

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
VRHOVNI SUD
FEDERACIJE BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 65 0 Ps 832399 24 Rev
Sarajevo, 25.02.2025. godine

Vrhovni sud Federacije Bosne i Hercegovine u Sarajevu, u vijeću sastavljenom od sudija: dr. sc. Danice Šain, kao predsjednice vijeća, Slavice Čindrak i dr. sc. Senada Mulabdića, kao članica vijeća, u pravnoj stvari tužitelja „Magros–Metal“ d.d., ulica Halilovići broj 6, Sarajevo, koga zastupa punomoćnik Mirza Ališah, advokat iz Sarajeva, protiv tuženog „OKI“ d.o.o., ulica Želimira Vidovića Kelija broj 4A/7, Sarajevo, koga zastupaju punomoćnici–advokati iz Advokatskog društva „Eterović“ d.o.o. Sarajevo, radi duga, v.sp. 94.594,50 KM, odlučujući o revizijama tužitelja i tuženog protiv presude Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 832399 22 Pž od 24.01.2024. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 25.02.2025. godine, donio je slijedeće:

R J E Š E N J E

Revizije tužitelja i tuženog se usvajaju, obje nižestepene presude ukidaju i predmet vraća prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 832399 20 Ps od 30.11.2021. godine obavezan je tuženi da tužitelju isplati dug u ukupnom iznosu od 36.679,50 KM sa zakonskim zateznim kamatama na pojedinačne mjesečne iznose od po 1.930,50 KM počev od 6.3.2017. godine do 6.9.2018. godine, dok je sa preostalim dijelom, kao i sa potraživanjem zakonskih zateznih kamata na pojedinačne iznose duga prije 6-og u mjesecu, zahtjev tužitelja odbijen. Istom presudom odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Kantonalnog suda u Sarajevu broj: 65 0 Ps 832399 22 Pž od 24.01.2024. godine žalbe tužitelja i tuženog su odbijene kao neosnovane i prvostepena presuda potvrđena. Odbijeni su zahtjevi punomoćnika tužitelja i tuženog za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu.

Blagovremeno izjavljenim revizijama tužitelj i tuženi pobijaju drugostepenu presudu. Revizijom tužitelja pobija se drugostepena presuda u dijelu kojim je odbijena žalba tuženog u odnosu na odbijeni dio tužbenog zahtjeva i u odluci o troškovima postupka, iz razloga povreda odredaba parničnog postupka učinjenih pred drugostepenim sudom i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda ukine i vrati na ponovno suđenje, ili da se preinači i udovolji tužbenom zahtjevu u cjelosti, uz naknadu troškova sastava revizije od 1.565,46 KM.

Revizijom tuženog pobija se drugostepena presuda u dijelu kojim je odbijena žalba tuženog na obavezujući dio prvostepene presude, iz razloga povreda odredaba parničnog postupka iz člana 209. ZPP učinjenih pred drugostepenim sudom i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se revizija dopusti po članu 237. stav (4) ZPP, usvoji, pobijana presuda preinači i odbije tužbeni zahtjev u cijelosti ili da se ista ukine i predmet vrati na ponovno suđenje, sve uz nadoknadu troškova sastava revizije od 1.060,00 KM.

Tužitelj je podnio odgovor na reviziju tuženog, s prijedlogom da se revizija odbaci kao nedozvoljena, uz naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.565,46 KM. I tuženi je podnio odgovor na reviziju tužitelja sa prijedlogom da se ista odbaci kao nedozvoljena, ili odbije kao neosnovana, uz naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 1.551,00 KM.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga iz revizije i po službenoj dužnosti, u smislu odredbe člana 241. stav 1. Zakona o parničnom postupku¹ (u daljem tekstu ZPP-a), revizijski sud je odlučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

Revizija tužitelja je osnovana.

Revizija tužitelja se odnosi na odbijeni tužbeni zahtjev. Kao razlog pobijanja drugostepene presude navode se povrede čl. 8. i 191. (4) ZPP, u odnosu na prigovore žalbe na utvrđenje činjenice da je tuženi napustio sporni zakupljeni prostor u septembru 2018. godine, jer je prihvaćeno kao pravosnažno utvrđena činjenica da je tuženi koristio sporne poslovne prostore do septembra 2018. godine u postupku br. 65 0 Ps 017508 18 Ps 3, iako je odbijen prijedlog tužitelja za izvođenje dokaza uvidom u zapisnike o saslušanju zakonskih zastupnika tužitelja i tuženog iz tog postupka, a tuženi u postupku nije dokazao da je izvršio primopredaju. Na taj način je tužitelju onemogućeno raspravljanje o bitnoj činjenici, na kojoj se temelji odluka o odbijanju dijela tužbenog zahtjeva za oktobar 2018. do oktobra 2021. godine.

U odnosu na ove prigovore, koje je tužitelj isticao i u žalbi, treba reći da je prvostepeni sud utvrđenje činjenice o prestanku korištenja spornih poslovnih prostora zasnovao na obrazloženjima iz presuda u predmetu 65 0 Ps 017508 18 Ps 3 od 17.1.2019. godine, drugostepene presude br. 65 0 Ps 017508 19 Pž od 19.11.2019. godine i presude Vrhovnog suda FBiH br. 65 0 Ps 017508 20 Rev od 18.2.2021. godine, a drugostepeni sud je tako utvrđenje prihvatio pravilnim, uzimajući u obzir i utvrđenje suda sa uviđaja na licu mjesta (25.10.2021. godine), kada je konstatovano da je prostor devastiran i zapušten, bez ograde sa slobodnim pristupom tim prostorijama, u kojim su se tada zatekla lica romske nacionalnosti.

Međutim, drugostepeni sud ne obrazlaže na osnovu čega utvrđuje da je sporni prostor vraćen tužitelju na dan 6.9.2018. godine, pa je u tom dijelu prigovor povrede postupka iz čl. 191 (4) ZPP pred drugostepenim sudom, osnovan. S druge strane kako je prvostepeni sud odbio prijedloge za izvođenje dokaza od strane tuženog, koji su sadržavali između ostalog i čitanje zapisnika o saslušanju zakonskih zastupnika tužitelja i tuženog, kao i druge dokaze, na osnovu kojih je tužitelj mogao dokazivati sporne činjenice o postojanju ili prestanku ugovora, to je i prvostepeni sud pogrešno cijenio dokaze, čime je povrijedio odredbu čl. 8. ZPP prilikom odlučivanja, a drugostepeni sud te prigovore žalbe tužitelja nije prihvatio, nalazeći da su činjenice napuštanja predmetnih poslovnih prostorija pravosnažno utvrđene u drugom parničnom postupku.

¹ Službene novine FBiH, br. 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15

Ovakav stav drugostepenog suda međutim nije pravilan, budući da takvim stavom drugostepeni sud prihvata da je ugovor o najmu/zakupu poslovnih prostorija prestao u septembru 2018. godine, tj. da je taj pravni odnos riješen pravosnažnom odlukom u drugom parničnom postupku među istim strankama.

Međutim, sud je vezan samo za pravomoćnu presudu krivičnog suda u pogledu postojanja krivičnog djela i krivične odgovornosti, što u predmetnom slučaju nije primjenjivo, a kada utvrđuje neko pravo i pravni odnos kao predhodno pitanje, pravni učinak tog utvrđenja ima samo u toj parnici (čl. 12. ZPP).

Zbog toga je drugostepeni sud povrijedio čl. 8. ZPP jer je kao dokaz na utvrđenje činjenice prestanka ugovora o najmu prihvatio pogrešnu ocjenu dokaza prvostepenog suda, na koji način je onemogućio tužitelja da raspravlja o spornom pravnom pitanju prestanka ugovora o najmu, koja povreda je utjecala na zakonitost i pravilnost pobijane odluke u odbijajućem dijelu, čime je drugostepeni sud povrijedio čl. 227 (1) tč.2. ZPP.

Osim toga tužitelj kao revident osporava i primjenu materijalnog prava, a činjenice utvrđene u postupku su:

- Ugovorom o najmu i korištenju skladišnog i poslovnog prostora od 1.11.1996. godine zaključenog između „Magros Metal” d.d. Sarajevo kao najmodavca sa djl. „Oki“ Sarajevo kao najmoprimcem i Anexsom tog ugovora od 7.4.1997. godine, najmodavac je dao najmoprimcu otvoreni i zatvoreni skladišni prostor ukupne površine 2.068 m² i poslovni prostor od 32 m², za period do 1.11.2001. godine, po zakupnini od 1.650,00 DM, sa porezom prema fakturama;

- Nakon isteka ugovora najmoprimac je nastavio koristiti iznajmljeni prostor bez novih ugovora sve do 2018. godine kada je isti napustio;

- Presudom Općinskog suda u Sarajevu br. Ps-133/02 od 10.11.2005. godine, koja je postala pravosnažna 7.2.2007. godine tuženi kao zakupac je obavezan da tužitelju kao zakupodavcu, po osnovu prećutno produženog ugovora o zakupu poslovnih prostorija isplati dospelje zakupnine za period od augusta 2001. godine do septembra 2004. godine ukupno 59.386,80 KM, a ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta od strane tuženog kao kupca od Popović Mirka i Popović Perse kao prodavaca, zaključen 16.9.1997. godine, kao predhodno pitanje, utvrđen ništavim;

- Presudom Općinskog suda u Sarajevu br. 65 0 Ps 017508 18 Ps 3 od 17.1.2019. godine tuženi je obavezan tužitelju na ime duga za period od oktobra 2004. do maja 2012. godine, isplatiti ukupno 173.514,00 KM, sa zakonskim zateznim kamatama. U tom postupku je utvrđeno da tuženi nije dokazao da je podnesak o raskidu ugovora o zakupu od 1.11.2001. godine tužitelj primio. Presuda je postala pravosnažna presudom Kantonalnog suda u Sarajevu 65 0 Ps 017508 19 Pž od 19.11.2019. godine, a revizija na tu presudu odbijena presudom Vrhovnog suda Federacije br. 65 0 Ps 017508 20 Rev od 18.2.2021. godine.

Tužitelj svojom tužbom u predmetnom postupku traži isplatu duga za korištenje iznajmljenih prostorija za period od 6.3.2017. godine do aprila 2021. godine, u ukupnom iznosu od 94.596,50 KM, jer iako je ugovor o najmu istekao još 2001. godine, ali je tuženi nastavio da koristiti isti, a tužitelj je za period do podnošenja predmetne tužbe sudskim presudama od tuženog obezbjeđivao plaćanje duga za korištenje, pa tužitelj potražuje dug po istom osnovu i za sporni period. U ranijim parničnim postupcima tužitelj je naplaćivao najamninu/zakupninu sudskim odlukama za periode od augusta 2001. godine do septembra 2004. godine (Ps-133/03 od 10.11.2005. godine), a od 8.11.2004. godine do 8.5.2012. godine (65 0 Ps 017508 18 Ps 3 od 17.8.2019. godine).

Tuženi je osporio tužbeni zahtjev tužitelja tvrdnjama da je jednostrano raskinuo ugovor o najmu podneskom od 1.11.2001. godine, da je tuženi još 1997. godine kupio građevinsko zemljište od P.M. i P.P. koji su bili upisani kao suvlasnici, a naknadnim radovima izmjenio objekte i izvršio ulaganja, a da je kod najmodavca vršena privatizacija a u kapital koji je privatiziran nisu unesene predmetne nekretnine da je napustio poslovni prostor 2018. godine, da je u svim ranijim postupcima i sada osporavao da je tužitelj vlasnik tih ranije iznajmljenih prostora, kao i da je to zemljište sa objektima upisano kao državno vlasništvo Općine Novo Sarajevo.

Pravosnažnom presudom djelimično je udovoljeno tužbenom zahtjevu za isplatu duga na osnovu najamnina/zakupnina za period od 6.3.2017. do 6.9.2018. godine, dok je za period od oktobra 2018. do aprila 2021. godine tužbeni zahtjev odbijen. Prigovori tuženog da tužitelj nije vlasnik spornih nekretnina koje su predmet ugovora sudovi nisu prihvatili relevantnim za ovaj spor, jer za ispunjenje ugovora o zakupu nije potrebno dokazivanje vlasništva, a izjava o otkazivanju ugovora o najmu iz 2001 godine, kao činjenica u ranije donesenoj presudi iz postupka br. 65 0 Ps 017508 18 Ps 3 od 17.1.2019. godine nije utvrđena jer nije dokazano da je tužitelj primio tu izjavu, pa sud u tom postupku prihvata to nedokazanom činjenicom po ranijoj pravosnažnoj presudi. Ali prihvata da je u ranijem postupku utvrđeno da je tuženi napustio poslovne prostorije u septembru 2018. godine i odbija zahtjeve za plaćanje najamnine za period nakon napuštanja.

Dakle u odnosu na reviziju tužitelja sporan je prestanak ugovora o najmu poslovnih prostorija napuštanjem istih u septembru 2018. godine, te osnovanosti potraživanja najamnine za period nakon toga.

Budući da je među strankama bio zaključen ugovor o najmu, a pozitivno zakonodavstvo nije uredilo posebno odnose najma, nižestepeni sudovi su ugovorni odnos razmatrali kao ugovor o zakupu primjenom čl. 567. ZOO, a istekom roka na koji je zaključen predmetni ugovor, prihvataju da je prećutno obnovljen, na koji način su primjenili i čl. 33.st.1 Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija² (dalje ZZPZP), nalazeći da tuženi nije predao predmet najma najmodavcu, već je i nakon 1.11.2001. godine nastavio koristiti predmet ugovora o najmu sve do septembra 2018. godine, a u međuvremenu je najamnina naplaćivana sudskim presudama.

U vezi sa takvom primjenom materijalnog prava treba naglasiti da je čl. 568. ZOO propisano da se odredbe te glave zakona neće primjenjivati na zakupe uređene posebnim propisima, a kako najam poslovnih prostorija nije uređen posebnim propisom, a predmet ugovora o najmu su bili skladišni prostor kao i poslovna prostorija, koji su korišteni za poslovnu djelatnost tuženog, to je na predmetni spor, po čl. 1. ZZPZP, pravilno primjenjen taj zakon.

U tom smislu je pravilno ocijenjeno da je, u smislu čl. 33. ZZPZP, ugovor o najmu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme smatran, po isteku vremena na koje je zaključen, prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme jer je najmoprimalac/zakupac i poslije vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavio da koristi skladište i poslovnu prostoriju, a najmodavac/zakupodavac se tome nije protivio. Kako se po istoj odredbi smatra da se najmodavac/zakupodavac ne protivi ako do isteka vremena na koje je ugovor zaključen ili 15 dana po isteku toga vremena, nije pismeno ili preko suda zahtijevao da mu zakupac preda

² Sl. List SRBiH 33/77-924, 2/87-371, 30/90-867, Sl. List RBiH 3/93-52,

prostorije, proizilazi pravilan zaključak suda da je predmetni ugovor smatran zaključenim na neodređeno vrijeme.

S druge strane kada je ugovor o najmu/zakupu zaključen na neodređeno vrijeme (ili je prećutno obnovljen na neodređeno vrijeme) onda isti može prestati sporazumom strana ili otkazom (čl. 26. ZZPZP) ili odustankom (čl. 34. ZZPZP). Napuštanje iznajmljenog prostora nije predviđeni način prestanka ugovora o najmu/zakupu, pa su u vezi sa pravilnom primjenom materijalnog prava ostale neutvrđene činjenice kada i kako je prestao predmetni ugovor, što je i u vezi sa naprijed navedenom povredom postupka u obje nižestepene presude.

Stoga je osnovana revizija tužitelja koja ukazuje na povrede postupka pred drugostepenim sudom iz čl. 191(4) ZPP, koja je u smislu čl. 209. ZPP utjecala na zakonitost i pravilnost te presude, a kako i činjenice relevantne za pravilnu primjenu materijalnog prava nisu potpuno utvrđene, to je revizija tužitelja usvojena i obje nižestepene presude ukinute u odbijajućem dijelu tužbenog zahtjeva, imajući u vidu prirodu povrede, primjenom čl. 249 (1) ZPP i predmet u tom dijelu vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

Revizija tuženog se dopušta i ista je osnovana.

Članom 237. stav (2) ZPP propisano je da revizija nije dozvoljena ako vrijednost pobijanog dijela pravomoćne presude ne prelazi ... u privrednim sporovima 50.000,00 KM. U konkretnom slučaju vrijednost pobijanog dijela po reviziji tuženog je usvojeni dio tužbenog zahtjeva u ukupnom iznosu od 36.679,50 KM, što znači da ta revizija nije dozvoljena po zakonu.

Ali tuženi kao revident predlaže dopuštanje izuzetne revizije u smislu člana 237. (4) ZPP, kojom odredbom je propisana mogućnost izjavljivanja revizije kada ona nije dozvoljena po stavu (2) iste odredbe (kada nema cenzusa), u slučajevima ako 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, a naročito u slučaju:

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ako je o tom pitanju ... odlukama Ustavnog suda BiH, ... trebalo preispitati sudsku praksu.

Tuženi kao revident se u svojoj reviziji poziva na sudsku praksu koja je do sada izražavala stav da tužba za iseljenje iz poslovnih prostorija zamjenjuje otkaz ugovora o zakupu, pa kako je svojim tužbenim zahtjevom u predmetu pred Općinskim sudom u Sarajevu broj 65 0 Ps 511050 15 Ps tužitelj protiv istog tuženog postavio zahtjev još 19.06.2015. godine da mu preda u posjed nekretnine koje su bile predmet zakupa (kao i isplatu dospjelih zakupnina), smatra da je podnošenjem te tužbe već nastupio otkaz ugovora o zakupu, zbog čega nema osnova ni za potraživanje ugovorenih zakupnina za period od 06.03.2017. godine do 06.09.2018. godine, a za potraživanje upotrebe tuđe stvari nisu utvrđene činjenice koje su relevantne za postupak, a to je vlasništvo na nekretninama koje su držane u posjedu tuženog do 2018 godine.

U vezi sa tim, revident postavlja materijalno-pravno pitanje:

„Da li postoji osnov za potraživanje (zakupnina) kada je ugovor o zakupu otkazan ulaganjem tužbe za iseljenje?“

Revident nalazi da je za odlučivanje u drugim slučajevima važno odgovoriti na isto, te da je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj

primjeni pozivom na sudsku praksu VTS u Beogradu broj PŽ-7517/04 od 07.12.2004.godine i VTS u Beogradu broj PŽ-613/06 od 21.06.2006.godine, zatim presuda VSSR Rev-4058/98 od 02.09.1998.godine.

Kako je prijedlog revidenta zasnovan na materijalno-pravnom pitanju o kojem je Ustavni sud BiH raspravljao u Odluci AP- 1582/19 od 14.10.2020 godine, nalazeći da nije povrijeđeno pravo na pravično suđenje u pogledu pravnog shvatanja iz pobijane odluke da podnošenjem tužbe zakupodavca za iseljenje iz poslovnih prostorija i dostavljanjem iste na odgovor tuženom zakupcu, a protekom otkaznog roka od šest mjeseci od prijema takve tužbe od strane zakupca, nastupa otkaz ugovora o najmu/zakupu, po čl. 27. i 28. ZZPZP, a time i prestanak istog, to je revizijski sud dopustio reviziju tuženog.

Odgovor na postavljeno materijalno-pravno pitanje glasi:

Podnošenjem tužbe za iseljenje iz poslovnih prostorija, smatra se da je zakupodavac dao izjavu zakupoprincipu da otkazuje ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, a protekom roka od 6 mjeseci od prijema takve tužbe od zakupoprincipa, nastupaju posljedice otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostorija, zbog čega zakupodavac nema pravo potraživanja zakupnina za korištenje tog prostora.

Zakupodavac može potraživanja za korištenje poslovnog prostora od strane ranijeg zakupoprincipa za period nakon otkaza tražiti iz osnova upotrebe tuđe stvari, samo ako je on vlasnik poslovnog prostora.

Prvostepeni sud je u svojoj odluci odbio prigovore tuženog o prestanku ugovora o najmu/zakupu nalazeći da je taj prigovor bez značaja, jer je tuženi koristio sporne prostorije do septembra 2018. godine, a o takvom stavu drugostepeni sud nije ni dao odgovor na žalbene navode da je u postupku br. 65 0 Ps 511050 15 Ps, tužba za iseljenje iz spornih iznajmljenih prostorija podnesena još 19.6.2015. godine, te kakav značaj to ima na predmetni spor.

Dakle, nižestepeni sudovi u odnosu na materijalno-pravno pitanje koje je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a od kojeg zavisi pobijana odluka, nisu dali odgovor, zbog čega je revizijski sud ocjenio da je osnovan prigovor revizije o postojanju povrede postupka iz čl. 191 (4) ZPP u drugostepenoj presudi, a povrede čl. 8. ZPP u prvostepenoj presudi, te je reviziju tuženog usvojio i obje nižestepene presude ukinuo i predmet vratio prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

S tim u vezi je i osnovanost prigovora tuženog pogrešne primjene materijalnog prava jer, ako se otklanjanjem povreda postupka utvrdi dokazanim da je tužitelj prije spornog perioda podnio tužbu protiv tuženog za iseljenje iz istih poslovnih prostorija, protekom roka od šest mjeseci od dostave takve tužbe tuženom na odgovor, takva tužba se smatra izjavom o otkazu ugovora o najmu/zakup sa otkaznim rokom od šest mjeseci.

A kako pravni osnov tužbe ne veže sud, u takvoj situaciji prvostepeni sud odlučujući o tužbenom zahtjevu tužitelja treba utvrditi činjenice postojanja osnova upotrebe tuđe stvari iz čl. 219. ZOO, a u vezi sa tim otkloniti povrede postupka iz čl. 8. ZPP i izvesti dokaze predložene od strane tuženog koji su odbijeni, zbog čega tuženom nije data mogućnost da raspravlja, a to je utjecalo na zakonitost i pravilnost pobijane odluke, čime je drugostepeni sud povrijedio odredbu čl. 227 (1) tč. 2) ZPP.

Slijedom naprijed navedenog revizijski sud nalazi da su oba nižestepena suda počinili povrede postupka prilikom donošenja prvostepene presude i presude drugostepenog suda po žalbi tuženog, na što su revizija i žalba tuženog ukazivale, pa obzirom na prirodu povreda,

obje nižestepene presude su u dosuđujućem dijelu ukinute, primjenom čl. 249 (1) ZPP, te predmet vraćen prvostepenom sudu na ponovno suđenje.

U takvoj situaciji ukinute su i odluke o troškovima parničnog postupka, pa će konačnom odlukom biti odlučeno i o troškovima revizija, sve primjenom čl. 397(3) ZPP.

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