

**VRHOVNI SUD  
REPUBLIKE SRPSKE  
Rev-351/04  
Banja Luka 26. 5. 2006.**

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija: Stake Gojković kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić, Stevana Savića, Gorjane Popadić i Dragoslava Lukića kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja UTMP „Tržnica“ B. L., zastupana po punomoćniku T. A., advokatu iz B. L., protiv tuženog M. P. iz B. L., zastupan po punomoćniku B. B., advokatu iz B. L., radi isplate zakupnine, odlučujući o reviziji tužitelja, protiv presude Okružnog suda u B. L. Gž-884/01 od 07. 6. 2004. godine, na sjednici održanoj 26. 5. 2006. godine donio je

**R J E Š E N J E**

Revizija se uvažava, presuda Okružnog suda u B. L. Gž-884/01 od 07. 6. 2004. godine ukida i predmet vraća istom sudu na ponovno suđenje.

**O b r a z l o ž e n j e**

Presudom Osnovnog suda u B. L. P-3449/99 od 29. 6. 2000. godine obavezan je tuženi da isplati tužitelju, na ime zakupnine, za period od 01. 7. 1998. do 31. 5. 1999. godine, mjesečne iznose naznačene u izreci prvostepene presude, u ukupnom iznosu od 1 660,60 KM, sa pripadajućom zateznom kamatom, te da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 866,00 KM.

Presudom Okružnog suda u B. L. Gž-884/01 od 07. 6. 2004. godine žalba tuženog je uvažena i prvostepena presuda preinačena tako da je u cjelini odbijen tužbeni zahtjev.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog, povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se odbije žalba tuženog i potvrdi prvostepena presuda ili da se drugostepena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tuženi pobija njene navode i predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija je osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da mu tuženi iz osnova ugovora o zakupu poslovnog prostora odnosno zemljišta na gradskoj tržnici, površine 16 m<sup>2</sup>, za period od 01. 7. 1998. do 31. 5. 1999. godine, isplati iznos od 1 660,60 KM sa pripadajućom zateznom kamatom.

Nakon provedenog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su stranke dana 23. 12. 1993. godine zaključile ugovor, a zatim i aneks tog ugovora od 01. 10. 1994. godine o zakupu zemljišne parcele na gradskoj tržnici, površine 16 m<sup>2</sup>, na kojoj tuženi, kao zakupac, može postaviti montažno demontažni objekat za pružanje trgovinsko ugostiteljske i zanatske djelatnosti, s tim da plaća mjesečnu zakupninu od 80,00 DM.

Tuženi je na predmetnoj parceli izgradio montažno-demontažni objekat na osnovu građevinske dozvole nadležnog organa uprave (kako sam tvrdi, a koja građevinska dozvola i ostala dokumentacija u vezi sa izgradnjom ovog objekta privremenog karaktera, nije uložena u spis).

Objekat i sada koristi radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti, ali odbija da plati zakupninu za period od 01. 7. 1998. do 31. 5. 1999. godine.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da je shodno odredbama zaključenog ugovora, kojima je ustanovljena obaveza tuženog da plaća mjesečnu zakupninu, tuženi u obavezi da utuženi iznos isplati tužitelju.

Odlučujući o žalbi tuženog drugostepeni sud je našao da se u konkretnom slučaju radi o gradskom građevinskom zemljištu koje je dodijeljeno tužitelju na privremeno korištenje i da ga zato tužitelj nema pravo davati u zakup osim u poljoprivredne svrhe.

S toga zaključuje da je predmetni ugovor o zakupu protivan odredbi člana 22. Zakona o građevinskom zemljištu („Službeni list SR BiH“, br. 34/86, 1/90, 29/90, te „Službeni glasnik R. S.“, br. 29/94, 23/98 i 5/99 – dalje:ZGZ), pa kao takav ništav u smislu odredbe člana 10. istog zakona i člana 103. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, br. 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik R. S.“, br. 17/93, 3/96 i 39/03).

Iz tih razloga drugostepeni sud je preinačio prvostepenu odluku tako da je tužbeni zahtjev odbio.

Pravni stav drugostepenog suda, za sada, se ne može prihvatiti pravilnim.

Iz odredbe člana 22. stav 3. ZGZ jasno proizlazi da nosilac prava privremenog korištenja neizgrađenog gradskog građevinskog zemljišta može to zemljište ustupiti drugom licu, na privremeno korištenje samo u poljoprivredne svrhe.

Proizlazi dakle, da se zabrana ustupanja gradskog građevinskog zemljišta na korištenje drugom licu osim za poljoprivrednu obradu, ne odnosi na nosioce prava trajnog korištenja.

U toku postupka nije utvrđeno da li je tužiteljevo pravo korištenja gradskog građevinskog zemljišta na spornoj zemljišnoj površini, trajnog ili privremenog karaktera.

Istina, zaključkom Izvršnog odbora Opštine B. L. broj 12/1-862/96 od 17. 9. 1996. godine (stav 3.) izvjesno zemljište je dodijeljeno tužitelju radi izgradnje privremenih objekata, a do dovođenja zemljišta namjeni prema Regulacionom planu.

Međutim, iz spomenutog zaključka se ne vidi o kakvom zemljištu se radi, odnosno je li u pitanju neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, koje ima u vidu odredba člana 22. stav 3. ZGZ, niti da li je upravo to zemljište bilo predmetom ugovora o zakupu zaključenog između parničnih stranaka 23. 12. 1993. godine.

Za pravilnu primjenu člana 10. ZGZ u vezi sa članom 22. stav 3. istog zakona bilo je potrebno na odgovarajući način utvrditi da li je na zemljištu koje je izdavano u zakup, tužitelj imao pravo privremenog korištenja ili se eventualno radi o trajnom pravu korištenja.

Ovo iz razloga što prema odredbi člana 40. ZGZ trajno pravo korištenja gradskog građevinskog zemljišta imaju vlasnici zgrade i to na zemljištu pod zgradom i na onoj površini zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade po Regulacionom planu ili po Planu parcelacije. Prema odredbi člana 99. Zakona o uređenju prostora („Službeni glasnik R. S.“, br. 19/96, 25/96 i 10/98) koji je važio u vrijeme nastanka spornog odnosa, pod izgradnjom građevine se, pored ostalog, podrazumjeva i izgradnja sajmišta i sličnih građevina, što bi svakako bila i gradska tržnica, koja je odredbom člana 24. i člana 27. Zakona o trgovini („Službeni glasnik R. S.“, br. 16/96, 25/96 i 52/01) definisana kao posebno organizovano i uređeno mjesto na kojem se na uobičajen način obavlja trgovina, a odredbom člana 3. Pravilnika o minimalnim uslovima u pogledu poslovnog prostora uređaja i opreme za obavljanje trgovinske djelatnosti („Službeni glasnik R. S.“, br. 5/97 do 78/04) tržnice na malo, odnosno pijace i tržnice na veliko, smatraju se poslovnim prostorom tržnice koji, shodno odredbi člana 50. stav 1. istog pravilnika može biti otvoren i zatvoren.

Iz navedenog bi proizašlo da se gradska tržnica ima smatrati građevinom, a zemljište pod građevinom izgrađenim građevinskim zemljištem, sa trajnim pravom korištenja vlasnika te građevine, naravno uz uslov da za izgradnju tržnice postoji rješenje o odobrenju za gradnju izdato od nadležnog organa.

Ukoliko se zemljište koje je predmet ugovora o zakupu između parničnih stranaka nalazi unutar granica tog izgrađenog građevinskog zemljišta, koje predstavlja gradsku tržnicu ili zemljišta nužnog za upotrebu gradske tržnice određenog Regulacionim planom ili Planom parcelacije, prema ocjeni ovoga suda, nema mjesta primjeni odredbe člana 10. u vezi sa članom 22. stav 3. ZGZ.

Međutim, ako se radi o zemljištu koje je naprijed spomenutim zaključkom dodijeljeno tužitelju samo na privremeno korištenje (zbog čega je potrebno izvršiti identifikaciju sporne parcele) i ne nalazi se u granicama gradske tržnice (jer ako jeste u njenom sastavu, shodno izloženom predstavljalo bi izgrađeno gradsko građevinsko zemljište sa trajnim pravom korištenja vlasnika gradske tržnice, kao građevine) valjanost spornog ugovora o zakupu, pa slijedom toga i osnovanost tužbenog zahtjeva, bi se mogla cijeliti na način kako je to uradio drugostepeni sud.

Naprijed označene činjenice, relevantne za pravilnu primjenu materijalnog prava, nižestepeni sudovi nisu utvrdili, pa je na osnovu odredbe člana 250. stav 2. u vezi sa članom 456. stav 2. Zakona o parničnom postupku ("Službeni glasnik R. S.", br. 58/03, 85/03 i 74/05) valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik vijeća  
Staka Gojković

Za tačnost opravka ovjerava  
rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić