

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 58 0 Ps 168725 20 Rev
Sarajevo, 8.7.2021. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija Amre Hadžimustafić, kao predsjednice vijeća, Fatime Mrdović i dr. sc. Danice Šain, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja – protivtuženog Grad Mostar, koga zastupa zakonski zastupnik Javno pravobranilaštvo Grada Mostara, protiv tuženog – protivtužitelja Hercegovačko-neretvanski kanton (dalje: HNK), koga zastupa zakonski zastupnik Kantonalno javno pravobranilaštvo Mostar, radi isplate (po tužbi i protivtužbi) i utvrđenja, brisanja upisa i poništenja ugovora (po protivtužbi), v.s. 4.209.915,06 KM (po tužbi) i 53.350,15 KM (po protivtužbi), odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Kantonalnog suda u Mostaru, broj 58 0 Ps 168725 20 Pž od 28.5.2020. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 8.7.2021. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Mostaru broj 58 0 Ps 168725 15 Ps od 4.12.2019. godine tuženi je obavezan isplatiti tužitelju, na ime zakupnine iznos od 4.479,781,41 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 1.835.091,18 KM od 1.9.2015. godine do isplate, na iznos od 1.997.010,99 KM od 5.7.2018. godine do isplate, na iznos od 377.812,89 KM od 6.2.2019. godine do isplate, i na iznos od 269.866,35 KM od 10.7.2019. godine do isplate, u roku od 30 dana. (stav I)

Tužitelj je obavezan isplatiti tuženom, na ime troškova grijanja pripadajućeg dijela zgrade „Đački dom“, za period od marta 2016. godine do 3.6.2019. godine iznos od 53.350,15 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 3.6.2019. godine do isplate, u roku od 30 dana. (stav II)

Protivtužba je odbačena u dijelu koji se odnosi na utvrđenje neosnovanosti i nevaljanosti upisa prava korištenja sa dijelom 1/1 na gradskom građevinskom zemljištu označenom kao k.č. 1325/1, Đački dom Dušan Mučibabić, površine 8.160 m², kao i prava raspolaganja sa dijelom 1/1 na objektu (kuća) izgrađenom na istoj k.č. 1325/1, u korist Općine Mostar (pravnog prednika tužitelja), sve upisano u zk. ul. 6256 k.o. SP_Mostar, i u dijelu kojim se traži da sud naloži Zemljišno-knjižnom uredu Općinskog suda u Mostaru brisanje toga neosnovanog upisa, koje bi tužitelj bio dužan trpjeti. (stav III)

Odbijen je protivtužbeni zahtjev da se poništi ugovor o zakupu poslovnog prostora u kojem su kao ugovorne strane naznačene Općina Mostar-Jugozapad, kao zakupodavac, i HNK kao zakupac, a kao predmet zakupa naznačen dio poslovnih prostorija u zgradi Đački dom, sa datumom zakupodavca 31.5.1999. godine, a zakupoprimca 27.9.1999. godine. (stav IV)

Tuženi je obavezan tužitelju naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 464,00 KM u roku od 30 dana. (stav V)

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Mostaru broj 58 0 Ps 168725 20 Pž od 28.5.2020. godine žalba tuženog je odbijena kao neosnovana i prvostepena presuda potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu u dijelu kojim je tužbeni zahtjev usvojen, drugi protivtužbeni zahtjev odbačen i treći protivtužbeni zahtjev odbijen, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da ovaj sud usvoji reviziju i obje nižestepene presude preinači, ili da ukine pobijane odluke i predmet vrati na ponovno suđenje.

Tužitelj je u odgovoru na reviziju tuženog predložio da se revizija odbije kao neosnovana.

Nakon što je ovaj sud ispitao pobijanu presudu u smislu odredbe člana 241. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP)¹, odlučio je kao u izreci, iz sljedećih razloga:

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u revizijskoj fazi postupka je tužbeni zahtjev tužitelja da mu tuženi na ime zakupnine za korištenje poslovnog prostora u periodu od 1.8.2012. godine do 31.5.2015. godine isplati ukupan iznos 4.479,781,41 KM, sa zakonskim zateznim kamatama i troškovima postupka, te protivtužbeni zahtjevi tuženog za utvrđenje neosnovanosti i nevaljanosti upisa u zemljišnu knjigu prava korištenja sa dijelom 1/1 na gradskom građevinskom zemljištu označenom kao k.č. 1325/1, Đački dom Dušan Mučibabić, površine 8.160 m², kao i prava raspolaganja sa dijelom 1/1 na objektu (kuća) izgrađenom na istoj k.č. 1325/1, u korist Općine Mostar (pravnog prednika tužitelja), i brisanje tog upisa (drugi protivtužbeni zahtjev), i za poništenje Ugovora o zakupu poslovnog prostora – zgrade Đačkog doma u Mostaru, od 31.5.1999. godine, 27.9.1999. godine, odnosno 28.9.1999. godine. (treći protivtužbeni zahtjev)

U reviziji se ističu dva osnovna prigovora: da je drugostepeni sud pogrešno primijenio odredbu člana 67. stav 1. tačka 7. ZPP kada je odbacio protivtužbu tuženog u dijelu kojim je traženo utvrđenje neosnovanosti i nevaljanosti upisa prava Općine Mostar (prednika tužitelja) u zemljišnu knjigu, i brisanje tog neosnovanog upisa, što je uticalo na pravilnost i zakonitost odluke o tužbenom zahtjevu tužitelja, te posljedično i drugog protivtužbenog zahtjeva kojim je traženo poništenje ugovora o zakupu zbog mana volje, te da je prilikom odlučivanja o prigovoru zastarjelosti drugostepeni sud pogrešno primijenio odredbu člana 373. Zakona o obligacionim odnosima (ZOO)², kojom je regulisan institut zastarjelosti samog prava iz koga proističu povremena potraživanja, što je uticalo i na pravilnost odluke o istaknutom prigovoru zastarjelosti potraživanja tužitelja. Kako su tužbeni zahtjev tužitelja i protivtužbeni zahtjevi tuženog međusobno povezani na način da jedan drugog isključuju, revident smatra da je zbog pogrešnog pristupa drugostepenog suda u rješavanju predmetnog spora došlo do pogrešne primjene materijalnog prava.

¹ „Službene novine F BiH”, br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

² „Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85 i 57/89, „Službeni list RBiH“, broj: 2/92 i 13/93 i „Službene novine Federacije BiH“, broj: 29/03 i 42/11

Iz činjeničnih utvrđenja nižestepeni sudovi proizlazi sljedeće: da su pravni prednik tužitelja i tuženi zaključili ugovor o zakupu poslovnih prostorija na neodređeno vrijeme, koji je zakonski zastupnik pravnog prednika tužitelja potpisao dana 31.5.1999. godine, a ovlaštene osobe tuženog dana 27.9.1999. godine i 28.9.1999. godine; da je predmet tog ugovora bio zakup dijela poslovnih prostorija koje se nalaze u zgradi bivšeg Đačkog doma u Mostaru, u Ulici ... (kancelarijske i zajedničke prostorije), ukupne površine 3.844,25 m², i da je ugovorena mjesečna zakupnina od 12 DEM/m², koju tuženi u spornom periodu nije plaćao.

Prema pravilnoj ocjeni nižestepeni sudovi, radi se o valjanom ugovoru o zakupu zaključenom na neodređeno vrijeme, u propisanoj pismenoj formi, na osnovu kojeg tuženi predmetne poslovne prostorije koristi kao zakupac od 1.1.1997. godine. Budući da u postupku nije utvrđeno da je predmetni ugovor otkazan ili da je prestao na drugi zakonom propisani način, sudovi su pravilno ocijenili i da isti predstavlja valjan pravni osnov zahtjeva za plaćanje zakupnine, u visini koja je utvrđena vještačenjem po vještaku finansijske struke, pa je, nalazeći istaknuti prigovor zastare neosnovanim, u cijelosti usvojio tužbeni zahtjev i obavezao tuženog na plaćanje duga u iznosu od 4.479,781,41 KM, zajedno sa sporednim potraživanjima.

Navodi revidenta kojima se ukazuje na povrede odredaba parničnog postupka iz člana 209. ZPP u postupku pred drugostepenim sudom nisu osnovani.

Drugostepeni sud je prihvatio ocjenu prvostepenog suda da u dijelu kojim je traženo utvrđenje neosnovanosti i nevaljanosti upisa prava prednika tuženog na nekretnini, koja je predmet zakupa, u zemljišne knjige ne postoji pravni interes tužitelja za takvo utvrđenje, a da je o zahtjevu za brisanje tog upisa već pravosnažno presuđeno (*res iudicata*).

U reviziji se navodi da je drugostepeni sud pogrešno primijenio odredbu člana 67. stav 1. tačka 7. ZPP, kada je protivtužbeni zahtjev odbacio zbog utvrđenja da ne postoji pravni interes tužitelja za utvrđenje neosnovanosti i nevaljanosti upisa prava prednika tužitelja u zemljišnu knjigu. Revident, naime, smatra da on ima pravni interes da se izvrši brisanje neosnovanog upisa u zemljišnu knjigu, jer je do istog došlo zbog pogrešne primjene odredaba člana 42. i 43. Zakona o zemljišnim knjigama³.

Iz stanja u spisu proizlazi da je u predmetu Općinskog suda u Mostaru, broj 58 0 Ps 085069 15 Ps 2, pravosnažno odbijen protivtužbeni zahtjev tuženog Hercegovačko-neretvanski kanton (koji je tuženi i u ovom predmetu), protiv tužitelja Grad Mostar (tužitelj i u ovom predmetu) za brisanje upisa prava raspolaganja u korist Općine Mostar sa 1/1 dijela na nekretnini koja je predmet i ovog spora, i brisanje tog upisa.

Kako je sud u tom predmetu odbio zahtjev tužitelja za brisanje zemljišno-knjižnog upisa zbog nepostojanja aktivne legitimacije protivtužitelja, pravilan je zaključak drugostepenog suda da zbog činjenice da je pitanje valjanosti spornog upisa pravosnažno riješeno, tužitelj nema pravni interes da taj zahtjev posebno postavlja u novoj parnici. Zbog toga, po ocjeni ovog suda u ovom slučaju nije učinjena povreda parničnog postupka na koju se ukazuje u reviziji.

Naime, brisovna tužba je u našem pravnom sistemu ranije bila regulisana kao zemljišno-knjižna tužba, ali važećim propisima ona više nije definisana na isti način, nego je u članu 60.

³ "Sl. novine FBiH", br. 58/02, 19/03 i 54/04)

Zakona o zemljišnim knjigama FBiH⁴ previđena mogućnost ispravke zemljišne knjige u slučaju neispravnog upisa, koji se vrši na osnovu odobrenja upisane osobe ili sudske odluke, dok je Zakonom o stvarnim pravima⁵ (član 56.) propisano da se brisovna tužba može podići u rokovima u kojima se može ostvarivati osporavanje pravnog osnova upisa, i da rokovi od tri godine za podnošenje brisovne tužbe prema tom zakonu teku od dana stupanja na snagu tog zakona (član 360.).

Prema stanovištu izraženom u sudskoj praksi (presuda Vrhovnog suda Federacije BiH broj 32 0 P 086723 11 Rev od 5.4.2012. godine) priznanje nevaljanosti ili neistinitosti već izvršenog upisa se može zahtijevati brisovnom tužbom, na koju se primjenjuju pravila zemljišnoknjižnog prava. Shodno tome, brisovnom tužbom se štite samo prava koja su bila uknjižena, pa je za njeno podnošenje legitimisano lice čije je zemljišno-knjižno pravo povrijeđeno neosnovanim upisom (uz izuzetke koji se na ovaj slučaj ne odnose), koje traži brisanje nevaljanog upisa, odnosno uspostavljanje ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Zbog toga je pravilan zaključak drugostepenog suda da tuženi, koji nije bio u zemljišnoj knjizi upisan kao nosilac prava na predmetnoj nekretnini, nema pravni interes za podnošenje tužbe za utvrđenje nevaljanosti osporenog upisa, a da u pogledu zahtjeva za brisanje upisa ne postoje pretpostavke za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari jer je ta stvar već presuđena.

U vezi sa navodima kojima se osporava odluka kojom je odbijeno poništenje predmetnog ugovora o zakupu, pravilan je zaključak drugostepenog suda da se u tom slučaju ne radi o presuđenoj stvari, jer je u drugom predmetu sud odlučivao o zahtjevu za utvrđenje ništavosti tog ugovora, pa identitet zahtjeva ne postoji.

Suprotno navodima revidenta, drugostepeni sud je dao valjane razloge iz kojih je prihvatio stav izražen u prvostepenoj odluci da tuženi u ovom postupku nije dokazao postojanje zablude, kao uzroka poboynosti predmetnog ugovora zbog mana volje.

Naime, u konkretnom slučaju se radi o obligacionopravnom odnosu nastalom zaključenjem ugovora o zakupu, za koji nije bitno da zakupodavac, koji predmet zakupa daje na korištenje zakupcu, bude i njegov vlasnik, nego da zakupodavac ima pravo upotrebe stvari, koje ugovorom prenosi na zakupca (član 567. ZOO) Osim toga, kako je predmetni ugovor izvršen od strane tužitelja, odredba člana 61. stav 4. ZOO koja se odnosi na bitnu zabludu, kao razlog za pobijanje ugovora u ovom slučaju nije primjenjiva.

Budući da su nižestepeni sudovi pravilno razriješili pitanje pravne valjanosti predmetnog ugovora i odbili zahtjev za njegovo poništenje kao neosnovan, odluka kojom je usvojen tužbeni zahtjev za plaćanje zakupnine, odnosno ispunjenje ugovorne obaveze tuženog za koju je utvrđeno da nije izvršena, je donesena i pravilnom primjenom odredaba Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija⁶.

Tuženi u reviziji ukazuje i na pogrešnu odluku suda o istaknutom prigovoru zastarjelosti potraživanja pozivajući se na odredbu člana 373. ZOO, kojom je propisano da samo pravo iz koga proističu povremena potraživanja zastarijeva za pet godina, računajući od dospelosti najstarijeg neispunjenog potraživanja poslije koga dužnik nije vršio davanja, a kad zastari pravo iz koga proističu povremena potraživanja, povjerilac gubi pravo ne samo da zahtijeva buduća povremena davanja, nego i povremena davanja koja su dospjela prije te zastarjelosti.

⁴ "Službene novine Federacije BiH" br. 58/02, 19/03 i 54/04

⁵ "Službene novine Federacije BiH" br. 66/13 i 100/13

⁶ "Službeni list RBiH", br. 33/77, 2/87, 30/90, 3/93 i 13/94

Odlučujući o prigovoru zastarjelosti samog prava, drugostepeni sud je, na osnovu činjenice da se predmetnim tužbenim zahtjevom traži isplata zakupnine za period od 1.8.2012. do 30.6.2019. godine, a da je tužba podnesena sudu dana 1.9.2015. godine, zaključio da rok koji je propisan za zastarjelost samog prava od pet godina u vrijeme podnošenja tužbe nije protekao.

Revident ukazuje na činjenicu da tuženi nikada nije izmirivao obavezu plaćanja zakupnine, i da je rok dospjeća najstarijeg neispunjenog potraživanja bio 31.1.1999. godine, pa kako je od prve neplaćene zakupnine do podnošenja prve tužbe za isplatu (predmet broj 58 0 Ps 085069 15 Ps 2 Općinskog suda u Mostaru) prošlo više od 11 godina, pravo na isplatu zakupnine je po njegovom shvatanju prestalo.

Međutim, revident se pogrešno poziva na odredbu člana 373. ZOO, jer se ista ne odnosi na potraživanje zakupnine, čija je zastarjelost posebno regulisana u članu 375. ZOO, na način da potraživanje zakupnine, bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u ukupnom iznosu, zastarijeva za tri godine.

Kako je u ovom predmetu tražena isplata zakupnine u periodu od 1.8.2012. godine, koji je dospio za plaćanje 1.9.2012. godine (član 6. ugovora) do 31.5.2015. godine, a predmetna tužba je podnesena sudu dana 1.9.2015. godine, proizlazi da potraživanje tužitelja nije zastarjelo, zbog toga što nije protekao propisani rok iz člana 375. ZOO.

Zastarjelost samog prava, koja je regulisana u članu 373. ZOO se odnosi na povremena potraživanja iz člana 372. tog zakona, a ne za potraživanja zakupnine, kao ni druga potraživanja za koja su propisani posebni rokovi zastarjelosti. Zbog toga, prema shvatanju ovog suda, postojanje odredbe člana 375. ZOO isključuje primjenu člana 372. stav 1. i 373. ZOO kada je u pitanju potraživanje zakupnine, pa revizioni prigovor da je odluka suda zasnovana na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, ni u ovom dijelu nije osnovan.

Imajući u vidu sve navedeno, ovaj sud je utvrdio da ne postoje razlozi izneseni u reviziji kojim se presuda drugostepenog suda pobija, kao ni razlog na koji ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, pa je primjenom odredbe člana 248. ZPP odlučeno kao u izreci presude.

Predsjednik vijeća
Amra Hadžimustafić,s.r.