



Drugostepena stručna komisija
Općine Stari Grad Sarajevo

Broj: UP-II-02-45-7/25
Sarajevo, 14.05.2025. godine

ADVOKAT
GAJEVIĆ NAJL
22. 05. 2025

BREZA

Drugostepena stručna komisija Općine Stari Grad Sarajevo, rješavajući po žalbi „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo, izjavljenoj putem punomoćnika, Naila Gajevića advokata iz Breze, kao i dopune Žalbe izjavljene od strane „Pozitiv plus“ d.o.o., obje izjavljene na Rješenje Službe za privredu Općine Stari Grad Sarajevo broj: UP-I-04-45-166/25 od 24.01.2025. godine, a na osnovu odredbi Odluke o osnivanju Drugostepene stručne komisije Općine Stari Grad Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 10/24 i 27/24), te članova 200., 223. i 237. stav (3) Zakona o upravnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj: 2/98, 48/99 i 61/22), donosi:

RJEŠENJE

ODBIJA SE žalba „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo, izjavljena putem punomoćnika Naila Gajevića, advokata iz Breze, na rješenje Službe za privredu Općine Stari Grad broj: UP-I-04-45-166/25 od 24.01.2025. godine **kao neosnovana**.

Obrazloženje

Dana 18.02.2025. godine „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo, putem Naila Gajevića, advokata iz Breze (dalje: Žalitelj), izjavio je žalbu na rješenje Službe za privredu Općine Stari Grad broj: UP-I-04-45-166/25 od 24.01.2025. godine, a istog dana ju je dopunio i dopunom žalbe (dalje: Žalba). Rješenjem je Žalitelju naloženo da poslovni prostor u ulici Baščaršija broj 15, registarski broj 028, korisne površine 122,65 m² (prizemlje površine 37,50 m², sprat površine 38,00 m², galerija površine 16,50 m² i podrum površine 30,65 m²), odnosno, predmetne prostorije slobodne od ljudi i stvari, preda u posjed Općini Stari Grad Sarajevo, putem Službe za privredu, u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja. Dalje u rješenju se navodi da će, u suprotnom, Općina Stari Grad izvršiti iseljenje istog u roku od tri (3) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja.

Ožalbeno rješenje doneseno je u postupanju po pismenom podnesku broj: OP-112/24 Općinskog pravobranilaštva Općine Stari Grad Sarajevo, koje se obratilo Službi za privredu Općine Stari Grad Sarajevo, sa zahtjevom za iseljenje Žalitelja iz poslovnog prostora u ulici Baščaršija broj 15 u Sarajevu, kao bespravnog korisnika istog, a na osnovu člana 12. stav (2) Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19), jer ne postoji Ugovor ili drugi pravni osnov, na osnovu kojeg se isto može nalaziti u posjedu navedenog poslovnog prostora, te je u skladu sa utvrđenim činjeničnim stanjem i primjenom materijalnog prava, doneseno rješenje u ovoj upravnoj stvari.



REZA

Žalitelj u svojoj žalbi na rješenje Službe za privredu Općine Stari Grad Sarajevo broj: UP-I-04-45-166/25 od 24.01.2025. godine, upućenoj Drugostepenoj stručnoj komisiji Općine Stari Grad Sarajevo (dalje: Komisija), između ostalog, navodi:

„(...) Prije svega, odlučne činjenice za donošenje pobijanog rješenja bi bile da je „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo zaista bespravni korisnik predmetnog prostora da duži period ne izvršava obaveze plaćanja zakupnine (...) Nakon isteka gore navedenog Ugovora o zakupu poslovnih prostorija sa danom 22.06.2023. godine Općina Stari Grad Sarajevo je nastavila sa redovnim izdavanjem faktura na ime zakupa poslovnog prostora (...) i „Pozitiv Plus“ d.o.o. Sarajevo redovno plaća ispostavljene fakture.

(...) „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme nije od strane Općine Stari Grad bio upoznat da se pred Općinskim sudom u Sarajevu cijelo vrijeme zakupa vodio parnični spor po tužbi Čomara Seada i Čakić Selme protiv Općine Stari Grad radi utvrđenja suvlasništva na predmetnom poslovnom prostoru (...) okončan presudom Općinskog suda u Sarajevu broj: 65 0 P 539624 15 P od 17.07.2017. godine, nakon što je Kantonalni sud donio presudu broj: 65 0 P 539624 17 Gž od 14.04.2022. godine.

(...) Općina Stari Grad sa suvlasnicima Šakić Selmom i Čomara Seadom zaključuje Sporazum o načinu raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorom u suvlasništvu (...) dana 05.06.2024. godine, u kojem sporazumu bez učešća „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo kao zakupca na neodređeno vrijeme ugovaraju niz štetnih odredbi u sporazumu na štetu zakupca (...)

te u dopuni žalbe:

(...) Rješenje je preuranjeno iz razloga što do danas nije odlučeno da li žalitelj ima sa općinom ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme ili nema (...)

(...) Prvostepeni organ se poziva na činjenicu da je zaključio po žalitelju nezakonit sporazum sa ovim suvlasnicima ali ne navodi da su suvlasnici postavili NENORMALNE uslove za zakup tražeći kiriju duplo veću od one koju općina sada ubire kao jedini vlasnik.

(...) Posebno je u rješenju protivzakonit drugi stav istog u smislu da će Općina izvršiti iseljenje zakupca u roku od 3 dana od pravomoćnosti rješenja.

(...) Rješenje je protivno i osnovnim načelima Zakona o upravnom postupku FBiH, jer je doneseno bez aktivnog učešća zakupca, čime je narušeno načelo saslušanja stranaka.

Prije nego se upustila u meritorno odlučivanje, Komisija je pristupila provjeri formalnih pretpostavki koje moraju biti ispunjene, kako bi se uopće pristupilo rješavanju, odnosno na dopuštenost, pravovremenost i da je žalba izjavljena od ovlaštene osobe, te je utvrdila da je ova žalba dopuštena, blagovremena i izjavljena od ovlaštenog lica, čime su stečene pretpostavke za meritorno odlučivanje.

Nakon prednje utvrđenih činjenica, Komisija je utvrdila da je žalba neosnovana.

U žalbenom postupku, a na temelju stanja spisa predmeta, te nakon upoznavanja sa sadržajem žalbe, Drugostepena stručna komisija je odlučila kao u dispozitivu ovog rješenja, te konstatirala sljedeće:

Prilikom odlučivanja o predmetnoj stvari, a u skladu sa dokumentacijom dostavljenom sa spisom predmeta uz žalbu, Komisija je utvrdila da je ključno pitanje za ispravno odlučivanje u predmetnoj stvari dosljedno razumijevanje nepovredivosti instituta vlasništva. Naime, pravo vlasništva je temeljno stvarno pravo zagarantirano Europskom konvencijom o ljudskim pravima, ustavom, te *in concreto* Zakonom o stvarnim pravima FBiH, čija je zaštita obavezna u pravnom prometu i svako je dužan da se uzdržava od njegove povrede. Zakon o stvarnim pravima FBiH uređuje sticanje, korištenje, raspolaganje, zaštitu i prestanak prava vlasništva, te jasno definiira da su njegova ograničenja moguća samo u javnom interesu i pod uvjetima predviđenim zakonom u skladu sa principima međunarodnog prava.

Tačan je žalbeni navod da Žalitelj nije bio bespravni korisnik predmetnog poslovnog prostora. Naime, iako je Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora broj: 01-04-4-1799/22 od 08.07.2022. godine, zaključen između Općine Stari Grad Sarajevo, kao zakupodavca i Žalitelja kao zakupoprimeca, pravno-formalno istekao sa danom 22.06.2023. godine, činjenica da je Općina Stari Grad nastavila redovno izdavati fakture za zakup, a Žalitelj nastavio plaćati zakupninu, potvrđuje da je zakup prečutno obnovljen na neodređeno trajanje u smislu člana 596. stava (1) Zakona o obligacionim odnosima FBiH.

Međutim, nakon što je Žalitelj dana 16.06.2023. godine podnio pismeni zahtjev Općini Stari Grad za produženje ugovora o zakupu, koji je dopunio 19.06.2023. Služba za privredu je podneskom broj: 04-45-4836/23-AČ od 12.07.2023. godine obavijestila Žalitelja o pravosnažnoj presudi, po osnovu koje su rješenjem Zemljišnoknjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu 065-0-DN-22-054418 od 19.12.2022. godine, tužitelji Čomor Sead i Šakić Selma upisani kao suvlasnici na poslovnom prostoru Baščaršija 15 (dalje: Suvlasnici), a koji je predmet zakupa Žalitelja i Općine Stari Grad Sarajevo.

Promjena vlasničke strukture predmetne nekretnine, rezultirala je nužnom primjenom Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19) i povezanih pravnih propisa, koji nalažu zaključivanje sporazuma o načinu raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorom u suvlasništvu prije zaključivanja ugovora o zakupu. Sporazum o načinu raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorom u suvlasništvu u ulici Baščaršija broj 15, broj: 01-04-4-1464/24 zaključen je između Općine Stari Grad Sarajevo i Suvlasnika dana 05.06.2024. godine, a na osnovu prethodno pribavljenog pozitivnog mišljenja Općinskog pravobranilaštva, broj: M-18/24 od 19.04.2024. godine te saglasnosti Općinskog vijeća Stari Grad Sarajevo, date zaključkom broj: 02-45-403/24 od 30.04.2024. godine (dalje: Sporazum).

Članovima 3. i 4. Sporazuma je utvrđeno da postoji volja za nastavak zakupodavnog odnosa sa Žaliteljem, na način da se Žalitelj zaključi dva odvojena ugovora (jedan sa Općinom, drugi sa Suvlasnicima) o zakupu pripadajućih površina poslovnog prostora, u skladu sa odredbama Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 2/20-prečišćeni tekst, 7/23 i 21/23), i to tek ukoliko Suvlasnici postignu dogovor sa Žaliteljem u pogledu cijene zakupa za svoju pripadajuću površinu poslovnog objekta-prostora, a koja neće biti veća po m² od najviše cijene kategorije ulice u kojoj se poslovni prostor nalazi, kao i drugih ugovornih uslova budućeg zakupa.

Dalje, Suvlasnici su se u članu 5. obavezali da u roku od 30 (trideset) dana od zaključenja Sporazuma obavijeste Općinu da li je zaključen ugovor o zakupu sa Žaliteljem. Ukoliko dogovor sa Žaliteljem ne bude postignut i ugovor o zakupu ne bude zaključen, smatrat će se da ne postoji suglasnost Suvlasnika za nastavak zakupodavnog odnosa, te će se, putem nadležnog Općinskog pravobranilaštva i uz saglasnost Suvlasnika, pokrenuti postupak za iseljenje Žalitelja iz predmetnog poslovnog objekta-prostora, kao bespravnog korisnika istog, a u skladu sa odredbama člana 12. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19) i člana 64. stav (3) Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 2/20-prečišćeni tekst, 7/23 i 21/23)."

Dakle, trenutkom potpisivanja Sporazuma, pravna okolnost u kojoj se Žalitelj našao se promijenila; postojeći zakupni odnos temeljen na članu 596. stava (1) Zakona o obligacionim odnosima FBiH je prestao, te je uvjet nastavka zakupa postalo usaglašavanje sa sadržajem Sporazuma i zaključivanje novih ugovora o zakupu sa svim suvlasnicima nekretnine, a čiji je cilj samo jedno: *zaštita prava vlasništva na predmetnoj nekretnini.*

Dana 29.07.2024. godine održan je sastanak sa Žaliteljem, kojom prilikom je Žalitelju uručena kopija Sporazuma i upoznat je sa njegovim odredbama. Nakon čega je, uslijedila direktna komunikacija između Žalitelja i Suvlasnika. Dana 08.11.2024. godine Suvlasnici predmetnog prostora su pismenim podneskom obavijestili Općinu Stari Grad Sarajevo da Žalitelj nije saglasan sa zaključenjem predloženog ugovora o zakupu, te su zatražili da se, u skladu sa odredbama člana 5. zaključenog Sporazuma, pokrene postupak za iseljenje Žalitelja iz predmetnog poslovnog prostora, kao bespravnog korisnika istog.

Postupajući po naprijed navedenom zahtjevu Suvlasnika, Služba za privredu Općine Stari Grad Sarajevo je, aktom broj: 04-45-9413/24 od 14.11.2024. godine, navedeni zahtjev dostavila Pravobranilaštvu Općine Stari Grad Sarajevo i zatražila pokretanje postupka iseljenja Žalitelja, a sve u skladu sa odredbama člana 5. zaključenog Sporazuma, člana 12. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19) i člana 64. stav (3) Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 2/20-prečišćeni tekst, 7/23, 21/23, 19/24, 32/24 i 2/25).

Nastavno, komunikacija Žalitelja sa Općinom Stari Grad u periodu od 11.11.2024. godine do dana donošenja ožalbenog rješenja, a radi rješavanja međusobnih odnosa, ticala se primjedbi na sadržaj Sporazuma i nacrt ugovora o zakupu sa Suvlasnicima. Iako su Suvlasnici bili spremni pristupiti izmjeni člana 7. predloženog ugovora o zakupu, na način da se iz istog izostavi dio teksta koji se odnosi na vraćanje prostora u prvobitno stanje, a koji je, prema izjavi direktora Žalitelja na održanom sastanku, bio posebno sporan i najvećim dijelom razlog zbog kojeg se nije pristupilo ugovora, do potpisivanja ugovora između Žalitelja i Suvlasnika nije došlo.

Nakon niza neuspjelih pokušaja iznalaženja mirnog rješenja na dobrobit svih uključenih strana, doneseno je ožalbena rješenje u tekstu i sadržaju koji je poznat. Navodi Žalitelja u kojima tvrdi da nije bio uključen u parnični postupak utvrđivanja vlasništva Suvlasnika na nekretnini je bespredmetan, i ne postoji niti jedan utemeljen argument na kojem bi se mogao zasnovati stav da bi, u slučaju da jeste bio

uključen, odluka suda bila različita. Ocjena da Sporazum i predloženi nacrt ugovora o zakupu sadržavaju niz štetnih odredbi po Žalitelja, nenormalne uslove za kiriju, protivzakonitost roka izbacivanja iz prostora, te osporavanje zakonitosti načela saslušanja stranaka su potpuno pogrešni i flagrantni, te ni na koji način ne mogu utjecati na donošenje drugačije odluke u ovoj pravnoj stvari.

Ukoliko je u cjelokupnom postupku ili ožalbenom rješenju i postoje nedostaci, oni nisu takvi da bi utjecali na rješenje stvari u smislu člana 237. stav 2. Zakona o upravnom postupku. Tako da, ova Komisija potvrđuje da je ožalbeno rješenje Službe za privredu Općine Stari Grad broj: UP-I-04-45-166/25 od 24.01.2025. godine, kojim se nalaže da poslovni prostor u ulici Baščaršija broj 15, registarski broj 028, korisne površine 122,65 m² (prizemlje površine 37,50 m², sprat površine 38,00 m², galerija površine 16,50 m² i podrum površine 30,65 m²), odnosno, predmetne prostorije slobodne od ljudi i stvari, predaju u posjed Općini Stari Grad Sarajevo, putem Službe za privredu, u roku od osam (8) dana od dana prijema rješenja ili će Općina Stari Grad izvršiti iseljenje istog u roku od tri (3) dana od dana pravosnažnosti ovog rješenja **zakonito, osnovano i ispravno.**

Stoga, Drugostepena stručna komisija nije mogla prihvatiti ni formalne prigovore na ožalbeno rješenje, kao ni druge žalbene razloge.

Obzirom da se u odnosnoj upravnoj stvari radi postupku iz oblasti privrede, Služba za privredu Općine Stari Grad primijenila je odredbe člana 12. Zakona o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 14/97, 29/09, 40/15 i 32/19) i člana 64. stav (3) Odluke o dodjeli u zakup poslovnih zgrada i poslovnih prostora Općine Stari Grad Sarajevo i rasporedu poslovnih djelatnosti na području Općine Stari Grad Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 2/20-prečišćeni tekst, 7/23, 21/23, 19/24, 32/24 i 2/25), a koje je u drugostepenom postupku i nadležna Komisija dužna poštovati, to je Drugostepena stručna komisija Općine Stari Grad Sarajevo na temelju članova 227. i 237. Zakona o upravnom postupku, odlučila kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno i protiv istog se ne može pokrenuti upravni spor jer se radi o aktu raspolaganja.



Dostaviti:

1. Advokat Nail Gajević (po punomoći „Pozitiv plus“ d.o.o. Sarajevo)
Ul. Titova broj 7, 71 370 Breza,
2. Pravobranilaštvo Općine Stari Grad Sarajevo,
3. Advokat Fahrudin Ibrišimović (po punomoći Šakić Selme i Čomor Seada)
ul. Koševo broj 15, 71 000 Sarajevo,
4. Komisija za provođenje postupka iseljenja-deložacija (2x),
5. Služba za privredu Općine Stari Grad,
poslove – ovdje,
6. Evidencija,
7. Arhiva.