

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-06-000 025
Бања Лука, 8.2.2008. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија: Петра Бајића, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Стаке Гојковић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице О. Т., коју заступа Р. ј. п. Т., против туженог Н. Р. из Т., кога заступа Р. Р., адвокат из Т., ради исплате закупнине, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Требињу број Гж-379/04 од 13.10.2005. године, на сједници одржаној 8.2.2008. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Требињу број П-636/01 од 23. 7.2004. године обавезан је тужени исплатити тужитељици на име закупнине за кориштење пословног простора износ од 20.533,60 КМ са законском затезном каматом од 5.2.2004. године до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Требињу број Гж-379/04 од 13.10.2005. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и у цјелости одбије тужбени захтјев.

Тужитељица није одговорила на ревизију.

Ревизија није основана.

У овој парници тужитељица тражи да јој тужени, по основу закљученог уговора о закупу пословног простора, исплати уговорену закупнину за период од 1.1.1998. до 28.2.2004. године.

Према чињеничном стању утврђеном у поступку, парничне странке су закључиле уговор о закупу број 07-374-38/98 од 10.2.1998. године, према којем је тужитељица дала у закуп туженом пословни простор површине 26 м² на период од 1.1.1998. до 31.12.1998. године. Уговорено је да ће се закупнина плаћати у износу од по 832,00 динара мјесечно. Тужени је преузео у посјед

предметни пословни простор, који и данас користи, али никад није плаћао уговорену закупнину.

Код оваквог чињеничног стања нижестепени судови су закључили да тужени није испунио своју обавезу из закљученог уговора, па су удовољили тужбеном захтјеву.

Тужени током поступка истиче да тужитељица нема право располагања предметним пословним простором, па га није могла издавати у закуп након ступања на снагу Закона о управљању и газдовању пословним простором у државној својини („Службени гласник РС“ број 15/96, 21/96 и 6/97), од када новоосновано јавно предузеће има право располагања пословним просторима у државној својини.

Ови приговори, којима се оспорава активна легитимација тужитељице у овоме спору, нису основани.

Сагласно уговору закљученом између парничних странака, у смислу одредбе члана 19. ст. 1. Закона о закупу пословних зграда и просторија ("Службени лист СР БиХ" број 33/77, 12/87, 30/90 и 7/92, даље: Закон о закупу) и одредбе члана 583. ст. 1. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 29/78, 39/85 и 57/89, те "Службени гласник Републике Српске", бр. 17/93, 3/96 и 39/03, даље: ЗОО), тужени купац је био дужан тужитељици као куподавцу платити закупнину онако како је међу странкама уговорено, на шта упућује и одредба члана 17. ст. 1. ЗОО која прописује да су учесници у облигационом односу дужни да изврше своју обавезу и одговорни су за њено испуњење.

Тужени, наиме, држи у посједу предметни пословни простор на основу уговора закљученог са тужитељицом, који је прећутно обновљен на неодређено вријеме. Уговор о закупу је облигационо – правни уговор и њиме се не преноси право власништва или располагања већ се према правилима облигационог права њиме заснивају права и обавезе само између уговорних страна. Стога приговор туженог да тужитељица није имала право располагања пословним простором није од утицаја на одлуку суда о обавези туженог да плати закупнину по уговору о закупу, јер уговор о закупу у својству куподавца може закључити и лице које није власник предмета закупа. На пословним просторијама које су предмет закупа куподавац не мора имати право располагања (са стварно – правним обиљежјем), довољно је да има само право употребе и уживања, јер та права представљају садржај права кориштења (са облигационо – правним обиљежјима). Зато у овој парници није одлучно да ли куподавац има право располагања или право власништва. Битно је да тужени држи пословне просторије по основу уговора закљученог са тужитељицом (ради се о релативном облигационом односу). Облигациони односи по основу уговора о закупу пословног простора се могу рјешавати само међу странкама које су такав уговор закључиле.

Другим ријечима, куподавац не мора бити власник ствари коју даје у закуп купцу, нити мора имати право располагања том ствари. Однос купца и куподавца се рјешава само на основу уговора о закупу, а купац је дужан плаћати закупнину у роковима који су одређени тим уговором или законом, јер

уговор о закупу пословних просторија производи правно дејство у односу на уговорне стране. Неоснована је ревизиона тврдња да је предметни уговор о закупу ништав јер он испуњава све услове за пуноважност, прописане чланом 10. и 11. Закона о закупу.

С обзиром на изложено, позивање туженог на одредбе Закона о управљању и газдовању пословним простором у државној својини, према којима се пословни простори имају предати на управљање и газдовање посебно формираном јавном државном предузећу, није од утицаја на овај спор. Приговоре које је тужени истицао у току поступка је евентуално могло истицати само горе наведено предузеће „П. п.“, а однос између тог предузећа и тужитељице се може расправити, ако су за то испуњени и други услови, у другој парници и по другом основу.

Неоснован је и навод ревидента да би се плаћањем закупнине тужитељица неосновано обогатила у смислу члана 210. ЗОО. Напротив, дугогодишњим кориштењем пословног простора без плаћања закупнине дошло је до стицања без основа на страни туженог, уз истовремено осиромашење тужитељице.

Како из изложеног произилази, побијана пресуда је заснована на правилној примјени материјалног права. Како нису почињене ни повреде поступка на које овај суд пази по службеној дужности, ревизија туженог је одбијена као неоснована (члан 248. Закона о парничном поступку - „Сл. гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05 и 63/07).

Предсједник вијећа
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић