

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
118-0-Рев-07-000 544
Бања Лука, 17.06.2009. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Јанка Нинића и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужиље Д. В1. из Т., заступа је пуномоћник М. В., адвокат из Т., ул...., против туженог М. Н. из Т., заступа га М. Ш., адвокат из Н., ул...., уз учешће умјешача на страни туженог, Т. И1. из Б., ул.... и Т. И2. из П., Општина Т., ради предаје државине пословних просторија, одлучујући по ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Требињу број 015-0-Гж-06-000 358 од 22.03.2007. године, у сједници одржаној дана 17.06.2009. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Пресудом Основног суда у Требињу број П-283/05 од 16.06.2006. године обавезан је тужени да тужиљи преда у државину приземни дио зграде сграђене на к.ч. 2139, уписана у з.к. ул. бр. 1364 к.о. Т. (а што представља пословне просторије угоститељског објекта површине 33 м²) и да јој накнади трошкове поступка у износу од 4.204,00 КМ, све у року од 30 дана.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Требињу број 015-0-Гж-06-000 358 од 22.03.2007. године жалба туженог против те првостепене пресуде одбијена је као неоснована и та пресуда потврђена у цјелини.

Благовременом и дозвољеном ревизијом тужени побија ту другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка учињене у поступку пред другостепеним судом, због погрешне примјене материјалног права и због прекорачења тужбеног захтјева, истичући: да је првостепени суд у образложењу своје пресуде „истакао да се уопште не ради о иселјењу и предаји у посјед предметне некретнине“ већ да се ради о отказу уговора о закупу пословних просторија; да се тужбени захтјев не заснива на томе, па да су тако нижестепени судови прекорачили тужбени захтјев, јер да отказ уговора о закупу у овој правној ствари „није предмет спора“; да он са тужиљом такав уговор није закључио, па да она отуда не може „покренути отказ закупа пословних просторија“ већ да је своје право могла евентуално остварити државинском тужбом; да другостепени суд „није сматрао за сходно да одлучи“ о његовом приједлогу и приједлогу умјешача Т. И1. да се прекине поступак у овој правној ствари до окончања поступка по тужби умјешача Т. И1. код Основног суда у Требињу, ради повећања његовог наслједног дијела у предметној непокретности и поступка по приједлогу умјешача Т. И2. ради диобе непокретности иза пок. Д. В2.; да исто тако није одлучио о „стеченим правима трећих лица“, јер да је он закључењем уговора о закупу предметних просторија са сада пок. Д. В2. стекао „права на предметној непокретности“ и да се о томе може одлучити послје

njihove физичке диобе. Предлаже да се та пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Тужилџа није дала одговор на ревизију.

Размотривши ревизију и побиијану пресуду по одредбама члана 241. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске, број 58/03 и 63/07, у даљем тексту: ЗПП), као и цијелокупне списе предметне правне ствари, овај суд је одлучио као у изреци ове пресуде из слиједећих разлога:

Из образложења напријед наведене првостепене пресуде произлази да је она заснована на слиједећим чињеничним и правним разлозима: да тужилџи на спорном пословном простору припада право сусвојине са удјелом од 108/288, а умјешачима на страни туженог Т2. и Т. И1. са удјелима од по 7/288; да је између сада пок. Д. В2. из П. као закуподавца и туженог као закупца дана 24.05.1993. године закључен уговор о закупу тога простора (у сврху вршења угоститељске дјелатности) на одређено вријеме, са роком важења до 01.07.1995. године; да је прије истека тога рока, дана 09.12.1994. године, Д. В2. умро, а тужени наставио да користи предметну просторију и након истека уговореног рока; да је тако тај уговор прећутно обновљен на неодређено вријеме; да у таквој ситуацији слиједи примјена одредаба члана 599. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04 – у даљем тексту: ЗОО), по којима се у случају смрти закупца или закуподавца закуп наставља са њиховим насљедницима, ако није другачије уговорено; да тужилџа као законски насљедник на предметној непокретности иза пок. М. В., а овај као исто такав насљедник иза закуподавца, пок. Д. В2. са са напријед наведеним удјелом (108/288) према рјешењу о насљеђивању Општинског суда у Панчеву бр. Ов-614/97 од 10.07.1998. године и допунског рјешења тога суда под истим бројем од 24.06.1999. године, а потом и рјешења о насљеђивању Основног суда у Требињу бр. Ов-74/2002 од 04.04.2002. године, има право на отказ предметног уговора; да се тако тужба у овој ствари, која је достављена туженом уз позив за рочиште заказано за 23.11.1999. године, има сматрати отказним налогом са отказним роком од 6 мјесеци, који је почео да тече од дана доставе тужбе туженом, у смислу одредаба члана 28. Закона о закупу пословних зграда и просторија (“Службени лист СР БиХ“ бр. 33/77); да је тај рок протекао, па да тужилџи, с обзиром на одредбе члана 15. Закона о основним својинско-правним односима (“Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80 и 36/90 и “Службени гласник РС”, бр. 38/03), припада право на отказ предметног уговора, јер да то спада у послове редовног управљања предметним простором, а да остали сувласници, осим мањинских сувласника (умјешача), томе се не противе.

А из образложења побиијане пресуде произлази да другостепени суд усваја чињенично стање утврђено првостепеном пресудом као правилно, али у извјесној мјери одступа од правне заснованости тужбеног захтјева утолико што сматра да нема основа примјени одредаба члана 599. ЗОО с обзиром на одредбе члана 568. тога закона – да се одредбе Главе XI ЗОО не примјењују на закупе уређене посебним прописима. Сматра да је тужбени захтјев основан с обзиром на одредбе члана 37. и члана 43. Закона о основним својинско-правним односима – да власник може тужбом захтијевати од држаоца индивидулане одређене ствари предају те ствари и да то право припада и сувласнику, како на

цијелој ствари тако и на њеном дијелу. Притом указује на чињеницу да је закуподавац у току трајања предметног уговора умро, па да се у таквом ситуацији не примјењују одредбе члана 33. Закона о закупу пословних зграда и просторија по којима се уговор закључен на одређено вријеме, истеком времена на које је закључен, сматра прећутно обновљеним на неодређено вријеме ако закупац и послѣје времена на које је уговор био закључен настави да користи пословну просторију, а закуподавац се томе не противи.

Овај (ревизиони суд) налази да је тужбеном захтјеву правилно удовољено иако нижестепени судови пресуде заснивају на различитим материјално-правним прописима. Позивање првостепеног суда на одредбе члана 599. ЗОО не би било неосновано из разлога које наводи другостепени суд, већ из разлога што садржајно идентична одредба постоји и у члану 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија – да закуп не престаје кад треће лице куповином или по другом основу стекне од закуподавца зграду или посебни дио зграде у којој се налазе закупљене просторије; у том случају треће лице ступа у права и обавезе закуподавца. С обзиром на то, произлази да је првостепени суд пресуду правилно засновао на одредбама члана 28. Закона о закупу пословних зграда и просторија, с тим да овај суд налази да томе треба додати и одредбе члана 27. став 1. тога закона - да је отказ уговора о закупу таквих просторија пуноважан када између дана доставе отказа противној страни и дана када треба да престане закупни однос протекне отказни рок. При том ваља имати у виду и одредбе члана 30. тога закона да у случају приговора закупца на отказни налог, слиједи парнични поступак као у овој правној ствари у којем се закуподавац појављује у улози тужиоца а закупац у улози туженог.

С обзиром на такво стање ствари и чињеницу да се код отказа уговора о закупу пословних просторуја, као и код реивиндикационог захтјева, у суштини, ради о истоме - да се предмет закупа врати у посјед тужиљи као закуподавцу односно његовом правном сљеднику, приговор туженог да је тужбени захтјев прекорачен, указује се неоснованим. Исто тако је неоснован ревизиони приговор да је другостепени суд учинио повреду одредаба парничног поступка тиме што није прекинуо поступак у овој правној ствари до окончања поступка по тужби умјешача Т. И1. и поступка за диобу непокретности иза пок. Д. В2., покренутог по умјешачу Т. И2., јер таква одлуку не би имала упориште у одредбама члана 378. и члана 379. ЗПП. Најзад, неоснован је и приговор о „стеченим правима“ тужиоца, јер се она заснивају на уговору чија важност је престала подношењем тужбе у овој правној ствари и протеклом шестомјесечног рока од дана доставе те тужбе туженом.

Код таквог стања ствари, овај суд налази да не постоје разлози због којих је ревизија изјављена. Такође налази да побијана пресуда нема недостатака који би се односили на страначку способност и заступање странака у овом спору, па се отуда ревизија туженог одбија као неоснована на основу члана 248. ЗПП.

Предсједник вијећа
Петар Бајић