

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: Рев-681/05
Бања Лука, 09.11.2007. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као предсједника вијећа, Стаке Гојковић, Дарка Осмића, Виоланде Шубарић и Драгослава Лукића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца ПП А. Б. Л., кога заступају пуномоћници М. Т. и С. Т., адвокати из Б. Л., против туженог ДП М. И. Б. Л., кога заступа пуномоћник С. С., адвокат из Л., ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Пж-195/02 од 21.03.2005. године, на сједници одржаној 09.11.2007. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б. Л. број Пж-195/02 од 21.03.2005. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. Л. број Пс-176/98 од 31.01.2002. године одбијен је као неоснован тужбени захтјев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезе да му исплати штету због једностраног раскида уговора број 55/95 од 27.4.1995. године у укупном износу од 152.256,00 КМ са законском затезном каматом од 20.11.2001. године до коначне исплате уз накнаду трошкова поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Пж-195/02 од 21.03.2005. године, жалба тужиоца је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужилац побија другостепену пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се оспорена пресуда укине и предмет врати на поновно суђење.

Тужени није одговорио на ревизију тужиоца.

Ревизија је основана.

Према утврђењу првостепеног суда парничне странке су 27.4.1995. године закључиле уговор о закупу на неодређено вријеме број 55/95 којим је тужени, као закуподавац, уступио на коришћење тужиоцу, као закупопримцу,

зелену површину тј. дио паркинг простора до бензинске пумпе у површини од око 300 м² за обављање регистроване дјелатности пружања услуга у друмском промету и издавање у закуп аутомобила без возача "R. с.", за мјесечну закупнину у износу од 600 динара, а која ће се повећавати сходно порасту цијена на тржишту. Анексом уговора од 12.5.1995. године одређено је да уговор број 55/95 од 27.4.1995. године траје пет година тј. од 1995. до 2000. године. Рјешењем СО Б. Л. од 07.10.1992. године утврђено је трајно право коришћења у корист туженог као власника пословних објеката изграђених на земљишту означеном као к.ч. 83/8, к.ч. 83/10, к.ч. 103/1 и к.ч. 103/3, уписаних у зк.ул. бр. 1035 к.о. Б. Тужени је писмено обавијестио тужиоца о раскиду уговора са 01.3.1996. године наводећи да су међународне снаге УНМИБИХ преузеле објекат.

Полазећи од чињенице да се предметни закуп не односи на закуп пословних објеката него на коришћење зелене површине, тј. дијела паркинг простора до бензинске пумпе, првостепени суд је закључио да је предметни уговор закључен супротно одредби члана 42. став 1. Закона о грађевинском земљишту ("Службени лист СР БиХ", бр. 34/96 до 29/90 и "Службени гласник РС", бр. 29/94 до 5/99) и да је као такав ништав у складу са чланом 10. истог закона. По оцјени првостепеног суда предмет овог уговора је недопуштен у смислу члана 47. у вези са чланом 49. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/78 до 57/89 и "Службени гласник РС", бр. 17/93, 3/96 и 39/03, у даљем тексту: ЗОО), па како ништав уговор не производи правно дејство према одредби члана 103. ЗОО у цјелости је одбио тужбени захтјев тужиоца.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење првостепеног суда и правни закључак у погледу ништавости предметног уговора, али сматра да је закључени уговор о закупу супротан одредби члана 22. став 1. Закона о грађевинском земљишту, па да је тужени имао право предметно грађевинско земљиште користити, али не и дати у закуп другоме у непољопривредне сврхе. Како је предметни уговор ништав из овог разлога у складу са чланом 10. Закона о грађевинском земљишту не може бити говора о раскиду уговора, па ни о правним пиосљедицама раскида уговора из ког основа тужилац потражује накнаду штете. Из ових разлога је другостепени суд жалбу тужиоца одбио и првостепену пресуду потврдио.

Основано ревидент указује да је оспорена пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права.

Свој закључак о ништавости предметног уговора о закупу првостепени суд заснива на одредби члана 42. став 1. Закона о грађевинском земљишту, а другостепени суд на одредби члана 22. истог закона. Међутим, с обзиром на утврђено чињенично стање на спорни однос се не могу примијенити наведене законске одредбе.

Одредба члана 22. Закона о грађевинском земљишту односи се на носиоце права привременог коришћења грађевинског земљишта и према тој одредби носилац права привременог кориштења може другоме уступити на привремено коришћење неизграђено градско грађевинско земљиште, али само за пољопривредну обраду. Из ове одредбе јасно произлази да се забрана

уступања грађевинског земљишта на коришћење другом лицу осим за пољопривредну обраду односи само на носиоце права привременог коришћења грађевинског земљишта.

Насупрот томе, забрана уступања у Закону о грађевинском земљишту се не прописује за носиоце трајног права коришћења грађевинског земљишта, а које према одредби члана 43. тог закона траје док постоји зграда. Одредбом члана 42. став 1. Закона о грађевинском земљишту прописано је да се трајно право коришћења може пренијети, отуђити, наслиједити или оптеретити само заједно са зградом.

Према одредби члана 170. Закона о просторном уређењу ("Службени гласник СР БиХ" бр. 9/87 до 14/91) који је био на снази у вријеме настанка спорног односа (идентичну одредбу садржи члан 99. сада важећег Закона о уређењу простора, "Службени гласник РС", бр. 19/95 до 10/98) под грађевином се подразумијевају између осталог саобраћајне грађевине и јавне зелене површине. Из наведеног произлази да се изграђени паркинг простор и зелена површина сматрају грађевином, а земљиште под тим грађевинама изграђеним грађевинским земљиштем. Уколико се земљиште које је предмет уговора о закупу између тужиоца и туженог налази унутар граница земљишта на коме је тужени носилац трајног права коришћења нема мјеста примјени члана 10. у вези са чланом 22. став 3. Закона о грађевинском земљишту, како је то погрешно учинио другостепени суд, нити би предметни уговор о закупу био супротан одредби члана 42. истог закона, како је то закључио првостепени суд.

Међутим, према одредби члана 2. Закона о грађевинском земљишту грађевинско земљиште, као добро од општег интереса, користи се према његовој намјени на начин и под условима прописаним овим законом. Стога је за правилну примјену материјалног права било нужно утврдити да ли је земљиште које је било предмет уговора о закупу унутар граница изграђеног грађевинског земљишта на којем тужилац има трајно право коришћења, и ако јесте, која је намјена тог земљишта утврђена регулационим планом или планом парцелације и на темељу утврђења тих чињеница судити о правној ваљаности предметног уговора о закупу.

Због погрешне примјене материјалног права нижестепени судови ове чињенице, од којих зависи одлука о спору, нису утврдили. Стога је примјеном члана 250. став 2. у вези са чланом 456. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 85/03, 85/03, 74/05 и 63/07), одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Петар Бајић