

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 118-0-Рев-06-000 377  
Бања Лука, 28.3.2008. год.

## У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Драгослава Лукића, Биљане Томић, Дарка Осмића и Горјане Попадић као чланова вијећа, у правној ствари тужиље Т. Б.Л., ..., коју заступа пуномоћник заступника Т. А., адвокат, Б. Л., ..., против туженог М. П., Б. Л., ..., кога заступа пуномоћник Б. Б., адвокат, Б. Л., ..., ради плаћања закупнине, одлучујући о ревизији тужиље против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број Гж-2041/03 од 20.9.2005. године, на сједници одржаној дана 28.3.2008. године донио је

## П Р Е С У Д У

Ревизија се одбија.

## О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број П-2453/98 од 11.12.2002. године тужиља Т.Б.Л. одбијена је с тужбеним захтјевом да јој тужени М. П. исплати 5.080,52 КМ, са законском затезном каматом од 9.5.2002. године до исплате. Тужиља је обавезана да туженом накнади парничне трошкове у износу од 1.237,00 КМ у року од 15 дана под пријетњом извршења, по правноснажности пресуде.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број Гж-2041/03 од 20.9.2005. године, жалба тужиље је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужиља је изјавила ревизију против другостепене пресуде због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати надлежном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Републичко тужилаштво се није изјаснило о ревизији у смислу члана 390. став 3. Закона о парничном поступку који је био на снази у вријеме доношења првостепене пресуде („Службени лист СФРЈ“, број 4/77 до 35/91 и „Службени гласник Републике Српске, број 17/93 до 32/94, у даљем тексту ранији:

ЗПП) у вези са одредбама чланова 456. став 1., 459. и 461. Закона о парничном поступку који је сада на снази („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03, 85/03, 74/05 и 63/07, у даљем тексту важећи: ЗПП).

Тужбом се тражи плаћање закупнине за период од 1.6.1996. године до 31.5.1997. године, на основу уговора о закупу од 23.12.1995. године.

Тужила као закуподавац (тј. њен правни претходник УТМП Т. д.д. Б. Л.) и тужени као купац закључили су, према утврђеном чињеничном стању, уговор о закупу дана 23.12.1993. године под бројем 2512. Према том уговору купац је „путем јавне лицитације излицитирао по 1 м<sup>2</sup> 80 ДМ за 1.280 ДМ резервисао привремену локацију бр. 16 у површини од 16 м<sup>2</sup> на градској тржници у Б. Л. на којој ће... изградити привремени монтажно-демонтажни објекат за пружање трговинско-угоститељске и занатске дјелатности површине 16 м<sup>2</sup> у складу са урбанистичком техничком документацијом (изведбени пројект) – грађевинска дозвола“ (члан 1.). Према осталим уговорним одредбама закупнина се плаћа од дана проведене лицитације 23. децембра 1993. године (члан 2. став 1.); закупнина се утврђује ценовником којег доноси и усваја надлежни орган закуподавца, с тим да ће „о висини или промјени цијене“ закуподавац благовремено обавијестити купца (члан 2. став 2.); поред закупнине купац се је обавезао да плаћа трошкове који настају у току рада и то за утрошену електричну енергију, воду, одвоз смећа и слично, затим „допринос за кориштење грађевинског земљишта и комуналну накнаду“ (члан 3.). Тужени је на закупљеном земљишту површине 16 м<sup>2</sup> изградио привремени монтажни објект у складу са урбанистичком документацијом у коме обавља угоститељску дјелатност. Закупнину и трошкове на које се је обавезао, није платио тужили кроз спорни период, сматрајући да с њом није ни у каквом пословном односу и да је носилац права коришћења закупљеног земљишта Хотел П. Закључком одбора .... број 12/1-862 од 17.9.1966. године утврђено је да је од посебног интереса за О.Б.Л. изградња привремених објеката на парцелама к.ч. број 2/89, 2/83, 2/53, 2/75, 2/36, 2/52 и дијелу парцеле к.ч. број 2/40 у к.о. Бања Лука и да се то земљиште привремено додјељује ДП Т. (правном претходнику тужиле) „ради изградње привремених објеката, а до довођења земљишта намјени према регулационом плану“. Рјешењем О. секретаријата... број 11-364-770/93 од 28.10.1993. године дата је урбанистичка сагласност Т.Б.Л. као инвеститору за привремено уређење слободних површина у ... које „обухвата уређење партера и постављање 27 привремених објеката, 3 групе надстрешница и јавни WC на површини од 1368 м<sup>2</sup>“ уз назначење њихових хоризонталних и вертикалних габарита. Рјешењем истог секретаријата број 11-364-997/93 од 5.1.1994. године дата је туженом урбанистичка сагласност за изградњу привременог монтажно-демонтажног угоститељског објекта у ... „на земљишту означеном као к.ч. бр.2/2 к.о. Б. (стари премјер) што одговара к.ч. бр. 4377 к.о. Б. (нови премјер), локација бр.6“. Вјештак грађевинске струке М. П. изјаснио се је у налазу и мишљењу од 2.6.2002. године да „изграђени простор чини изграђену површину према УТ условима“, односно да је „уређено грађевинско земљиште за постављање привремених монтажних објеката“, које је Т.... својим средствима... уредила и изградила привремене површине, сходно одлукама, као локације за постављање привремених објеката“.

Првостепени суд је, полазећи од одредаба члана 17. став 4. у вези са чланом 13. Закона о грађевинском земљишту који је био на снази у вријеме закључења уговора о закупу, а и касније, кад је донесена првостепена пресуда ("Службени лист СРБиХ" број 34/86, 1/90. и 29/90 и "Службени гласник Републике Српске", 29/94, 23/98 и 5/99, у даљем тексту: ЗГЗ) закључио, супротно налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке, да површина од 16 м<sup>2</sup> коју је тужени примио у закуп није грађевинско изграђено, него грађевинско неизграђено земљиште. Тужила као носилац привременог права коришћења, могла је спорно земљиште уступити другоме на привремено коришћење, али само за пољопривредну обраду (члан 22. став 1. ЗГЗ). Због тога је уговор о уступању земљишта ради изградње привременог монтажно-демонтажног објекта за обављање угоститељске дјелатности ништав у смислу члана 10. истог закона. Из тих разлога тужила је, првостепеном пресудом, одбијена с тужбеним захтјевом (ништав уговор не производи правно дејство, па не може бити ни основ за обавезивање туженог на плаћање закупнине и других трошкова).

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд указујући и на то да је уговор о закупу противан принудним прописима у смислу члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78 до 57/89 те „Службени гласник РС“ број 17/93 до 39/03-у даљем тексту: ЗОО).

Схватања нижестепених судова су правилна.

Ревизија није основана.

Чланом 17. став 4. ЗГЗ прописано је да се неизграђеним грађевинским земљиштем сматра, поред земљишта на коме није изграђена грађевина и земљиште на коме је изграђена привремена грађевина, помоћна односно споредна грађевина чије уклањање битно не отежава нормалну употребу постојеће стамбене или пословне зграде (ограда, бетонска стаза, шупа и др.). Неспорно је да у вријеме закључења уговора о закупу на закупуљеној површини земљишта од 16 м<sup>2</sup>, није било никаквих објеката и да је тужени накнадно на њој саградио привремени монтажно-демонтажни објект за обављање угоститељске дјелатности. Ова површина тиме није изгубила својство грађевинског неизграђеног земљишта, како то произилази из поменуте одредбе члана 17. став 4. ЗГЗ, па пошто је законска одредба довољно јасна, на ове околности није ни требало саслушавати вјештака грађевинске струке. Овакву правну карактеристику спорног земљишта не мијења ни чињеница што је тужила „својим средствима (цца 250.000,00 КМ) уредила и изградила привремене површине, сходно одлукама, као локације за постављање привремених објеката“, како је утврдио вјештак. Уговором о закупу земљиште није дато за пољопривредну обраду него ради изградње привременог објекта. Због тога је такав уговор ништав у смислу члана 10. у вези са чланом 22. став 3. ЗГЗ и члана 103. ЗОО. Ништави уговори не производе никакво правно дејство (члан 104. став 1. ЗОО). Из тих разлога није основан захтјев тужиле да јој тужени исплати закупнину за спорни период са законском затезном каматом.

У вези ревизионих навода тужиле потребно је указати на слиједеће.

1. Правноснажно пресуђена ствар (члан 333. став 1. и 2. ранијег ЗПП) сметња је за даље вођење парничног поступка ако постоји идентитет странака, захтјева и чињеничног основа у односу на неки други парнични поступак у коме је донесена правноснажна пресуда. У ранијој парници, окончаној доношењем првостепене пресуде број П-1113/95 од 30.9.1996. године, потврђене другостепеном пресудом број Гж-191/98 од 29.10.1998. године, исте су парничне странке као и у овом спору. Не постоји међутим идентитет захтјева, нити идентитет чињеничног основа, јер је ранијом пресудом одлучено о потраживању тужиле према туженом за период од 1.10.1994. године до 31.5.1996. године и о захтјеву за накнаду инфлаторне штете, настале у раздобљу од 1.10.1994. године до 31.12.1995. године. У овој парници, како је наведено, потраживања тужиле према туженом односе се на друго временско раздобље, од 1. јуна 1996. године до 31. маја 1997. године. Ранија правноснажна пресуда број П-1113/95 од 30.9.1996. године нема, према томе, значај правноснажно пресуђене ствари у односу на првостепену пресуду, донесену у овом спору. Због тога, доношењем нижестепених пресуда у овој парници није почињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 354. став 2. тачка 11. ранијег ЗПП (тј. није одлучено о захтјеву о коме је раније правноснажно пресуђено). Тачно је да су у ранијем и овом парничном поступку заузети различити правни ставови, али то међутим не значи да су побијане нижестепене пресуде, донесене у овој парници, захваћене било каквим недостацима.

2. Ревиденткиња тврди да „није могуће проглашавати ништавим уговор о закупу простора, а не поништити УТ услове, урбанистичку сагласност и одлуку надлежног органа О. Б. Л. о додјели на коришћење простора и одређивању намјене простора“. У ревизији се даље наводи да тужила није одређивала намјену простора, него орган управе који је имао право на то.

Евентуално поништавање урбанистичко-техничких услова, урбанистичке сагласности и одлуке надлежног органа „о додјели на коришћење простора и одређивању намјене простора“ не спада у судску надлежност. У том смислу није био ни постављен тужбени захтјев, па се о наведеним питањима није ни могло одлучивати у овој парници јер „у парничном поступку суд одлучује у границама захтјева који су стављени у поступку“ (члан 2. став 1. ранијег ЗПП).

Тачно је да градско грађевинско земљиште одређује општина (члан 13. став 1. ЗГЗ), односно њен надлежни орган. То одређивање не може да буде противно принудним прописима садржаним у одредбама чланова 22. и 10. ЗГЗ.

3. У ревизији се наводи да редовни судови нису надлежни да одређују намјену простора, ни шта се сматра изграђеним или неизграђеним грађевинском земљиштем, него да надлежни органи управо утврђују шта се сматра пословним простором и одређују његову намјену, с обзиром да тужила обавља регистровану дјелатност „у складу са чл. 4. ст.2, 9, 22, 27. и 29. Закона о трговини („Службени гласник РС број 16/96, 25/96 и 52/01“).

Из одредаба члана 17. став 4. ЗГЗ произилази да 16 м<sup>2</sup> земљишта које је додијељено туженом по основу уговора о закупу чини градско грађевинско неизграђено земљиште. У списима нема података о томе, нити је током поступка доказано, да је одлуком О. Б. Л. (односно њеног надлежног органа) ова

површина утврђена као градско грађевинско изграђено земљиште (закључак И. о. О. Б. Л., и рјешења Секретаријата ..., о којима је напријед било ријечи, као ни остала урбанистичко-техничка документација у списима, не представљају одлуке у том смислу). Судови, према томе, нису одредили намјену простора, а надлежни орган није донио одлуку да је земљиште на којем је тужени изградио монтажни објект грађевински изграђено. Није спорно, али ни битно за пресуђење у овом спору да „надлежни органи управе утврђују шта се сматра пословним простором и одређује његову намјену“.

4. Ревиденткиња је поставила питање: „Како је могуће да тужени користи простор без правног основа и неосновано се богати због тога што никоме ништа не плаћа, а користи туђе право, односно ствар“.

Напријед је објашњено због чега тужени није дужан да плаћа тужиљи закупнину и трошкове за спорни период. О питањима стицања без основа („неоснованог обogaћења“), коришћења туђе ствари и туђег права није се могло расправљати у овом спору с обзиром на поменућу одредбу члана 2. став 1. ранијег ЗПП.

5. Ревиденткиња се позива на одредбе чланова 2. и 5. Закона о промету непокретности (“Службени лист СРБиХ“ број 38/78, 4/89, 29/90, 22/91 и “Службени гласник Републике Српске”, број 29/94). Та правила се, међутим, не примјењују на овај случај.

6. У ревизији је изнесено схватање да је суд био дужан да затражи мишљење надлежног органа управе ако је сумњао да се ради о изграђеном или неизграђеном грађевинском земљишту или да то ријешити као претходно питање (члан 12. ранијег ЗПП).

Према стању у списима, а с обзиром на поменућу одредбу члана 17. став 4. ЗГЗ, земљиште на којем је тужени изградио привремени угоститељски објект, спада у грађевинско неизграђено земљиште, о чему је већ било ријечи. Ако је тврдила друкчије, тужиља је била дужна да то и докаже (члан 219. ранијег ЗПП), што међутим није учинила.

7. Одредба члана 22. став 2. ЗГЗ није ни примјењивана у овом спору (она је давала овлашћење тужиљи као носиоцу привременог права коришћења спорног земљишта да на њему подигне привремену грађевину за своје потребе, а не да га даје у закуп трећем лицу у непољопривредне сврхе).

8. Тврдња ревиденткиње да је уговор о закупу био основ за издавање одобрења за грађење („грађевинске дозволе“) привременог монтажног објекта, без утицаја је на правна становишта заузета у овој и у нижестепеним одлукама).

9. У ревизији се поставља питање којим је прописима супротан уговор о закупу.

Тај уговор је у противности са већ поменућом одредбом члана 22. став 3. ЗГЗ која је императивног карактера.

10. Правилно је схватање да је код ништавог уговора свака уговорна страна дужна да врати другој оно што је од ње примила. Овдје тужбени захтјев није био постављен у том смислу, па се о томе није могло ни судити (поново се напомиње да у смислу члана 2. став 1. ранијег ЗПП суд одлучује у парничном поступку у границама захтјева који су стављени у поступку). Због тога другостепени суд није ни могао „ријешити спорни однос у смислу одредбе чл. 104-108. Закона о облигационим односима“, како то сматра ревиденткиња.

11. У овом спору, с обзиром на његову суштину и све што је напријед речено, не примјењују се одредбе члана 104. став 2. и 3. ЗОО.

12. Другостепени суд није, према томе, починио повреде одредаба парничног поступка на које се указује у ревизији (образложење другостепене пресуде није ни формално, ни неразумљиво, засновано је на утврђеном чињеничном основу и правилном правном ставу, о чему је већ било ријечи, нема противрјечности између изреке и разлога као ни разлога међусобно, нити постоји нелогичност између изреке пресуде и доказа, исправа и образложења; у ревизији се не наводи које разлоге „другостепени суд формално образлаже“, а који „не постоје“).

13. Нижестепене пресуде немају, према томе, недостатака на које указује ревиденткиња, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Доследно томе, ревизија тужилице је одбијена као неоснована (члан 393. у вези са чланом 386. ранијег и чланом 456. став 1. важећег ЗПП).

Предсједник вијећа  
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарне  
Амила Подрашчић