

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 950
БањаЛука, 16.2.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као председника вијећа, Драгослава Лукића и Јанка Нинића као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца Трговинског пољопривредног предузећа В. А.Д. Ш., кога заступа директор и законски заступник Р. Т., а њега заступа пуномоћник М. М., адвокат, М. Г., Улица ... број ..., против тужене Ј. П., Ш., Улица ..., ради испуњења уговора и по противтужби тужене против тужиоца, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужене против пресуде Округног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-07-000 586 од 28.6.2007. године, у сједници вијећа одржаној 16.02.2009. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Мркоњић Граду број П-270/03 од 27.11.2006. године обавезана је тужена Ј. П. (у даљем тексту: тужена) да исплати тужиоцу Трговинском пољопривредном предузећу В. А.Д. Ш. (у даљем тексту: тужилац) 7.072,50 КМ по основу доспјелог дуга из уговора о закупу до 31. августа 2003. године, одједном, по правноснажности пресуде у року од 30 дана, а од 31. августа 2003. године да плаћа закупнину у мјесечном износу од 205,00 КМ за сваки протекли мјесец до 5-тог дана наредног мјесеца све до напуштања пословне просторије, те да му накнади парничне трошкове у износу од 1.800,00 КМ, све у року од 30 дана по правноснажности пресуде, под пријетњом извршења. Тужена је одбијена са захтјевом противтужбе да се утврди постојање њеног потраживања у износу од око 10.000,00 КМ по основу уложених средстава у адаптацију пословног простора, као и потраживања тужиоца у износу од 7.072,50 КМ, те да се тужилац, након пребијања ових потраживања, обавезе да јој исплати разлику од 2.927,50 КМ са 7,5% камата од подношења тужбе до исплате, уз накнаду парничних трошкова, у року од 30 дана под пријетњом извршења.

Другостепеном пресудом Округног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-07-000 586 од 28.6.2007. године жалба тужене је одбијена и потврђена првостепена пресуда.

Тужена је изјавила ревизију против другостепене пресуде због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Тужбом се тражи плаћање доспјелих и будућих доспјелих износа закупнине, а противтужбом - утврђивање висине новчаних средстава које је тужена уложила у адаптацију тих просторија и пребијање међусобних потраживања парничних странака.

Парничне странке су, према утврђеном чињеничном стању, закључиле 15. октобра 1999. године писмени уговор о закупу „на период од једне године од дана закључивања, односно дана потписивања истог“. Тужилац је тим уговором као закуподавац, дао туженој као закупцу пословне просторије у закуп „које се састоје од једне половине бивше продавнице број 33 која се налази у Ул. ... и једне половине магацина од исте продавнице“ у Ш. Уговорена је мјесечна закупнина у износу од 205,00 КМ, с тим да ће купац прва три износа мјесечне закупнине платити приликом потписивања уговора, „а остале ће плаћати до 05-ог у мјесецу за протекли мјесец“. Према тачки III уговора, купац узима у закуп наведене просторије у стању „виђено“, тако да се „обавезује исте довести у стање употребљивости, без права да тражи накнаду за извршене оправке од Закуподавца“. Тачком IV уговорено је да се „Закуподавац ... обавезује да ће Закупцу уступити двије мјесечне закупнине на име учешћа у довођењу наведених просторија у стање употребљивости“. Уговор су потписали за закуподавца његово овлашћено лице, а за тужену, како она тврди - њен муж. Тужбом се тражи плаћање закупнине почев од 15. октобра 2000. године закључно са 31. августом 2003. године. Није спорно да је тужена кроз ово вријеме користила пословне просторије тужиоца за обављање угоститељске дјелатности (она додуше тврди да је држала само једну трећину бивше продавнице број ..., без магацина, а да је магацин и двије трећине продавнице држао други купац, С.). На основу увида у уговор и у извод из отворених ставки тужиоца на дан 31. августа 2003. године, од 31. августа 2003. године, првостепени суд је закључио да је тужиочево потраживање према туженој утврђено у износу од 7.072,50 КМ по основу неплаћене закупнине за спорни период од 15. октобра 2000. године до 31. августа 2003. године. Тужена, насупротив томе, није током првостепеног поступка доказала да је то потраживање измирила. Позивајући се на одредбе члана 19. Закона о закупу пословних зграда и просторија („Службени гласник РСБиХ“, број 33/77, 12/87 и 30/90, у даљем тексту: ЗЗПЗП) који се примјењује у РС на основу члана 12. Уставног закона за провођење Устава Републике Српске („Службени гласник РС“, број 21/92-пречишћени текст) и члана 583. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени гласник РС“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04, у даљем тексту: ЗОО), првостепени суд је удовољио тужбеном захтјеву. Пошто тужена није предала тужиоцу пословне просторије 31. августа 2003. године, суд ју је обавезао и да од тог дана, па убудуће, до напуштања тих просторија, мјесечно плаћа тужиоцу по основу закупнине 205,00 КМ. Захтјев противтужбе суд је одбио, јер је, потписујући уговор о закупу, тужена прихватила све уговорне обавезе, па и оне из тачке III.

Она, осим тога није доказала основаност захтјева противтужбе у смислу члана 123. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07, у даљем тексту: ЗПП).

Чињенична утврђења и правна схватања првостепеног суда прихватио је и другостепени суд. У пресуди тог суда указано је поред осталог да је уговор о закупу између парничних странака продужен на неодређено вријеме под условима из члана 33. ЗППЗП и да „нема мјеста жалбеном приговору тужене да предметни уговор није закључен 15.10.1999. године и да исти није потписала она, него њен муж“. Због тога што тужена није исплатила „досјела дуговања до 31.08.2003. године“, она „није испунила услов на основу којег би ... мјесечна закупнина била снижена... на износ од 165,00 КМ“.

Схватања нижестепених судова су правилна.

Ревизија није основана.

Чланом 11. став 1. и 2. ЗППЗП прописано је да се уговор о закупу пословних просторија закључује писмено и да уговор који није закључен у писменом облику не производи правно дејство. Уговор о закупу између парничних странака закључен је у писменом облику и као такав произвео је правна дејства. Са становишта његове правне ваљаности није ни битно оно што тврди тужена - да она није потписала писмену исправу о уговору у својству закупца, него њен муж. Ово ради тога, што је она остварила своја права из уговора: ступила је државину пословних просторија и у њима обављала угоститељску дјелатност у периоду од 15. октобра 2000. године до 31. августа 2003. године, а и после тога. Она се је тиме прећутно сагласила да потпис њеног мужа на уговору има једнаку правну снагу као и њен потпис. На обавезу плаћања и на висину закупнине нема утицаја ни оно што она тврди - да је супротно одредбама уговора користила само једну трећину раније продавнице, а да магацин није користила. Обим коришћења пословних просторија у овом случају, ствар је односа тужене са другим закупцем, а не са тужиоцем, пошто му, према стању у списима, није у том смислу ни упутила рекламацију, нити је доказала његову одговорност из овог основа. Нижестепени судови су, према томе, правилно примијенили одредбе члана 19. у вези са чланом 33. ЗППЗП, односно одредбе члана 583. ЗОО, кад су удовољили тужбеном захтјеву тужиоца.

Терет доказивања основаности захтјева противтужбе је био на туженој (члан 123. став 1. у вези са чланом 7. став 1. ЗПП). Тужена, не само да није доказала да је уложила новчана средства у пословне просторије, него их није ни ближе назначила, односно специфицирала. При таквом стању ствари, нижестепени судови оправдано нису могли удовољити захтјеву противтужбе, тим прије што би и из уговора о закупу (тачка III) произилазило да је тужена преузела на себе обавезу да просторије доведе у стање употребљивости.

У вези осталих ревизионих навода потребно је указати на слиједеће.

1. Чланом 297. став 1. ЗПП прописано је да се у жалби не могу износити нове чињенице и предлагати нови докази, осим ако жалилац пружи доказе да их без своје кривице није могао изнијети односно предложити до закључења главне расправе. Тужена тврди да је на припремном рочишту и на главној расправи предочила доказе о уплатама закупнине од 615,00 КМ на дан 5.10.1999. године, од 410,00 КМ на дан 14.1.2000. године и од 1.025,00 КМ и 1.553,10 КМ на дан 31.12.2001. године, односно да је измирила све обавезе до 31.12.2001. године, али то не произилази из записника о овим рочиштима од 19.9.2006. године и од 19.10.2006. године. Доказе о овим уплатама у виду фотокопија три налога благајни од 14.11.2000. године, од 5.10.1999. године и од 31.12.2001. године тужилца је први пут приложила уз жалбу, без пружања доказа да их раније није могла поднијети. Стога је другостепени суд правилно поступио, дакле, у складу са чланом 207. став 1. ЗПП, кад ове доказе није посебно цијенио. У пресуди тог суда је правилно указано да би се овакви докази могли цијенити у извршном поступку, ако дође до извршења.

2. Ревиденткиња тврди да јој „у току поступка није дат ни један записник ни са припремног рочишта нити са главне расправе“. Чланом 356. ЗПП прописано је да странке имају право да прегледају и преписују списе парнице у којој учествују (став 1.); кад је поступак у току, дозволу за прегледање и преписивање да је судија, а кад је поступак завршен, предсједник суда, односно радник суду кога он одреди (став 3.). Из записника о припремном рочишту и о рочишту за главну расправу не произилази да је тужена затражила од судије да јој дозволи да препише записнике. Суд, према томе, није починио повреду поступка из члана 356. у вези са чланом 209. ЗПП, кад јој није, без њеног захтјева, доставио копије тражених записника.

3. Стање списка ни у чему не упућује на основаност навода ревизије да се је суд једнострано ставио на страну тужиоца и да је ревиденткиња „вјештом манипулацијом судије... остала без права“ да докаже „материјалну истину и да пресуда буде законита и правилна“.

Из напријед реченог произилази да пресуде нижестепених судова немају недостатака на које указује ревиденткиња, односно на које овај суд пази по службеној дужности. Сходно томе, ревизија тужене је одбијена као неоснована (члан 248. у вези са чланом 241. ЗПП).

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправака овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић