

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI
Broj: 127 0 P 079272 24 Gž
Tuzla, 13.02.2025. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Šejle Kamberović Hadžiefendić kao predsjednika vijeća, Vahide Halilović i Ilvane Delić kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice B.S. iz B., ulica ..., koju zastupa punomoćnik Selmir Selimbašić, advokat iz Tuzle, protiv tuženog „Hifa-Oil“ d.o.o. Tešanj, ulica Krndija bb, Tešanj, koga zastupa punomoćnik Emir Mehurić, advokat iz Gračanice, radi naknade koristi od upotrebe nekretnina, v.sp. 92.000,00 KM, odlučujući o žalbi tužiteljice izjavljene na presudu Općinskog suda u Banovićima broj 127 0 P 079272 22 P od 30.05.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 13.02.2025. godine, donio je slijedeću:

P R E S U D U

Žalba se odbija i prvostepena presuda potvrđuje.

Odbijaju se zahtjevi stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Stavom I izreke prvostepene presude odbijen je 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 m², Poslovna zgrada u privredi 2 u površini od 24m², i ostalo neplodno zemljište u površini 2083 m², ukupno 2250 m², 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 31.813,75 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.

Stavom II izreke obavezana je tužiteljica da tuženom naknadi troškove postupka u iznosu od 5.124,60 KM, u roku od 30 dana od dana dostavljanja presude.

Protiv navedene presude žali se tužiteljica zbog svih razloga predviđenih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službene novine FBiH“ broj 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 – u daljem tekstu: ZPP), s prijedlogom da se prvostepena presuda preinači i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev a tuženi obaveže na plaćanje troškova parničnog i troškove 1.350,00 KM, sa uvećanjem od 17% PDV u iznosu od 229,50 KM, te takse na žalbu, ili da se prvostepena presuda ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na žalbu tuženi predlaže da se žalba odbije kao neosnovana i prvostepena presuda potvrdi, a tužiteljica obaveže na naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.614,60 KM.

Žalba nije osnovana.

Iz sadržine spisa i utvrđenja prvostepenog suda slijedi:

- da se u sporom periodu tuženi nalazio u posjedu nekretnine označene kao k.č. broj 287/2 „Plac“ poslovna zgrada u privredi 1- benzinska pumpa površine 146 m², poslovna zgrada u privredi 2 površine od 24 m² i ostalo neplodno zemljište površine 2083 m², a ukupne površine 2250 m², po osnovu ugovora o zakupu zaključenog 19.02.2016. godine sa privrednim društvom „ELIDEN“ d.o.o. Banovići;

- da je dana 01.09.2020. godine između „ELIDEN“ d.o.o. Banovići i tuženog zaključen Aneks broj 3 Ugovora o zakupu od 16.02.2016. godine, tako da je članom 2. Aneksa ugovoreno da se važenje ugovora o zakupu produžuje na neodređeno vrijeme, te je članom 3. Aneksa ugovoreno da zakupnina umjesto dosadašnjih 2.000,00 KM sa PDV ubuduće iznosi 1.000,00 KM sa PDV mjesečno;

- da je po tužbi Đ.S. presudom Općinskog suda u Banovićima broj 127 0 P 062860 16 P od 16.02.2019. godine, između ostalog, utvrđeno da je apsolutno ništav ugovor o zakupu benzinske pumpe od 19.02.2016. godine, zaključen između „ELIDEN“ d.o.o. Banovići, kao zakupodavca, i „Hifa Oil“ d.o.o. Tešanj kao zakupoprimca, ovjeren 31.03.2016. godine kod notara S.B. iz Tešnja pod brojem OPU-Ov-869/2016, tako da isti ne proizvod pravno dejstvo, te je obavezan tuženi „Hifa Oil“ da tužitelju Đ.S. preda u suposjed nekretninu koja je predmet ugovora o zakupu, koja presuda je u tom dijelu potvrđena presudom ovog suda od 15.06.2022. godine;

- da je presudom Općinskog suda u Banovićima broj 127 0 P 055329 14 P od 28.12.2018. godine, usvojen tužbeni zahtjev tužiteljice B.S. u dijelu u kojim je tražila da se utvrdi da dio od 24/100 građevinskog zemljišta - benzinska pumpa „S.“ i nedovršeni polukružni objekat – poslovni centar, sve označeno kao k.č. broj 287/2 „Plac“ neplodno zemljište površine 2104 m² i poslovna zgrada u privrdi - benzinska pumpa površine 146 m², a ukupno 2250 m², upisana u pl. broj 1027 i z.k. ul. broj 2513 KO ... kao suvlasništvo i suposjed Đ.S. sa 24/100, čini bračnu stečevinu tužiteljice B.S. i tuženog Đ.S. sa dijelom od po 1/2, a koja presuda je u tom dijelu potvrđena presudom ovog suda od 30.06.2020. godine;

- da je radi utvrđivanja visine naknade za korištenje suvlasničkog dijela nekretnine tužiteljice provedeno vještačenje po vještaku procjenitelju Muharemu Kudumoviću, iz čijeg nalaza i mišljenja od 11.04.2024. godine proizilazi da je visinu naknade za upotrebu suvlasničkog dijela nekretnine tužiteljice k.č. 287/2 KO ... utvrdio u II varijante, i to prema Varijanti I na osnovu zakupnine od 2.000,00 KM po ugovoru o zakupu iz 2016. godine, te je kao osnovicu za obračun uzeo 12% dijela zakupnine u iznosu od 370,00 KM (12% od 2.000,00 KM iznosi 240,00 KM a ne 370,00 KM), te tako dobivenu mjesečnu osnovicu uvećavao za procenat stope inflatornih kretanja za svaku godinu, te našao da bi tužiteljici po osnovu takvog obračuna za period od 28.12.2018. do 31.10.2022. godine pripadao iznos od 20.039,94 KM, dok je prema Varijanti II kao polaznu osnovu uzeo visinu

zakupnine iz novog ugovora o zakupu od 25.08.2023. godine od 6.500,00 KM, te je mjesečni iznos ugovorene zakupnine srazmjerno vlasničkom dijelu tužiteljice od 12% koji iznosi 780,00 KM, korigovao prosječnom godišnjom stopom inflacije te prikazao visinu zakupnine koja bi pripadala tužiteljici u spornom periodu u ukupnom iznosu od 31.813,75 KM.

Prvostepena presuda je zasnovana na razlozima da je prvi ugovor o zakupu iz 2016. godine potpisala tužiteljica kao direktor privrednog društva „ELIDEN“ d.o.o. Banovići, iako je znala da navedeno privredno društvo nije isključivi vlasnik nekretnine koja je predmet zakupa, jer je u to vrijeme kao suvlasnik nekretnine bio upisan i Đ.S. sa 24/100 dijela, da je tuženi prilikom zaključivanja tog ugovora o zakupu insistirao da se u isti unese odredba kojom će se obavezati zakupodavac „ELIDEN“ d.o.o. Banovići da suvlasniku Đ.S. isplati dio zakupnine srazmjerno njegovom suvlasničkom udjelu, pa kako je obaveza isplate dijela zakupnine drugom suvlasniku bila na zakupodavcu a ne zakupcu, to tužiteljica nakon što je utvrđena njena bračna stečevina na 12/100 dijela cijele nekretnine, ne može tražiti ovu isplatu od tuženog koji je uredno plaćao cjelokupni iznos zakupnine zakupodavcu „ELIDEN“ d.o.o. Banovići.

Neosnovano se žalbom tužiteljice osporava pravilnost i zakonitost prvostepene presude kojom je odbijen njen tužbeni zahtjev.

Prema sadržini postavljenog tužbenog zahtjeva proizilazi da je tužiteljica u predmetnom postupku tražila isplatu iznosa od 31.813,75 KM po osnovu bespravnog korištenja njenog dijela nekretnine od strane tuženog, čime da se tuženi neosnovano obogatio za visinu zakupnine srazmjerno njenom suvlasničkom dijelu, temeljeći zahtjev na odredbi člana 219. Zakona o obligacionim odnosima.

Naime, odredbom člana 219. Zakona o obligacionim odnosima (u daljem tekstu: ZOO), propisano je da kad neko tuđu stvari upotrijebi 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.

Međutim, po pravnom stavu ovog suda u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni odredaba ZOO o sticanju bez osnova, i to niti općeg pravila o sticanju bez osnova iz člana 210. stav 1. ZOO, a niti posebnog pravila iz člana 219. tog zakona (upotreba tuđe stvari u svoju korist), na kojoj odredbi je tužiteljica temeljila svoj zahtjev za isplatu. Ta pravila primjenjuju se samo kada korisnik tuđe stvari nije u mogućnosti vratiti tu stvar imaocu (stvar korištenjem prestala postojati, ili promijenila identitet, ili iz ekonomskih razloga ne bi bilo opravdano vraćanje). U tom slučaju korisnik tuđe stvari je dužan imaocu nadoknaditi koristi bez obzira na to da li je u korištenju te stvari bio savjestan ili nesavjestan. Kako je u konkretnom slučaju nekretnina koju je koristio tuženi u spornom periodu očuvala identitet, tada se na sporni odnos primjenjuju odredbe Zakona o stvarnim pravima kojim je propisano korištenje i raspolaganje stvarima u suvlasništvu, kao i obaveze posjednika tuđe stvari.

Naime, odredbom člana 29. stav 1. Zakona o stvarnim pravima propisano je da plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među suvlasnicima srazmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drugačije ne sporazumiju, članom 30. stav 1. navedenog Zakona je propisano da suvlasnik ima pravo da učestvuje u odlučivanju o svim pitanjima koja se tiču stvari koja je u suvlasništvu, zajedno sa ostalim suvlasnicima, članom 129. stav 1. tog Zakona je propisano da osoba čiji je posjed savjestan (savjestan posjednik) dužna je vratiti stvar vlasniku sa plodovima koji nisu ubrani, dok je odredbom člana 130. stav 1. istog zakona propisano da osoba čiji posjed

nije savjestan dužna je vratiti stvar vlasniku sa svim plodovima koje je stvar dala za vrijeme njegovog posjeda.

U konkretnom slučaju proizilazi da su u vrijeme zaključivanja ugovora o zakupu od 19.02.2016. godine kao suposjednici i suvlasnici nekretnine koja je predmet tog ugovora bili „ELIDEN“ d.o.o. Banovići sa dijelom od 76/100 i Đ.S. sa dijelom od 24/100, da je ugovor o zakupu kao zakupodavac zaključio samo „ELIDEN“ d.o.o. Banovići a ne i drugi suvlasnik Đ.S., zbog čega je tuženi insistirao da se u ugovor unese odredba (član 11. ugovora) kojom se obavezuje zakupodavac da pripadajući dio naplaćene zakupnine isplati drugom suvlasniku, a kako je tek pravosnažnom presudom od 30.06.2020. godine utvrđeno pravo tužiteljice na 12/100 dijela predmetne nekretnine, kao bračne stečevine, to bi tužiteljica eventualno imala pravo da traži isplatu naknade za korištenje njenog suvlasničkog dijela nekretnine tek od 30.06.2020. godine, a ne od 28.12.2018. godine kako je to tražila podnesenom tužbom. Međutim, kako je ugovorom o zakupu iz 2016. godine ugovoreno da će zakupodavac „ELIDEN“ d.o.o. Banovići od naplaćene zakupnine platiti pripadajući dio zakupnine drugom suvlasniku sa 24/100 dijela, na kojem suvlasničkom dijelu je tužiteljica stekla udio po osnovu bračne stečevine od 12/100, to bi joj eventualno pripadalo pravo da dio zakupnine kao naknade za korištenje njenog suvlasničkog dijela nekretnine traži od drugog suvlasnika Đ.S., ukoliko mu je zakupodavac izdijelio njegov dio, ili od zakupodavca „ELIDEN“ d.o.o. Banovići kako to pravilno zaključuje i prvostepeni sud u razlozima ožalbene presude.

Nadalje, iz sadržine spisa slijedi da je nakon pravosnažnosti presude kojom je utvrđena bračna stečevina tužiteljice na dijelu predmetne nekretnine (pravosnažna 30.06.2020. godine), tužiteljica kao direktor društva „ELIDEN“ d.o.o. Banovići dana 01.09.2020. godine zaključila sa tuženim Aneks ugovora o zakupu, kojim je produženo trajanje ugovora o zakupu na neograničeno vrijeme i smanjena je zakupnina sa iznosa od 2.000,00 KM na iznos od 1.000,00 KM mjesečno, što znači da je tužiteljica potpisivanjem Aneksa ugovora pristala da tuženi po ugovoru o zakupu koristi i njen suvlasnički dio nekretnine, bez određivanja posebne naknade - zakupnine za korištenje tog dijela.

Također, pravilan je i izneseni zaključak prvostepenog suda da tužiteljica nije dokazala ni visinu potraživane naknade za korištenje njenog suvlasničkog dijela nekretnine, jer navedenu visinu nije dokazala vještačenjem po vještaku procjenitelju koji je u datom nalazu i mišljenju visinu te naknade prikazao u dvije varijante, i to Varijanti I prema kojoj je srazmjerni iznos mjesečne zakupnine po ugovoru o zakupu iz 2016. godine uvećao stopom korekcije inflatornih kretanja za svaku godinu, te prikazao da bi tužiteljici po tom osnovu pripadao iznos od 20.039,94 KM, i Varijanti II po kojoj je visinu utvrdio na osnovu novog ugovora o zakupu iz 2023. godine, tako da je utvrđenu visinu mjesečne zakupnine korigovao-umanjivao za stope korekcije inflatornih kretanja za svaki mjesec, te našao da bi tužiteljici po ovoj varijanti pripadao iznos od 31.813,75 KM, a koji nalaz i mišljenje je prvostepeni sud prihvatio samo u obračunskom smislu, ali ne i u pogledu utvrđene visine naknade za sporni period.

Naime, u smislu odredbe člana 29. stav 1. Zakona o stvarnim pravima tužiteljica je trebala dokazati visinu stvarne koristi koju je tuženi u spornom periodu ostvario korištenjem njenog suvlasničkog dijela nekretnine, pri tome imajući u vidu da je tuženi u odnosu na tužiteljicu bio savjestan posjednik, jer je tužiteljica u vrijeme zaključivanja ugovora o zakupu iz 2016. godine, koji je ona potpisala kao direktor pravnog lica „ELIDEN“ d.o.o. Banovići, mogla znati da su dio predmetne nekretnine od 24/100 ona i njen raniji suprug Đ.S. stekli u braku i da taj dio predstavlja njihovu bračnu stečevinu, a što joj je u svakom slučaju bilo poznato prilikom zaključivanja Aneksa ugovora od 01.09.2020. godine, jer je tada već imala pravosnažnu presudu kojom je utvrđen njen udio

od 12/100 na toj nekretnini a ipak je u ime pravnog lica potpisala Aneks ugovora o zakupu.

Zato se pokazuje pravilnim izneseni zaključak prvostepenog suda da tužiteljica izvedenim dokazima nije dokazala osnov a ni visinu potraživanja, zbog čega je primjenom pravila o teretu dokazivanja iz člana 126. u vezi s članom 123. ZPP odbio njen tužbeni zahtjev kao neosnovan.

Suprotno navodima žalbe, visinu troškova koji se odnose na naknade za pojedine poduzete radnje punomoćnika tuženog prvostepeni sud je pravilno obračunao primjenom člana 12. i 13. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata, pri tome držeći se i ograničenja propisanog odredbom člana 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o advokaturi F BiH, a kako je tužiteljica u cijelosti izgubila predmetni spor, to je obavezao istu da tuženom naknadi troškove postupka u iznosu od 5.124,60 KM, primjenom odredbe člana 386. stav 1. i 396. ZPP.

Na osnovu naprijed navedenog valjalo je žalbu tužiteljice odbiti i prvostepenu presudu potvrditi primjenom člana 226. ZPP.

Imajući u vidu da tužiteljica nije uspjela sa izjavljenom žalbom, valjalo je primjenom odredbe člana 397. stav 1. u vezi s članom 386. stav 1. ZPP, odbiti njen zahtjev za naknadu troškova sastava žalbe i takse na žalbu, a kako dostavljanje odgovora na žalbu tužiteljice nije obavezno i ne predstavlja potreban trošak radi vođenja parnice, (član 214. stav 1. u vezi sa članom 387. ZPP), niti je dostavljanje odgovora na žalbu doprinijelo razrješenju ovog spora, valjalo je odbiti i zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu, radi čega je ovaj sud odlučio kao u stavu drugom izreke ove presude.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Šejla Kamberović Hadžiefendić, s.r.