

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 87 0 P 000440 16 Rev 3  
Banjaluka: 2.6.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, te Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja N.J. iz B.V., zastupanog po punomoćniku M.R., advokatu iz D., ..., protiv tuženog D.R. iz B.V., zastupanog po punomoćniku D.P., advokatu iz D., ..., radi isplate zakupnine, vrijednost predmeta spora 404.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Doboju broj: 87 0 P 000440 15 Gž 6 od 17.12.2015. godine, na sjednici održanoj 2.6.2016. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja i obe nižestepene presude preinačavaju, tako što se obavezuje tuženi da tužitelju po osnovu ugovora o zakupu, zaključenog 19.8.2004. godine i ovjerenog pod brojem Ov-9301/04, isplati zakupninu za period od 1.9.2009. godine do 28.2.2015. godine u mjesečnom iznosu od po 350,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10-og u mjesecu za protekli mjesec do isplate.

Obavezuje se tužitelj da tuženom na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 18.690,70 KM.

Revizija se u preostalom dijelu odbija.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Tesliću broj: 87 0 P 000440 14 P 4 od 30.4.2015. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da se obaveže tuženi da mu po osnovu ugovora o zakupu, zaključenog 19.8.2004. godine i ovjerenog pod brojem Ov- 9301/04, isplati zakupninu za period od 1.9.2009. godine do 28.2.2015. godine u mjesečnom iznosu od po 4.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10-og u mjesecu za protekli mjesec do isplate.

Obavezan je tužitelj da tuženom na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 44.444,00 KM, u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Obavezan je tuženi da tužitelju na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 2.389,20 KM, u roku od 30 dana po pravosnažnosti presude i pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Doboju broj: 87 0 P 000440 15 Gž 6 od 17.12.2015. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je djelimično osnovana.

Tuženi je 25.5.2005. godine podnio tužbu i tražio da se tužitelj obaveže na isplatu iznosa od 560.930,00 KM na ime sredstava uložениh u izgradnju i opremanje objekta u kome se nalazi i zakupljeni sporni poslovni prostor. Tužitelj je u odgovoru na tužbu od 27.2.2006. godine istakao protutužbeni zahtjev koji se odnosio na isplatu zakupnine, s tim da je u daljem toku postupka mijenjan vremenski period za koji je zakupnina zahtjevana.

Presudom ovog suda broj: 87 0 P 000440 13 Rev 2 od 27.3.2014. godine, pravosnažno je odlučeno po tužbenom zahtjevu tuženog D.R. za isplatu sredstava uložениh u izgradnju i opremanje zgrade u čijem je sastavu sporni poslovni prostor, tako što mu je dosuđena naknada u iznosu od 253.339,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 1.4.2008. godine do isplate. U dijelu odluke o protutužbenom zahtjevu tužitelja za isplatu zakupnine i o troškovima postupka, pobijana presuda je ukinuta i predmet u tom dijelu vraćen na ponovno suđenje.

Obzirom da je u ovoj parnici ostalo samo da se odluči o zahtjevu iz protutužbe, koja je samostalna tužba, u konkretnom slučaju, pravilno je N.J. označiti kao tužitelja, a D.R. kao tuženog, jer to odgovara njihovom procesnoppravnom položaju u postupku.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se obaveže tuženi da mu po osnovu ugovora o zakupu, zaključenog 19.8.2004. godine i ovjerenog pod brojem Ov- 9301/04 (u daljem tekstu: ugovor o zakupu), isplati zakupninu za period od 1.9.2009. godine do 28.2.2015. godine u mjesečnom iznosu od po 4.000,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 10-og u mjesecu za protekli mjesec do isplate.

Uvidom u ugovor o zakupu prvostepeni sud je utvrdio da su tužitelj, kao zakupodavac i tuženi kao zakupoprimac, zaključili ugovor o zakupu dijela poslovnog prostora koji pripada tužitelju, u naravi 1/2 dijela u suturenu objekta izgrađenog na k.č. broj: 747 upisanoj u k.o. T.-g.. Ugovor o zakupu (član 2.) zaključen je na određeno vrijeme od 5 godina (od 1.8.2004. godine do 31.7.2009. godine), a ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 350,00 KM (član 3. stav 1.).

Prihvatajući u cijelosti iskaz svjedoka B.R. i cijeneći da on nije u suprotnosti sa sadržinom uvjerenja Poreske Uprave-jedinica T. broj: 01/04/0803/052-241/15 od 11.2.2015. godine da je porez na prihod za diskoteku „XL“ prijavljen zaključno sa 2010. godinom, prvostepeni sud nalazi da poslovni prostor diskoteke nije korišten nakon 30.8.2009. godine, pa time ni zakupljeni dio prostora tužitelja, odnosno da je nakon 30.8.2009. godine tuženi koristio samo svoj dio poslovnog prostora od 1/2 i to u privatne svrhe, a ne radi obavljanja poslovne djelatnosti.

Po ocjeni prvostepenog suda nisu ispunjeni uslovi iz člana 33. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SRBiH“ broj: 33/77, 2/87 i 30/90) da se ugovor o zakupu smatra prećutno nastavljenim i nakon 31.7.2009. godine kao ugovor zaključen na neodređeno vrijeme, jer je tužitelj, kao zakupodavac, pokretanjem parnice radi naplate zakupnine izrazio volju da se tome protivi.

Ocjenom dokaza izvedenih od strane tužitelja (internet oglasi od 13.10.2012. godine, od 15.12.2012. godine i od 31.12.2012. godine o organizovanju skupova), kao i nalaza vještaka finansijske struke N.M., prvostepeni sud izvodi zaključak da se tim dokazima nije moglo „sa sigurnošću i van svake sumnje“ utvrditi da je i poslije 1.9.2009. godine tuženi bio u posjedu suvlasničkog dijela poslovnog prostora tužitelja, jer su njihovi dijelovi „fizički odvojeni“ i jer je tužitelj „posjedovao ključ od poslovnog prostora i mogao je ući u posjed kad želi“.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužitelja i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena odluka je zasnovana na pogrešnoj primjeni materijalnog prava, iz kog razloga se revizija tužitelja djelimično ukazuje osnovanom.

Obzirom da je predmet ugovora o zakupu poslovna prostorija, na sporni odnos stranaka se ima primjeniti Zakon o zakupu poslovnih zgrada i prostorija, koji propisuje da se zakup zasniva ugovorom između zakupodavca i zakupca, a visina zakupnine određuje sporazumno, ako posebnim propisima nije drugačije određeno (član 5.). Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključuje se pismeno (član 11. stav 1.), ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku ne proizvodi pravno dejstvo (stav 2.), a ove odredbe važe i za izmjenu ugovora o zakupu poslovnih prostorija (stav 3.).

Parnične stranke su zaključile pismeni ugovor o zakupu 1/2 dijela poslovnog prostora tužitelja na određeno vrijeme od 5 godina (od 1.8.2004. godine do 31.7.2009. godine), a ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 350,00 KM.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija zaključen na određeno vrijeme, prestaje istekom vremena na koji je zaključen (član 32. stav 1.), s tim da se po isteku vremena na koji je zaključen smatra prećutno obnovljenim na neodređeno vrijeme ako zakupac i poslije vremena na koje je ugovor bio zaključen nastavi da koristi poslovnu prostoriju, a zakupodavac se tome ne protivi (član 33. stav 1.). Smatra se da se zakupodavac ne protivi ako do isteka vremena na koje je ugovor zaključen ili 15 dana po isteku tog vremena, nije pismeno ili preko suda zahtjevao da mu zakupac preda prostorije (član 33. stav 2.).

Tužitelj u ovoj parnici nije stavio zahtjev za predaju poslovnog prostora niti za otkaz ugovora o zakupu, kako se paušalno navodi u obrazloženju prvostepene presude (strana 11, pasus 1). Tužitelj je pokrenuo parnicu pod poslovnim brojem 087-0-P-06-000 301 pred prvostepenim sudom, radi utvrđenja da je odustao od ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine i korištenja prostora protivno namjeni i predaje u posjed. Postavljeni tužbeni zahtjev u napred navedenoj parnici pravosnažno je odbijen presudom Okružnog suda u Doboju broj: 013-0-GŽ-07-000 446 od 11.3.2009. godine, a izjavljena revizija tužitelja odbijena je presudom Vrhovnog suda Republike Srpske broj: 118 0 P 000281 09 Rev od 12.1.2011. godine.

Ovaj sud nalazi da revizija osnovano ukazuje da se ocjenom uvjerenja Poreske Uprave-jedinica T. broj: 01/04/0803/052-241/15 od 11.2.2015. godine, nije moglo doći do zaključka da tuženi ne koristi zakupljeni dio poslovnog prostora nakon 31.7.2009. godine, jer je to suprotno samoj sadržini ovog uvjerenja. Naime, u dijelu uvjerenja (strana 2), na kome se zasniva stav nižestepeni sudova da tuženi ne koristi poslovni prostor nakon 31.7.2009. godine, navedeno je da je tuženi podnio prijavu na porez od samostalne djelatnosti zaključno za 31.12.2010. godine. Iz ove činjenice upravo slijedi suprotno, tj. da tuženi jeste bio u posjedu poslovnog prostora i nakon 31.7.2009. godine.

Činjenica za koji je vremenski period poreska prijava podnesena ne može značiti da se tuženi nalazio samo do tog perioda u posjedu poslovnog prostora ili da je samo do tada obavljao registrovanu djelatnost, jer su to dvije potpuno odvojene okolnosti.

Suprotno ocjeni datoj od strane nižestepeni sudova, po ocjeni ovog suda, iz sadržine uvjerenja na strani 1, proizilazi da je tuženi i nakon 31.7.2009. godine pa sve do kraja utuženog perioda (28.2.2015. godine) u posjedu dijela poslovnog prostora tužitelja. Naime, na toj strani uvjerenja se navodi da je tuženi u periodu od 1.9.2009. godine do 28.2.2015. godine „obavljao djelatnost“ uz „privremene objave“ u periodu od 1.2.2010. godine do 30.4.2010. godine, u periodu od 1.2.2012. godine do 30.4.2012. godine i u periodu od 15.5.2012. godine do 15.8.2012. godine.

Sve i da se može prihvatiti stav nižestepeni sudova da tuženi nije nakon isteka zaključenog ugovora o zakupu sa 31.7.2009. godine obavljao poslovnu djelatnost u zakupljenom prostoru, to nije od uticaja na osnovanost tužbenog zahtjeva za isplatu zakupnine, kod činjenice da on nakon tog datuma nije predao tj. omogućio tužitelju posjed njegovog dijela poslovnog prostora koga je držao po osnovu zaključenog ugovora o zakupu.

Pravilno se revizijom ukazuje da se nisu mogle prihvatiti tvrdnje svjedoka B.R. da je tužitelj imao ključ i mogao ući u posjed po svojoj volji, jer te tvrdnje nisu potkrepljene drugim dokazima izvedenim od strane tuženog. Svjedok B.R. je od samog početka kupovine zgrade u kojoj se nalazi poslovni prostor, opremanja i rada diskoteke, bio neposredno aktivno uključen po ovlaštenju obe stranke, ali je tokom postupka, kao brat tuženog, svojim iskazom bio isključivo u korist tuženog pa se njegov iskaz, zbog srodničkog odnosa i zainteresovanosti, imao cijiniti s posebnom pažnjom.

Tužitelj je isplatu zakupnine za čitav utuženi period tražio u iznosu od 4.000,00 KM mjesečno, ali iz izvedenih dokaza koji su bili cijinjani tokom postupka, po stavu ovog suda, ta činjenica nije dokazana.

Naime, već u odgovoru od 27.2.2006. godine na tužbu tuženog (strana 3), tužitelj navodi da je „pristao na smanjenje zakupnine na iznos od 2.000,00 KM“, da bi to potvrdio i na pripremnom ročištu održanom 23.2.2007. godine (strana 6), kada je kod preciziranja svog tužbenog zahtjeva za isplatu zakupnine naveo da je „prva tri mjeseca kirija bila 4.000,00 KM, od tad pa zaključno sa januarom 2007. godine, 26 mjeseci po 2.000,00 KM...).

Tužitelj u iskazu kog je dao u svojstvu parnične stranke navodio da je stvarno usmeno dogovorena visina zakupnine od 4.000,00 KM, ali da su se dogovorili da u ugovoru bude naveden iznos od 700,00 KM “zbog manjeg poreza”. U vezi sa sadržinom člana 3. stav 1. ugovora o zakupu u kome je navedena zakupnina u visini od 350,00 KM, tužitelj je naveo da je taj ugovor sačinjen kod advokata bez njegovog prisustva i da je tek pri potpisivanju ugovora reagovao na ovaj

naznačeni iznos, ali i da je prihvatio objašnjenje B.R. "da je to zbog poreza i da se ne brine da će njemu biti isplaćeno ugovorenih 4.000,00 KM".

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti zaključen, kao i sve njegove izmjene, u pismenom obliku, radi pravne sigurnosti ugovornih strana i značaja ove vrste zakupnog odnosa. Zaista je teško prihvatiti iskaz tužitelja da je postignut usmeni sporazum da će mu biti isplaćivana 10 puta veća suma od one koja je navedena u ugovoru, a istovremeno prihvata da taj iznos ne bude unesen u ugovor iako su već do tada nastupili problemi u međusobnim odnosima, kako u vezi obima ulaganja, tako i u vezi sa samim korištenjem objekta. Razlika zakupnine iz ugovora i zakupnine za koju tužitelj tvrdi da je usmeno ugovorena, toliko je velika da je logično očekivati da će svaki prosječni građanin uz dužnu pažnju koju ima pri zaključenju ovih ugovora, tražiti da se iznos zakupnine naveden u ugovoru uskladi sa iznosom koji odgovara stvarno postignutom usmenom sporazumu. Svako drugo ponašanje je rizik zakupodavca koga je morao biti svjestan u momentu potpisivanja ugovora.

Kod ovako utvrđenih činjenica, po ocjeni ovog suda, tužitelj nije dokazao navode da je mjesečna zakupnina ugovorena u iznosu od 4.000,00 KM, iz kog razloga se tužbenom zahtjevu tužitelja može samo djelimično udovoljiti i to u visini iznosa zakupnine od 350,00 KM, koji je naveden u ugovoru o zakupu i koji iznos tuženi ne osporava. Tužitelj nije dokazao da je nakon 31.7.2009. godine, kada je prećutno ugovor o zakupu prešao u ugovor na neodređeno vrijeme, došlo do izmjene ugovora u odnosu na zakupninu.

Obzirom da je došlo do djelimičnog preinačenja pobijane odluke, u smislu odredbe člana 397. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), potrebno je donijeti i odluku o troškovima cijelog postupka po zahtjevima obje stranke.

Ukupni troškovi spora u postupku pred prvostepenim sudom za svaku od parničnih stranaka utvrđeni su u iznosu od po 49.393,00 KM.

Tužitelj je na ime zakupnine za period od od 1.9.2009. godine do 28.2.2015. godine potraživao ukupni iznos od 264.000,00 KM (66 mjeseci x 4.000,00 KM), a pravosnažnom odlukom mu je dosuđen iznos od 23.100,00 KM (66 mjeseci x 350,00 KM), ili procentualno izraženo njegov uspjeh u parnici iznosi 8,75 %. Polazeći od procentualnog uspjeha tužitelja u parnici, u konačnom, tužitelju na ime naknade troškova postupka pripada iznos od 4.321,88 KM na koji iznos treba dodati dio traženih troškova na ime sastava revizije, procentualno uspjehu revizije, tj od traženog iznosa od 4.387,50 KM iznos od 383,90 KM, pa ukupni troškovi tužitelja u ovom postupku iznose 4.615,17 KM.

Tuženi je u podnesenoj tužbi istakao tužbeni zahtjev za isplatu ulaganja u iznosu od 560.930,00 KM, a pravosnažnom odlukom mu je dosuđen iznos od 253.339,00 KM, ili procentualno izraženo njegov uspjeh u parnici iznosi 45,16 %. Kada se taj uspjeh prenese na utvrđene troškove postupka, proizilazi da njemu pripada naknada troškova u iznosu od 22.305,87 KM.

Obzirom da su dosuđeni troškovi tužitelja manji od dosuđenih troškova tuženog, to je potrebno kompenzirati iste na način da se troškovi tuženog od 22.305,87 KM umanje za troškove dosuđene u korist tužitelja u iznosu od 4.615,17 KM, pa time ostaje obaveza tužitelja da tuženom na ime troškova postupka isplati iznos od 18.690,70 KM.

Temeljem odredbe člana 250. stav 1. i odredbe člana 248., u vezi sa odredbom člana 456. a) ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:  
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić