

VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
118-0-Rev-07-000 619
Banja Luka, 27.3.2008. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija: Petra Bajića, kao predsjednika vijeća, Darka Osmića i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Trgovačko akcionarsko društvo K.B. AD B.L., zastupanog po punomoćniku Z.K., advokatu iz B.L., protiv tuženog A. d.o.o. B.L., zastupanog po direktoru M.K. i punomoćniku J.Č., advokatu iz B.L., uz učešće umješaka na strani tužitelja RS zastupane po Pravobranilaštvu Republike Srpske, radi predaje stvari u posjed nakon isteka ugovora o zakupu, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Banjoj Luci 011-0-Pž-06-000 293 od 22.12.2006. godine, na sjednici od 27.3.2008. godine, donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjoj Luci Ps-953/05 od 19.5.2006. godine, obavezan je tuženi A. d.o.o. B.L. da tužitelju Trgovačkom akcionarskom društvu K.B. AD B.L. preda u posjed slobodan od lica i stvari poslovni prostor ukupne površine 384 m² koji se nalazi u neboderu u B.L., ..., kao i da naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 10.075,00 KM sa zakonskom zateznom kamatom od dana presuđenja do isplate sve u roku od 30 dana od donošenja presude pod prijetnjom izvršenja.

Istom presudom određena je mjera obezbjeđenja kojom je tuženom zabranjeno da preda trećem licu u posjed poslovni prostor koji se nalazi u B.L., ... izgrađen na k.č. 15/31, 15/22 i 15/3 upisane u z.k. ul. br. 75 k.o.. B.L., što po novom premjeru odgovara k.č. 3707 upisanoj u p.l. br. 2807 k.o.. B.L. VII ukupne površine 360 m², do pravosnažnog okončanja postupka.

Blagovremenom revizijom i njenom dopunom od 21.0.2007. godine tuženi pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba Zakona o parničnom postupku i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se revizija usvoji, drugostepena odluka ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužitelj osporava sve navode revizije s prijedlogom da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet odlučivanja u ovoj parnici je zahtjev tužitelja za predaju u posjed poslovnog prostora ukupne površine 384 m² koji se nalazi u B.L., u neboderu ..., a nakon isteka ugovora o zakupu kojim je tužitelj izdao u zakup i predao u posjed tuženom predmetni poslovni prostor, uz zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

Raspravljajući o ovako postavljenom tužbenom zahtjevu, prvostepeni sud je našao utvrđenim: da su tužitelj i tuženi dana 12.4.2000. godine zaključili ugovor o zakupu poslovnog prostora koji se nalazi u neboderu na ... u B.L. ukupne površine 384 m², da je ugovor zaključen u pismenoj formi na period od 2 godine računajući od 01. maja 2000. godine, da tužitelj nije imao interesa produžavati ugovor nakon isteka roka na koji je zaključen i da je u smislu člana 16. ugovora obavijestio zakupca da ne želi njegovo produženje, da je prije zaključenja ugovora o zakupu direktor i osnivač tuženog preduzeća M.K. predmetni poslovni prostor kupio od preduzeća d.o.o. Trgovina B. iz T. kog je smatrao njegovim vlasnikom, a u toku parničnog postupka isti prostor prodao preduzeću G.E.-I. iz B.L. i da je dozvoljeno polaganje isprava kod Osnovnog suda u Banjoj Luci po osnovu oba ugovora o prodaji.

Imajući u vidu ovako utvrđeno činjenično stanje prvostepeni sud je smatrao irelevantnom za rješenje ovog spora činjenicu da je predmetni poslovni prostor mijenjao vlasnike, te nedokazanom činjenicu da je po osnovu kupoprodajnih ugovora vršena i predaja u posjed poslovnog prostora trećim licima, obavezao tuženog da poslovni prostor preda tužitelju uz određivanje mjere obezbjeđenja zabrane tuženom da trećem licu preda u posjed predmetni poslovni prostor do pravosnažnog okončanja postupka.

Odlučujući o žalbi tuženog, drugostepeni sud je prihvatio utvrđeno činjenično stanje i pravno shvatanje prvostepenog suda i žalbu odbio kao neosnovanu.

Odluke nižestepenih sudova su pravilne.

Na pravilnost pobijane odluke nije od uticaja prigovor tuženog istican tokom postupka i u reviziji, da tužitelj nije aktivno legitimisan za podnošenje tužbe u ovoj pravnoj stvari, jer se radi o poslovnom prostoru čiji je vlasnik i posjednik preduzeće G.E.-I. iz B.L., a ne tužitelj. Za odluku u ovoj pravnoj stvari pravo svojine na zakupljenom poslovnom prostoru nije od značaja. U konkretnoj situaciji po osnovu ugovora o zakupu zaključenog među stranama u sporu 12.4.2000. godine uspostavljen je obligaciono-pravni odnos. Ovaj odnos djeluje samo između njih i spor se ima riješiti samo između parničnih stranaka kao obligaciono-pravni odnos, a ne kao stvarno pravni odnos kako to nastoji prikazati revident. Za uspostavljanje navedenog obligaciono-pravnog odnosa, zaključenja ugovora o zakupu nije bilo nužno da je tužitelj bio i vlasnik spornih nekretnina. U zakup se može dati i tuđa stvar pri čemu je bez uticaja da li je zakupodavac bio na to ovlašten od vlasnika i kakav je bio kvalitet njegovog posjeda. Dakle, obligaciono-pravni odnos iz kog proizlazi i obaveza zakupca na vraćanje zakupljenog prostora ima se razriješiti između ugovornih strana (tužitelja i tuženog) bez obzira na činjenicu ko je vlasnik predmetnog poslovnog prostora i da li ga drži u posjedu.

Zahtjev tužitelja za predaju u posjed proizlazi iz odredbe člana 15. ugovora o zakupu od 12.4.2000. godine prema kom je po prestanku ugovora po bilo kom osnovu zakupac obavezan da zakupodavcu predmetni poslovni prostor preda u ispravnom

stanju. Ovakva odredba ugovora utemeljena je na odredbi članova 25. i 32. stav 2. Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija („Službeni list SR BiH“ br. 33/77, 12/87 i 30/90) koji se primjenjuje po odredbi člana 12. Ustavnog zakona za provođenje Ustava Republike Srpske ("Službeni glasnik RS", br. 21/92).

Prema navedenim odredbama, po prestanku zakupa zakupac je dužan da preda zakupodavcu poslovnu prostoriju u stanju u kome je primio, ako nije drugačije ugovoreno, a ako po isteku ugovorenog vremena poslovne prostorije ne budu ispražnjene i predate, zakupodavac može tužbom kod nadležnog suda tražiti predaju ispražnjenih prostorija

Pogrešno se revizija poziva na odredbe člana 591. Zakona o obligacionim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 29/78, 39/85 i 57/89, te "Službeni glasnik RS", br. 17/93, 3/96 i 39-03 u daljem tekstu: ZOO), prema čijem stavu 1., u slučaju otuđenja stvari koja je prije toga predata nekom drugom u zakup pribavilac stvari stupa na mjesto zakupodavca, te poslije toga prava i obaveze iz zakupa nastaju između njega i zakupca. Navedena odredba se ne može primjeniti na ugovor o zakupu poslovnih prostorija budući da je odredbom člana 568. ZOO propisano da se odredbe te glave (glava XI) neće primjenjivati na zakupe uređene posebnim propisima. U ovoj situaciji radi se o zakupu poslovnog prostora, koji ugovori su uređeni navedenim Zakonom o zakupu poslovnih zgrada i prostorija i koji predstavlja *lex specialis* u odnosu na ZOO, odakle proizlazi nemogućnost primjene člana 591. ZOO koji je dio glave XI tog zakona.

Pri navedenom, bez uticaja je činjenica da je prvostepeni sud na ročištu za glavnu raspravu (13.4.2006. godine) dozvolio izvođenje dokaza čitanjem kupoprodajnog ugovora zaključenog 15.12.2005. godine i ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjoj Luci pod br. Ov-20223/05 od 23.12.2005. godine između prodavca poslovnog prostora M.K. i kupca, preduzeća G.E.-I. d.o.o. iz B.L. i čitanjem rješenja Osnovnog suda u Banjoj Luci DN 1096/06 od 03.3.2006. godine, a na tim dokazima nije zasnovao odluku. Naime sporni dokazi izvedeni su radi utvrđivanja činjenica koje nisu od značaja za presuđenje u ovoj pravnoj stvari iz naprijed navedenih razloga, pa i ovaj sud cijeni da povreda na koju se ukazuje ne predstavlja povredu iz člana 209. Zakona o parničnom postupku (SL. glasnik RS 58/03, 85/03, 74/05 – u daljem tekstu ZPP), koja je bila od uticaja na donošenje pravilne presude.

Tačna je tvrdnja revizije da je pogrešno pozivanje nižestepeni sudova na odredbu člana 61. ZPP., prema kojoj, ako koja od stranaka otuđi pravo ili stvar po kom teče parnica, ne spriječava da se parnica među istim strankama dovrši. U konkretnoj situaciji predmetni poslovni prostor povodom koga se vodi parnica je otuđen od strane trećeg lica, a ne od stranaka u sporu. Prema ugovoru od 15.12.2005. godine izvršen je promet poslovnog prostora između M.K., kao fizičkog lica i preduzeća G.E.-I. iz B.L. koji je u odnosu na stranke u sporu treće lice. Naime, M.K. kao fizičko lice ima različit pravni subjektivitet od tuženog preduzeća A. čiji je osnivač i direktor, odakle proizlazi i pogrešno pozivanje na član 61. ZPP što takođe nema uticaja na odluku u sporu.

Prema navedenom, u osporenoj odluci nisu učinjene povrede na koje ukazuje revizija, niti one na koje sud pazi po službenoj dužnosti pa je na osnovu člana 248. ZPP, odlučeno kao u izreci.

Predsjednik vijeća
Petar Bajić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić