

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 220830 20 Rev
Banjaluka, 18.8.2020. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci, u vijeću sastavljenom od sudija: Senada Tice, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: „M.C.“ d.o.o. B., „P.“ a.d. B., „I.T.“ d.o.o. B., „Č.“ a.d. B., i „L.“ d.o.o. B., koje zastupa punomoćnik B.C., advokat iz B., protiv tuženih: R.V. iz B., i „U.C.“ a.d. B., koje zastupa punomoćnik S.D., advokat iz B., radi utvrđenja ništavosti ugovora o zakupu, predaje u posjed i isplate, odlučujući o revizijama stranaka izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 220830 19 Gž 2 od 12.02.2020. godine, na sjednici održanoj dana 18.8.2020. godine, donio je

PRESUDU

Revizija tuženih se usvaja i obje nižestepene presude preinačavaju u dijelu kojim je odlučeno o zahtjevu za utvrđenje pravne ništavosti ugovora o zakupu poslovnog prostora, zaključen između tuženih dana 05.7.2005. godine i aneksa tog ugovora od 12.5.2006. godine, te zahtjevu za predaju u posjed poslovnog prostora i zahtjevu za naknadu troškova spora, tako što se ti zahtjevi tužitelja odbijaju.

Revizija tužitelja se odbija.

Solidarno se obavezuju tužitelji da tuženima naknade troškove parničnog postupka u iznosu od 14.630,00 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 220830 15 P od 16.8.2019. godine utvrđeno je da je ništav Ugovor o zakupu poslovnog prostora, zaključen dana 05.7.2005. godine između R.V. iz B. (u daljem tekstu: prvotuženi) i „U.C.“ a.d. B. (u daljem tekstu: drugotuženi), kao i aneks tog ugovora od 12.5.2006. godine. Obavezan je prvotuženi da tužiteljima preda u posjed, oslobođen od lica i stvari, poslovni prostor u B., u Ulici ..., površine 6,13 m² (u prizemlju poslovne zgrade P+12+PE), koja je izgrađena na zemljištu označenom kao dio k.č. broj 15/2, upisanom u z.k. ul. broj 12243 k.o. B., kao dio k.č. broj 15/31, dio k.č. broj 15/22, dio k.č. broj 15/3 upisani u z.k. ul. broj 75 k.o. B., što po novom stanju katastarskog operata odgovara nekretnini označenoj kao k.č. broj 3707 upisanoj u p.l. broj 2807 k.o. B. 7. Odbijeni su zahtjevi tužitelja da se solidarno obavežu tuženi na plaćanje iznosa od 82.000,00 KM, i iznosa od 1.630,00 KM, oba sa zakonskom zateznom kamatom. Obavezani su tuženi da tužiteljima, na ime troškova postupka solidarno isplate iznos od 8.059,15 KM.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 220830 19 Gž 2 od 12.02.2020. godine, žalbe stranaka su odbijene i prvostepena presuda potvrđena, te su odbijeni zahtjevi stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom drugostepenu odluku, u dijelu kojim je odbijena njihova žalba i potvrđena prvostepena presuda o odbijanju njihovog zahtjeva za isplatu iznosa navedenih u izreci prvostepene presude, pobijaju tužitelji zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se usvoji tužbeni zahtjev i u ovom dijelu, ili da se drugostepena presuda u tom dijelu ukine i predmet vrati na ponovni postupak.

Drugostepenu odluku blagovremenom revizijom pobijaju i tuženi u dijelu kojim je potvrđena prvostepena presuda o usvajanju dijela tužbenog zahtjeva, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se drugostepena presuda u osporenom dijelu preinači tako da se i u tom dijelu odbije tužbeni zahtjev, a tužitelji solidarno obavežu da im naknade troškove parničnog postupka.

Nije odgovoreno na revizije.

U ovoj parnici tužitelji traže da se utvrdi da su ništavi - ugovor o zakupu poslovnog prostora i njegov aneks, koji su zaključili - prvotuženi, kao zakupac i drugotuženi, kao zakupodavac, za poslovni prostor, bliže opisan u izreci prvostepene presude; da se obaveže prvotuženi da taj poslovni prostor preda tužiteljima u posjed, oslobođen od lica i stvari; te da se oba tužena solidarno obavežu, da tužiteljima, na ime sticanja bez osnova, isplate iznos od 82.000,00 KM i iznos od 1.630,00 KM, na ime naknade za troškove održavanja zajedničkih prostorija, sve sa pripadajućom zateznom kamatom i troškovima postupka.

Prema činjeničnom stanju, utvrđenom u postupku koji je prethodio donošenju nižetepenih presuda, između tuženih je dana 05.7.2005. godine zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora. Predmet zakupa je bio poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju poslovne zgrade, zvane „N.“, u B., ... površine 5 m². Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu od 120,00 KM, te 10,00 KM, na ime zajedničkih troškova. Ugovor je zaključen na period od 10 godina, računajući od dana zaključenja. Zaključen je i aneks tog ugovora, dana 12.5.2006. godine, kojim su dogovorili da se sredstva koja je prvotuženi, kao zakupac isplatio na ime troškova popravke - saniranja poslovnog objekta „N.“ i uređaja koji pripadaju tom objektu, pretvore, odnosno preračunaju na ime unaprijed plaćene zakupnine i naknade za zajedničke troškove. Neki od vlasnika poslovnih prostora u ovoj poslovnoj zgradi, ali ne svi, dali su saglasnost za zaključenje predmetnog ugovora.

Iz nalaza vještaka građevinske struke proizlazi da se prostor koji je predmet ugovora o zakupu nalazi na mjestu nekadašnje telefonske centrale, gabaritne površine 6,13 m² i da je isti, prema P. dokumentaciji definisan kao zajednički prostor. Nema dokaza da je prvotuženi plaćao zakupninu drugotuženom, pa ukupan dug po tom osnovu, saglasno ugovoru, iznosi 19.680,00 KM, a po osnovu troškova održavanja 1.640,00 KM. Ni vještak ekonomske struke nije mogao utvrditi da su ti iznosi plaćeni drugotuženom. Isti vještak je našao da bi, prema tržišnim uslovima, cijena zakupa iznosila 500,00 KM/m² mjesečno, odnosno za utuženi period 82.000,00 KM.

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 064936 13 P 3 od 04.10.2013. godine, potvrđenom presudom Okružnog suda u Banjaluci od 07.5.2014. godine, odbijen je zahtjev tužitelja „M.C.“ d.o.o. B., protiv prvotuženog iz ovog postupka, za raskid predmetnog ugovora o zakupu. Kasnije je, dana 03.02.2017. godine, prvotuženi kao zakupac zaključio notarski

obrađen ugovor o zakupu sa Z.M., kao zakupodavcem, za korištenje istog prostora i taj ugovor nije predmet ovog spora.

Temeljem naprijed utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud zaključuje, pozivom na odredbu člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/86, 57/89 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 17/93, 3/96, 39/03 i 74/04 – u daljem tekstu: ZOO) da je predmetni ugovor o zakupu ništav iz razloga što je predmet zakupa bio zajednički prostor, kojim su mogli raspolagati svi zajedničari, a da u konkretnom slučaju nije bilo saglasnosti svih zajedničara, slijedom čega da je taj ugovor zaključen suprotno odredbama Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosim („Službeni list SFRJ broj 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 38/03 – u daljem tekstu: ZOSPO), kao i Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni glasnik SR BIH“, broj 33/77, 12/87, 30/90 i 7/92, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj: 7/97 – u daljem tekstu: ZZPZP), pa shodno pravnim posljedicama utvrđenja ništavosti, pozivom na odredbu člana 104. ZOO, obavezuje prvotuženog da predmetni prostor preda u posjed tužiteljima.

U dijelu, koji se tiče zahtjeva za isplatu naknade za održavanje zgrade, zahtjev tužitelja odbija, pozivom na odredbu člana 15. ZOSPO, i člana 101. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08 do 60/15), uz obrazloženje da prvotuženi nije pasivno legitimisan, da je drugotuženi, kao jedan od suvlasnika i zajedničara obavezan plaćati naknadu za troškove održavanja, koja se određuje srazmjerno suvlasničkom dijelu, a da tužitelji nisu dokazali da su oni za drugotuženog snosili te troškove, pa tako, shodno odredbi člana 7. i 123. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 – u daljem tekstu: ZPP) nisu dokazali ni visinu te naknade.

Zahtjev za isplatu naknade za korištenje tuđe stvari je odbio, primjenom odredbe člana 18. ZOSPO, sa obrazloženjem da je drugotuženi jedan od zajedničara zajedno sa ostalim tužiteljima, iz kojih razloga ne može biti obavezan na plaćanje naknade za upotrebu stvari na kojoj ima zajedničko pravo vlasništva, te da nije dokazano da je drugotuženi naplatio bilo kakav iznos zakupnine, a da se prvotuženi, shodno članu 38. stav 2. ZOSPO, ima smatrati savjesnim držaocem stvari, jer je imao zaključen ugovor o zakupu sa jednim od zajedničara.

Drugostepeni sud, odlučujući o žalbama stranaka, potvrđuje prvostepenu presudu prihvatajući činjenične i pravne zaključke prvostepenog suda, uz dalje obrazloženje da predmetni prostor, shodno odredbi člana 2. stav 3. ZZPZP, s obzirom da se radi o zajedničkom prostoru i nije mogao biti predmet zakupa, pa je predmetni ugovor ništav i prema odredbi člana 47. ZOO.

Revizija tuženih s pravom ukazuje da nižestepene odluke, u dijelu kojim je udovoljeno tužbenom zahtjevu, nisu pravilne.

Ugovor o zakupu je obligacionopravni ugovor. Njime se ne prenosi pravo vlasništva na zakupljenoj stvari. Prema pravilima obligacionog prava (odredbe člana 567. do 585.ZOO) i odredbama ZZPZP, koji reguliše zakup poslovnih zgrada i prostorija, njime se zasnivaju prava i obaveze samo između ugovornih strana. Zakupodavac ne mora biti vlasnik stvari koju daje u zakup.

U konkretnom slučaju tuženi su zaključili ugovor o zakupu na određeno vrijeme, koji je saglasno odredbi člana 33. ZZPZP, prerastao u ugovor na neodređeno vrijeme. Za valjano zaključenje tog ugovora, budući da zakupodavac ne mora biti vlasnik stvari koju daje u zakup, nije bila nužna suglasnost ostalih lica koja su u poslovnoj zgradi u kojoj se nalazi i predmetni prostor, imali posebne poslovne prostore. Ovo tim prije što i tužitelji upravo, u reviziji, insistiraju na tome da se radi o poslovnom prostoru, a ne o zajedničkom prostoru. Ako je tako,

onda bi samo lice koje dokaže da je vlasnik tog poslovnog prostora moglo po nekom drugom osnovu (a ne zato što nije dalo saglasnost za zaključenje tog ugovora, na čemu se temelji zahtjev tužitelja za utvrđenje njegove ništavosti) raspravljati svoje odnose sa zakupcem i zakupodavcem.

Kod takvog stanja stvari - i pod uslovom da se ima smatrati da se radi o zajedničkom prostoru, što demantuju tužitelji, a i faktičko stanje, jer se dugi niz godina (od 05.7.2005. godine, kada je zaključen predmetni ugovor o zakupu) koristi kao zaseban poslovni prostor, a ne kao zajednički prostor koji služi ostalim posebnim dijelovima zgrade - na konkretnu situaciju se ne može primijeniti odredba člana 2. stav 3. ZZPZP, kako pravilno ukazuje i revizija tužitelja. Ovo zato što je tom odredbom propisano da se zajedničke prostorije u stambenim zgradama ne smatraju poslovnim prostorijama i ne mogu se izdavati pod zakup. Budući da nije sporno da se predmetni prostor koji je predmet zakupa, ne nalazi u stambenoj, nego u poslovnoj zgradi, za njega ne vrijedi zabrana propisana citiranom odredbom ZZPZP. Zato se utvrđenje ništavosti predmetnog ugovora o zakupu i njegovog aneksa, nije mogla temeljiti ni na odredbi člana 47. ZOO.

Kako predmetni ugovor o zakupu, zajedno sa aneksom, nije utvrđen ništavim, nema ni pravnih posljedica takvog utvrđenja iz člana 104. ZOO, u vidu restitucije (koja bi se, uostalom, odnosila samo na ugovarače), pa nije osnovan ni zahtjev da se obaveže prvotuženi da predmetni poslovni prostor preda tužiteljima u posjed. Osim toga, tokom postupka je utvrđeno da prvotuženi sada taj poslovni prostor drži u posjedu temeljem notarski obrađenog ugovora zaključenog dana 03.02.2017. godine, sa Z.M., kao zakupodavcem, koji ugovor nije osporen u ovom ili nekom drugom postupku.

Iz prednjih razloga revizija tuženih je usvojena i nižestepene presude, temeljem odredbe člana 250. stav 1. ZPP, preinačene na način da je odbijen zahtjev tužitelja za utvrđenje ništavosti spornog ugovora o zakupu i njegovog aneksa i za nametanje obaveze prvotuženom da taj poslovni prostor preda u posjed tužiteljima.

Revizija tužitelja, kojom pobijaju odbijajući dio nižestepenih presuda, nije osnovana.

Za ovaj dio svojih odluka nižestepeni sudovi su dali opširne i jasne razloge, koje prihvata i ovaj sud, a revizijom tužitelja ti razlozi nisu dovedeni u ozbiljnu sumnju.

Ugovor o zakupu i aneks tog ugovora je zaključen između drugotuženog, kao zakupodavca i prvotuženog, kao zakupca. Kako je naprijed rečeno, taj ugovor ima dejstvo i obavezuje samo ugovarače. Prema njegovim odredbama prvotuženi je naknadu troškova zajedničkog održavanja kao i zakupninu, bio dužan plaćati (član 583. stav 1. ZOO, odnosno član 19. ZZPZP) drugotuženom, kao zakupodavcu i samo je drugotuženi ovlašten takvu isplatu zahtjevati. Oni su aneksom ugovora drugačije riješili pitanje plaćanja zajedničkih troškova i zakupnine (uračunavanjem sredstava uložениh od strane prvotuženog u saniranje poslovne zgrade „N.“ u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor).

Prema tome, prvotuženi nije predmetni poslovni prostor koristio bez pravnog osnova, pa i pod uslovom da se radi o zajedničkom prostoru i da tužitelji, kao vlasnici posebnih dijelova zgrade kojoj pripada taj prostor, imaju pravo da za njegovo korištenje ostvaruju naknadu – slijedom čega se nisu ostvarili uslovi iz odredbe člana 210. i 219. ZOO, da se obaveže prvotuženi da im isplati tražene novčane iznose.

Tokom postupka nije dokazano da je drugotuženi za korištenje predmetnog prostora ostvario bilo kakvu korist, niti je utvrđeno da su tužitelji za drugotuženog plaćali neke zajedničke troškove održavanja (i u kojoj visini), pa se i u odnosu na ovog tuženog nisu ostvarili uslovi za primjenu odredbe člana 210. i 219. ZOO, na kojim tužitelji temelje ovaj dio tužbenog zahtjeva.

Uostalom, na zajedničkim dijelovima zgrade, koji služe zgradi kao cjelini, svi etažni vlasnici imaju trajno pravo korištenja, a ne suvlasništvo. Ako je neko od suvlasnika lišen prava korištenja zajedničkog dijela, eventualno može tražiti naknadu štete zbog toga što njegov posebni dio zbog toga manje vrijedi, ili što ima povećane troškove usljed nekorištenja tog zajedničkog dijela, a tužitelji to u ovom postupku nisu tražili.

Slijedom izloženog reviziju tužitelja je valjalo odbiti primjenom odredbe člana 248. ZPP.

Kada sud preinači odluku protiv koje je podnesen pravni lijek, saglasno odredbi člana 397. stav 2. ZPP, odlučiće o troškovima cijelog postupka. Stranka koja u cjelini izgubi spor dužna je da protivnoj strani naknadi troškove (član 386. stav 1. ZPP).

Tuženi su u ovom sporu u cjelini uspjeli u postupku. Troškovi postupka koje su imali bili su nužni (član 387. stav 1. ZPP), a sastoje se od naknade na ime zastupanja po advokatu: za sastav odgovora na tužbu (1.050,00 KM), za zastupanje na četiri održana ročišta (4.200,00 KM), za vrijeme provedeno na ročištima (240,00 KM), za sastav žalbe i revizije (po 1.575,00 KM), što zajedno sa paušalnom nagradom (od 25%) i porezom na promet usluga (17%), sve obračunato po odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 68/05) – član 2. Tar. br. 2, 9, 10 i 12, član 6. i 14. stav 2. i uplaćenom taksom na reviziju (2.000,00 KM) - čini ukupan dosuđeni iznos od 14.630,00 KM. U spisu nema dokaza da su tuženi platili taksu na izjavljenu žalbu (iako su dobili opomenu), pa se ista nije mogla uračunati u dosuđene troškove.

Predsjednik vijeća
Senad Tica

Za tačnost otpravka ovjerava
rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić