

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 65 0 Ps 766828 25 Rev
Sarajevo, 11.03.2025. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: dr. sc. Danice Šain, kao predsjednice vijeća, dr.sc. Senada Mulabdića i Slavice Čindrak, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Javno preduzeće Željeznice Federacije Bosne i Hercegovine d.o.o. Sarajevo, Musala 2, Sarajevo, koga zastupa zastupnik po zakonu Predsjednik Uprave – Generalni direktor E. Dž., a u revizijskom postupku A. K., dipl. pravnik sa položenim pravosudnim ispitom, protiv tuženog S. H., ..., S., radi duga v.s. 31.465,82 KM, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu, broj: 65 0 Ps 766828 24 Pž 2 od 06.11.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 11.03.2025. godine, donio je slijedeće:

R J E Š E N J E

Revizija se dopušta i usvaja, drugostepena presuda ukida u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva i u tom dijelu predmet vraća drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

Odluka o troškovima postupka ostavlja se za konačnu odluku.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 766828 23 Ps 2 od 06.06.2024. godine u stavu 1. obavezan je tuženi da tužiocu isplati dug u iznosu od 791,51 KM na ime zakupa prostora za ljetnu baštu sa zakonskom zateznom kamatom počev od 13.10.2016. godine pa do isplate, u roku od 30 dana.

U stavu 2. tužbeni zahtjev tužitelja je odbijen u preostalom dijelu kojim je tražio da se obaveže tuženi da tužiocu isplati dug u iznosu od 30.674,31 KM i to: na ime duga po osnovu zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu od 22.945,29 KM, na ime duga po osnovu utroška struje u zakupljenom poslovnom prostoru u ukupnom iznosu od 3.523,59 KM, na ime duga po osnovu utroška vode u zakupljenom poslovnom prostoru u ukupnom iznosu od 987,86 KM, na ime duga po osnovu grijanja u zakupljenom poslovnom prostoru u ukupnom iznosu od 903,39 KM, na ime duga po osnovu knjižnih obavijesti o obračunatim kamata za kašnjenje u plaćanju u ukupnom iznosu od 2.434,18 KM, sve sa pripadajućim zakonskim zateznim kamata počev od dospijeca svakog pojedinačnog računa pa do isplate.

U stavu 3. je određeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Sarajevu, broj: 65 0 Ps 766828 24 Pž 2 od 06.11.2024. godine žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Protiv drugostepene presude reviziju je blagovremeno izjavio tužitelj u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva, pozivom na odredbu člana 237. stav 4. tačka 2. ZPP, zbog pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se revizija usvoji, preinači drugostepena presuda i u cijelosti usvoji tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu troškova parničnog postupka.

Tuženi nije podnio odgovor na reviziju.

Revizija je dozvoljena i osnovana.

Izuzetno, Vrhovni sud Federacije BiH može dopustiti reviziju u svim predmetima u kojima nije ostvaren uslov iz člana 237. stav 2. ZPP, ako ocijeni da bi odlučivanje po reviziji bilo od značaja za primjenu prava u drugim slučajevima, odnosno da odluka o sporu zavisi od rješenja nekog materijalno – pravnog ili procesno – pravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni (stav 237. stav 3. i 4. ZPP).

Ispitujući mogućnost izuzetnog dopuštanja predmetne revizije, ovaj sud je utvrdio da je Vrhovni sud FBIH u presudi 65 0 Ps 497396 21 Rev od 14.12.2021. godine već zauzeo pravni stav da nije potrebno utvrđivati vještačenjem visinu zakupnine nakon prestanka ugovora o zakupu, već se uzima u obzir iznos dugovane zakupnine u visinu ranije mjesečne zakupnine iz ugovora slijedom čega pobijana presuda nije podudarna sa pravnim stavom ovog suda kojim se u predmetima iste vrste osigurava jednako postupanje sudova.

Iz obrazloženja presuda nižestepeni sudovi može se zaključiti da su tužitelja odbili sa tužbenim zahtjevom za isplatu duga po osnovu zakupa poslovnog prostora u iznosu od 22.945,29 KM i duga po osnovu režijskih troškova, smatrajući da je raskidom ugovora o zakupu otpao pravni osnov da tužitelj kao zakupodavac potražuje zakupninu i režijske troškove i da je tužitelj zbog korištenja poslovnog prostora tuženog nakon prestanka ugovora o zakupu imao pravo zahtijevati naknadu u visini tržišne zakupnine čiju visinu nije dokazao jer nije vršeno finansijsko vještačenje.

Ovaj sud zapaža da je tužitelj još u žalbi protiv prvostepene presude ukazao na presudu Vrhovnog suda FBIH 65 0 Ps 497396 21 Rev od 14.12.2021. godine koju drugostepeni sud nije cijenio niti razmatrao mogućnost da li je primjenjiva na ovaj predmet spora. U predmetu Općinskog suda u Sarajevu broj 65 0 Ps 497396 15 Ps činjenično stanje predmeta spora je identično kao u ovom predmetu jer je utvrđeno da je ugovor o zakupu zemljišta otkazan zbog toga što tuženi kao zakupac nije tužitelju plaćao zakupninu niti je nakon prestanka zakupnog odnosa vratio predmet zakupa tužitelju. U revizijskog odluci je zauzet pravni stav da je zakupoprimac prestankom ugovora o zakupu i protivpravnim zadržavanjem predmeta zakupa dužan naknaditi zakupodavcu vrijednost koristi koju je imao od upotrebe tuđe stvari u visini zakupnine čija se visina posebno ne utvrđuje, nego se uzima u obzir iznos dugovane zakupnine, što je u konkretnom slučaju visina ranije mjesečne zakupnine iz ugovora (član 219. ZOO). Shodno izloženom, nižestepeni sudovi su pogrešnom primjenom materijalnog prava odbili tužbeni zahtjev za isplatu zakupnine koja se mogla utvrditi i bez finansijskog vještačenja.

Zbog pogrešnog pristupa u rješavanju predmeta spora nižestepeni sudovi su tužitelja odbili i sa zahtjevom za naknadu utroška struje, vode i grijanja u zakupljenom poslovnom prostoru u periodu bespravnog korištenja.. Visinu ovih režijskih troškova tužitelj je zasnivao na izdatim računima tuženom, ali nije utvrđeno na osnovu čega je tužitelj izdavao te račune u određenoj visini, uzimajući u obzir da te usluge naplaćuju određena pravna lica koja se bave

pružanjem tih usluga, niti je tužitelj obrazložio na osnovu čega je zasnovao tužbeni zahtjev u navedenoj visini za režijske troškove (da li je platio račune davaocima usluga i na osnovu toga potražuje istu visinu troškova od tuženog ili je na drugi način utvrdio tu visinu). Ovaj sud zapaža da je tužitelj u izdatim računima za režijske troškove potraživao i PDV, pa je potrebno utvrditi da li mu pripada i taj izdatak na sve izdate račune.

Zbog pogrešnog pristupa u rješavanju predmeta spora činjenično stanje je nepotpuno utvrđeno, pa je valjalo pobijanu presudu ukinuti na osnovu odredbe člana 250. stav 2. ZPP i predmet vratiti drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će imati u vidu iznijete primjedbe ovog suda, utvrdit će period u kome je tuženi protivpravno zadržao poslovni prostor tužitelja kao i pripadajući iznos koristi koju je tuženi dužan naknaditi tužitelju zajedno sa utvrđenom visinom troškova za struju, vodu i grijanje nakon čega će donijeti novu zakonitu presudu u odnosu na odbijajući dio tužbenog zahtjeva i ponovo odlučiti o troškovima postupka.

Predsjednica vijeća
Dr. sc. Danica Šain, s.r.