

BOSNA I HERCEGOVINA
APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 96 o P 123557 20 GŽ
Brčko, 04.06.2020. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine u vijeću sastavljenom od sudija Tešić Dragane, kao predsjednika vijeća, Lucić Josipe i Nedić Srđana, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Brčko distrikt Bosne i Hercegovine, koga zastupa zastupnik po zakonu Pravobraniteljstvo Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, protiv tuženih B.K. i J.M. rođ. K., obje iz B. i obje zastupane po punomoćniku S.M. iz B., radi raskida ugovora, predaje u posjed i isplate zakupnine, v.sp. 3.175,83 KM, odlučujući o žalbi tuženih izjavljenoj protiv presude Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 123557 19 P od 17.12.2019. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 04.06.2020. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba tuženih B.K. i J.M. rođ. K., obje iz B., se ODBIJA kao neosnovana i presuda Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 123557 19 P od 17.12.2019. godine POTVRĐUJE.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine broj 96 o P 123557 19 P od 17.12.2019. godine (dalje prvostepena presuda) odlučeno je kako slijedi:

„I Raskida se Ugovor o zakupu javne površine broj: 06-475-451/03 od 26.02.2003. godine, zaključen između tužitelja, kao zakupodavca i pravnog prednika tuženih M.K., kao zakupoprimca.

II Obavezuju se tužene da tužitelju predaju u posjed i slobodno raspolaganje, oslobođeno od svih lica i stvari, javnu površinu koja se nalazi na „Buvljoj pijaci“, u B., u površini od 4,00 m², u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

III Obavezuju se tužene da tužitelju na ime zakupnine, za period od 13.05.2016. godine do 31.03.2019. godine, isplate ukupan iznos od 1.375,85 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od 13.05.2019. godine, kao dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, a sve u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude.

IV U preostalom dijelu tužbenog zahtjeva kojim je traženo plaćanje zakupnine preko dosuđenog iznosa, tužbeni zahtjev se odbija kao neosnovan.

V Obavezuju se tužene da tužitelju naknade troškove parničnog postupka u iznosu od 225,00 KM, roku od 30 dana po pravosnažnosti presude pod prijeljnom prinudnog izvršenja.“

Protiv prvostepene presude, tužene B.K. i J.M. rođ. K., obje iz B. (dalje tužene) blagovremeno su izjavile žalbu zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom ovom sudu da njihovu žalbu uvaži, prvostepenu presudu ili preinači i tužbeni zahtjev odbije kao neosnovan i dosudi im troškove parničnog postupka ili ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Tužitelj Brčko distrikt Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu tužitelj) je odgovorio na žalbu i u odgovoru potvrđujući pravilnost i zakonitost prvostepene presude pobija žalbene razloge i navode i predlaže da se žalba tuženih odbije u cijelosti kao neosnovana i prvostepena presuda potvrdi.

Nakon što je prvostepenu presudu ispitaio u smislu odredbe člana 341. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta Bosne i Hercegovine“, broj 28/18, dalje Zakon o parničnom postupku), ovaj sud je ocijenio da žalba nije osnovana i odlučio je kao u izreci ove presude iz razloga koji slijede.

Predmet raspravljanja i odlučivanja u ovoj parnici je zahtjev (tužbeni zahtjev) tužitelja prvo, da se zbog neizvršavanja ugovornih obveza raskine Ugovor o zakupu javne površine na „Buvljoj pijaci“ sklopljen po ovlaštenju gradonačelnika Brčko distrikta Bosne i Hercegovine između Odjeljenja za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine i pravnog prednika tuženih (majke) M.K. dana 26.02.2003. godine u B., drugo, da mu tužene predaju u posjed i slobodno raspolaganje, oslobođenu od svih stvari i lica, javnu površinu koja je predmet Ugovora i konačno da tužene plate zakupninu, za period od 01.01.2014. godine do 31.03.2019. godine u iznosu od 3.175,83 KM zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od podnošenja tužbe do konačne isplate i troškovima parničnog postupka.

Ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, tužene su iskazale protivljenje u dijelu koji se odnosi na potraživanje iznosa zakupnine tvrdnjom da su sva potraživanja zastarjela, a u dijelu tužbenog zahtjeva kojim se traži raskid Ugovora o zakupu javnih površina na „Buvljoj pijaci“ i predaja u posjed javne površine tvrdnjom da je njihova majka M.K. umrla dana 21.12.2006. godine i da je određeno vrijeme prije smrti prestala da radi na „Buvljoj pijaci“, a kako prema članu 4. zaključenog Ugovora o zakupu javne površine nepojavljivanjem na prodajnom mjestu jedan čas nakon početka radnog vremena zakupac gubi pravo rada na javnoj površini za taj dan i javnom površinom raspolaže zakupodavac, tužene na taj način ukazuju da tužitelj „već odavno“ raspolaže sa zakupljenom javnom površinom.

Odlučujući o tužbenom zahtjevu, polazeći od činjeničnih tvrdnji na kojima tužitelj temelji tužbeni zahtjev i činjeničnih tvrdnji i argumenata kojima su se tužene suprostavile tužbenom zahtjevu i pozivajući se na rezultate rasprave (dokaze koji su trebali potvrditi ili pobiti njihove zahtjeve i navode):

da su po ovlaštenju gradonačelnika Brčko distrikta Bosne i Hercegovine Odjeljenje za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj Vlade Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, kao zakupodavac, i pravni prednik tuženih M.K., kao zakupac, sklopili 26.02.2003. godine Ugovor o zakupu javne površine na „Buvljoj pijaci“ od 4 m² na kojoj će zakupac vršiti prodaju robe (član 1. Ugovora) (dalje Ugovor),

da se javna površina iz Ugovora daje u zakup na određeno vrijeme, počev od 25.02.003. godine do dana ustupanja javne površine po objavljenim rezultatima postignutim na licitaciji javnih površina i na kompletnoj pijaci (član 2. Ugovora),

da se pravni prednik tuženih M.K. obvezala da će zakupodavcu plaćati zakupninu u iznosu od 33,60 KM za tekući mjesec, uvećanu za porez na promet usluga koji će obračunavati faktorni pododjel do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec (član 3. Ugovora),

da se Ugovor o zakupu javnih površina može raskinuti sporazumom stranaka ili otkazom jedne od ugovornih strana (član 8. Ugovora),

da je iz rješenja o nasljeđivanju broj 096-0-07-000-617 od 08.02.2008. godine utvrđeno da je M.K. umrla 21.12.2006. godine i da se zaostavština iza umrle uručuje njenim zakonskim nasljednicama kćerki B.K. i kćerki J.K. (ovdje tuženim),

pa je prvostepeni sud, obzirom na odredbu člana 599. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, dalje Zakon o obligacionim odnosima), prema kojoj se u slučaju

smrti zakupca zakup nastavlja sa njegovima nasljednicima (ako nije drugačije ugovoreno) i obzirom na materijalnu dokumentaciju u spisu predmeta, zaključio da je zakupni odnos nastavljen između tužitelja i tuženih, kao nasljednika zakupca, koje su nastavile da plaćaju zakupninu nakon smrti majke M.K. sve do 2014. godine kada su prestale ispunjavati ugovorne obveze,

a, uvažavajući prigovor zastare, primjenom odredbe člana 375. Zakona o obligacionim odnosima, prvostepeni sud je zaključio da su zastarjela sva potraživanja koja su dospjela na naplatu do dana 13.05.2016. godine, imajući u vidu da je tužba podnesena 13.05.2019. godine,

te je prvostepeni sud, primjenom naprijed navedenih odredbi i odredbe člana 124. Zakona o obligacionim odnosima, prema kojoj u dvostranim ugovorima, kada jedna strana ne ispuni svoju obvezu, druga strana može zahtijevati ispunjenje obveze ili raskinuti ugovor, odlučio kao u stavovima I, II, III i IV izreke prvostepene presude,

dok je o troškovima parničnog postupka (stav V izreke prvostepene presude) odlučio primjenom odredbe člana 119. stav 1. Zakona o parničnom postupku i odredbe člana 11. Zakona o Pravobraniteljstvu Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, ali kako se ova odluka prvostepenog suda žalbom ne pobija, već se veže za uspjeh u sporu, nije predmet razmatranja žalbenog vijeća.

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

Odluka prvostepenog suda je pravilna.

U žalbi izjavljenoj protiv prvostepene presude, kroz istaknute žalbene razloge, tužene u bitnom smatraju da je prvostepeni sud pogrešno cijenio provedene dokaze, a da je pravilnom ocjenom dokaza trebao zaključiti da nakon smrti majke s njima nije nastavljen zakup i da one nakon smrti majke nisu plaćale zakupninu, i da zaključak prvostepenog suda o osnovanosti tužbenog zahtjeva „nije zasnovan na činjeničnoj građi i dokazima provedenim u prvostepenom postupku“, i da je zbog pogrešne ocjene dokaza prvostepeni sud pogrešno primijenio i odredbe Zakona o obligacionim odnosima (članove 596. i 599.), te smatraju da se u konkretnom slučaju ima primijeniti rok zastare iz odredbe člana 373. Zakona o obligacionim odnosima.

Takve, međutim, tvrdnje tuženih ovaj sud nije našao osnovanim, jer je protivno njihovim žalbenim navodima ocijenio da su temeljem provedenih dokaza u prvostepenoj presudi pravilno i potpuno utvrđene sve činjenice i okolnosti o kojima se vodi spor i koje su relevantne za presuđenje o tužbenom zahtjevu sa aspekta mjerodavnih odredbi Zakona o

obligacionim odnosima o zakupu, prelasku zakupa na nasljednike i o zastari potraživanja zakupnine.

Svakom sudioniku u postupku, prvostepeni sud je omogućio da iznese sve činjenice i okolnosti na kojima zasniva svoj zahtjev ili kojima pobija navode i dokaze protivnika i da se izjasni o navodima i dokazima protivnika.

Imajući u vidu predmet spora (raskid Ugovora zbog neizvršavanja ugovornih obveza i plaćanje ugovorene zakupnine), prvostepeni sud je pravilno cijenio sve izvedene dokaze i to upravo onako kako mu nalaže odredba člana 8. Zakona o parničnom postupku, a svakom od dokaza je dao odgovarajući značaj sa aspekta relevantnih pretpostavki propisanih gore pomenutim odredbama Zakona o obligacionim odnosima za odluku kao u izreci prvostepene presude.

Stečeno uvjerenje o osnovanosti tužbenog zahtjeva kao u izreci svoje presude, prvostepeni sud je utemeljio na činjenicama za koje je imao podlogu u provedenim dokazima i opravdao dovoljnim i uvjerljivim razlozima, koji imaju činjeničnu i pravnu osnovu.

Time u pravcu istaknutih žalbenih razloga i navoda nisu učinjeni procesni propusti, a ni propusti činjenične i materijalnopravne naravi, o kojima govori žalba tuženih.

Jer, to proizilazi kada se utvrđeno činjenično stanje dovede u vezu sa sadržajem Ugovora i pomenutim odredbama Zakona o obligacionim odnosima, tj. sa odredbom člana 599. i odredbom člana 596. Tako je odredbom člana 599. Zakona o obligacionim odnosima propisano da se u slučaju smrti zakupca ili zakupodavca zakup nastavlja sa njegovim nasljednicima, ako nije drukčije ugovoreno. A, odredbom člana 596. stav 1. istog Zakona je propisano da, kada po proteku vremena za koje je ugovor o zakupu bio zaključen, zakupac produži da upotrebljava stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, da se smatra da je zaključen novi ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uslovima kao i prethodni.

S tim u vezi nije sporno da je M.K. umrla 21.12.2006. godine i da je prema rješenju o nasljeđivanju broj 096-0-07-000-617 od 08.02.2008. godine zaostavština iza umrle uručena njenim zakonskim nasljednicama kćerkama B.K. i J.K., tj. da su one njene zakonske nasljednice, niti je sporno da Ugovorom nije predviđeno da zakupni odnos prestaje smrću jedne od ugovornih strana, a niti je Ugovor prestao otkazom jedne od ugovornih strana. U takvoj činjeničnoj i pravnoj situaciji, pravilan je zaključak prvostepenog suda da je Ugovor ostao na snazi i da obvezuje parnične stranke i na taj zaključak nema uticaja član 4. Ugovora koji daje pravo zakupodavcu pod određenim uvjetima raspolagati predmetom zakupa određeni dan.

Naime, iz definicije ugovora o zakupu, koja proizilazi iz odredbe člana 567. Zakona o obligacionim odnosima, upotreba zakupljene stvari je u prvom redu pravo, a ne obveza zakupaca. Jer, ugovor o zakupu ostaje na snazi i kad zakupac nije ni počeo koristiti zakupljenu stvar, dovoljno je da je imao mogućnost upotrebe. To znači da bez obzira da li koristi zakupljenu stvar, da prema odredbi člana 583. Zakona o obligacionim odnosima, ostaje obveza zakupca platiti zakupodavcu zakupninu ako je bio u mogućnosti upotrebljavati je.

Kako, prema odredbi člana 599. Zakona o obligacionim odnosima smrću zakupca ne prestaje ugovor o zakupu, već se nastavlja s njegovim nasljednicima, a kako su tužene proglašene nasljednicama iza svoje majke, kao zakupca i kako nije utvrđeno da je Ugovor otkazan, pa je utoliko neosnovan i žalbeni prigovor tuženih da nisu koristile predmet zakupa (zakupljenu javnu površinu).

Isto tako, ovaj sud nije mogao prihvatiti ni žalbene navode tuženih da se u konkretnom slučaju ima primijeniti rok zastare iz odredbe člana 373. Zakona o obligacionim odnosima. Ovo stoga što je odredbom člana 375. istog Zakona propisano da sva potraživanja koja se odnose na zakupninu, bez obzira kako se plaća (godišnje ili u kraćim ili dužim vremenskim razmacima, ili u jednoj sumi) zastarijevaju za tri godine. Kako se ovdje potražuje zakupnina za period od 01.01.2014. godine do 31.03.2019. godine, a kako je tužba podnesena dana 13.05.2019. godine, pravilno je prvostepeni sud primjenom te odredbe zaključio da zastarom nije obuhvaćen period od 13.05.2016. godine do 31.03.2019. godine i za taj period obvezao tužene na isplatu zakupnine.

Prema tome, kako kod izloženog nisu osnovani žalbeni razlozi i navodi zbog kojih tužene pobijaju prvostepenu presudu, sve činjenice i okolnosti obzirom na odredbe Zakona o obligacionim odnosima o zakupu, o plaćanju zakupnine i o zastari su temeljem pruženih dokaza u prvostepenom postupku potpuno i pravilno utvrđene, nisu povrijeđena pravila od kojih ovisi osnovanost tužbenog zahtjeva, jer je prvostepeni sud na podlozi utvrđenog činjeničnog stanja pravilno primijenio materijalno pravo i pravilno protumačio Ugovor, a nije povrijedio ni žalbom ukazane odredbe parničnog postupka, radi čega je valjalo žalbu tuženih kao neosnovanu odbiti i prvostepenu presudu potvrditi na osnovu odredbe člana 346. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta Bosne i Hercegovine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Dragana Tešić