postupka u iznosu od 640,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana pravosnažnosti presude.

Sa preostalim dijelom tužbenog zahtjeva do iznosa od 7.500,00 KM tužilac se odbija.“

Protiv prvostepene presude, blagovremeno se žali tužitelj A. P. (u daljem tekstu tužitelj) zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom ovom sudu da žalbu uvaži „u cijelosti i ukine prvostepenu presudu i predmet vrati na ponovno raspravljanje“

Tužena G. I. (u daljem tekstu tužena) nije odgovorila na žalbu tužitelja.

Nakon što je prvostepenu presudu ispitao u smislu odredbe člana 330. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“ broj 8/09 i 52/10, u daljem tekstu Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je ocijenio da žalba nije osnovana iz razloga koji slijede:

Predmet ove parnice zahtjev je tužitelja da sud obveže tuženu da mu za period trajanja zakupa poslovnog prostora od jula 2007. godine zaključno sa januarom 2010. godine isplati preostalu-neplaćenu zakupninu u iznosu od 7.500,00 KM, računajući mjesečnu zakupninu u iznosu od 500,00 KM (200,00 KM za zakup poslovnog prostora, a 300,00 KM za zakup inventara u poslovnom prostoru), uz dosudu zakonske zatezne kamate od prestanka zakupa (01.02.2010. godine) i troškova parničnog postupka.

Tužena nije osporila da je bila zakupac poslovnog prostora tužitelja u periodu navedenom u tužbi i da su usmeno postigli sporazum da mjesečna cijena zakupa bude 500,00 KM, ali samo za period dok je u poslovnom prostoru (ugostiteljskom objektu) bila i sportska kladionica, a inače da su ugovorili mjesečnu cijenu zakupa u iznosu od 200,00 KM, pa kako je sportska kladionica prestala sa radom u julu 2008. godine, a ona platila zakupninu u ukupnom iznosu od 8.000,00 KM, smatra da je u obvezi tužitelju isplatiti još iznos od 1.900,00 KM.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu, polazeći od činjeničnih tvrdnji na kojima tužitelj temelji svoj zahtjev, te činjeničnih tvrdnji tužene kojima se suprostavila visini tužbenog zahtjeva i pozivajući se na rezultate rasprave:

da su tužitelj, kao zakupodavac, i tužena, kao zakupoprimac, na period od jedne godine počev od 03.07.2007. godine, s mogućnošću produženja, sklopili Ugovor o zakupu i ovjerali u Odjelu za javni registar Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine 02.07.2007. godine pod brojem Ov. broj 1169 (u daljem tekstu Ugovor), temeljem kojeg je tužitelj dao tuženoj na upotrebu i korištenje poslovni prostor u prizemlju kuće u B. b.b. površine od oko 120m² uključujući i pokretne stvari u poslovnom prostoru, a ona se obvezala unaprijed plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 200,00 KM (do petog u mjesecu za tekući mjesec),

da je, prema iskazu tužitelja „koji je...dao u svojstvu parnične stranke...zakupnina za poslovni prostor...iznosila 200,00 KM, a da se iznos od 300,00 KM odnosio na korištenje pokretnih stvari koje su se nalazile u poslovnom prostoru“,

da je prema iskazu supruga tužene (svjedok G. I., koji je „neposredno učestvovao u pregovorima oko zakupa poslovnog prostora“) ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu od 200,00 KM uz obvezu tužene da „plaća sve tekuće obveze“, a pošto je u „poslovnom prostoru zatekao kladionicu usmeno su se dogovorili da će vlasniku poslovnog prostora zbog kladionice isplaćivati iznos od 500,00 KM,...da je kladionica radila do maja 2008. godine,“

obzirom da je „za ugovore o zakupu poslovnih prostora predviđena obavezna pismena forma“, a da za ugovore za koje je zakon odredio, ili same stranke ugovorile posebnu formu, u pogledu bitnih sastojaka tih ugovora „važi samo ono što je u toj formi izraženo“, pa kako je zakupnina bitan element ugovora, pošto je zaključio da „usmeni dogovor stranaka da ona iznosi 500,00 KM ne predstavlja pogodbu o sporednim troškovima“, niti pogodbu kojom se „smanjuje ili olakšavaju obaveze jedne ili obje strane“ i da stoga važi zakupnina u iznosu od 200,00 KM, koju su stranke odredile u Ugovoru, a kako je utvrđeno (nesporno) da tužena nije platila zakupninu za novembar i decembar 2008. godine, za cijelu 2009. godinu i za januar 2010. godine, prvostepeni sud je, pozivom na odredbe preuzetog Zakona o obligacionim odnosima o pojmu zakupa (član 567.), o pretpostavkama potpunosti isprave (član 71.), o obvezi plaćanja zakupnine (član 583.) i o posljedicama neispunjenja obveze (član 277.) sudio kao u izreci svoje presude (obvezao je tuženu da plati neplaćene iznose zakupnine uz plaćanja zakonske zatezne kamate od prestanka zakupa i troškove parničnog postupka srazmjerno postignutom uspjehu u sporu).

Ovo su u bitnom razlozi prvostepenog suda zbog kojih je odlučio kao u izreci svoje presude.

Odluka prvostepenog suda je pravilna.

Tužitelj smatra da je neprihvatanjem tužbenog zahtjeva u cijelosti (prihvatanjem mjesečne zakupnine određene Ugovorom u iznosu od 200,00KM), prvostepeni sud pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primjenio materijalno pravo. Žalbom kroz oba žalbena razloga u bitnom i dalje istrajava u tvrdnji da su ugovorili „da mjesečna zakupnina poslovnog prostora iznosi 200,00 KM“, a da su se usmeno „sporazumjeli da mjesečna zakupnina ugostiteljskog inventara“ i stambenog prostora u pomoćnom objektu (zakup i plaćanje zakupnine za stambeni prostor u pomoćnom objektu prvi put ističe u žalbi), iznosi 300,00 KM, pa kako je za ugovore o zakupu pokretnih stvari i stambenog prostora Zakon o obligacionim odnosima odredio da su neformalni pravni poslovi, smatra da

prvostepeni sud nije pravilno primjenio odredbu člana 71. Zakona o obligacionim odnosima.

Takve, međutim, tvrdnje tužitelja ovaj sud nije našao osnovanim, jer je protivno žalbenim razlozima ocijenio da je, obzirom na postavljeni tužbeni zahtjev (koji se identificira po tužbenom prijedlogu-prijedlogu izreke presude čije se donošenje traži i po činjenicama na kojima se taj prijedlog zasniva) kojim tužitelj zahtijev za isplatu mjesečne zakupnine u iznosu od 500,00 KM temelji na ugovorenoj zakupnini za poslovni prostor u iznosu od 200,00 KM i usmeno dogovorenoj zakupnini za inventar u iznosu od 300,00 KM, prvostepeni sud temeljem predloženih i izvedenih dokaza pravilno i potpuno utvrdio sve činjenice i okolnosti o kojima se vodi spor, a koje su relevantne sa aspekta odredbi Zakona o obligacionim odnosima o zakupu i o pretpostavkama potpunosti isprave. Stečeno uvjerenje o neosnovanosti tužbenog zahtjeva za isplatu 300,00 KM za inventar u poslovnom prostoru, prvostepeni sud je opravdao dovoljnim činjeničnim i materijalnopravnim razlozima, pa u tom pravcu nisu učinjeni propusti činjenične i materijalnopravne naravi, za koje žalba tvrdi da su uticali na pravilnost i zakonitost prvostepene presude, ni kad se uzme u obzir da je ugovor o zakupu pokretnih stvari i stambenih prostorija konsenzualan ugovor (za valjanost njegova sklapanja, prema definiciji ugovora o zakupu iz odredbe člana 567. Zakona o obligacionim odnosima, dostatan je sporazum stranaka o bitnim sastojcima ugovora).

Naime, sud je u pravilu vezan za činjenične navode stranaka i stoga svoju odluku kojom će prihvatiti tužbeni zahtjev može utemeljiti samo na navodima koje je tužitelj iznio do zaključenja glavne rasprave. To znači da se u žalbi ne mogu iznositi nove činjenice koje bi dovodile do preinake tužbe u objektivnom smislu, a tvrdnja tužitelja iznesena prvi put u žalbi, da mjesečni iznos zakupnine od 300,00 KM potražuje i za korištenje stambenog prostora, je činjenična osnova drugačija od činjenične osnove na koju se pozvao u tužbi i pozivao do zaključenja glavne rasprave (da 300,00 KM potražuje za zakup inventara u poslovnom prostoru), radi čega tu činjenicu, koja uvjetuje preinaku tužbenog zahtjeva i odgovarajuće dokaze ovaj (žalbeni) sud nije uzeo u obzir prilikom ispitivanja prvostepene presude.

Što se tiče inventara (pokretnih stvari) u poslovnom prostoru, u Ugovoru kojeg su stranke slobodno izraženom voljom sklopile i u okolnostima kada su jasno i nesumnjivo u njemu izrazile volju da su predmet zakupa, osim poslovnog prostora i pokretne stvari koje se nalaze u poslovnom prostoru (član I) i da zakupnina po tom Ugovoru, dakle, i za poslovni prostor i za pokretne stvari u njemu iznosi 200,00 KM mjesečno (član III), ne može tužitelj tvrditi i dokazivati da je njihova (tužiteljeva i tužene) volja bila drugačija. Jer, time bi bilo povrijeđeno načelo o slobodnom uređivanju obligacionih odnosa i stoga valja te odredbe Ugovora primjeniti kako glase. A, to znači da navedene ugovorne odredbe, iz kojih se jasno

isčitava da je u mjesečni iznos zakupnine od 200,00 KM uključen, ne samo poslovni prostor, već da su uključene i pokretne stvari u njemu, prigodom ispunjenja Ugovora imaju pravno obvezujuće značenje. Kako je još k tome preuzetim Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (odredba člana 11.) propisan obvezni pisani oblik Ugovora o zakupu poslovnog prostora, pa kako su predmet i cijena zakupa obvezni i bitni sastojci ugovora o zakupu, onda i prema odredbi člana 71. Zakona o obligacionim odnosima pravni učinak ima cijena zakupa koju su stranke stavile u Ugovor, sve i da su usmeno dogovorile veću cijenu od one u Ugovoru.

Prema tome, osim što su stranke ugovorile jednu cijenu zakupa za poslovni prostor i stvari u njemu, valja imati na umu da je ugovor o zakupu poslovnog prostora formalan ugovor, za koji važi temeljno pravilo, neovisno o tome je li oblik propisan ili su ga ugovorne strane ugovorile, da vrijedi samo ono što je u pisanom obliku izraženo (odredba člana 71. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima), a iznimka se odnosi na nebitne sastojke ugovora i olakšanja ispunjenja, dok je cijena zakupa bitan sastojak ugovora.

Kako su tužitelj i tužena u Ugovoru odredili cijenu korištenja poslovnog prostora i stvari (inventara) u njemu u mjesečnom iznosu od 200,00 KM i vrijeme (rokove) plaćanja, a da je tužena i nakon proteka ugovorenog vremena nastavila sa korištenjem poslovnog prostora i stvari u njemu sve do kraja januara 2010. godine, i da nije platila zakupninu za novembar i decembar 2008. godine, za cijelu 2009. godinu i januar 2010. godine, dostatno je za utvrđenje i zaključak da tužitelju pripada pravo zahtijevati naknadu za korištenje njegove stvari (poslovni prostor i inventar) u visini unaprijed ugovorom određene zakupnine.

Obzirom na predmet spora i gore iznesene odlučne činjenice za presuđenje, prvostepeni sud nije povrijedio pravila o osnovanosti tužbenog zahtjeva kada je prihvatio cijenu zakupa unesenu u Ugovor i obvezao tuženu da plati tužitelju neplaćenu zakupninu u visini ugovorene svote, i stoga tužitelj istaknutim razlozima i navodima ne može ishoditi drugačiju odluku, radi čega je valjalo njegovu žalbu kao neosnovanu odbiti i prvostepenu presudu potvrditi na osnovu odredbe člana 335. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Maida Kovačević