

OBOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
TUZLANSKI KANTON  
OPĆINSKI SUD U BANOVIĆIMA  
Broj: 127 0 P 079272 22 P  
Banovići, 30.05.2024. godine

Općinski sud u Banovićima, sudija Sead Konjević, u pravnoj stvari tužiteljice R.E. iz B., ulica ..., zastupana po punomoćniku Selmiru Selimbašiću, advokatu iz Tuzle, protiv tuženog „Hifa-Oil“ d.o.o. Tešanj, ulica Krndija bb., Tešanj, zastupan po punomoćniku Emiru Mehuriću, advokatu iz Gračanice, radi naknade koristi od upotrebe nekretnina, v.sp. 92.000,00 KM, nakon održane usmene, glavne i javne rasprave, dana 23.04.2024. godine, u prisustvu punomoćnika tužiteljice, tužiteljice lično i punomoćnika tuženog, donio je dana 30.05.2024. godine, slijedeću:

## P R E S U D U

### I

**Odbija se** tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti kao neosnovan, kojim je tražila da se obaveže tuženi da tužiteljici na ime naknade koristi od upotrebe suvlasničkog dijela od 12/100 nekretnina označenih kao k.č. 287/2 "Plac '1 , Poslovna zgrada u privredi - benzinska pumpa u površini 146 m<sup>2</sup>, Poslovna zgrada u privredi 2 u površini od 24m<sup>2</sup>, i ostalo neplodno zemljište u površini 2083 m<sup>2</sup>, ukupno 2250 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 2513 KO ..., po starom premjeru, a po novom premjeru upisana u PI/KKUL broj 1027 KO ..., za period od 28.12.2018. godine do 31.10.2022. godine isplati ukupan iznos od 3 1.813,75 KM, sa zakonskom zateznom kamatom i to:

- za decembar 2018. godine na iznos od 666,67 KM počev od 01.1.2019. godine pa do isplate,
- za januar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.2.2019. godine pa do isplate,
- za februar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.3.2019. godine pa do isplate,
- za mart 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.4.2019. godine pa do isplate,
- za april 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.5.2019. godine pa do isplate,
- za maj 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.6.2019. godine pa do isplate,
- za juni 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.7.2019. godine pa do isplate,
- za juli 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.8.2019. godine pa do isplate,
- za avgust 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.9.2019. godine pa do isplate,
- za septembar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.10.2019. godine pa do isplate,
- za oktobar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.3.2019. godine pa do isplate,

-za novembar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.12.2019. godine pa do isplate,  
-za decembar 2019. godine na iznos od 674,74 KM počev od 01.1.2020. godine pa do isplate,  
-za januar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.2.2020. godine pa do isplate,  
-za februar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.3.2020. godine pa do isplate,  
-za mart 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.4.2020. godine pa do isplate,  
-za april 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.5.2020. godine pa do isplate,  
-za maj 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.6.2020. godine pa do isplate,  
-za juni 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.7.2020. godine pa do isplate,  
-za juli 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.8.2020. godine pa do isplate,  
-za avgust 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.9.2020. godine pa do isplate,  
-za septembar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.10.2020. godine pa do isplate,  
-za oktobar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.11.2020. godine pa do isplate,  
za novembar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.12.2020. godine pa do isplate,  
-za decembar 2020. godine na iznos od 678,26 KM počev od 01.1.2021. godine pa do isplate,  
-za januar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.2.2021. godine pa do isplate,  
-za februar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.3.2021. godine pa do isplate,  
-za mart 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.4.2021. godine pa do isplate,  
-za april 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.5.2021. godine pa do isplate,  
-za maj 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.6.2021. godine pa do isplate,  
-za juni 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.7.2021. godine pa do isplate,  
-za juli 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.8.2021. godine pa do isplate,  
-za avgust 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.9.2021. godine pa do isplate,  
-za septembar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.10.2021. godine pa do isplate,  
-za oktobar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.11.2021. godine pa do isplate,  
-za novembar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.12.2021. godine pa do isplate,  
-za decembar 2021. godine na iznos od 672,41 KM počev od 01.1.2022. godine pa do isplate,  
-za januar 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.2.2022. godine pa do isplate,

-za februar 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.3.2022. godine pa do isplate,  
-za mart 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.4.2022. godine pa do isplate,  
-za april 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.5.2022. godine pa do isplate,  
-za maj 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.6.2022. godine pa do isplate,  
-za juni 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.7.2022. godine pa do isplate,  
-za juli 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.8.2022. godine pa do isplate,  
-za avgust 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.9.2022. godine pa do isplate,  
-za septembar 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.10.2022. godine pa do isplate,  
-za oktobar 2022. godine na iznos od 684,21 KM počev od 01.11.2022. godine pa do isplate, kao i da joj naknadi troškove postupka sa zakonskim zateznim kamatama počev od dana presuđenja pa do isplate sve u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

## II

**Obavezuje se** tužiteljica da tuženom naknadi troškove postupka u iznosu od 5.124,60 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

## O b r a z l o ž e n j e

Tužiteljica je dana 03.09.2013. godine, podnijela tužbu ovom sudu protiv tuženog, radi naknade koristi od upotrebe nekretnina tužbi i tokom postupka navela je da je suvlasnica nekretnina označenih kao k.č. 287/2 "Plac", Poslovna zgrada u privredi benzinska pumpa u površini 146 m<sup>2</sup>, Poslovna zgrada u privredi 2 u površini od 24m<sup>2</sup> i ostalo neplodno zemljište u površini 2083 m<sup>2</sup>, ukupno 2250 m<sup>2</sup>, upisana u zk.ul. broj 2513 KO ..., po starom premjeru, a po novom premjeru upisana u Pl/KKUL broj 1027 KO ..., sa dijelom od 12/100, sa još dva suvlasnika (Eliden d.o.o. Banovići i M.N.). Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju benzinsku pumpu sa pratećom opremom, prodajnim objektom i kancelarijskim prostorom, koje nekretnine tuženi koristi i u istima obavlja poslovnu djelatnost i na dan podnošenja ove tužbe, i to uprkos činjenici da je pravosnažnom presudom naslovnog suda, broj: 127 0 P 062860 16 P od 16.02.2019. godine, utvrđeno da je apsolutno ništav Ugovor o zakupu benzinske pumpe, broj: 19/02/16 zaključen u T., dana 19.02.2016. godine, između „Eliden" d.o.o. Banovići i tuženog, te da je naloženo da ove nekretnine vrati nazad u posjed. Predmetna nekretnina ni na koji način nije podijeljena, pa se pravo vlasništva tužiteljice proteže na cijelu nekretninu, a tuženi nikada sa tužiteljicom nije ni pokušao postići dogovor oko isplate naknade za korištenje njenog suvlasničkog dijela nekretnina. Tužiteljica potražuje naknadu od 28.12.2018. godine, pa do dana podnošenja tužbe, cijeneći da je svoj suvlasnički dio uknjižila na osnovu Presude Općinskog suda u Banovićima, broj: 127 0 P 055329 14 P od 28.12.2018. godine, odnosno od dana kada je utvrđeno da je tužiteljica suvlasnik sa dijelom od 12/100, a

sem toga presudom naslovnog suda, broj: 127 O P 062860 16 P od 16.2.2019. godine, otpao je svakako i osnov korištenja predmetnih nekretnina od strane tuženog. Tuženi je ostvario korist od upotrebe suvlasničkog dijela nekretnina tužene, jer je isti koristio bez naknade, a cijeli utuženi period je na istima ostvarivao značajne prihode obavljajući poslovnu djelatnost. Prema odredbi člana 219. ZOO-a, kad je neko tuđu stvar upotrijebio u svoju korist, imalac može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete ili u odsustvu ove, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od upotrebe, pa u konkretnom tužiteljica i zahtjeva upravo isplatu protuvrijednosti materijalne koristi od upotrebe njenog suvlasničkog dijela nekretnina, u iznosu koji bi po redovnom toku stvari pripadale tužiteljici, s tim da tužiteljica smatra da bi za svoj dio ostvarivala mjesečni iznos u iznosu od 2000,00 KM, na koji iznos je i opredijelila tužbeni zahtjev, a radi se o tržišnoj vrijednosti zakupnine koju je za dio tužiteljice bio dužan plaćati tuženi, što nije činio. Nakon provedenog vještačenja po vještaku ekonomske struke tužiteljica je opredijelila tužbeni zahtjev kao u izreci presude.

U odgovoru na tužbu i tokom postupka tuženi je naveo da tužbu i tužbeni zahtjev tužiteljice osporava u cjelosti i to kako u osnovi tako i u visini iz sljedećih razloga što su navodi tužiteljice u tužbi netačni, nejasni i ničim dokazani. Tužiteljica traži da joj tuženi isplati mjesečno iznos od 2.000,00 KM, na ime naknade za korištenje nekretnina koje su poblize navedene u tužbi. Naime, tužiteljica je kao direktorica firme "Eliden" d.o.o. dana 01.09.2020. godine, potpisala Aneks br: 3 ugovora o zakupu sa tuženim iz kojeg Aneksa se jasno može utvrditi da je ukupna zakupnina za nekretnine upisane u zk.ul. br: 2513 k.o. ... sporazumno za tužiteljicom određena na iznos od 1.000,00 KM sa PDV-om. Naime, kada se uzme u obzir činjenica da je tužiteljica izričito potpisala da je zakupnina za cjelokupnu benzinsku pumpu koja je izgrađena na nekretninama upisanim u zk.ul.br: 1.000,00 KM sa PDV-om, jasno se može zaključiti da je tužbeni zahtjev tužiteljice kojim traži iznos od 2.000,00 KM, za svoj suvlasnički dio od 12%, neosnovan. Nadalje, kako je tužiteljica u ime firme „Eliden“ d.o.o. izdavala u zakup nekretnine upisane u zk.ul.br: 2513 k.o. ..., te kako je tužiteljica u vrijeme zaključenja ugovora kao i Aneksa 3 na ugovor o zakupu, bila isključivi vlasnik firme "Eliden" d.o.o., to se može zaključiti da je ista imala korist od zakupa, odnosno da je mjesečno od zakupa ostvarivala korist. Naime, ukoliko se tužiteljica poziva na ništavost ugovora o zakupu od 19.02.2016. godine, onda se mora postaviti pitanje da li je ista dužna vratiti iznos zakupnina tuženom, jer ukoliko se tužiteljica poziva na ništavost ugovora onda mora da u cjelosti se pridržava zakonske odredbe za ništavost ugovora a ne samo da traži naknadu za navodno nezakonito korištenje nekretnina, iako je ista imala korist od ugovora o zakupu sa tuženim. Kada se uzme u obzir činjenica da je tužiteljica zaključivala ugovore o zakupu u ime firme „Eliden“ d.o.o. sa tuženim i to za iznos zakupnine 2.000,00 KM, dok je zakupnina određena aneksom br: 3 od 01.09.2020. godine, na iznos od 1.000,00 KM, može se jasno zaključiti da je i visina tužbenog zahtjeva neosnovano postavljena. Predložio je sudu da tužbeni zahtjev tužiteljice se u cijelosti odbije kao neosnovan, te da se tužiteljica obaveže na troškove postupka.

U toku postupka izvedeni su dokazi saslušanja tužiteljice “[..]“, pa je sud na osnovu ovako provedenih dokaza, cijeneći ih u smislu čl. 8. ZPP-a, donio odluku kao u izreci Presude iz sljedećih razloga:

Među strankama je nesporno da je tužiteljica u svojstvu direktora firme „Eliden“ d.o.o. Banovići, kao većinski vlasnik od 76%, zaključila Ugovor o zakupu sa tuženim

„Hifa – Oil“ d.o.o. Tešanj, kao zakupoprimcem, dana 19.02.2016. godine, te da je u zakup izdala sve prostorije koje čine funkcionalni dio benzinske pumpe. Da je u ugovoru navedeno da će zakupodavac uplaćivati pripadajući dio zakupnine suvlasniku od 24%. Nesporno je, također, da je navedeni ugovor Presudom Općinskog suda Banovići, broj: 127 0 P 062860 16 P od 16.02.2019. godine, potvrđena Presudom Kantonalnog suda u Tuzli, broj: 127 0 P 062860 19 Gž 2 od 15.06.2022. godine, utvrđen kao ništav, da je tužiteljica u postupku podjele bračne stečevine, presudom Općinskog suda u Banovićima, broj: 127 0 P 055329 14 P od 28.12.2018. godine, stekla suvlasnički dio od 12% na nekretnini koja je bila predmet zakupa ugovora iz 2016. godine. Sporno je među strankama da li tužiteljici od 28.12.2018. godine, kao dana kada stiće suvlasništvo na nekretnini na kojoj je izgrađena benzinska pumpa, pripada pravo na naknadu ličnog suvlasništva od 12% kako tvrdi u tužbi tužiteljica ili nema pravo na naknadu, budući da je tuženi isplaćivao zakupninu u punom iznosu uključujući suvlasništvo Elidena i suvlasništvo M.N. u iznosu od 24%, kako navodi tuženi.

Iz iskaza tužiteljice R.E. saslušane u svojstvu parnične stranke, proizlazi da zbog dugogodišnje saradnje sa Hifa – Oil-om 2016. godine, pozvala je B.S. 2016. godine, da li bi htio da uzme u zakup benzinsku pumpu, obzirom da joj je poslovanje uništeno zbog njenih porodičnih problema i da je ostala u dugovanju prema Hifa-Oil-u, 354.000,00 KM, da joj je to jedini bio način da benzinska ne ostane napuštena i da bar dio otkvita on svojih dugovanja. Telefonskim razgovorom je rekla: „B.S. 76% je posjeda d.o.o. Eliden-a, imaš li zakonske mogućnosti da vidiš sa svojim advokatima, molim te, da ako imaš, uzmi u zakup, 24% se vodi na M.N., a i podnesena je tužba za podjelu bračne stečevine, ako imaš zakonske mogućnosti, javi mi“. Prošlo je od toga pet dana, pozvao ju je B.S. da dođe u sjedište Hifa-Oil d.o.o. i da se on konsultovao da postoji mogućnost, pošto je Eliden većinski vlasnik, a ona kao odgovorno lice. Otišla je, ponijela izvadak, svjež iz zk. ureda, tamo je bio V.H., A., njihov pravnik, ne može se sjetiti prezimena, pitali su je, koji je iznos kirije, rekla je to Eliden izdaje samo 76%, neka idu 2.000,00 KM, ako su za to, s tim da izvrše ulaganja, obzirom da se sklapa ugovor na 5 godina, mada nije ni bilo potrebe za ulaganje, ako hoće da im bude ljepše, i benzinska je odmah počela raditi. Rekla je da kvita svoja ulaganja, tako je i bilo. Kada su ušli za 7 dana, počeli raditi, rekli su da su vidjeli probleme na krovu, da kisne, ona je rekla da urade, ispostavite Elidenu fakturu i odbiju od zakupa. Obzirom da je 2018. godine, završena prvostepena presuda bračne stečevine, poslala je presudu i rekla je da je 24 %, sad je 12% i 12%. Izjavila je da nije bila obavezna da će od zakupnine koja je plaćana Elidenu, vršiti uplatu dijela zakupnine tadašnjem suvlasniku M.N.. Izjavila je da je tuženi rekao da će to staviti da ima u slučaju nečeg, jer je ona kao direktor izdala 76% posjeda firme, kao direktor i ovlašteno lice.

Iz iskaza svjedoka B.S., proizilazi da je vršio pregovore sa Elidenom ispred kompanije Hifa – Oil d.o.o., a u ime Elidena, R.E., u svojstvu direktora. Ugovor je potpisan 2016. godine, kako se sjeća. Ugovorom su definirani osnovni elementi o zakupu, benzinske pumpe sa sadržajima naznačenim u ugovoru i potpisanim na pet godina sa mogućnošću daljeg produženja. R.E. je bila direktor društva i imala je obavezu prema ostalim suvlasnicima. To je jasno definirano i ugovorom, članom 11. R.E., kao direktor firme je bila jedini pregovarač prilikom zaključenja navedenog ugovora. U vrijeme pregovaranja nije mu bilo poznato da ima više suvlasnika, ali poslije zaključenja ugovora su saznali za suvlasnike i sve ostale probleme koji prate tu firmu, a R.E. je pregovarala u ime svih suvlasnika kao direktor. Zaključivanjem

ugovora 2016. godine, između Elidena i Hifa- Oil-a, R.E. kao direktor društva nije iznosila nikakve zahtjeve za promjenu drugih ugovora. Tokom trajanja tog ugovora od 2016.-2021. godine, R.E. nije iznosila zahtjev da se njoj vrši naknada kao fizičkom licu pored ugovorene naknade iz 2016. godine. Nakon isteka tog ugovora 2016. godine, isti je produžen otprilike do 2025. godine, a uz taj ugovor su zaključeni i neki aneksi, čini mu se jedan aneks. Prilikom zaključenja aneksa ugovora, R.E. nije tražila zaključivanje ugovora da bi se njoj kao fizičkom licu vršila naknada. Hifa-Oil d.o.o. je nakon zaključivanja ugovora 2016. godine, ispunila sve svoje obaveze prema ugovoru do 2021. godine. Kada je u pitanju konkretni slučaj, može reći, da su njihove obaveze izvršene u potpunosti, a korektni su odnosi bili i sa strane Elidena, međutim problem je unošenje svih familijarnih problema koji su opterećujući za funkcionisanje, konkretno te benzinske pumpe.

Iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke – procjenitelja Muharema Kudumovića iz Tuzle, od 10.04.2024. godine, proizilazi da je vještak sačinio izračun koliki bi tužiteljici pripao iznos od zakupnine za utuženi period na bazi njenog suvlasničkog dijela od 12% na nekretninama koje su bile predmet zakupa od strane tuženog. Izračun je sačinjen na osnovu Ugovora o zakupu iz 2016. godine, po kojem je mjesečna zakupnina iznosila 2.000,00 KM i 12% suvlasništva iznosi 20.039,94 KM, u koji iznos je uključena i visina inflacije. Drugi izračun na bazi Ugovora o zakupu, broj: OPU 636/2023 od 25.08.2023. godine, na bazi mjesečne zakupnine od 6.500,00 KM. Na osnovu istog izračuna 12% vrijednosti zakupa nekretnine za utuženi period sa uključenom inflacijom i diskontiranjem iznosa (svođenje današnje vrijednosti na tadašnju vrijednost), s obzirom da se koristio ugovor iz 2023. godine, za period utuženja od 28.12.2018. godine do 31.10.2022. godine, iznosi 31.813,75 KM, po kojem izračunu je tužiteljica postavila tužbeni zahtjev.

Uvidom u Presudu Kantonalnog suda u Tuzli broj: 127 0 P 062860 19 Gž 2 od 15.06.2022. godine, utvrđeno je da je pored ostalog potvrđena prvostepena presuda u stavu III izreke kojom je utvrđeno da je apsolutno ništav ugovor o zakupu benzinske pumpe od 19.02.2016. godine, između Eliden d.o.o. Banovići, zastupan po direktoru R.E. kao zakupodavcu i Hifa – Oil d.o.o. Tešanj, zastupan po direktoru B.S. kao zakupcu. Iz obrazloženja Kantonalne presude, peti pasus, strana 11 i 12, utvrđeno je da je članom 11. Ugovora o zakupu iz 2016. godine, ugovoreno da će zakupodavac zakupoprincipu dostavljati dokaz o uplati pripadajućeg dijela zakupnine suvlasniku.

Uvidom u Aneks broj 3 na Ugovor o zakupu benzinske pumpe, broj: 19/02/16 od dana 19.02.2016. godine, zaključen između Elidena i Hife – Oila, 01.09.2020. godine, utvrđeno je da je dosadašnja visina zakupa od 2.000,00 KM mjesečno, smanjena na iznos od 1.000,00 KM, te rok važenja do 19.02.2025. godine, produžen na neodređeno vrijeme.

Iskaz tužiteljice R.E., dat u svojstvu parnične stranke na glavnoj raspravi, sud prihvata u dijelu navoda da je kao direktor firme Eliden d.o.o., zaključila Ugovor o zakupu benzinske pumpe sa Hifa – Oil d.o.o.. Sud nije prihvatio dio iskaza tužiteljice u kojem navodi da je u zakup izdala samo 76% suvlasništva, čiji je suvlasnik Eliden, a da nije imala obavezu da iz zakupnine od 2.000,00 KM, plaća suvlasniku M.N., čiji je udjel bio od 24%, nego da je to obaveza Hife - Oil. Također, sud nije prihvatio navod tužiteljice da od 2020. godine, kada postaje pravosnažna presuda o podjeli bračne stečevine kojom je tužiteljica stekla 12% nekretnine, da tužiteljica ne sarađuje sa

tuženim. Da je tužiteljica imala obavezu iz zakupnine da plaća suvlasnički dio 24%, proizlazi iz iskaza tužiteljice koji je dala na upit punomoćnika tuženog na glavnoj raspravi kada je saslušana kao stranka u postupku, gdje je izjavila, da što se tiče suvlasnika nije preuzela nikakvu obavezu, nego je Hifa-Oil tražio da ta obaveza, klauzula, postoji ako bi M.N. pravio problem. Da je tužiteljica preuzela isplatu suvlasničkog dijela iz zakupnine po ugovoru iz 2016. godine, proizlazi iz iskaza svjedoka B.S., u vrijeme zaključenog ugovora vršio pregovore u ime Hifa – Oil d.o.o., koji je naveo da je tužiteljica R.E. imala obavezu prema ostalim suvlasnicima, te se pozvao na član 11. Ugovora o zakupu, gdje je R.E. kao direktor firme Eliden, bila jedini pregovarač prilikom zaključenja navedenog ugovora. Ova tvrdnja proizlazi isto tako iz presude Kantonalnog suda Tuzla, broj: 127 0 P 062860 19 Gž 2 od 15.06.2022. godine, pasus peti, strana 11 i 12 obrazloženja presude, gdje se navodi član 11. Ugovora, gdje je ugovoreno da će zakupodavac zakupoprimcu dostavljati dokaz o uplati pripadajućeg dijela zakupnine suvlasniku. Slijedom navedenih činjenica, sud nije mogao prihvatiti navode tužiteljice da nije bila u obavezi da isplati dio zakupnine suvlasniku M.N.. Navod tužiteljice da od pravosnažnosti presude o podjeli bračne stečevine od 2020. godine, ne saraduje sa tuženim, sud nije prihvatio, jer tužiteljica sa tuženim, bez obzira na ništavost Ugovora o zakupu iz 2016. godine i Presude o sticanju suvlasništva od 12%, zaključila je sa tuženim, dana 01.09.2020. godine Aneks broj 3 Ugovora o zakupu benzinske pumpe, broj: 19/02/2016 od 19.02.2016. godine, kojim se ugovor produžava na neodređeno vrijeme, umjesto dosadašnjeg roka važenja, koji je bio do 19.02.2025. godine, te se zakupnina smanjuje sa 2.000,00 KM na 1.000,00 KM, što navodi na zaključak da je tužiteljica od 2016. godine, od kada datira zakup benzinske pumpe, bila i ostala u saradnji sa tuženim. Ovo stoga, jer nije raskinut zakupni odnos između Elidena i tuženog, a što je rezultiralo zaključivanjem novog ugovora o zakupu, notarski obrađenog od strane notara Jadranke Škarice iz Tuzle, broj: OPU-IP: 636/2023 godine od 25.08.2023. godine, na period od 10 godina, gdje su na strani zakupodavca pored Elidena i suvlasnici M.N. i R.E., a na strani zakupoprimca je tuženi.

Iskaz svjedoka B.S., sud je prihvatio objektivnim, jer je saglasan odredbi člana 11. Ugovora o zakupu iz 2016. godine, po kojoj odredbi je tužiteljica kao zakonska zastupnica firme Eliden, bila obavezna da iz zakupnine isplaćuje suvlasnika M.N. u procentu od 24%, što je vidljivo iz Presude Kantonalnog suda od 15.06.2022. godine, pasus peti, strana 11 i 12 iz obrazloženja presude, a što je, također, potvrdila i tužiteljica u svom iskazu da je to u ugovoru naznačeno, ali samo formalno, a da ona nema obavezu plaćanja zakupnine ostalim suvlasnicima.

Nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke-procjenitelja, sud je prihvatio u obračunskom smislu za obračun zakupnine od 12% po ugovoru iz 2016. godine, kao i izračun po ugovoru od 2023. godine. Međutim, sud nije prihvatio niti jedan obračun koji bi mogao biti osnov za isplatu zakupnine tužiteljici, jer ne postoji materijalno pravni odnos iz koga proizilazi obaveza tuženog za isplatu suvlasničkog dijela tužiteljice.

Iz provedenih dokaza utvrđeno je da iz Ugovora o zakupu benzinske pumpe između Elidena d.o.o. Banovići i Hifa – Oil d.o.o. Tešanj, proizlazi da je tuženi zakupio cjelokupni prostor benzinske pumpe u 100% dijelu – posjedu, uključujući i suvlasništvo M.N. u iznosu od 24%, a da je R.E., kao zakonska zastupnica Elidena, koji je u suvlasništvu 76%, bila u obavezi da isplaćuje suvlasnički dio od 24%, koji se

vodio na M.N. i da dostavi dokaz tuženom o iz vršenoj uplati, što proizlazi iz člana 11. Ugovora o zakupu iz 2016. godine. Tuženi je u potpunosti izmirio svoje obaveze iz ugovora o zakupu iz 2016. godine, koristeći benzinsku pumpu u punom kapacitetu i isplaćivanju zakupnine u potpunosti za cjelokupni objekat.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužiteljice za isplatu 12% suvlasničkog dijela na nekretnini na kojoj je izgrađena benzinska pumpa, a koja je bila predmet zakupa po ugovoru iz 2016. godine, između Elidena, kao zakupodavca, kojeg je zastupala tužiteljica, i tuženog, kao zakupoprimca. Svoj zahtjev tužiteljica temelji na činjenici da je od 28.12.2018. godine do 31.10.2022. godine, suvlasnik na benzinskoj pumpi u iznosu od 12%, koji je koristio tuženi, te da joj se izvrši naknada za korišteni dio suvlasništva. Tužiteljica je kao zakonska zastupnica Elidena u zaključenom Ugovoru o zakupu iz 2016. godine, produženim do 2025. godine, dala u zakup benzinsku pumpu bez razdvajanja suvlasničkih dijelova, tj. u 100% dijelu i za izdati dio prostora primila zakupninu u punom iznosu od 100%, iz kojeg je trebala isplatiti suvlasništvo od 24%, koje je bilo upisano na ime M.N., a kasnije umanjeno na 12%, koliko pripada tužiteljici, kao fizičkom licu, tako da tuženi nije u obavezi da plaća suvlasništvo fizičkih lica, koja nisu u ugovornom odnosu, jer je tu obavezu preuzela tužiteljica kao direktor Elidena, pa ne može potraživati dio zakupnine od tuženog, koji je u potpunosti izmirio svoju obavezu iz ugovora o zakupu. Samo Eliden može biti legitimisan da eventualno potražuje naknadu iz ugovora ako nije izmirena obaveza, a ne suvlasnici, koji nisu potpisnici ugovora o zakupu. Budući da tužiteljica nije dokazala činjenice na kojima zasniva tužbeni zahtjev u smislu odredbi člana 7. i 123. Zakona o parničnom postupku, sud je primjenom pravila o teretu dokazivanja iz člana 126. Zakona o parničnom postupku, odbio tužbeni zahtjev u potpunosti kao neosnovan.

Odluku o troškovima postupka sud je donio u skladu sa odredbom čl. 386. stav 1. Zakona o parničnom postupku, budući da tužitelj nije uspio u parnici, sud je obavezao tužitelja da tuženom naknadi troškove postupka, a koji se sastoje od: nagrade advokatu tuženog za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 1.130,00 KM, za zastupanje na pripremnom ročištu od 12.12.2023. godine, iznos od 1.300,00 KM, za zastupanje na glavnoj raspravi od 06.03.2024. godine, iznos od 1.300,00 KM, za zastupanje na nastavku glavne rasprave od 23.04.2024. godine, iznos od 650,00 KM (50% nagrade), što iznosi 4.380,00 KM, uvećano za iznos PDV-a od 17%, što iznosi 744,60 KM, na ime PDV-a, odnosno, ukupno na ime svih troškova u iznosu od 5.124,60 KM, a sve u skladu sa članom 12. i 13. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata FBiH („Službene novine FBiH“, br. 22/04 i 24/04).

**SUDIJA**  
Sead Konjević

POUKA O PRAVNOM LJJEKU: Protiv ove presude dozvoljena je žalba Kantonalnom sudu Tuzla, putem ovog suda, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

