

APELACIONI SUD BRČKO DISTRIKTA
BOSNE I HERCEGOVINE
Broj: 97 o P 000040 10 Rev
Brčko, 06.04.2011. godine

U IME BRČKO DISTRIKTA BOSNE I HERCEGOVINE!

Apelacioni sud Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, u vijeću sastavljenom od sudija, Damjana Kaurinović, kao predsjednika vijeća, Maide Kovačević i Srđana Nedić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja-protivtuženog Brčko distrikta BiH, zastupanog po Pravobranilaštvu Brčko distrikta BiH, protiv tuženog-protivtužitelja K. Z. iz B., zastupanog po punomoćniku M. O., advokatu iz B., radi raskida ugovora o zakupu i isplate duga, odlučujući o revizijama parničnih stranaka, izjavljenih protiv presude Apelacionog suda Brčko distrikta Bosne i Hercegovine, broj 097-0-GžP-07-000035 od 21.05.2010. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 06.04.2011. godine, donio je slijedeću

P R E S U D U

Revizija tužitelja-protivtuženog Brčko distrikta Bosne i Hercegovine SE
ODBIJA.

Revizija tuženog-protivtužitelja K. Z. iz B. S. O. kao neblagovremena.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom, stavom I izreke ugovor o zakupu poslovnog prostora broj: 4-47-475-3331/01 zaključen 15.05.2002. godine između tužitelja-protivtuženog kao zakupodavca (u daljem tekstu tužitelja) i tuženog-protivtužitelja (u daljem tekstu tuženog) kao zakupoprimca je raskinut; stavom II, III, IV i V izreke obavezan je tuženi da tužitelju na ime neplaćene zakupnine isplati: iznos od 33.744,69 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 02.08.2006. godine do isplate; iznos od 12.769,44 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 19.06.2007. godine do isplate; za period od 01.06.2007. godine do 31.03.2009. godine iznos od 23.344,35 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 16.12.2009. godine, do isplate i za period od 01.04.2009. do 15.12.2009. godine iznos od 8.050,52 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 7.120,00 KM počev od 16.12.2009. godine, a na iznos od 930,52 KM počev od 25.03.2009. godine; kao i naknaditi mu troškove parničnog postupka u iznosu od 7.775,00 KM (stav VI izreke presude), dok je stavom VII izreke presude sa viškom tužbenog zahtjeva tužitelj odbijen. Stavom VIII izreke obavezan je tužitelj da tuženom na ime neosnovanog obogaćenja isplati iznos od 92.446,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 07.02.2007. godine, te mu naknadi troškove postupka u iznosu od 9.410,00 KM, dok je stavom IX izreke presude sa viškom tužbenog zahtjeva tuženi odbijen.

Protiv navedene presude u usvajajućem dijelu iz stava VIII izreke presude tužitelj je izjavio blagovremenu reviziju zbog povrede odredaba parničnog

postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se drugostepena presuda u pobijajućem dijelu ukine i predmet vrati istom ili drugom žalbenom vijeću ili pak da se revizija prihvati i preinači pobijana presuda na način da se tuženi odbije u cijelosti sa protivtužbenim zahtjevom.

Tuženi je takođe protiv navedene presude izjavio reviziju.

Na blagovremenu, potpunu i dopuštenu reviziju tužitelja tuženi je podnio pismeni odgovor, predlažući da se revizija u cijelosti odbije kao neosnovana.

Revizija tužitelja nije osnovana, dok je revizija tuženog neblagovremena.

Tužitelj revizijom dakle pobija dosuđujući dio glavnice kojom je obavezan da isplati tuženom iznos od 92.446,40 KM, po osnovu sticanja bez osnova sa zakonskom zateznom kamatom računajući od 07.02.2007. godine.

Nije ostvaren revizijski razlog bitne povrede postupka. Naime, iz revizijskih navoda valja zaključiti da tužitelj ukazuje na bitnu povredu postupka iz člana 284. stav 2. tačka 12. ZPP tvrdnjom da presuda sadrži nedostatke o odlučnim činjenicama i da postoji protivrječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava ili zapisnika o iskazima datim u postupku i samih tih isprava ili zapisnika, što po nalaženju ovoga suda nije tačno. Drugostepeni sud je utvrdio da potraživanje tuženog, u iznosu iz pobijajućeg dijela izreke presude predstavlja troškove (izdatke) nastale povodom sanacije objekta u kome se nalaze predmetni poslovni prostori povodom kojih su zaključeni ugovori o zakupu (dakle dosuđeni iznos ne predstavlja sredstva koja su utrošena u predmetne poslovne prostore), te je za svoju odluku dao valjane razloge, koje razloge kao pravilne prihvata i ovaj sud. Naime, Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, kako i naziv određuje, razlikuje (poznaje) i zakup poslovne zgrade i zakup poslovne prostorije (član 1. Zakona). Predmet ugovora o zakupu su bile poslovne prostorije koje se nalaze u poslovnoj zgradi tužitelja, koja nije bila predmet ugovora o zakupu za koja ulaganja je drugostepeni sud utvrdio da su bila nužna da bi se poslovne prostorije mogle koristiti za svrhe povodom kojih su zaključeni ugovori, koja (ulaganja) predstavljaju korist za tužitelja.

Suprotno navodima revizije ne postoji protivrječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o iskazima saslušanih svjedoka i zapisnika sa njihovim iskazima (iskaz svjedoka K. S. i D. I., te sudskog vještaka građevinske struke B. Z.), jer drugostepeni sud nije interpretirao iskaze svjedoka na način kako tvrdi revizija. Iz iskaza svjedoka S. K. sud je utvrdio da je predmetni objekat bio u ruševnom stanju i da je tuženi uložio svoja sredstva na njegovoj sanaciji. Zbog toga i svih drugih navoda revizije kojim se ukazuje na pogrešnu ocjenu iskaza svjedoka, te nalaza i mišljenja vještaka (pismenog), zatim ukazivanje da nije utvrđeno da je tuženi uložio vlastita sredstva (na te okonosti da nisu izvedeni dokazi), te da je zapravo tuženi prilagodio predmetne poslovne prostore i objekat namjeni za kvalitetnije obavljanje njegove registrovane djelatnosti, ovaj sud nije mogao prihvatiti, jer se revizija ne može izjaviti zbog pogrešno i nepotpuno

utvrđenog činjeničnog stanja, a revizija to upravo čini kroz revizioni prigovor bitne povrede postupka, čime se pokušavaju činjenična pitanja prurušiti u bitnu povredu postupka. Ocjena izvedenih dokaza i, u okviru nje, zašto je sud jedan iskaz cijenio kao istinit a drugi kao neistinit, odnosno zašto je jednu činjenicu kvalifikovao kao dokazanu, a drugu kao nedokazanu, spada u sferu činjeničnih pitanja, pa ne može biti revizijski razlog u smislu odredbe člana 312. stav 1. tačka 1-3 ZPP. Dakle revizioni prigovor nije ostvaren, bitne povrede postupka nema.

Materijalno pravo nije pogrešno primjenjeno na štetu tužitelja kada je protivtužbeni zahtjev usvojen u usvajajućem dijelu.

Drugostepeni sud je utvrdio da su tužitelj, u svojstvu zakupodavca, a tuženi u svojstvu zakupoprirnca bili u pravnom odnosu po osnovu zaključenih ugovora o zakupu poslovnih prostora koji se nalaze u poslovnom objektu, vlasništvo, takođe tužitelja. Objekat je bio u ruševnom stanju, pa je tuženi uložio vlastita sredstva u sanaciju i adaptaciju objekta, te prihvatajući nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke B. Z., to je iznos dosuđen pobijajućim dijelom presude (kako je pojasnio vještak građevinske struke na održanoj raspravi dana 21.05.2010. godine), te je od objekta koji je bio u ruševnom stanju napravio objekat prilagođen arhitekturi tog dijela grada da bi uopšte mogao obavljati svoju djelatnost u svrhu zbog koje je zaključio ugovore o zakupu poslovnog prostora. Takva ulaganja (opisana u pismenom nalazu vještaka) po obimu, vrsti i rezultatu, po ocjeni drugostepenog suda predstavljaju korist za tužitelja, jer je u tom iznosu uvećana vrijednost objekta u kome se nalaze predmetni poslovni prostori, pa primjenom odredbe člana 210. Zakona o obligacionim odnosima prihvata tužbeni zahtjev u dosuđenom iznosu (ulaganje u sam objekat) i jer tužitelj iako je znao da tuženi vrši takva ulaganja nije stavio zabranu na izvođenje radova, zaključivši da na pravo na naknadu za izvršenu sanaciju, adaptaciju ili rekonstrukciju kojom je uvećana vrijednost objekta tužitelja nema uticaj što tuženi nije imao saglasnost tužitelja za izvođenje tih radova.

U ovom slučaju drugostepeni sud je pitanje naknade štete pravilno raspravio primjenom instituta sticanja bez osnova iz člana 210. Zakona o obligacionim odnosima, koja odredba pod prelazom imovine jedne osobe u imovinu druge osobe za koji prelaz nema osnova u pravnom poslu ili zakonu, podrazumjeva i sticanje koristi izvršenom radnjom u kojem slučaju, ako vraćanje imovine nije moguće (kao što je u ovom slučaju) sticatelj bez osnova je dužan naknaditi vrijednost ostvarene koristi. Obzirom da je objekat (u kome su se nalazili poslovni prostor, predmet ugovora o zakupu), u vrijeme zaključenja ugovora bio u ruševnom stanju, a pri tome tuženi ulaganjem vlastitih sredstava napravio je objekat prilagođen arhitekturi tog dijela grada i pogodan za obavljanje većeg broja djelatnosti, čemu se tuženi nije protivio (kako je utvrdio drugostepeni sud) bez značaja su navodi tužitelja da je bez saglasnosti ovlašćenog organa tuženi izvodio radove, jer je i pored toga ostvarena korist za tužitelja, odnosno uvećana je vrijednost objekta. Kako vraćanje te imovine nije moguće tužitelj je u smislu odredbe člana 210. Zakona o obligacionim odnosima dužan da

nadoknadi vrijednost koju je stekao što čini dosuđeni iznos iz pobijajućeg dijela presude.

Obzirom da objekat kao cjelina (u kome se nalaze poslovni prostori) nije bio predmet zaključenih ugovora, nisu se mogle primjeniti ugovorne obaveze iz ugovora, niti ima mjesta primjeni Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, jer su tim zakonom uređeni uslovi i način pod kojim se mogu izdavati u zakup poslovne zgrade i prostorije (član 1. Zakona).

Prigovori revidenta da vještak u svom nalazu nigdje nije razdvojio vrijednost ulaganja u objekat od vrijednosti ulaganja u poslovne prostore, nego da je vrijednost ulaganja posmatrana u ukupnosti prema pismenom nalazu vještaka su tačna, ali je te nejasnoće otklonio vještak prilikom davanja iskaza na raspravi (strana 10. stav 2. obrazloženja presude); zatim da je tuženi vršio ulaganja radi kvalitetnijeg obavljanja svoje registrovane djelatnosti; da se predmetni poslovni prostori u svom cjelokupnom kapacitetu mogu posmatrati kao jedinstvo-poslovna zgrada, nisu se mogli prihvatiti iz razloga što je drugostepeni sud utvrdio drugačije činjenično stanje u odnosu na ove činjenice i što se takvo činjenično stanje revizijom ne može pobijati.

Slijedom svega navedenog nisu ostvareni razlozi za reviziju tužitelja, pa je primjenom odredbe člana 320. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 5/00, 1/01, 6/02, 11/05 i 20/06) revizija tužitelja odbijena.

Revizija tuženog je neblagovremena. Prema stanju spisa, presudu Apelacionog suda Brčko distrikta BiH broj: 097-0-GŽP-07-000035 od 21.05.2010. godine punomoćnik tuženog primio je dana 30.06.2010. godine, a tuženi lično 25.06.2010. godine, što se utvrđuje iz dostavnica koje se nalaze u spisu. Tuženi je, međutim, reviziju protiv pomenute presude podnio na dan 13.08.2010. godine, neposredno prijemnoj kancelariji prvostepenog suda, putem istog punomoćnika, ali sa izdatom punomoći na dan 10.08.2010. godine, što ne produžava rok određen zakonom za izjavljivanje revizije, a punomoćnik koji je zastupao tuženog, mogao da izjavi reviziju na osnovu već date punomoći (član 43. ZPP). Pošto je tuženi reviziju podnio poslije isteka roka od 30 dana, propisanog u članu 309. stav 1. ZPP za izjavu revizije, to je revizija tuženog neblagovremena.

Zbog toga je na osnovu odredbe člana 319. Zakona o parničnom postupku Brčko distrikta BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj 5/00, 1/01, 6/02, 11/05 i 20/06) reviziju tuženog valjalo kao neblagovremenu odbaciti.

PREDSJEDNIK VIJEĆA
Damjan Kaurinović