

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 78 П 019991 23 Рев 2
Бања Лука, 22.11.2023. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Горјане Попадић, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља М.Ж. из П., кога заступа З.Б., адвокат из Б. Л., против тужених: 1) Општине П., коју заступа Правобранилаштво Републике Српске, и 2) В.д. П., кога заступа М.П.В., адвокат из П., ради утврђења, вриједност спора 31.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Округног суда у Бањој Луци број 78 П 019991 22 Гж 2 од 22.6.2022. године, на сједници одржаној 22.11.2023. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Прњавору број 78 П 019991 19 П 2 од 25.11.2021. године, одбијен је супсидијарни тужбени захтјев да се обавезу тужени Општина П. (даље: првотужена) и В.д. П. (даље: друготужени) да тужитељу на име трошкова инвестиционог улагања исплате солидарно износ од 94.546,39 КМ и обавезан је тужитељ да првотуженој накнади трошкове поступка у износу од 10.312,50 КМ, а одбијен је захтјев преко овог износа и да друготуженом накнади трошкове поступка у износу од 2.925,00 КМ.

Другостепеном пресудом Округног суда у Бањој Луци број 78 П 019991 22 Гж 2 од 22.6.2022. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава жалбе у износу од 1.316,25 КМ.

Тужитељ ревизијом побија другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлаже да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев усвоји, уз накнаду трошкова цјелокупног поступка према трошковницима из списка предмета „судске таксе на жалбу плаћене по ранијој ревизији“ и трошкове састава ревизије у износу од 1.316,25 КМ.

Првотужена у одговору на ревизију предлаже да се ревизија одбије као неоснована, а друготужени није поднио одговор на ревизију.

Ревизија није основана.

У овој правној ствари ранијом правоснажном пресудом Основног суда у Прњавору број 78 0 П 019991 14 П од 28.2.2018. године усвојен је примарни захтјев, да се утврди да је тужитељ по основу грађења стекао право својине са 1/1 на предметном стамбено пословном објекту и право заједничке својине на непокретностима на којима је објекат изграђен и које служе за његову редовну употребу и за укњижбу тог права у јавне евиденције на име тужитеља. Међутим, пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 019991 19 Гж од 10.5.2019. године, дјелимичним усвајањем жалбе првотужене и по службеној дужности та пресуда је преиначена и одбијен је тужбени захтјев тужитеља и наведена пресуда је одржана на снази пресудом овог ревизионог суда број 78 0 П 019991 19 Рев од 17.10.2019. године.

Тужитељ у овој парници супсидијарним тужбеним захтјевом (који се заснива на истом чињеничном основу као и својинско правни захтјев) тражи да му тужени солидарно исплате износ од 94.546,39 КМ, са законским затезним каматама од пресуђења на име грађевинске вриједности предметног објекта (без земљишта на којем је изграђен) који је изградио на парцели к.ч. број 736/3 к.о. П. и накнаду трошкова поступка.

Расправљајући о овако постављеном захтјеву тужитеља првостепени суд је на основу provedених доказа утврдио: да је у п.л. број 3123/3 уписана к.ч. број 736/1, кућа и зграда, површине 240 м² и к.ч. број 736/1, двориште површине 724 м², као посјед друготуженог са 1/1, које по старом премјеру одговарају к.ч. број 13/4, двориште и зграда, површине 786 м², к.ч. број 13/57, двориште површине 58 м², обе уписане у зк.ул. број 1188 к.о. П. и к.ч. број 13/19, гаража, површине 120 м² уписана у зк.ул. број 2660 к.о. П., све уписано као друштвена својина, са правом кориштења ранијег власника Л.М., док надлежни орган не донесе рјешење о предаји земљишта у посјед општини или другом лицу; да је рјешењем Управе Подручна јединица П. број ... од 27.3.1998. године, на некретнинама к.ч. број 736/1 уписаним у п.л. број 241 к.о. П., као посједник уписана В.с. П., а према земљишно књижном стању к.ч. број 13/19 из зк.у. број 801 и к.ч. број 13/4 из зк.ул. број 36. одређене су као државна својина, чији носилац права кориштења је В.д. П. (друготужени); да се одлуком Извршног одбора друготуженог број ... од 22.12.1998. године о заједничком инвестиционом улагању овај тужени, као носилац инвестиција обавезао обезбиједити техничку документацију и дозволу за градњу објекта на наведеној локацији, а обавезу плаћања трошкова израде документације и изградње објекта је преузела Пословна агенција О. (даље: Агенција), чији је власник био тужитељ, која је такође потписник те одлуке; да су Агенција и друготужени 24.12.1998. године закључили уговор о доградњи пословног простора уз постојећи објекат зграде друготуженог; да је у заједничку изградњу друготужени унио плац за градњу и да је обезбиједио грађевинску документацију; да се Агенција обавезала да ће својим радом и средствима извршити доградњу пословног објекта и да је престала са радом 27.2.2004. године; да је техничка документација за изградњу објекта издата у корист друготуженог и да су одвојене употребне дозволе од 14.7.2004. године, издате на име тужитеља и у корист друготуженог, а рјешењем ресорног Министарства од 11.5.2007. године оглашена је ништавом употребна дозвола издата на име

тужитеља; да је Анексом уговора о заједничкој изградњи од 15.10.2004. године друготужени „пристао“ да се на дограђеном објекту, у земљишним књигама и у катастарском оперативном упису право својине на име тужитеља са 1/1; да је Споразумом о преузимању радника и имовине друготуженог закљученим 31.12.2013. године између првотужене и друготуженог, првотужена преузела комплетну имовину, међу којом су и непокретности које су предмет овог спора; да је вјештак геодетске струке В.Д. идентификовао предметни објекат и земљиште на којем је исти изграђен; да је вјештак грађевинско-архитектонске струке М.Б. процијенио грађевинску вриједност стамбеног пословног објекта у износу од 88.937,50 КМ, вриједност земљишта на којем је објекат изграђен у износу од 2.391,11 КМ и трошкове прибављања техничке документације за изградњу објекта у износу од 5.566,60 КМ, што укупно износи 96.900,00 КМ, а тржишна вриједност објекта је процијењена у износу од 99.610,00 КМ; да вјештак финансијске струке З.Г., чији је задатак био да се изјасни у вези питања „да ли је према финансијској документацији из спорног периода друготужени финансирао изградњу предметног објекта“, није сачинио налаз наводећи, да овај тужени о томе не посједује документацију; да је изградња приземног (пословног) дијела објекта завршена 2004. године (када је извршен технички пријем објекта), а да је поткровље (стамбени дио објекта) завршено накнадно; да је тужитељ пословни дио објекта издао у закуп (за угоститељску дјелатност), а да стамбени дио објекта користи син тужитеља са својом породицом; и да је у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и утврђивању права на непокретностима, од стране Управе, Подручна јединица П., тужитељ упућен на парницу ради утврђивања права власништва на предметним некретностима.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио: да је предметни објекат изграђен на туђем земљишту, које је у државној својини, са уписаним правом кориштења у корист друготуженог; да је тужитељ објекат изградио својим радом и средствима, а да је грађевинска документација за изградњу објекта издата у корист друготуженог; да је према одредби члана 6. тада важећег Закона о грађевинском земљишту („Сл. лист“ БиХ, број 34/86 до 29/90, те Службени гласник Републике Српске“, број 29/94 и 23/98, даље: ЗГЗ), земљиштем управљала и располагала општина, и да слиједом тога није основан приговор ове тужене о недостатку пасивне легитимације на њеној страни; те да из свега наведеног произлази да је друготужени закључењем уговора са тужитељем и Агенцијом везаног за изградњу предметног објекта, располагао са правом које није имао. Из ових разлога и из разлога што према становишту тога суда, у конкретном случају нису испуњени услови из члана 210. 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, даље: ЗОО), с обзиром да је тужитељ односно његов син од изградње објекта, у посједу предметних некретности и да из истих разлога тужитељ не може тражити враћање накнаде ни по основу одредбе члана 103. истог закона, првостепени суд је тужбени захтјев тужитеља одбио.

Другостепени суд је прихватио чињенично утврђење, али не и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио, уз образложење: да у ситуацији када првотужена није потписала уговор о изградњи предметног објекта и Анекс уговора, да она није пасивно легитимисана страна у овоме спору; да наведени уговор (између тужитеља и

друготуженог) није у складу са принудним прописима, јер је право овог туженог о кориштењу земљишта ради грађења строго лично право које се не може отуђити без сагласности надлежног општинског органа; и да имајући у виду да друготужени није извршио упис објекта са припадајућим земљиштем у јавне евиденције у своју корист - да се има сматрати да је друготужени претпостављени власник и да тужитељ има правни основ да од истог захтијева новчана средства која је уложио у изградњу објекта, према правилима о стицању без основа. Међутим, налазећи да је тужитељ за обим и висину улагања у објекат сазнао моментом издавања употребне дозволе на његово име, доношењем рјешења органа првотужене - Одјељења за ... Општине П., број ... од 14.7.2004. године, а предметну тужбу је поднио суду 18.7.2014. године, тај суд је закључује да је тужба тужитеља поднесена по протеку општег застарног рока из члана 371. ЗОО.

Одлука другостепеног суда је правилна, али из других, ниже наведених разлога.

Према чињеничном утврђењу нижестепених судова првотужена је носилац права располагања на напријед означеним земљиштем у државној својини, на којем је изграђен наведени стамбено пословни објекат, а друготужени је носилац права кориштења тог земљишта. Тужитељ је предметни стамбено пословни објекат изградио својим радом и средствима, а како за изградњу истог није имао ваљаног правног основа, не могу се прихвати ревизиони наводи да је тужитељ законити градитељ, о чему свједочи напријед наведена пресуда Окружног суда у Бањој Луци, која је одржана на снази напријед означеном ревизионом одлуком овога суда.

Произлази, да је објекат изграђен на туђем земљишту, које је у режиму друштвене сада државне својине, којим по самом закону, управља и располаже општина односно град на начин предвиђен законом и прописима донесеним на основу закона, па с обзиром на карактер земљишта на којем је објекат изграђен, таква изградња сагласно одредби члана 6. ЗГЗ, у вези са чланом 103. ЗОО, како је већ речено, не ужива судску заштиту.

Тужитељ у овој парници захтијева, по основу стицања без основа, исплату накнаде у обиму и висини грађевинске вриједности инвестиционог улагања у изградњу предметног објекта, чију висину је процијенио поменути вјештак архитектонско грађевинске струке (налазећи, да је садашња грађевинска вриједност наведеног објекта умањена у износу од 8.538,00 КМ, по основу „старости“ од 16 година и имајући у виду просјечни вијек трајања од 80 година), у износу од 96.895,21 КМ, а тржишну вриједност у износу од 99.610,00 КМ, у којим износима је урачуната вриједност земљишта на којем је изграђен објекат и у оба случаја је процијењена, у истом износу од 2.391,11 КМ.

До стицања без основа у смислу наведене одредбе члана 210. ЗОО долази, кад дио имовине једног лица пређе у имовину другог лица, а за тај прелаз не постоји правни основ у правном послу или закону, кад се прими нешто с обзиром на основ који се није остварио, или кад се прими нешто с обзиром на основ који је касније отпао. Стицањем без основа настаје облигациони однос између лица које се обогатило и лица које је осиромашило, чиме се за лице које се обогатило ствара обавеза враћања неосновано стеченог, под условима прописаним законом, што је у

складу са правилом, да се нико не може обогатити на штету другог. Лице које се стеченим без основа обогатило, дужно је вратити корист коју је стекло, ако је то могуће дужно је у првом реду вратити оно што је стекло (реституција у природном облику), а ако се ствар не може вратити, дужно је вратити оно што је примило, у новцу.

Из садржаја одредбе члана 210. ЗОО произлази опште правило, да је стицалац дужан да врати, стечено без основа. Примјеном правила *argumentum a contrario* - и тумачењем наведене одредбе у ширем смислу њеног значења, а сагласно општем правилу о враћању стеченог без основа, по оцјени овога суда, у конкретном случају тужитељ не може са основом тражити враћање потпуне накнаде средстава инвестираних у изградњу предметног објекта, код чињенице да је кориштењем објекта у протеклом периоду (рачунајући од завршетка изградње) остварио одређену корист, него у сразмјери, између користи тужитеља остварене од објекта и средстава уложених у његову изградњу. На овакав закључак овога суда упућује чињеница, да је сам тужитељ у свом исказу приликом саслушања у својству парничне странке потврдио, да је након завршетка пословног дијела објекта (2004. године), тај дио објекта издао у закуп за угоститељску дјелатност, а да је поткровље урађено накнадно и да „након завршетка улаза са спољне стране (2008. године)“, стамбени простор у поткровљу користи за становање његов син са породицом.

С тим у вези ваља рећи, да се правила о стицању без основа могу примијенити, тек преузимањем у посјед предметних некретнина од стране тужених, јер тада престаје правна веза између тужитеља и тужених у односу на изградњу наведеног објекта. При том се међусобни однос између тужених, с обзиром на све напријед наведено: да је грађевинска документација издата у корист друготуженог, да је првотужена била носилац права располагања на земљишту на којем је објекат изграђен; и најзад наведени Споразум између тужених од 31.12.2013. године, тиче самих тужених, а не и тужитеља.

Из наведених разлога другостепени суд је погрешно када је прихватио основаним приговор друготуженог о застарјелости потраживања тужитеља и нашао да првотужена није пасивно легитимисана страна у овоме спору. Из разлога садржаних у образложењу ове одлуке, овај суд се није бавио правилношћу побијане пресуде у погледу рачунања рока доспјелости предметног потраживања тужитеља, у чему се ревизија добрим дијелом исцрпљује.

Имајући у виду поступање тужених у поступку обезбјеђења техничке документације за изградњу предметног објекта, а и у периоду након тога, у којем је тужитељ несметано користио наведени објекат и да је поступак пред судом покренут након што је тужитељ од стране Управе ПЈ П. упућен на парницу, ради утврђења права власништва на предметним некретнинама из чега слиједи, да је тужитељ своју намјеру у вези изградње објекта несметано остварио, па су ревизиони наводи да су тужени били несавјесни и да су поступали преварно према тужитељу уопштени и нису ничим доказани, а сваки правни посао па и уговор са собом носи одређени ризик, чија процјена је у обавези уговорних страна, што значи и тужитеља. У том смислу је и правно начело „незнање права шкоди“, које искључује незнање односно непознавање одређених правила као могући изговор за њихово кршење или за изостанак примјена права.

С обзиром на разлоге садржане у образложењу ове пресуде, остали наводи ревизије нису од значаја за правилност и законитост побијане пресуде.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13), одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Горјана Попадић

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић