

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-08-000 287
Бања Лука, 27.01.2010. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Драгослава Лукића, као предсједника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиље Д.О.О. Г. из Т. коју заступа законски заступник директор Г. Г. из Т., против тужених А.Д. Б. из Т., коју заступа пуномоћник М.Т., запослен код тужене и Општине Т., коју заступа П. РС Сједиште замјеника у Д., ради утврђења ништавости уговора о закупу и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиље, против пресуде Окружног суда у Добоју број 013-0-Пж-07-000 005 од 18.12.2007. године, на сједници одржаној 27.01.2010. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Добоју број 085-0-Пс-06-000-233 од 03.11.2006. године одбијен је тужбени захтјев тужиље Д.О.О. Г. из Т. против тужених А.Д. Б. из Т. (у даљем тексту: првотужена), и Општине Т. (у даљем тексту: друготужена) ради утврђења ништавости уговора о закупу грађевинског земљишта закљученог 29.7.2003. године између друготужене, као закуподавца и првотужене, као закупца, чији је предмет земљиште означено као к.ч. број 637 К.О. Т.Г. површине од 27,50 м², као и захтјев да јој друготужена накнади штету у мјесечним износима од 1.000,00 КМ у виду изгубљене зараде у периоду од 17.11.2002. године до пресуђења (став 1. и 2. изреке) одбијен је приједлог тужиље да се одреди судска мјера обезбјеђења којом је тражена забрана првотуженој да обавља пословну дјелатност у бесправно саграђеном привременом објекту-киоску постављеном на парцели к.ч. број 637 К.О. Т. до прибављања употребне дозволе за наведени објекат на тој локацији (став 3.); обавезана је тужиља да друготуженој накнади трошкове спора у износу од 2.042,00 КМ, у року од 30 дана од правоснажности пресуде под пријетњом извршења (став 4.).

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 013-0-Пж-07-000 005 од 18.12.2007. године жалба тужиље дјелимично је уважена, првостепено рјешење садржано у ставу другом изреке првостепене пресуде којом је одбијен приједлог тужиље за одређивање судске мјере обезбјеђења, се укида (став 1.); у преосталом дијелу (којом је одбијен тужбени захтјев тужиље и у одлуци о

трошковима поступка) жалба тужиље одбија се као неоснована и потврђује првостепена пресуда (став 2.).

Тужиља ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се побијана пресуда преиначи тако што ће се њена жалба уважити, преиначити првостепена пресуда и удовољити тужбеном захтјеву у цјелости или да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Друготужена је у одговору на ревизију тужиље предложила да се иста одбије.

Првотужена није подносила одговор на ревизију тужиље.

Ревизија није основана.

Тужиља у тужби захтјевом тражи: 1. да се утврди да је ништав уговор о закупу грађевинског земљишта, кога су дана 29.7.2003. године закључили, друготужена, као закуподавац и првотужена, као купац, у којем је предмет закупа земљиште означено као к.ч. број 637 К.О. Т., које се налази у Т. у Улици....; 2. да се утврди да је друготужена као надлежни орган незаконитим радњама у рјешавању њеног захтјева за додјелу предметног земљишта на коришћење и захтјева за закључење уговора о закупу тог земљишта, узроковала јој материјалну штету у мјесечним износима од по 1.000,00 КМ у периоду од 17.11.2002. године до дана доношења првостепене пресуде и 3. да се друготужена обавезе да јој накнади материјалну штету у виду изгубљене добити у мјесечном износу од 1.000,00 КМ почев од 17.11.2002. године до дана доношења првостепене пресуде.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио чињенично стање: да су првотужена, као закуподавац и тужиља, као купац дана 28.7.1993. године закључиле уговор о закупу објекта – киоска који се налази у Улици... у Т., уз плаћање мјесечне закупнине у износу од 200,00 њемачких марака (у даљем тексту ДМ); да је наведени уговор о закупу закључен на одређено вријеме у трајању од 6 мјесеци уз могућност продужавања; да су исте уговорне стране 01.2.2001. године закључиле Анекс уговора од 17.11.1995. године који је закључен између истих странака у којем је предмет уговора пластични киоск дводјелни И. Љ. а постављен поред тротоара у Ул... у Т. између стабено-пословне зграде број 57 у којем су у члану 1. уговора сагласно константовале “да је уговор закључен 17.11.1995. године истекао 17.11.2000. године, па сходно тачци 4. тог уговора користе могућност његовог продужења за период од двије године, те сагласно констатују да је исти уговор продужен у наредне двије године до закључно 17.11.2002. године уз могућност поновног продужавања уколико се странке уговорнице о томе сагласе”; да тужиља и првотужена нису продужиле важење наведеног уговора, па је након истека уговорног рока 17.11.2002. године тужиља напустила даље кориштење закупљеног објекта; да

је писменим захтјев од 26.9.2002. године тужила од друготужене тражила да са њом закључи уговор о кориштењу грађевинског земљишта у друштвеној својини и да је тужила 17.4.2003. године, друготуженој поднијела захтјев да јој се уступи грађевинско земљиште у друштвеној својини, непосредном погодбом о којем друготужена није донијела никакву одлуку; да су 29.2.2003. године, друготужена као закуподавац и првотужена, као купац закључиле писмени уговор о закупу грађевинског земљишта којим се првотуженој уступа у закуп грађевинско земљиште означено са к.ч. број 637 К.О. Теслић-Град у површини од 27,50 м² у првој грађевинској зони, а према закључку Скупштине општине Т., број 01-013/01-75/02 од 6.6.2002. године и да је овај уговор сачињен на период од 29.7.2003. године и важи до доношења измјена и усклађивања одлуке о градском грађевинском земљишту са одредбама Закона о грађевинском земљишту (чл. 2. уговора); да се овим уговором купац обавезала да ће на закупљеном земљишту поставити привремени објекат, према урбанистичкој сагласности а на основу привремено издате грађевинске дозволе на земљишту датом у закуп, кога ће уклонити када то затражи надлежни орган (чл. 5. и 6. уговора); да је Општина Т., Општинска управа, Одјељење за просторно уређење, рјешењем број 02-364-298/01 и 02-364-402/01 од 8.4.2003. године по захтјеву за издавање урбанистичке сагласности, тужили и првотуженој дала урбанистичку сагласност; првотуженој за легализацију изведених радова на постављању монтажног киоска као привремено пословног објекта односно урбанистичку сагласност за лоцирање наведеног киоска као привременог пословног објекта типа... Ш. на мјесту постојећег киоска и на грађевинском земљишту означеним са к.ч. број 637 К:О. Т.-Г. и тужили за локацију новог киоска типа... Ш. као привременог пословног објекта, на мјесту постојећег дводјелног киоска на земљишту означеном у тачци 1. диспозитива овог рјешења, а локације објекта се налазе у Т. у Улици... унутар урбанистичког подручја Т.; тужила је против овог рјешења поднијела жалбу коју је Министарство... Б.Л., рјешењем број 01-364-1223/2001 од 26.05.2003. године одбило, против којег је тужила поднијела тужбу Врховном суду Републике Српске који је у управном спору пресудом број У-842/03 од 29.11.2006. године тужбу тужиле уважило и наведено рјешење Министарства... Б. Л., поништило.

Код оваквог стања чињеница нижестепени судови налазе “да су тужила и првотужена били у облигационом односу по основу закљученог уговора о закупу привременог објекта киоска од 28.7.1993. године до 17. 11.2002. године када је тужила напустила закупљени објекат јер да јој је престао закуп који је закључен на одређено вријеме по Анексу уговора од 01.12.2001. године закљученог на период од 17.11.2000. до 17.11.2002. године, којим уговором је регулисано коришћење привременог објекта-киоска лоцираног у Т. у Ул.... уз плаћање мјесечне закупнине а који киоск је власништво првотужене. Из тих доказа произилази и то да је тужила за сво вријеме коришћења киоска код управних органа подносила захтјев за урбанистичку сагласност од којих је добила такву сагласност са којим рјешењем није била задовољна па да се жалила надлежном министарству који је њену жалбу одбио те је тужила у управном спору покренутом тужбом код Врховног суда Републике Српске, исходувала пресуду којом је рјешењем надлежног министарства поништено. Да

је након престанка са радом тужиље у предметном објекту између тужених дошло до закључења уговора о закупу грађевинског земљишта од 29.2.2003. године са периодом важења од 29.7.2003. године до доношења измјена и усклађивања одлуке о градском грађевинском земљишту са одредбама Закона о грађевинском земљишту а на основу закључка СО-е Т. број 01-13/01-75/02 којим је уговором првотуженој као закупцу омогућено постављање привременог пословног објекта према урбанистичкој сагласности и њене обавезе уклањања када то затражи надлежни управни орган. Да је закључком СО-е Т. од 6.6.2002. године који је основ закључења овог уговора предвиђено да се изврши легализација свих привремено пословних објеката у складу са одлуком о уређењу простора Општине Т. и то доношењем рјешења о урбанистичкој сагласности за задржавање привремених пословних објеката, доношењем одобрења за грађење и одобрења за употребу, све у сагласности са Законом о уређењу простора, те закључивање уговора о закупу земљишта у складу са одредбама одлуке о грађевинском земљишту и то на период од 3 године уз плаћање одређених накнада, а начелнику дато овлашћење да у име Општине Т. може закључивати ове уговоре”. Да предметни уговор о закупу кога су тужени закључили 29.2.2003. године није ништав јер је закључен на основу закључка и одлуке СО Т. који се темељи на одредбама Закона о грађевинском земљишту а основ имају у рјешењу о урбанистичкој сагласности друготужене од 8.4.2003. године којом тужиља није била задовољна и исто је поништено пресудом Врховног суда Републике Српске. Да предметни уговор о закупу није супротан одредбама Закона о грађевинском земљишту а на основу којих је дата могућност Скупштини општине да својом одлуком регулише питање закупа грађевинског земљишта, што је друготужена учинила, док се остале одредбе тог закона на које се тужиља позива односе на додјелу на коришћење неизграђеног грађевинског земљишта ради изградње – трајних грађевина, што овдје није случај, па ни то што тужиља указује да јој је требало бити додјељено непосредном погодбом, а одредбе овог закона искључују такву могућност. Да тужиља није доказала да је штета на име изгубљене зараде настала противправном радњом или пропуштањем друготужене а којој је настала након што је 17.11.2003. године истекло рок уговорен предметним уговором о закупу. Зато су нижестепени судови позивом на одредбе члана 154. и 155. Закона о облигационим односима одбили тужбени захтјев тужиље као неоснован.

Правилне су одлуке нижестепених судова којим је одбијен тужбени захтјев тужиље.

Нису основани приговори ревизије тужиље које је истицала и у току поступка пред нижестепеним судовима, да је предметни уговор о закупу грађевинског земљишта кога су тужене закључиле 29.2.2003. године са важноћу од 29.7.2003. године, у којем је предмет закупа грађевинско земљиште, к.ч. 637 површине 27,50 м² К.О. Т.-Г., у Ул..... у Т., на коме је првотужена поставила привремени пословни објекат, противан одредбама Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник РС“ број 86/03, са каснијим измјенама и допунама) и тиме да је ништав у смислу одредбе тог закона и чл. 103. Закона о облигационим односима.

Када је закључен предметни уговор о закупу од 29.2.2003. године, био је на снази Закон о грађевинском земљишту („Службени лист СРБиХ“ број 34/86. до 29/90. и „Службени гласник РС“ број 29/94. до 5/99, у даљем тексту: ЗГЗ) који се на основу члана 12. Уставног закона за провођење Устава Републике Српске („Службени гласник РС“ број 21/92) примјењује у Републици Српској, има примијенити у овом спору (принцип временског важење закона-tempus regit actum), а не Закон о грађевинском земљишту Републике Српске који је објављен у „Службеном гласнику РС“ број 86/03 од 25. октобра 2003. године, који је ступио на снагу 2. новембра 2003. године када је истекао осми дан од његовог објављивања (члан 95. тог закона) којим није прописано да ће се примјењивати и на раније настале односе везане за материју која је регулисана овим законом, на чију примјену тужиља погрешно указује.

Одредбом чл. 17. ЗГЗ је прописано, да Скупштина општине може неизграђено грађевинско земљиште додјелјивати физичким и правним лицима на коришћење ради изградње трајних грађевина (право коришћења земљишта ради грађења) или у закуп ради изградње привремених грађевина.

Из ових одредби произилази да само Скупштина општине може неизграђено грађевинско земљиште додјелјивати физичким или правним лицима ради изградње трајних грађевина или дати у закуп ради изградње привремених грађевина.

У овом је случају, предметни уговор о закупу грађевинског земљишта од 29.2.2003. године закључен је између друготужене Општине Т., као закуподавца и првотужене као закупца, којој је дато на коришћење градско грађевинско земљиште у површини од 27,50 м² у првој грађевинској зони у Т. у Ул..... на коме је првотужена поставила привремени пословни објекат (киоск) што су нижестепени судови у поступку утврдили, а што тужиља није оспоравала током поступка, а кога ће уклонити када то затраже надлежни органи (члан 6. наведеног уговора).

Стога наведени уговор о закупу грађевинског земљишта на коме је првотужена поставила привремену грађевину-(киоск), што се према члану 74. и 97. Закона о уређењу простора Републике Српске („Службени гласник РС“ број 84/02 до 53/07 сматра и киоск постављен на закупљеном земљишту, кога је првотужена поставила на закупљеном земљишту, није противан одредби чл. 17. ЗГЗ-у и тиме није ништав у смислу члана 10. тог закона, нити је ништав у смислу чл. 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78. до 57/89. и („Службени гласник РС“ број 17/93. до 74/04, у даљем тексту: ЗОО).

Тужиља је поред захтјева за утврђење ништавости предметног уговора о закупу, захтјевом тражила и накнаду штете на име изгубљене добити-неостварене мјесечне зараде због немогућности кориштења грађевинског земљишта и због тога што јој друготужена по њеном захтјеву није додјелила на

коришћење предметно земљиште као и због тога што са њом није закључила уговор о закупу тог земљишта.

Ни ови захтјеви за накнаду штете тужиље нису основани, а из разлога што друготужена одлуку о додјеливању предметног земљишта на кориштење тужиљи није донијела нити је по њеном захтјеву са њом закључила уговор о закупу тог грађевинског земљишта. Такво рјешење (о додјели неизграђеног грађевинског земљишта на коришћење) у смислу одредби чл. 9. ст.1. у вези с одредбом чл. 17. ЗГЗ доноси општина. Таква се одлука доноси по правилима управног поступка, а када није донесена, тужиља је по правилима тог поступка могла захтијевати њено доношење односно по протеку рока по њеном писменом тражењу, поднијети жалбу надлежном органу и по његовој коначности под законом прописаним условима, пред надлежним судом покренути управни спор, што према утврђеним чињеницама током поступка тужиља није предузимала.

С обзиром да суд у парничном поступку није овлашћен а ни надлежан да испитује и оцјењује правилност управног акта који је донесен, нити да испитује и оцјењује из којих разлога управни орган такав акт није донио, а у питању је сасвим друга врста поступка у односу на парнични поступак, то на страни друготужене нема кривње као законске претпоставке за накнаду штете у смислу члана 154. и 155. ЗОО коју тужиља тражи у овом спору.

Из реченог произилази да другостепена пресуда нема недостатака на које указује ревидент, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Доследно томе ревизија тужиље се одбија као неоснована (члан 248. у вези са чланом 241. Законом о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 58/03 до 49/09, у даљем тексту: ЗПП).

Предсједник вијећа
Драгослав Лукић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић