

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ**
Рев-38/05
Бања Лука, 18.1.2007. године

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Стевана Савића, Дарка Осмића, Горјане Попадић, и Драгослава Лукића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице С. Ц. из П., заступане по М. В., адвокату из П., против туженог МП Ж. Д.Д. П., ради исплате, одлучујући о ревизији тужитељице против пресуде Окружног суда у Б. Л. број Гж-1162/01 од 30.12.2003. године, у сједници одржаној 18.1.2007. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се уважава, другостепена пресуда Окружног суда у Б. Л. број Гж-1162/01 од 30.12.2003. године се преиначава тако да се жалба туженог одбија и првостепена пресуда Основног суда у П. број П-81/99 од 26.12.2000. године потврђује.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у П. број П-81/99 од 26.12.2000. године обавезан је тужени да тужитељици исплати износ од 80.600,00 КМ на име закупнине по уговору о закупу од 30.10.1991. године, за период од 1.11.1993. године до 15.5.2000. године, са законском затезном каматом почев од 17.2.1999. године до исплате и накнади јој трошкове спора у износу од 5.200,00 КМ.

Истом пресудом утврђено је да је повучена тужба за отказ уговора о закупу и о предаји у посјед пословног простора површине 57,24 м², у приземљу стамбено-пословне зграде ЦЗ-Ламела, П. у П.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Л. број Гж-1162/01 од 30.12.2003. године жалба туженог је уважена и првостепена пресуда преиначена тако што је одбијен захтјев тужитељице за исплату износа од 80.600,00 КМ и трошкова спора у износу од 5.200,00 КМ.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељица оспорава другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је основана.

Првостепени суд је на основу резултата расправљања утврдио да су парничне странке 31.10.1991. године закључиле уговор о закупу пословних просторија површине 57,24 м², које се налазе у приземљу пословно-стамбене зграде ЦЗ у П., на период од 10 година, са почетком трајања од 1.11.1991. године, да је тужени као закупопримац унапријед платио уговорени износ закупнине за период од двије године закључно са 31.10.2003. године, да је закупнина за пословни простор уговорена у износу од 1.300,00 ДЕМ по 1м² нето у динарској протувриједности на дан исплате, да међу странкама није спорно да тужени није платио закупнину од 1.11.1993. године до 15.5.2000. године када је пословни простор враћен у посјед тужитељици и да током закупног односа није захтијевана измјена уговора о закупу у погледу висине закупнине, нити одустанак од уговора.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је нашао да је тужбени захтјев основан и обавезао је туженог на исплату износа од 80.600,00 КМ колико је и гласио тужбени захтјев.

Другостепени суд увидом у уговор о закупу пословних просторија од 30.10.1991. године је нашао да је закључен између закупадавца А. В., заступане по С. Ц. као пуномоћнику, и туженог. Имајући у виду да тужитељица није била у уговорном односу са туженим и да јој не припада заштита у овом спору, пазећи по службеној дужности на правилну примјену материјалног права, жалбу туженог је уважио и првостепену пресуду позивом на одредбу члана 229. став 2. у вези са чланом 456. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 и 85/03-даље: ЗПП) преиначио и тужитељицу одбио са тужбеним захтјевом.

Другостепена пресуда није правилна.

Одредбом члана 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија ("Службени лист СРБиХ", бр.33/77 до 7/92) је прописано да закуп не престаје кад треће лице куповином или по другом основу, осим случајева из члана 38. наведеног закона, стекне од закупадавца зграду или посебни дио зграде у којој се налазе закупљене пословне просторије, и да то лице ступа у права и обавезе закупадавца.

Тужитељица основано у ревизији тврди да је другостепени суд извео погрешан закључак да није активно легитимисана у овој парници. Активна легитимација међу странкама није спорна, а она је једини власник пословног прстора којег је добила на поклон од мајке-закупадавца, по уговору о поклону од 4.5.1990. године.

Ови приговори су основани.

Првостепени суд је правилно утврдио да је правни предник тужитељице са туженим била у уговорном односу по основу уговора о закупу пословног простора закљученог дана 31.10.1991. године, а на основу обавијести Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, подручни центар Б. Л., јединица у П. утврдио да је пословни простор власништво тужитељице С. Ц., да није имао статус напуштене имовине у току рата нити је том имовином располагала О. П. Према томе, тужитељица, по мишљењу овог суда има не само право власништво већ и право посједовања и располагања пословним простором у најширем смислу која представљају садржину права са облигационо правним обиљежјем. За одлуку у овој ствари, одлучно је да је тужени држалац пословне просторије по основу уговора о закупу закљученог са правним предником тужитељице, која је у смислу одредбе члана 39. Закона о закупу пословних зграда и просторија, ступила у права и обавезе закупадавца па обавеза исплате закупнине може настати и по њеном захтјеву као власнику у смислу одредбе члана 592. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/78 до 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93 до 39/03). Стога разлога је овај суд уважавајући ревизију одлучио као у изреци ове пресуде, на основу члана 250. став 1. у вези са чланом 456. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03 и 74/05).

Предсједник вијећа,
Петар Бајић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић