

ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: Рев-737/05  
Бања Лука, 13.7.2007. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Стевана Савића, као предсједника вијећа, Петра Бајића, Биљане Томић, Златка Куленовића и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужиље Т А.Д. Б.Л., коју заступа Т.А., адвокат из Б.Л., против туженог М.П. из Б.Л., кога заступа Б.Б., адвокат из Б.Л., ради плаћања дуга, одлучујући о ревизији тужиље против пресуде Окружног суда у Б.Л. број Гж-1228/03 од 06.05.2005. године, на сједници одражној 13.7.2007. године, донио је

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се уважава, укида се пресуда Окружног суда у Б.Л. број Гж-1228/03 од 06.05.2005. године и предмет враћа том суду на поновно суђење.

### О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Б.Л. број П-2188/98 од 02.10.2002. године, обавезан је тужени П.М. да тужиљи Т А.Д. Б.Л. плати 5.053,43 КМ, са законском затезном каматом почев од 01.4.2002. године до исплате уз обавезу да накнади и трошкове спора у износу од 3.589,00 КМ са законском затезном каматом почев од 01.4.2002. године до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б.Л. број Гж-1228/03 од 06.05.2002. године, жалба туженог је уважена, првостепена пресуда преиначена тако што је одбијен тужбени захтјев тужиље уз обавезу да туженом на име трошкова поступка накнади износ од 1.400,00 КМ, све у року од 15 дана по правоснажности пресуде под пријетњом извршења.

Тужиља ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, с приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен, нити се Републички тужилац изјаснио о поднесеној ревизији (члан 390. став 3. Закона о парничном поступку – "Службени лист СФРЈ", бр. 4/77 до 35/91, и "Сл. гласник РС" бр. 17/93 до 32/94, у даљем тексту: ЗПП), који се на основу одредби члана 456. став 1. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 58/03 до 74/05, у даљем тексту: ЗППРС) има примјенити у овом спору.

Ревизија је основана.

Предмет спора је захтјев тужиље да јој тужени из основа уговора о закупу плати закупнину у износу од 5.053,43 КМ за период од 01.6.1997. до 31.5.1998. године, са законском затезном каматом почев од 01.4.2002. године до исплате.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да су странке у спору 23.12.1993. године под бројем 2512 закључиле уговор о закупу по којем се туженом даје у закуп 16 м<sup>2</sup> земљишта ради постављања, изградње, привременог монтажно-демонтажног објекта за пружање трговинско-угоститељских и занатских услуга у складу са урбанистичко-техничком документацијом и грађевинском дозволом, уз обавезу туженог као закупца да поред закупнине плаћа утрошену електричну енергију, воду, одвоз смећа, допринос за коришћење грађевинског земљишта и комуналних услуга, као и да плаћа мјесечни закуп од 80,00 DEM по 1 м<sup>2</sup>; да се предметно земљиште налази на Г.т. у Б.Л.; да је рјешењем број 11-374-770/93 од 28.10.1993. године Општински секретаријат за просторно уређење и комуналне послове општине Б.Л. тужилји као инвеститору дала урбанистичку сагласност за привремено уређење слободних површина и то под условима да то уређење обухвата уређење простора као и постављања 27 привремених објеката са хоризонталним и вертикалним габаритима – приземље, прикључак на електро и ГТ мрежу; да је рјешењем истог Секретаријата број 11-361-31/94 од 21.02.1994. године туженом као инвеститору дато одобрење да може приступити извођењу радова на изградњи привременог монтажно-демонтажног објекта намјене угоститељско-шалтерске продаје – локација бр. 6, а сходно уговору о закупу кога је закључио са тужилом 23.12.1993. године под бројем 2512; да је тужени изградио монтажно-демонтажни објекат на земљишту – локацији која је наведена у наведеном рјешењу Секретаријата за просторно уређење и комуналне послове и да тужени одбија да тужилји плати закуп који захтјевом тражи у овом спору.

Првостепени суд налази да предметни уговор о закупу није супротан принудним прописима и моралу друштва те позивом на одредбе члана 567. Закона о облигационим односима, судио је тако што је обавезао туженог да тужилји плати закупнину у износу наведеном у изреци првостепене пресуде.

Другостепени суд, одлучујући о жалби туженог усваја чињенична утврђења првостепеног суда али не и правни став, налазећи да се предметно земљиште површине 16 м<sup>2</sup> које је дато туженом налази на Г. т. у Б. Л. која у нарави представља грађевинско земљиште, које тужилја у смислу одредби члана 22. став 2. Закона о грађевинском земљишту није могла дати у закуп другим лицима ради изградње предметног објекта, већ је могла дати у закуп привремени објекат кога је она изградила, па како је привремени објекат изградио сам тужилац, то да је предметни уговор о закупу ништав у смислу одредби члана 10. Закона о грађевинском земљишту и као такав противан принудним прописима у смислу одредби члана 103. Закона о облигационим односима и судио тако што је жалбу туженог уважио, првостепену пресуду преиначио и одбио тужбени захтјев.

Одлука другостепеног суда да је предметни уговор о закупу земљишта на којем је тужени изградио привремени монтажни-демонтажни пословни објекат

за намјену угоститељско-шалтерске продаје, ништав у смислу одредби члана 10. Закона о грађевинском земљишту, није правилна.

Издавање земљишта у закуп искључиво у пољопривредне сврхе прописано је само за неизграђено градско грађевинско земљиште (члан 22. став 3. Закона о грађевинском земљишту - "Сл. лист СР БиХ", бр. 34/86, у даљем тексту ЗГЗ), који је био на снази у вријеме закључења предметног уговора о закупу.

Непокретност (земљиште) које је тужени примио у закуп на основу предметног уговора о закупу земљишта закљученог са тужиљом, које се налази у саставу дијела Г.т. у Б.Л., које јој је рјешењем Општинског секретаријата за просторно уређење и комуналне послове општине Б.Л. број 11-364-770/93 од 28.10.1993. године дато као инвеститору, за привремено уређење и изградњу привремених објеката до довођења земљишта намјени према Регулационом плану кога је тужила прије издавања у закуп предметног земљишта уредила тако што је довела електро и ТТ мрежу, одвод за отпадне воде, а затим обезбиједила прикључак на интерну водоводну мрежу, па према томе то земљиште није неизграђено градско грађевинско земљиште, него изграђено и средство је тужиле којим она управља и располаже ради остваривања њене привремене дјелатности.

Стога се правни режим, прописан за грађевинско земљиште по одредбама ЗГЗ не примјењује на земљиште које је предмет закупног односа странака у спору, па ни њихов уговор о закупу није апсолутно ништав у смислу члана 10. у вези са чланом 22. став 2. ЗГЗ.

Из реченог произилази да је другостепени суд услијед погрешног правног става пропустио да оцијени и остале релевантне наводе жалбе туженог, па је стога ревизија тужиле уважена, побијана другостепена пресуда укинута и предмет враћен другостепеном суду који ће у наставку поступка након оцјене жалбених навода туженог донијети закониту одлуку (члан 250. став 2. у вези са одредбом члана 456. став 2. ЗППРС).

Предсједник вијећа  
Стеван Савић