

10.02.2022

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
TUZLANSKI KANTON

KANTONALNI SUD U TUZLI  
Broj: 33 0 P 071202 18 GŽ  
Tuzla, 10.02.2022. godine

Kantonalni sud u Tuzli, u vijeću sastavljenom od sudija Sabire Baraković, kao predsjednika vijeća, Tenzile Begović i Mihaele Jovanović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca Hamdije Redžića sin Halila iz Gornjih Dubrava, koga zastupa punomoćnik Alma Kadrić, advokat iz Živinica, protiv tuženog Drage Antolovića sin Ante, iz Žepča, koga zastupa punomoćnik Franjo Marjanović, advokat iz Žepča, radi raskida ugovora i ispunjenja obaveze, vsp. 3.250,00 KM, odlučujući o žalbi tuženog izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Živinicama broj: 33 0 P 071202 16 P od 22.03.2018. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 10.02.2022. godine, donio je

## PRESUDU

I

Žalba se uvažava, prvostepena presuda preinačava i tužilac Hamdija Redžić odbija sa tužbenim zahtjevom u cijelosti.

II

Tužilac Hamdija Redžić dužan je isplatiti iznos od 1.773,26 KM, na ime naknade troškova parničnog postupka, tuženom Dragi Antoloviću, u roku od 30 dana od dana dostavljanja ove presude, dok se preko dosuđenog iznosa, tuženi odbija sa zahtjevom za naknadu troškova postupka.

## O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom, raskinut je ugovor o zakupu stana od 21.01.2014. godine, zaključen između tužioca i tuženog i ovjeren od strane notara Jusufa Halilovića, sa službenim sjedištem u Živinicama pod brojem OPU-OV 266/2014 od 21.01.2014. godine, a zbog neispunjenja ugovorne obaveze od strane tuženog, pa se obavezuje tuženi da tužiocu isplati ukupan novčani iznos od 3.250,00 KM na ime neisplaćene zakupnine za period od 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na taj iznos počev od 26.09.2016. godine, kao dana podnošenja tužbe pa do konačne isplate kao i da mu naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 900,00 KM, sve u roku od 30 dana od dana prijema presude.

Protiv prvostepene presude žali se tuženi iz svih razloga propisanih odredbom člana 208. stav 1. Zakona o parničnom postupku ("Službene novine FBiH", broj: 53/03, 73/05, 19/06 i 98/15 - u daljem tekstu skraćeno: ZPP), sa prijedlogom da se žalba uvaži, pobijana presuda preinači ili da se pobijana presuda

ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje, uz obavezu tužioca da tuženom naknadi tražene troškove postupka, kao i troškove za sastav žalbe u iznosu od 300,00 KM i taksu na žalbu u iznosu od 200,00 KM.

Žalba je osnovana.

Predmet tužbenog zahtjeva je zahtjev za raskid ugovora o zakupu stana od 21.01.2014. godine, zaključen između tužioca, kao zakupodavca i tuženog, kao zakupoprimca, a zbog neispunjenja ugovorne obaveze od strane tuženog, kao i zahtjev da se tuženi obaveže da tužiocu isplati ukupan novčani iznos na ime neplaćene zakupnine od 3.250,00 KM, za period od 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine, sa kamatnim zahtjevom i troškovima postupka.

Prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev tužioca za raskid ugovora o zakupu stana od 21.01.2014. godine, zaključenog između tužioca i tuženog i ovjerenog kod notara Jusufa Halilovića sa sjedištem u Živinicama pod brojem OPU-OV: 266/2014 od 21.01.2014. godine, smatrajući da je tuženi bio dužan pismenim putem obavijestiti tužioca o otkazu ugovora o radu (pravilno: o zakupu), naznačavajući mu pri tome otkazni rok iz člana 597. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, samo iz razloga što je u pismenoj formi zaključen ugovor o zakupu između stranaka, te iz tih razloga obavezao tuženog da tužiocu isplati neplaćene zakupnine za period 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine, u ukupnom iznosu od 3.250,00 KM, sa kamatnim zahtjevom od podnesene tužbe 26.09.2016. godine pa do konačne isplate.

Osnovano se žalbom ukazuje, da odluka prvostepenog suda o usvajanju tužbenog zahtjeva tužioca nije pravilna i na zakonu zasnovana.

Suprotno pogrešnom rezonovanju tužioca i prvostepenog suda, u situaciji kada iz izvedenih dokaza proizilazi: da je u julu 2015. godine tuženi, kao zakupoprimac, usmeno otkazao ugovor o zakupu predmetnog stana tužiocu kao zakupodavcu, iz razloga što je tužilac predmetni stan izdavao i trećem licu Stanku Đakoviću za vrijeme odsustva tuženog iz predmetnog stana dok je bio na terenu, koga je tuženi zatekao u stanu 01.07.2015. godine (Stanko Đaković, kao svjedok potvrdio navode tuženog da je on bio u stanu i da mu je tužilac izdao stan koji je bio predmet zakupa po ugovoru od 21.01.2014. godine, čiji se raskid traži podnesenom tužbom); da je tuženi spakovao svoje stvari iz stana 03.08.2015. godine; da je tuženi pokušavao da vrati ključ od ulaznih vrata tužiocu i da je telefonom obavijestio tužioca da će mu vratiti ključ preko kolege Dragana Vlajića, što je i učinjeno 05.08.2015. godine (iskaz tuženog kao parnične stranke i iskaz saslušanog svjedoka Dragana Vlajića, vezano za povrat ključa tužiocu od ulaznih vrata kuće gdje je bio predmetni stan). po ocjeni ovog suda, predmetni ugovor o zakupu je prestao usmenim otkazom ugovora o zakupu od strane tuženog u julu 2015. godine, u smislu odredbe člana 7. Ugovora o zakupu stana, što je prvostepeni sud potpuno zanemario, jer nije ni cijenio sadržinu ove odredbe ugovora, nego je svoju odluku zasnovao na odredbi člana 597. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, a na što se osnovano ukazuje u žalbi tuženog.

Naime, odredbom člana 7. Ugovora o zakupu stana, koji je zaključen na neodređeno vrijeme, u pismenoj formi 21.01.2014. godine, između tužioca i tuženog, propisano je: Ugovorne strane mogu izmijeniti ili raskinuti ugovor uz najavu

ukine i predmet vrati prvostepenom sudu na ponovno odlučivanje, uz obavezu tužioca da tuženom naknadi tražene troškove postupka, kao i troškove za sastav žalbe u iznosu od 300,00 KM i taksu na žalbu u iznosu od 200,00 KM.

Žalba je osnovana.

Predmet tužbenog zahtjeva je zahtjev za raskid ugovora o zakupu stana od 21.01.2014. godine, zaključen između tužioca, kao zakupodavca i tuženog, kao zakupoprimalca, a zbog neispunjenja ugovorne obaveze od strane tuženog, kao i zahtjev da se tuženi obaveže da tužiocu isplati ukupan novčani iznos na ime neplaćene zakupnine od 3.250,00 KM, za period od 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine, sa kamatnim zahtjevom i troškovima postupka.

Prvostepeni sud je usvojio tužbeni zahtjev tužioca za raskid ugovora o zakupu stana od 21.01.2014. godine, zaključenog između tužioca i tuženog i ovjerenog kod notara Jusufa Halilovića sa sjedištem u Živinicama pod brojem OPU-OV: 266/2014 od 21.01.2014. godine, smatrajući da je tuženi bio dužan pismenim putem obavijestiti tužioca o otkazu ugovora o radu (pravilno: o zakupu), naznačavajući mu pri tome otkazni rok iz člana 597. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, samo iz razloga što je u pismenoj formi zaključen ugovor o zakupu između stranaka, te iz tih razloga obavezao tuženog da tužiocu isplati neplaćene zakupnine za period 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine, u ukupnom iznosu od 3.250,00 KM, sa kamatnim zahtjevom od podnesene tužbe 26.09.2016. godine pa do konačne isplate.

Osnovano se žalbom ukazuje, da odluka prvostepenog suda o usvajanju tužbenog zahtjeva tužioca nije pravilna i na zakonu zasnovana.

Suprotno pogrešnom rezonovanju tužioca i prvostepenog suda, u situaciji kada iz izvedenih dokaza proizilazi: da je u julu 2015. godine tuženi, kao zakupoprimalac, usmeno otkazao ugovor o zakupu predmetnog stana tužiocu kao zakupodavcu, iz razloga što je tužilac predmetni stan izdavao i trećem licu Stanku Đakoviću za vrijeme odsustva tuženog iz predmetnog stana dok je bio na terenu, koga je tuženi zatekao u stanu 01.07.2015. godine (Stanko Đaković, kao svjedok potvrdio navode tuženog da je on bio u stanu i da mu je tužilac izdao stan koji je bio predmet zakupa po ugovoru od 21.01.2014. godine, čiji se raskid traži podnesenom tužbom); da je tuženi spakovao svoje stvari iz stana 03.08.2015. godine; da je tuženi pokušavao da vrati ključ od ulaznih vrata tužiocu i da je telefonom obavijestio tužioca da će mu vratiti ključ preko kolege Dragana Vlajića, što je i učinjeno 05.08.2015. godine (iskaz tuženog kao parnične stranke i iskaz saslušanog svjedoka Dragana Vlajića, vezano za povrat ključa tužiocu od ulaznih vrata kuće gdje je bio predmetni stan). po ocjeni ovog suda, predmetni ugovor o zakupu je prestao usmenim otkazom ugovora o zakupu od strane tuženog u julu 2015. godine, u smislu odredbe člana 7. Ugovora o zakupu stana, što je prvostepeni sud potpuno zanemario, jer nije ni cijenio sadržinu ove odredbe ugovora, nego je svoju odluku zasnovao na odredbi člana 597. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, a na što se osnovano ukazuje u žalbi tuženog.

Naime, odredbom člana 7. Ugovora o zakupu stana, koji je zaključen na neodređeno vrijeme, u pismenoj formi 21.01.2014. godine, između tužioca i tuženog, propisano je: Ugovorne strane mogu izmijeniti ili raskinuti ugovor uz najavu

od 15 dana unaprijed. Dakle, tumačenjem odredbe člana 7. Ugovora o zakupu stana, u smislu odredbe člana 99. Zakona o obligacionim odnosima, proizilazi da su stranke ugovorile da se predmetni ugovor može raskinuti od svake ugovorne strane uz najavu od 15 dana unaprijed, pri čemu u ugovoru nije bilo izričito ugovoreno da ta najava mora biti u pismenoj formi. Prema tome, kada se ima u vidu, da u smislu odredbe člana 567. Zakona o obligacionim odnosima, ugovor o zakupu ima karakter neformalnog ugovora, koji može biti usmen, a ne samo pismen, to je tuženi i mogao usmeno u julu 2015. godine, raskinuti predmetni ugovor sa tužiocem, u smislu odredbe člana 7. Ugovora o zakupu stana. Po ocjeni ovog suda, usmeni raskid ugovora u julu 2015. godine od strane tuženog, ima karakter otkaza ugovora od strane tuženog, u smislu odredbe člana 597. Zakona o obligacionim odnosima, tako da je predmetni ugovor prestao otkazom tuženog iz jula 2015. godine. Zbog toga, nije ni bilo mjesta da se presudom raskida predmetni ugovor o zakupu, jer se ne može raskidati ugovor koji je već ranije prestao usmenim otkazom tuženog, što je prvostepeni sud potpuno zanemario. Prema tome, pogrešan je zaključak prvostepenog suda da je tuženi bio dužan pismenim putem obavijestiti tužioca o otkazu ugovora o zakupu, naznačavajući mu pri tome otkazni rok iz člana 597. stav 2. Zakona o obligacionim odnosima, iz razloga što je u pismenoj formi zaključen ugovor o zakupu između stranaka, a na što se svode žalbeni navodi tuženog.

Kako iz izvedenih dokaza proizilazi, da je Ugovor o zakupu stana od 21.01.2014. godine, prestao usmenim otkazom tuženog iz jula 2015. godine, u smislu odredbe člana 7. tog ugovora, to nije osnovan zahtjev tužioca da se presudom raskida ovaj ugovor, a zbog neispunjenja ugovorenih obaveza od strane tuženog. Po ocjeni ovog suda, tuženi nakon otkaza ugovora o zakupu predmetnog stana tužiocu, u smislu člana 7. Ugovora o zakupu, nije ni bio dužan da tužiocu ispunjava obaveze plaćanja zakupnine za period od 01.08.2015. godine do 01.09.2016. godine. Ovo iz razloga što se ne radi o obavezama tuženog koje su dospjele prije no što je došlo do prestanka Ugovora o zakupu otkazom tuženog, u smislu odredbe člana 358. stav 6. Zakona o obligacionim odnosima. Prvostepeni sud je zanemario da je obaveza isplate zakupnine za predmetni stan prestala prestankom Ugovora o zakupu otkazom tuženog iz jula 2015. godine, zbog čega nije osnovan zahtjev tužioca za isplatu tražene zakupnine, sa kamatnim zahtjevom za neplaćene zakupnine koje dijele sudbinu glavnog zahtjeva.

Imajući u vidu naprijed izloženo, valjalo je primjenom odredbe člana 226. ZPP, žalbu uvažiti i tužioca odbiti sa tužbenim zahtjevom, kako u pogledu zahtjeva za raskid ugovora, tako i u pogledu zahtjeva za isplatu tražene zakupnine sa kamatnim zahtjevom, a kako je to odlučeno u dijelu stava I izreke ove presude.

Istovremeno, valjalo je preinačiti i odluku o troškovima postupka, primjenom odredbe člana 235. tačka 3. ZPP, te odlučiti i o troškovima žalbenog postupka primjenom odredbe člana 397. stav 2. ZPP.

Kako je tuženi uspio u žalbi, to je u konačnom tužilac izgubio parnicu u cijelosti, zbog čega tužilac ima položaj stranke koja je dužna tuženom kao protivnoj stranci naknaditi troškove parničnog postupka, u smislu odredbe člana 386. stav 1. ZPP, a ne da tuženi naknadi tužiocu troškove parničnog postupka kako je to odlučeno u izreci pobijane presude. Prema tome, kako je tužilac izgubio parnicu u cijelosti, valjalo je tužioca odbiti i sa zahtjevom za dosuđene troškove prvostepenog parničnog postupka u iznosu od 900,00 KM, a kako je to odlučeno u dijelu stava I

izreke ove presude, koja u ovom dijelu ima karakter rješenja. Nadalje, prema podacima spisa slijedi, da je prije zaključenja glavne rasprave pred prvostepenim sudom tuženi postavio određen zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 1.563,30 KM, te da je i u žalbi postavio određen zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 500,00 KM (član 396. stav 1. i 2. ZPP).

Prema tome, kako je u konačnom tuženi uspio u parnici, to mu pripadaju traženi troškovi prvostepenog parničnog postupka kako slijedi: na ime nagrade za sastav odgovora na tužbu iznos od 240,00 KM (vsp. 3.250,00 KM, 80 bodova x 3 KM), shodno članu 13. tačka 1. a) Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službene novine FBiH“ broj: 22/04 i 24/04 – u daljem tekstu skraćeno ADV tarifa); na ime nagrade za sastav obrazloženog podneska od 05.09.2017. godine, iznos od 120,00 KM, shodno članu 13. tačka 5 b) ADV tarife; na ime nagrade za zastupanje na glavnoj raspravi 25.01.2018. godine iznos od 240,00 KM, shodno članu 13. tačka 1. c) ADV tarife, na ime nagrade za zastupanje na nastavku glavne rasprave 23.02.2018. godine iznos od 120,00 KM, shodno članu 13. tačka 5. a) ADV tarife, na ime nagrade za odsustvo iz kancelarije za vrijeme putovanja na glavnu raspravu i nastavak glavne rasprave iz Žepča do Živinica i obrnuto, iznos od po 270,00 KM (4,5 sati x 10 bodova za svakih započetih pola sata, ukupno 90 bodova x 3 KM), shodno članu 26. tačka 5. ADV tarife i naknada na ime troškova prevoza za upotrebu vlastitog automobila prilikom dolaska iz Žepča do Živinica i obrnuto, od strane punomoćnika tuženog, radi zastupanja tuženog na glavnoj raspravi i nastavku glavne rasprave u iznosu od po 106,63 KM, shodno članu 31. stav 1. i 4. ADV tarife, odnosno ukupno na ime troškova prvostepenog parničnog postupka iznos od 1.473,26 KM, a ne traženi iznos od 1.563,30 KM. Nadalje, tuženom pripadaju traženi troškovi za sastav žalbe u iznosu od 300,00 KM (vsp. 3.250,00 KM, 80 bodova x 3 KM = 240 KM + 60 KM na ime uvećanja od 25%), shodno članu 13. tačka 2. a) ADV tarife, dok tuženom ne pripadaju traženi troškovi takse na žalbu u iznosu od 200,00 KM, jer iz podataka spisa proizilazi da tuženi nije imao izdatak na ime takse na žalbu. Prema tome, tužilac je dužan tuženom naknaditi ukupne troškove parničnog postupka u iznosu od 1.773,26 KM, a koji su bili potrebni radi vođenja parnice, u smislu odredbe člana 387. ZPP, zbog čega je o traženim troškovima tuženog odlučeno kao u stavu II izreke ove presude, koja u ovom dijelu ima karakter rješenja.

PREDSJEDNIK VIJEĆA

Sabira Baraković, s.r.



*[Handwritten signature]*



izreke ove presude, koja u ovom dijelu ima karakter rješenja. Nadalje, prema podacima spisa slijedi, da je prije zaključenja glavne rasprave pred prvostepenim sudom tuženi postavio određen zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 1.563,30 KM, te da je i u žalbi postavio određen zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 500,00 KM (član 396. stav 1. i 2. ZPP).

Prema tome, kako je u konačnom tuženi uspio u parnici, to mu pripadaju traženi troškovi prvostepenog parničnog postupka kako slijedi: na ime nagrade za sastav odgovora na tužbu iznos od 240,00 KM (vsp. 3.250,00 KM, 80 bodova x 3 KM), shodno članu 13. tačka 1. a) Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad advokata („Službene novine FBiH“ broj: 22/04 i 24/04 – u daljem tekstu skraćeno ADV tarifa); na ime nagrade za sastav obrazloženog podneska od 05.09.2017. godine, iznos od 120,00 KM, shodno članu 13. tačka 5 b) ADV tarife; na ime nagrade za zastupanje na glavnoj raspravi 25.01.2018. godine iznos od 240,00 KM, shodno članu 13. tačka 1. c) ADV tarife, na ime nagrade za zastupanje na nastavku glavne rasprave 23.02.2018. godine iznos od 120,00 KM, shodno članu 13. tačka 5. a) ADV tarife, na ime nagrade za odsustvo iz kancelarije za vrijeme putovanja na glavnu raspravu i nastavak glavne rasprave iz Žepča do Živinica i obrnuto, iznos od po 270,00 KM (4,5 sati x 10 bodova za svakih započelih pola sata, ukupno 90 bodova x 3 KM), shodno članu 26. tačka 5. ADV tarife i naknada na ime troškova prevoza za upotrebu vlastitog automobila prilikom dolaska iz Žepča do Živinica i obrnuto, od strane punomoćnika tuženog, radi zastupanja tuženog na glavnoj raspravi i nastavku glavne rasprave u iznosu od po 106,63 KM, shodno članu 31. stav 1. i 4. ADV tarife, odnosno ukupno na ime troškova prvostepenog parničnog postupka iznos od 1.473,26 KM, a ne traženi iznos od 1.563,30 KM. Nadalje, tuženom pripadaju traženi troškovi za sastav žalbe u iznosu od 300,00 KM (vsp. 3.250,00 KM, 80 bodova x 3 KM = 240 KM + 60 KM na ime uvećanja od 25%), shodno članu 13. tačka 2. a) ADV tarife, dok tuženom ne pripadaju traženi troškovi takse na žalbu u iznosu od 200,00 KM, jer iz podataka spisa proizilazi da tuženi nije imao izdatak na ime takse na žalbu. Prema tome, tužilac je dužan tuženom naknaditi ukupne troškove parničnog postupka u iznosu od 1.773,26 KM, a koji su bili potrebni radi vođenja parnice, u smislu odredbe člana 387. ZPP, zbog čega je o traženim troškovima tuženog odlučeno kao u stavu II izreke ove presude, koja u ovom dijelu ima karakter rješenja.



PREDSJEDNIK VIJEĆA

Sabira Baraković, s.r.

Mikael Filipović, s.r. (Tužilac)  
Predsjednik

Čvrsta ruka tuženog

U ovom slučaju odlučeno je kao u stavu II izreke ove presude, koja u ovom dijelu ima karakter rješenja.