

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 90 0 П 061655 24 Рев
Бања Лука, 26.3.2025. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Јадранке Станишић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Тање Бундало као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља А.Т. из Г.Х., заступан по пуномоћнику Горану Благојевићу, адвокату из Шамца, против туженог Д.Т. из Г.Х., заступан по пуномоћнику Тини Јусуфбашић, адвокату из Градачца, ради исплате накнаде за улагања, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Добоју број 90 0 П 061655 24 Гж од 24.5.2024. године, на сједници одржаној 26.3.2025. године донио је

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Ревизија се усваја, пресуда Окружног суда у Добоју број 90 0 П 061655 24 Гж од 24.5.2024. године се укида и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење.

О б р а з л о ж е њ е

Првостепеном пресудом Основног суда у Шамцу број 90 0 П 061655 22 П од 27.11.2023. године тужени је обавезан да тужитељу на име накнаде за улагања у некретнине исплати износ од 40.981,69 КМ са каматом од 17.5.2022. године до исплате и трошковима поступка у износу од 4.079,80 КМ, а вишак тужбеног захтјева је одбијен.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број 90 0 П 061655 24 Гж од 24.5.2024. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом тужени побија другостепену одлуку због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права те предлаже да се оспорена пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да му тужени накнади вриједност његових улагања у заједничке некретнине.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, а на темељу резултата доказног поступка, нижестепени судови су утврдили: да су тужитељ и тужени сувласници некретнина у Г.Х. (тужитељ са 1/6 дијела, а тужени са 5/6 дијела) по основу наслијеђа иза оца, који је умро 2008. године; да су ове некретнине девастиране у току ратних дешавања, али да су реновиране и опремљене 2004/2005 године тј. још за живота родитеља странака; да је и након смрти оца тужитељ вршио улагања у предметне некретнине, које је користио уз

дозволу туженог као већинског сувласника; да је грађевинским вјештачењем утврђена садашња тржишна вриједност предметних некретнина и њихова вриједност прије реконструкције и обнове.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање нижестепени судови налазе да је тужени дужан тужитељу накнадити вриједност његових улагања која, по схватању тих судова, износе 40.981,69 КМ.

Нижестепене одлуке нису правилне и законите.

У ревизији туженог се основано указује да су нижестепене пресуде захваћене повредама одредаба парничног поступка из члана 209. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 27/24, даље: ЗПП) у вези са чл. 8., 191. ст. 4. и 231. истог закона, јер немају ваљане разлоге о одлучним чињеницама, а другостепени суд није ни одговорио на све релевантне жалбене приговоре. Основано се указује и да није правилно утврђена висина тужитељевих улагања, која су вршена без сагласности туженог као већинског сувласника спорних некретнина.

Сувласник има право да ствар држи, да се њоме користи заједно са осталим сувласницима и то сразмјерно свом дијелу, не повређујући тиме права осталих сувласника (члан 27. став 1. Закона о стварним правима - „Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП). Поред тога, сувласници имају право да заједнички управљају с тим што је за предузимање послова редовног управљања потребна сагласност сувласника чији дијелови заједно чине више од половине вриједности ствари, а за предузимање послова који прелазе оквир редовног управљања потребна је сагласност свих сувласника. Надаље, трошкове кориштења, управљања и одржавања ствари, као и остале терете који се односе на цијелу ствар, сноси сувласници у сразмјеру својих дијелова.

Из наведених одредаба произилази да сувласник има право на супосјед и искориштавање ствари сразмјерно свом дијелу, те да му је за права која прелазе тај обим потребан ваљан правни основ. У ситуацији када недостаје правни основ, а сувласник који држи у посједу некретнине зна за постојање сувласничког дијела других лица, не може се сматрати савјесним приликом предузимања радњи као што је улагање у некретнине у сувласништву.

Не може се прихватити као правилан став нижестепених судова да је тужени дао прећутну сагласност тужитељу да врши спорна улагања тиме што му је дозволио да користи цјелокупне некретнине, а не само свој сувласнички дио. По мишљењу овог суда, тужитељ није доказао да је радове изводио на основу сагласности туженог. Исти је изјавио да је имао сагласност оца, а не и да је (за улагања извршена након очеве смрти) имао сагласност туженог. Код таквог стања ствари, нижестепени судови су спорни однос требали разрјешити примјеном одредбе члана 30. став 2. ЗСП у вези са чл. 220. - 228. 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, 39/03 и 74/04, даље: ЗОО).

Одредбама члана 210. ЗОО је прописано да, ако је неки дио имовине једног лица прешао на било који начин у имовину неког другог лица, а тај прелаз нема свој основ у неком правном послу или у закону, стцалац је дужан да га врати, а кад то није могуће, да накнади вриједност постигнутих користи.

У смислу члана 371. ЗОО, потраживања застаријевају за десет година, ако законом није одређен неки други рок застарјелости. Сходно одредбама члана 361. став 1. ЗОО, застарјелост почиње тећи првог дана послје дана када је повјерилац имао право да захтијева испуњење обавезе, ако законом за поједине случајеве није што друго прописано.

Када се има у виду да тужитељ захтјевом из тужбе тражи да се тужени обавезе да му накнади вриједност извршених улагања у предметну кућу и помоћни објекат, правилан је закључак нижестепених судова да захтјев тужитеља застаријева у року од 10 година, сходно одредбама члана 371. ЗОО, јер је основом предметног потраживања стечено без основа у смислу одредаба члана 210. ЗОО.

Како из исказа тужитеља јасно произилази да је он улагања вршио у периоду од 2002. - 2021. године, а тужбу је поднио 17.5.2022. године, није правилан закључак нижестепених судова да предметно потраживање није застарјело. Наиме, из исправа те налаза и мишљења вјештака грађевинске струке произилази да улагања датирају претежно из периода 2004/2005 година, а да су у скорије вријеме вршена само улагања у дворишту (плато, стазе, цокл). Тужитељ је изјавио да је фасада на кућу стављена 2006. године као и да је у периоду од 2017. - 2019. године увео струју у дворишни објекат и направио ограду. Свједок Д.П., први комшија странака, је потврдио наводе туженог да је реновирање предметне куће почело 2003. године. Свједок Ј.Р., зидар, је изјавио да је само нешто мало радио на кући, али да је 2015/2016. године радио на дворишном објекту и огради те да је у кући урадио терасу и реновирао купатило. Свједок С.Ц. је изјавио да је 2017/2018 године обавио електро-радове на помоћном објекту. Свједок М.Т.1, брат странака, је изјавио да је кућа у потпуности реновирана 2007. године, а да је након тога само уведено гријање, што је урадио тужитељ након очеве смрти. Исто је изјавио и свједок М.Т.2., брат странака, с тим да је изјавио да је реновирање куће завршено 2005. године, док је свједок И.М., рођак странака, изјавио да је кућа обновљена 2008. године. Ове доказе су нижестепени судови требали цијенити у њиховој међусобној повезаности, како то налаже члан 8.ЗПП, а не селективно, те су морали разграничити улагања извршена до маја 2012. године (та потраживања су застарјела) од оних која датирају послје тог датума, што нису учинили, на који начин нису правилно расправили ни истакнути приговор застаре потраживања.

Како тужени није власник спорних некретнина са 1/1 дијела, већ сувласник са 5/6 дијела, док преосталих 1/6 дијела припада тужитељу, исти није могао бити обавезан на исплату цјелокупних улагања у те некретнине, већ само у износу који одговара његовом сувласничком дијелу.

На основу напријед наведеног ваљало је одлучити као у изреци, у смислу члана 250. став 2. ЗПП.

Предсједник вијећа
Јадранка Станишић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић