

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: Рев-328/05
Бања Лука, 30.10.2007. године

У ИМЕ НАРОДА!

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића као председника вијећа, Стаке Гојковић, Дарка Осмића, Драгослава Лукића и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца С. Р. из П., кога заступа пуномоћник И. С., адвокат из Б. Л., против туженог ПП М. П., кога заступа М. Б., ради исплате дуга, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-941/02 од 24.12.2004. године, на сједници одржаној 30.10.2007. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у П. број П-194/96 од 15.10.2001. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца којим је тражио да му тужени на име дуга по основу закупа пословног простора у П. у ул. Н. П. бр. 16. исплати 14.400,00 КМ са законском затезном каматом почев од дана доношења пресуде до коначне исплате и да му надокнади трошкове парничног поступка, те одлучено да свака странка сноси своје трошкове.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-941/02 од 24.12.2004. године, жалба тужиоца је дјелимично уважена, првостепена пресуда преиначена тако што је тужени обавезан да исплати тужиоцу износ од 3.300,00 КМ са законском затезном каматом од 15.10.2001. године до исплате. Истом пресудом одбијен је захтјев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због, како то произлази из навода ревизије погрешне примјене материјалног права и предлаже да се оспорена пресуда преиначи и одбије захтјев тужиоца.

Тужилац није одговорио на ревизију туженог нити се Републички јавни тужилац изјаснио о ревизији.

Ревизија није основана.

У овој парници тужилац захтјева да му тужени по основу закупа пословног простора у П., у ул. Н. П. исплати износ од 14.400,00 КМ. У поступку који је претходио доношењу првостепене пресуде међу парничним странкама показало се неспорним да је тужени као закупопримац са Б. А., као закуподавцем дана 20.4.1994. године закључио уговор о закупу пословног простора у површини од 16 м² који се налази у приземљу стамбено-пословне зграде у П. у ул. Н. П., да је уговор закључен на одређено вријеме од 15.11.1994. до 15.11.1996. године, да је мјесечна закупнина одређена у износу од 200,00 тадашњих динара. Неспорно је такође да је тужилац дана 22.7.1994. године са Б. А. закључио писмени купопродајни уговор који је овјерен код првостепеног суда под бројем ОВ-1409/94, према коме је тужилац купио од Б. А. пословни простор у површини од 34 м², укључујући простор који је тужени држао у закупу, те да је 15.11.1996. године тужени предао предметни пословни простор тужиоцу. Проведеним доказима првостепени суд је утврдио да је тужени (а према уговору у списима предмета М. М.) са О. П. закључио уговор о закупу истог пословног простора у површини од 16 м² дана 12.01.1995. године, те да је измирио обавезе према О. П. из овог уговора. Налазећи утврђеним да је тужени на име закупнине исплатио Б. А. износ од 1.500,00 нових динара прије овјере уговора о закупу, што је наведено и у уговору, првостепени суд је закључио да је тужени тиме измирио обавезу према овом закуподавцу за 7,5 мјесеци. Међутим, имајући у виду да је тужени 12.5.1995. године закључио са О. П. уговор о закупу истог простора и плаћао мјесечну закупнину од 112 ДМ О. а према закључку И. о. О.П. број 01/1-023-201-1/94 од 12.4.1994. године који га је обавезивао да закупнину плаћа општини, првостепени суд је закључио да је тужбени захтјев тужиоца неоснован. По оцјени првостепеног суда, уколико тужилац сматра да је О. П. незаконито располагала предметним пословним простором, тужилац од ње може захтјевати закупнину, а накнаду за већи простор од 16 м² да тужилац може захтјевати од туженог тек уколико у предмету П-19/01 докаже да је тужени користио већи пословни простор.

Одлучујући о жалби тужиоца другостепени суд је прихватио чињенично утврђење првостепеног суда, те нашао да је првостепени суд правилно закључио да је уговор о закупу који је тужени закључио са Б. А. на одређено вријеме правноваљан и да је тужени на основу овог уговора користио предметни пословни простор и исплатио Б. А. на име закупнине унапријед износ од 1.500,00 динара који износ одговара вриједности од 1.500,00 ДМ.

Међутим, закључак првостепеног суда да је правноваљан и уговор о закупу који је М. М. закључио са О. П. и да због тога тужилац може, ако сматра да општина није могла располагати предметним пословним простором на тај начин тражити исплату закупнине од општине, другостепени суд је оцијенио погрешним. Другостепени суд сматра да уговор о закупу који је тужени закључио са Б. А. на одређено вријеме није могао престати закључењем уговора о закупу између О. П. и туженог по закључку И. о. О. П., с обзиром да раније закључени уговор није престао ни на један од законом предвиђених начина. Стога је по оцјени другостепеног суда тужилац овлаштен да захтјева исплату уговорене закупнине, јер је у смислу члана 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија ("Службени лист СР БиХ", број 33/77 до 30/90) закључењем уговора о купопродаји ступио у права и обавезе закуподавца. Како је уговорена мјесечна

закупнина од 200,00 тадашњих динара, што одговара вриједности од 200,00 ДМ, односно 200,00 КМ, те како је тужени унапријед исплатио закупнину за 7,5 мјесеци, по оцјени другостепеног суда у обавези је да исплати тужиоцу износ од 3.300,00 КМ на име закупнине до истека уговореног периода. У односу на пословни простор од 18 м² није постојао уговор о закупу, па је захтјев тужиоца за исплату закупнине за овај дио пословног простора који је он купио, другостепени суд оцијенио неоснованим, али сматра да тужилац може тражити накнаду по другом основу.

Из ових разлога је другостепени суд дјелимично удовољио тужбеном захтјеву тужиоца позивајући се на одредбе члана 262. 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) и члана 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија и обавезао туженог да исплати тужиоцу на име закупнине за период од 16,5 мјесеци износ од 3.300,00 КМ уз тражене законске затезне камате. Како тужилац није поставио определијељен захтјев за накнаду трошкова парничног поступка, другостепени суд је позивајући се на одредбу члана 164. став 3. ЗПП-а овај захтјев тужиоца одбио као неоснованим.

Другостепена одлука је правилна и законита.

Правилно је закључио другостепени суд да је уговор о закупу који су закључили тужени и Б. А. дана 20.4.1994. године о закупу пословног простора у П. у ул. Н. П. у површини од 16 м² правноваљан јер је закључен у складу са одредбама члана 9. и 11. Закона о закупу пословних зграда и просторија. Нижестепени судови су утврдили да је тужени на основу овог уговора користио предметни пословни простор, да је на име мјесечне закупнине исплатио закуподавцу унапријед износ од 1.500,00 нових динара који је једнак износу од 1.500,00 КМ и да је тиме измирио закупнину за 7,5 мјесеци. Тужилац је предметни пословни простор стекао на основу уговора о купопродаји закљученог са закуподавцем Б. А. 22.7.1994. године, који је овјерен код надлежног суда под бројем ОВ-1409/94, па је у складу са одредбом члана 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија ступио у права и обавезе закуподавца. Уговор о закупу од 20.4.1994. године закључен је на одређено вријеме од 15.11.1994. до 15.11.1996. године. Како је тужени закуподавцу исплатио закупнину само за 7,5 мјесеци, правилно је закључио другостепени суд да тужиоцу припада право да у складу са одредбом члана 262. ЗОО захтјева од туженог да му исплати закупнину за преосталих 16,5 мјесеци у уговореном мјесечном износу.

Уговор од 20.4.1994. године није престао ни на један од начина прописаних законом. С обзиром да је наведени уговор о закупу био на снази од 15.11.1994. до 15.11.1996. године, уговор од 12.01.1995. године о закупу истог пословног простора између О. П. и М. М. не може произвести никакво правно дејство. Поред тога, на овај уговор не може се примијенити закључак И. о. О.П. број 01/1-023-201-1/94 од 12.4.1994. године, јер у вријеме закључења уговора о купопродаји између тужиоца и Б. А. на дан 22.7.1994. године тужени, а ни М. М. нису имали закључен било какав уговор у вези коришћења предметног пословног простора са О. П.

Тужилац је предметни пословни простор стекао куповином прије закључења уговора о закупу између О. П. и М. М., па чињеница да је он од 01.01.1995. године плаћао закупнину општини није од утицаја на права тужиоца да по основу ваљаног уговора о закупу захтјева од туженог исплату закупнине за остатак временског периода до истека времена на који је уговор закључен. Тужени је већ у новембру 1994. године знао да је предметни пословни простор тужилац купио од Б. А. са којим је он имао закључен уговор о закупу па се његови наводи да није знао који су стварни интереси и права тужиоца, не могу прихватити основаним.

Неоснован је приговор ревизије да другостепени суд није водио рачуна о року застарјелости и да је пропустио да примијени одредбу члана 375. ЗОО, јер да је потраживање тужиоца застарјело. Према изричитој одредби члана 360. став 2. ЗОО суд се не може обазирати на застарјелост ако се дужник није на њу позвао. Тужени није у поступку који је претходио доношењу оспорене пресуде истакао приговор застарјелости потраживања тужиоца, па нижестепени судови нису били дужни да испитују и утврђују да ли је потраживање тужиоца застарјело.

Приговор застарјелости потраживања не може се истицати у ревизији. За оцјену основаности овог приговора нужно је утврђивати чињенице везане за настанак права тужиоца, као и чињенице које воде застоју или прекиду застарјевања. Како се ревизија не може изјавити због погрешно или непотпуно утврђеног чињеничног стања према одредби члана 385. став 3. Закона о парничном поступку („Службени лист СФРЈ“, бр. 4/77 до 35/91, те „Службени гласник Републике Српске“, бр. 17/93 до 32/94), која се у складу са одредбом 456. став 1. сада важећег Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, бр. 85/03, 85/03 и 74/05) има примијенити у конкретном случају, приговор застаре који је истакнут тек у ревизији није овлаштен да испитује ревизијски суд.

Из наведених разлога су неосновани наводи ревизије да је другостепена пресуда заснована на погрешној примјени материјалног права. Стога је примјеном одредбе члана 393. ЗПП-а у вези са чланом 456. став 1. ЗПП-а, одлучено као у изреци.

Предсједник вијећа
Петар Бајић