

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 62 0 Пс 012208 21 Рев 2
Бања Лука, 18.3.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Виоланде Шубарић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Град Т., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, против туженог G. d.o.o. М., Ч., кога заступа Н.В., адвокат из С., ради испражњења и предаје у посјед некретнина, вриједност спора 51.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 62 0 Пс 012208 20 Пж од 20.7.2020. године, на сједници одржаној 18.3.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Требињу број 62 0 Пс 012208 19 Пс од 31.12.2019. године, обавезан је тужени да испразни и преда тужитељу слободан од лица и ствари пословни простор који се налази у Т. у Улици ... и то дио аутобуске станице, приземље површине 615,38 м² и да му накнади трошкове поступка у износу од 4.812,50 КМ.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 62 0 Пс 012208 20 Пж од 20.7.2020. године, жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужени ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права (што произлази из садржаја ревизије) и предлаже да се побијана пресуда преиначи или укине и предмет врати, другом вијећу другостепеног суда, на поновно суђење.

Тужитељ у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи да се обавеже тужени да испразни и да му преда у посјед, слободан од лица и ствари, пословни простор ближе означен у изреци првостепене пресуде, уз накнаду трошкова поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је уврдио: да су тужитељ (закуподавац) и тужени (закупац), дана 12.6.2015. године закључили Уговор о закупу пословног простора број ..., са Анексом уговора број 1 од

12.6.2015. године и Анексом уговора број 2 од 23.8.2018. године, чији предмет је дио аутобуске станице у Т., површине 707,13 м² (приземље, површине 615,38 м² и спрат, површине 91,75 м² који се састоји од 4 просторије и прилазног ходника), са припадајућом инфраструктуром за редовну употребу објекта, ради пружања услужне дјелатности у копненом саобраћају; да је 12.6.2015. године између уговорних страна извршена примопредаја тог дијела објекта аутобуске станице у Т.; да је Уговор закључен на одређено вријеме (на период од 4 године), рачунајући од добијања рјешења Министарства РС, о категоризацији наведене аутобуске станице, које рјешење (о испуњавању услова прописаних за I категорију), је донесено 17.8.2015. године и да је рачунајући закупни однос између тужитеља и туженог од тог дана, исти истекао 17.8.2019. године; да је тужитељ захтјевом од 15.7.2019. године затражио од туженог предају предметног пословног простора, слободног од лица и ствари и измирење доспјелих закупнина и да је обавјештењем од 9.8.2019. године туженом понудио термин за примопредају предметног пословног простора за дан 13.8.2019. године; да је тужени истог дана писменим путем обавијестио тужитеља да је спреман закупљени пословни простор ослободити од лица и ствари и организовати примопредају 16.8.2019. године, а дописом од 14.8.2019. године је обавијестио тужитеља да повлачи своју обавијест од 13.8.2019. године и да са даном 16.8.2019. године неће напустити наведене просторије; да је тужитељ 28.5.2019. године расписао јавни позив за давање у закуп предметног пословног простора и да је предметне просторије издао у закуп закупцу, U.t. д.о.о. Т. по основу уговора о закупу број ... од 28.6.2019. године (сагласно члану 2. уговора, закупни однос почиње тећи од дана примопредаје - уласка закупца у посјед); и да је, након што тужени није извршио примопредају наведеног простора ни по опоменама пред тужбу од 20.8.2019. и 10.9.2019. године, тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 4.9.2019. године.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да је предметни уговор престао да важи истеком уговореног рока, па како странке нису продужиле трајања уговора, позивом на члан 32. Закона о закупу пословних зграда и просторија („Службени лист СРБиХ”, број: 33/77, 12/87 и 30/90, даље: ЗЗПЗП) и чланове 17. став 1, 262. став 1, 567. став 1, 583. став 1. и 595. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“, број 29/78, 39/85 и 57/89, те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96 и 39/03 и 74/04), усвојио је захтјев тужитеља, као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда па је жалбу туженог одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда заснована је на закону.

Према одредби члана 32. ЗЗПЗП уговор о закупу пословних просторија закључен на одређено вријеме престаје истеком времена на које је закључен. Сходно одредби члана 33. ЗЗПЗП уговор о закупу пословних просторија закључен на одређено вријеме сматра се по истеку времена на које је закључен, прећутно обновљеним на неодређено вријеме ако купац и послѣје времена на које је уговор био закључен настави да користи пословни простор, а куподавац се томе не противи (став 1.). Сматра се да се куподавац не противи ако до истека времена на које је уговор закључен или 15 дана по истеку тога времена није писмено или преко суда захтијевао да му купац преда закупљени простор (став 2.).

Из утврђеног чињеничног стања произлази да су тужитељ и тужени 12.6.2015. године закључили Уговор о закупу пословног простора, на период од четири године и да

је рок на који је уговор закључен истицао 17.8.2019. године. Како уговорне стране нису уговориле наставак кориштења наведеног простора од стране туженог након истека овог рока, нити су у његову корист уговориле право пречег закупа, него је тужитељ захтјевом од 15.7.2019. године позвао туженог да испразни пословни простор и понудио му термин за примопредају, за дан 13.8.2019. године, што је учинио и опоменама пред тужбу од 20.8.2019. и 10.9.2019. године, предметни уговор је престао истеком времена на које је закључен (члан 32. и члан 33. ЗЗПЗП), како су правилно судили и нижестепени судови.

Истеком уговора о закупу, закупни однос између тужитеља и туженог је престао. Пошто тужени од 17.8.2019. године нема правни основ за кориштење предметног простора, о чему суд у спору за предају у посјед некретнина суди у виду претходног питања, како су овдје судили нижестепени судови, тужитељ је овлаштеник посједа тих некретнина (члан 127. став 1. Закона о стварним правима „Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19), у односу на туженог, који је обвезник потраживања тужитеља, па су нижестепени судови правилно судили када су тужбени захтјев усвојили.

С обзиром да је тужитељ, по престанку закупног односа са туженим, расписао Јавни позив од 28.5.2019. године, за давање у закуп предметних некретнина - дијела Аутобуске станице у Т., чиме је туженом омогућено право учешћа по том позиву, под једнаким условима као и свим другим заинтересованим лицима, наводи ревизије у односу на поступање тужитеља приликом давања у закуп наведених некретнина на основу јавног позива, а с тим у вези и наводи о дискриминаторском поступању другостепеног суда при доношењу побијане пресуде, из разлога што није дао никакав правни значај наводима туженог у односу на провођење поступка давања у закуп наведених некретнина поводом јавног позива, указују се неоснованим.

Будући да је другостепеним рјешењем број 62 0 Пс 012208 20 Пж од 20.7.2020. године, правоснажно одбијен приједлог тужитеља за повраћај у пређашње стање, поводом пропуштеног рочишта за главну расправу од 30.12.2019. године, ревизиони наводи о оправданости изостанка са тог рочишта (у чему се ревизија углавном исцрпљује), не могу исходити другачију одлуку у овоме спору.

Нижестепени судови су правилно оцијенили проведене доказе, на начин прописан одредбом члана 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), побијана пресуда задовољава стандард прописан одредбом члана 191. став 4. истог закона, а другостепени суд је оцијенио наводе жалбе који су од одлучног значаја (члан 231. ЗПП), па ревизиони приговори да је иста захваћена повредама наведених одредби, нису основани.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић