

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 197597 17 Rev
Banjaluka, 22.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Č.M., sina M. iz B.L., koga zastupa N.M., advokat iz B.L., protiv tuženog S a.d. B.L., koga zastupa M.B., advokat iz B.L, radi isplate zakupnine, odlučujući o reviziji tužioca protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 197597 17 Gž od 29.09.2017. godine, na sjednici održanoj dana 22.02.2018. godine, donio je

RJEŠENJE

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 197597 17 Gž od 29.09.2017. godine, ukida i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 197597 14 P od 30.12.2016. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca da mu tuženi na ime zakupnine isplati iznos od 51.846,80 KM sa zakonskim zateznim kamatama i to:

- iznos od 495,50 KM za mjesec juli 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.08.2013. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec avgust 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.09.2013. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec septembar 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.10.2013. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec oktobar 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.11.2013. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec novembar 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2013. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec decembar 2013. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.01.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec januar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.02.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec februar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.03.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec mart 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.04.2014. godine pa do isplate,

- iznos od 1.351,35 KM za mjesec april 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.05.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec maj 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.06.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jun 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.07.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jul 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.08.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec avgust 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.09.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec septembar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.10.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec oktobar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.11.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec novembar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2014. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec decembar 2014. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.01.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec januar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.02.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec februar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.03.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec mart 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.04.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec april 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.05.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec maj 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.06.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jun 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.07.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jul 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.08.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec avgust 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.09.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec septembar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.10.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec oktobar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.11.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec novembar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.12.2015. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec decembar 2015. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.01.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec januar 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.02.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec februar 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.03.2016. godine pa do isplate,

- iznos od 1.351,35 KM za mjesec mart 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.04.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec april 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.05.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec maj 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.06.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jun 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.07.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec jul 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.08.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec avgust 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.09.2016. godine pa do isplate,
- iznos od 1.351,35 KM za mjesec septembar 2016. godine sa zakonskom zateznom kamatom počev od 01.10.2016. godine pa do isplate, a sve u roku od od 30 dana od dana pravosnažnosti presude, pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbijen je i zahtjev tužioca da mu tuženi naknadi troškove parničnog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja prvostepene presude pa do isplate.

Obavezan je tužilac da tuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 1.200,00 KM, u roku od 30 dana.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 197597 17 Gž od 29.09.2017. godine, žalba tužioca je odbijena i presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 197597 14 P od 30.12.2016. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.535,63 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je zahtjev tužioca mu tuženi na ime zakupnine isplati iznos od 51.846,80 KM, sa zakonskom zateznom kamatom, kako je to navedeno u konačno opredijeljenom tužbenom zahtjevu, kao i troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da je tužilac upisan kao vlasnik parcela k.č. 13/40 i k.č. 13/218, obe upisane u z.k. ul. broj 31 k.o. B.L., na osnovu pravosnažnog rješenja Republičke uprave..., broj: 11-476-482/07 od 02.09.2011. godine; da je u katastarskom operatu upisan kao posjednik sa 4/45 dijela na parcelama k.č. 3652 i k.č. 3657, dok je na preostalim 41/45 dijela uknjižen SIZ ...; da parceli k.č. 13/40 po novom premjeru odgovara parcela 3657 i dio parcele 3652, a parceli k.č. 13/218 dio parcele k.č. 3652; da je između prednika tužioca i tuženog dana 10.02.1970. godine zaključen ugovor o zakupu građevinskog zemljišta u društvenoj svojini na kojoj postoji pravo korištenja ranijeg vlasnika u smislu člana 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta između Č.M., sina I., kao zakupodavca i A.B.P.B.L., kao zakupoprimeca, kojim je zakupodavac dao u

zakup zemljište radi privremenog zauzimanja u smislu člana 7. Zakona o eksproprijaciji, a radi izgradnje privremenog montažno-demontažnog objekta, po rješenje Skupštine Opštine B.L. od 16.12.1969. godine; da je za zemljište koje je predmet tog ugovora, parcela k.č. 13/40, zakupnina na godišnjem nivou 2.400 dinara, na rok trajanja zakupa od 5 godina; da je između istih stranaka zaključen ugovor o zakupu 10.02.1985. godine na neizgrađenom građevinskom zemljištu i da je predmet zakupa bilo neizgrađeno građevinsko zemljište na parceli k.č. 13/40; da je ugovor zaključen na 5 godina, uz suglasnost stranaka, da ga obnove na daljnji rok od još 5 godina, te da je mjesečna zakupnina iznosila 4.000 dinara i da se mijenja za svaki jednogodišnji zakup u visini inflatorne stope dinara za prethodnu godinu; te da je dana 01.01.1990. godine, zaključen ugovor o zakupu između Č.M. i Č.S, kao zakupodavaca i D.P. S. B.L., kao zakupoprimca, da je predmet tog ugovora građevinsko zemljište na k.č. 13/40, da je zakupodavac predao predmetno zemljište u zakup, a zakupoprimac primio to zemljište na kojem je izgrađen privremeni montažno-demontažni poslovni objekat, prodavnica broj 3 B. u B.L., vlasništvo zakupoprimca, u svrhu obavljanja svoje registrovane djelatnosti, da je zaključen na rok od 5 godina, da je mjesečna zakupnina iznosila 4.190 dinara, sa obavezom plaćanja unaprijed 12 mjeseci i da se mijenja za svaki jednogodišnji zakup u visini službene inflatorne stope dinara za prethodnu godinu; da je 17.01.1991. godine, zaključen aneks istog ugovora, kojim je dopunjena tačka 3. osnovnog ugovora iz preambule aneksa 3. i 4, po pitanju zakupnine; da je aneks istog ugovora zaključen i 29.01.1992. godine, kojim je dopunjena tačka 3. ugovora iz preambule aneksa 3. i 4, koja se takođe odnosi na visinu zakupnine; da je zaključen aneks ugovora i 22.01.1993. godine, kao i 09.03.1994. godine, kojim je takođe dopunjena tačka 3. osnovnog ugovora po pitanju visine zakupnine; da se tužilac obraćao tuženom pismenim putem 28.05.2014. godine i zahtijevao da mu plaća zakupninu u mjesečnom iznosu od 1.000,00 KM počev od 19.07.2013. godine, za montažni objekat lociran na zemljištu tužioca, te da je istom uputio opomenu za tužbu, dana 08.07.2014. godine i obavijestio ga da se upisao sa pravom svojine sa 1/1 dijela na zemljištu na kojem se nalazi poslovni prostor tuženog, te je istog pozvao da zaključe ugovor o zakupu, počev od dana 19.07.2013. godine za iznos zakupnine od 1.000,00 KM mjesečno; da je vještak ekonomske struke u nalazu i mišljenju od 07.10.2016. godine utvrdio visinu zakupnine za montažno prizemni poslovni objekat privremenog karaktera, a koji se nalazi u B.L., za period 19.07.2013. do 30.09.2016. godine, u iznosu od 51.846,80 KM.

Kod takvog stanja činjenica prvostepeni sud zaključuje da je posljednji ugovor o zakupu između prednika tužioca i tuženog koji je bio zaključen 1990. godine na period od pet godina, istekao prije 22 godine, a da između praničnih stranaka u ovom postupku nema ugovornog odnosa, tj. nema ugovora o zakupu pa ni obaveze plaćanja zakupnine, tako da tužilac nije dokazao ni osnov ni visnu tužbenog zahtjeva, pa je pozivajući se na odredbu člana 7, 123 i 126 ZPP, odbio tužbeni zahtjev u cjelosti.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio temeljem odredbe člana 226. 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).

Obrazlaže da tužilac tužbenim zahtjevom potražuje zakupninu za zemljište na kome se nalazi montažno prizemni objekat privremenog karaktera, vlasništvo tuženog i da je bio u obavezi da dokaže visinu tužbenog zahtjeva, kod nesporne činjenice da kao vlasnik zemljišta ima pravo zahtijevati da mu tuženi plati naknadu za zemljište koje koristi.

Polazeći od toga da vještak u svom nalazu nije utvrdio kolika je prosječna tržišna cijena zakupa zemljišta, već je u nalazu utvrdio samo visinu zakupnine za montažno prizemni poslovni objekat,

nije postupio po rješenju suda kojim mu je određen predmet vještačenja, a kako tužilac nije osporavao nalaz vještaka, niti je isticao na glavnoj raspravi da je nalaz nepotpun, prvostepeni sud nije imao obavezu da u smislu odredbe člana 155. stav 2. ZPP, pozove vještaka da dopuni svoj nalaz, pa zaključuje da tužilac nije dokazao visinu tužbenog zahtjeva, što je razlog za odbijanje tužbenog zahtjeva tužioca shodno odredbi člana 7, člana 123. i člana 126. ZPP.

Pobijana presuda nije pravilna.

Rješenjem Republičke uprave... od 18.07.2013. godine dozvoljena je uknjižba prava svojine na parceli k.č. 13/40 i k.č. 13/28, dotadašnje pravo društvene svojine sa 1/1 dijela i pravo korištenja Č.M. sa 1/1 dijela, u korist Č.M., sa 1/1 dijela, nakon što je u upravnom postupku utvrđeno da je sa 01.12.2006. godine, kao danom stupanja na snagu Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske, po sili zakona prestalo državno vlasništvo na građevinskom zemljištu označenom kao k.č. 13/40 (po novom premjeru dio k.č. 3657 i dio 3652) i na k.č. 13/218.

Na tom zemljištu, koje je prije navedenog rješenja bilo društvena svojina sa pravom korištenja prednika tužioca, rješenjem Skupštine Opštine B.L. dozvoljeno je predniku tuženog A.B. S.B.L. da može pristupiti izgradnji privremenog investicionog objekta montažno-demontažnog, prodavnice mesa, mesnih i mljekarskih proizvoda u B.L., za koji je izdato odobrenje za upotrebu objekta (rješenje od 21.10.1970. godine).

Prednici tužioca zaključili su od 1970. godine više ugovora o zakupu zemljišta sa prednikom tuženog, od kojih je posljednji ugovor iz 1990. godine istekao 1994. godine. Nakon što se tužilac 2013. godine upisao kao vlasnik neizgrađenog građevinskog zemljišta, obratio se tuženom sa zahtjevom da mu plaća zakupninu za objekat, a potom podnio tužbu u kojoj se poziva na ranije zaključene ugovore o zakupu zemljišta između pravnih prednika parničnih stranaka i traži da mu tuženi plaća zakupninu od momenta kada je upisan kao vlasnik zemljišta na kome se nalazi privremeni objekat. Prema tim činjenicama može se zaključiti da tužilac zakupninu traži za zemljište na kome se nalazi privremeni objekat tuženog.

U reviziji tužilac osnovano ukazuje da je u žalbi protiv prvostepene presude iznio prigovore u pogledu ocjene dokaza, te iznosio konkretne činjenične i pravne argumente za svoje tvrdnje o nepravilnosti prvostepene presude u vezi sa ocjenom dokaza i razlozima koji su osnov za odbijanje tužbenog zahtjeva, a da drugostepeni sud nije u pobijanoj presudi dao svoju pravnu ocjenu žalbenih navoda, već dao potpuno drugačije obrazloženje da tužilac nalazom vještaka ekonomske struke nije dokazao visinu tužbenog zahtjeva, čime je postupao protivno odredbi člana 231. ZPP, pa pobijana presuda nema obrazloženje kojim bi bilo omogućeno stranci da u postupku učestvuje u punom obimu svojih procesnih prava.

Zadatak obrazloženja sudske odluke je da iznese subjektivne i objektivne elemente spora, objasni razloge zbog kojih je sud donio odluku sadržanu u izreci presude i na taj način pruži podlogu za kontrolu pravilnosti i zakonitosti odluke koju vrši instancijski sud povodom uložene žalbe. Drugostepeni sud u obrazloženju odluke treba cijeniti žalbene navode koji su od odlučnog značaja i označiti razloge koje je uzeo u obzir, jer drugostepena odluka u stvari sadrži odgovor drugostepenog suda na razloge žalbe. Stoga se iz obrazloženja drugostepene odluke treba vidjeti koje je žalbene razloge drugostepeni sud usvojio, a koje nije i zbog čega.

Pravo na kvalitetno obrazloženu sudsku odluku nalazi se u primjeni člana 6. Evropske konvencije o ljudskim pravima i osnovnim slobodama koji štiti pojedinca od proizvoljnosti, jer sudska odluka treba da sadrži razloge koji su dovoljni da odgovore na suštinske aspekte, činjenične i pravne, supstancijalne ili proceduralne, na argumentacije iznesene od stranaka u sporu.

Ovo pravo ne zahtjeva da se u presudi detaljno odgovori na svaki argument koji stranke iznesu tokom spora, jer dopušta instancionom sudu da samo podrži razloge koje su nižestepeni sudovi naveli kao obrazloženje, bez potrebe da te razloge ponavlja, ako ih nalazi pravilnim.

Međutim, to istovremeno ne daje pravo instancionom sudu da preispitujući odluku nižestepenog suda povodom izjavljenog pravnog lijeka ne da odgovor na žalbene navode koji su od odlučnog značaja.

Imajući u vidu razloge konkretne pobijane drugostepene presude i razloge i sadržaj izjavljene žalbe tužioca, po ocjeni ovog suda revident osnovano ukazuje da drugostepeni sud nije ocijenio žalbene navode koji su od odlučnog značaja, čime je počinio povrede odredaba parničnog postupka iz člana 209. ZPP, a u vezi sa odredbom člana 231. ovog zakona, što je bilo od uticaja na donošenje pravilne i zakonite odluke.

Stoga je ovaj sud primjenom odredbe člana 249. stav 1. ZPP, donio odluku kao u izreci ovog rješenja.

U ponovnom postupku drugostepeni sud će, imajući u vidu razloge navedene u ovom rješenju, pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava donijeti na zakonu zasnovanu odluku, za koju će dati jasne i logične razloge.

Predsjednik vijeća
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podraščić