

APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: GŽ-161/05
Brčko, 05.10.2005.godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudije Maide Kovačević, kao predsjednika vijeća, sudije Dragane Tešić i predsjednika suda Damjana Kaurinovića, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja – protivtuženog Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, zastupanog po Kancelariji za zastupanje Vlade Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, protiv tuženog – protivtužitelja J. E. iz B., zastupanog po punomoćniku J. V., advokatu iz B., radi raskida ugovora o zakupu i naknade uložениh sredstava, odlučujući o žalbi tužitelja – protivtuženog i žalbi tuženog – protivtužitelja protiv presude Osnovnog suda Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, broj P-559/03-I od 14.01.2005. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 05.10.2005. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Žalba tuženog – protivtužitelja se odbija i presuda Osnovnog suda Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, broj P-559/03-I od 14.01.2005. godine potvrđuje u dijelu kojim su Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 27.12.2002. godine i Anex istog ugovora od 14.07.2003. godine, raskinuti i tuženi – protivtužitelj obavezan da tužitelju – protivtuženom poslovne prostorije u Brčkom, u ulici ... br. ... u površini od 72,50 m² preda u posjed i slobodno raspolaganje, u stanju kako je navedeno u ugovoru, kao i u dijelu kojim je tuženi – protivtužitelj odbijen sa viškom protivtužbenog zahtjeva, a žalba tužitelja – protivtuženog usvaja i navedena presuda preinačava u dijelu kojim je tužitelj – protivtuženi odbijen sa viškom tužbenog zahtjeva za traženu zakonsku zateznu kamatu, dijelu kojim je utvrđeno da postoji osnovanost potraživanja tuženog – protivtužitelja za iznos od 7.709,64 KM, te u dijelu kojim je usvojen prigovor prebijanja potraživanja i slijedom toga tuženi – protivtužitelj obavezan da tužitelju – protivtuženom na ime neplaćene zakupnine isplati iznos od 3.830,36 KM, tako što se tuženi – protivtužitelj odbija sa protivtužbenim zahtjevom, i obavezuje da tužitelju – protivtuženom na ime neplaćene zakupnine plati iznos od 11.540,00 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 05.11.2003. godine, kao od dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana nakon pravomoćnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

U preostalom dijelu, odnosno u odluci o naknadi troškova parničnog postupka, prvostepena presuda ostaje neizmjenjena.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom je raskinut Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen dana 27.12.2002. godine u B., pod brojem 06-475-4436/02 i Anex istog ugovora zaključen u B. dana 14.07.2003. godine pod brojem 06-475-009892/03 između tužitelja – protivtuženog Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine – Odjela..., kao zakupodavca i tuženog – protivtužitelja J. E. iz B., kao zakupoprimgca, pa je shodno tome tuženi – protivtužitelj obavezan da tužitelju – protivtuženom preda u posjed i slobodno raspolaganje poslovne prostorije u B., u ul. ... br. ..., u površini od 72,50 m², u stanju navedenom u ugovoru, te je usvajanjem istaknutog prigovora prebijanja potraživanja tuženog – protivtužitelja, tuženi – protivtužitelj obavezan da tužitelju – protivtuženom na ime neplaćene zakupnine isplati iznos od 3.830,36 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom počev od 22.04.20024. godine, kao od dana istaknutog prigovora prebijanja potraživanja pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana nakon pravomoćnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Istom presudom tužitelj – protivtuženi je odbijen sa viškom tužbenog zahtjeva, a tuženi – protivtužitelj je odbijen sa viškom protivtužbenog zahtjeva, te je utvrđeno da postoji osnovanost potraživanja tuženog – protivtužitelja prema tužitelju – protivtuženom u iznosu od 7.709,64 KM, a po osnovu naknade uložениh sredstava u adaptaciju poslovnog prostora. U odnosu na naknadu troškova parničnog postupka, odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove.

Navedenu presudu žalbama pobijaju tužitelj – protivtuženi i tuženi – protivtužitelj i to tužitelj – protivtuženi prvostepenu presudu pobija u dijelu u kojem nije uspio u sporu zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, povrede člana 2 i 3 (II) Ustava Bosne i Hercegovine i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se žalba uvaži i pobijana presuda preinači tako da se tužbeni zahtjev tužitelja usvoji a protivtužbeni zahtjev odbije ili da prvostepena presuda ukine i Apelacioni sud Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine donese odluku.

Tuženi – protivtužitelj prvostepenu presudu pobija, kako to proizlazi iz navoda žalbe u dijelu kojim je utvrđena njegova obaveza plaćanja zakupnine za period po preciziranom zahtjevu, kao i u dijelu kojim je odbijen sa viškom tužbenog zahtjeva zbog pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se pobijana presuda ukine i održi rasprava pred Apelacionim sudom Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine ili da se ista presuda preinači tako da se tužitelj – protivtuženi odbije sa tužbenim zahtjevom, a u cjelosti usvoji protivtužbeni zahtjev tuženog – protivtužitelja.

Nakon što je pobijanu presudu ispitao u granicama propisanim odredbom člana 292 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH“, broj 5/00, 1/01, 6/02 i 11/05) ovaj sud je odlučio kao u izreci, a iz sljedećih razloga:

Tužitelj – protivtuženi prvostepenu presudu pobija zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka iz člana 284 stav 1 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, jer nalazi da je prvostepeni sud pogrešno

primjenio odredbu člana 2 ovog zakona (koja propisuje da sud odlučuje u parničnom postupku u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku) kada je ocijenio da je protivtužbeni zahtjev tuženog – protivtužitelja prigovor prebijanja potraživanja (prigovor prebijanja istakao je samo tužitelj – protivtuženi nakon podnošenja protivtužbenog zahtjeva i to opreza radi).

Prvostepeni sud je istina u presudi, odnosno u obrazloženju, naveo da je osnovan prigovor prebijanja istaknut od punomoćnika tuženog – protivtužitelja, dakle nije naveo da je prebijanje predložio i tužitelj – protivtuženi, međutim, ovaj sud nalazi da time nije učinjena bitna povreda na koju tužitelj – protivtuženi ukazuje, obzirom da je prvostepeni sud prebijanje faktički izvršio na zahtjev stranke, a u konačnici u odnosu na sam prijeboj irelevantno je na zahtjev koje stranke je isti izvršen, ako su ispunjene pretpostavke koje prijeboj omogućavaju. Osim toga ne ukazuje se suvišnim istaći da se pravo na prebijanje može ostvariti i podnošenjem prijebojne protivtužbe, kakva je protivtužba tuženog prema podnesku od 21.04.2004. godine.

Tuženi – protivtužitelj ističući prigovor pogrešne primjene materijalnog prava isključivo ukazuje na činjenicu da je prvostepeni sud materijalno pravo (odredbe Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija) pogrešno primjenio kada je našao da je zakupni odnos između stranaka nastavljen, iako Aneks Ugovora o zakupu tužitelj – protivtuženi nije potpisao. Po ocjeni ovoga suda prvostepeni sud je pravilnom primjenom odredaba Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija utvrdio da zakupni odnos ugovornih strana nije raskinut, pa je za takvu odluku dao valjane razloge, koje prihvata i ovaj sud.

U navodima žalbe tuženi – protivtužitelj nije osporio činjenicu – koja je kao utvrđena činjenica u prvostepenom postupku konstatovana u pobijanoj presudi, a koja se odnosi na to da je isti u posjedu spornog poslovnog prostora i sada. Ovaj sud nalazi da bi da je ugovor raskinut (na čemu tuženi – protivtužitelj insistira) zbog nepotpisivanja Anexa od tužitelja – protivtuženog, to svakako imalo za posljedicu predaju u posjed poslovnog prostora tužitelju – protivtuženom (kao zakupodavcu) neposredno nakon toga, bilo po odluci tuženog - protivtužitelja, bilo na izričit zahtjev tužitelja – protivtuženog.

Obzirom da je zakupni odnos ugovornih strana produžen, i kako je zakupodavac svoju ugovornu obavezu ispunio (predao je zakupcu poslovni prostor u posjed) tuženi – protivtužitelj kao zakupac je bio u obavezi da ispuni svoju ugovornu obavezu, odnosno da plaća zakupninu za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa dakle, sve do 31.12.2004. godine, i to u iznosu koji je ugovoren, a kako je to u postupku tražio tužitelj – protivtuženi (na ročištu koje je održano 14.01.2005. godine, na kojem je zaključena glavna rasprava). Stoga nije osnovano ukazivanje tuženog – protivtužitelja u žalbi da je prvostepeni sud pogrešno primjenio materijalno pravo kada je istog obavezao da zakupninu plati zaključno sa navedenim datumom obzirom da bi, po redovnom toku stvari, isti bio u obavezi zakupninu platiti sve do faktičkog povrata u posjed poslovnog prostora tužitelju - protivtuženom, a prvostepeni sud se svakako držao zahtjeva za isplatu zakupnine (čiju visinu stranke u postupku nisu osporile) kako ga je odredio tužitelj – protivtuženi.

Međutim, ovaj sud nalazi da tužitelj – protivtuženi osnovano u žalbi ukazuje da je prvostepeni sud pogrešno primjenio materijalno pravo kada je pozivajući se na odredbe Zakona o obligacionim odnosima (odredbe članova 11 i 12) utvrdio da je tužitelj – protivtuženi dužan da tuženom – protivtužitelju naknadi sredstva koja je isti uložio za adaptaciju i uređenje poslovnog prostora i to vrijednost nužnih i neophodnih radova za zaštitu prostora od propadanja. Naime, tužitelj – protivtuženi i tuženi – protivtužitelj su svoj zakupni odnos regulisali Ugovorom (Anexom je regulisano samo trajanje zakupnog odnosa po isteku roka određenog ugovorom) i to tako da je članom 8 decidno određeno da zakupac (tuženi – protivtužitelj) nema pravo vršiti bilo kakve prepravke ili adaptacije u poslovnom prostoru, bez saglasnosti zakupodavca, kao i da snosi sve troškove popravke i adaptacije koje bude vršio po odobrenju zakupodavca, odnosno da zakupodavac nema obavezu povrata uložениh sredstava ili drugih troškova koje je zakupac imao. Kod ovakvog stanja stvari protivtužbeni zahtjev tuženog – protivtužitelja, po ocjeni ovoga suda, nije osnovan, jer su ugovorne strane svojom voljom zakupni odnos regulisale na način naveden u ugovoru, a odredbe Zakona o obligacionim odnosima, kojima je regulisana ravnopravnost učesnika obligacionog odnosa, te princip savjesnosti i poštenja u zasnivanju ovih odnosa, ne moraju bezuvjetno biti povrijeđene konkretnim uređenjem nastalog zakupnog odnosa. Ovo stoga što bi utvrđenje da postoji povreda navedenih temeljnih principa u zasnivanju obligacionih odnosa i davanje prednosti istima u odnosu na ugovorne odredbe, svakako zahtjevalo ocjenu niza elemenata, a sigurno i ocjenu je li ugovoreni iznos zakupnine realan prema veličini zakupljenog prostora i lokaciji istog, ili ugovoreni iznos „pokriva“ potrebna ulaganja za osposobljavanje devastiranog prostora, što u ovom postupku nije utvrđivano, odnosno cijenjeno. Stoga je prvostepena presuda preinačena u dijelu kojim je tuženi – protivtužitelj obavezan da tužitelju – protivtuženom plati iznos od 3.830,36 KM (iznos koji je ostao kao dug nakon izvršenog prebivanja potraživanja) i obavezao tuženog – protivtužitelja da tužitelju – protivtuženom isplati iznos od 11.540,00 KM, koji predstavlja ukupan iznos ugovorene, a neplaćene zakupnine za sporni period.

Kako se stranke nisu žalile na odluku o naknadi troškova postupka, prvostepena presuda je u tom dijelu ostala neizmjenjena.

Sa navedenih razloga valjalo je odlučiti kao u izreci, a na osnovu odredbe članova 295 i 301 Zakona o parničnom postupku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Maida Kovačević