

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 57 0 Пс 139971 25 Рев
Бања Лука, 16.7.2025. 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 - противтуженог „Шилинг компани“ д.о.о. Рибник - Доња Превија, кога заступа Адвокатска фирма „Сајић“ из Бање Луке, против туженог - противтужитеља „Станишић“ д.о.о. Рибник - Доња Превија, кога заступа пуномоћник Славен Гостимировић, адвокат из Бање Луке, ради утврђења, предаје у посјед и накнаде изгубљене закупнине, одлучујући о ревизији туженог-противтужитеља против пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 139971 25 Пж 2 од 19.02.2025. године, на сједници одржаној 16.7.2025. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се усваја, преиначавају се пресуде Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 139971 25 Пж 2 од 19.02.2025. године и Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 139971 24 Пс 2 од 06.12.2024. године тако што се тужбени захтјев у цијелости одбија, а противтужбени захтјев усваја, те утврђује да је тужени - противтужитељ стекао право својине на дијелу парцеле означене као кч.бр. 365 пашњак 2. класе, уписана у ЛН 369 к.о. П. у површини од 354 м², приказаног на скици вјештака геометра од 17.10.2023. године, која је саставни дио пресуде, па се тужитељ - противтужени обавезује да трпи укњижбу туженог - противтужитеља као власника одн. посједника са 1/1 на овом дијелу означене некретнине и да туженом - противтужитељу накнади трошкове парничног поступка у износу од 28.380,00 КМ.

Образложење

Првостепеном пресудом Окружног привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 139971 24 Пс 2 од 06.12.2024. године усвојен је захтјев тужитеља-противтуженог (даље: тужитељ) којим је тражио да се обавезе тужени - противтужитељ (даље: тужени) да уклони грађевински објекат изграђен на кч.бр. 365 Л. пашњак 2. класе уписан у ЛН 369 к.о. П. те да ту парцелу доведе у првобитно стање и преда му у посјед дио исте у површини од укупно 360 м², слободан од лица и ствари, као и да му накнади изгубљену закупнину за земљиште у износима поближе наведеним у изреци те пресуде, све са законском затезном каматом и трошковима спора у износу од 16.022,10 КМ. Истом пресудом одбијен је захтјев туженог за утврђење да је он власник спорог дијела наведене некретнине и за његов упис у јавне књиге.

Другостепеном пресудом Вишег привредног суда у Бањој Луци број 57 0 Пс 139971 25 Пж 2 од 19.02.2025. године жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовременом ревизијом тужени побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда преиначи тако да се усвоји његов противтужбени захтјев, а да се тужбени захтјев одбије, или да се иста укине и предмет врати на поновни поступак.

У одговору на ревизију тужитељ је оспорио наводе ревизије и предложио да се иста одбије.

Ревизија је основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се туженом наметне обавеза да уклони грађевински објект који је саградио на дијелу његове парцеле, да му тај дио преда у посјед и да му исплати накнаду изгубљене закупнине за кориштење тог земљишта са каматом, те захтјев туженог да се утврди да је он власник спорног дијела наведене некретнине са 1/1 дијела и да се тужитељ обавезе да трпи његов упис у катастарским књигама.

Наконведеног поступка нижестепени судови су утврдили: да се предметне некретнине налазе на подручју к.о. П., гдје не постоје земљишне књиге (исте су уништене у Другом свјетском рату), па је катастар непокретности једина евиденција о непокретностима на том подручју; да је тужитељ у том катастру уписан као посједник кч.бр. 365 уписана у ЛН 369 са 1/1 дијела, док је тужени уписан као посједник сусједне парцеле кч.бр. 367 уписана у ЛН 373 са 1/1 дијела; да је у периоду од 2012. - 2020. године тужени на својој парцели саградио пословни објект, којом приликом је заузео и дио сусједне парцеле тужитеља у површини од око 360 м²; да се ни тужитељ ни трећа лица нису противила овој градњи; да је границу између парцела тужитеља и туженог чинио поток Г., али да се у току 2022. године сазнало да садашње фактичко стање на терену не одговара стању уписаном у катастарским плановима из 1983. године јер је у периоду од 1983. - 2012. године промијењен водоток овог потока због чега је парцела туженог повећана за око 360 м² на уштрб парцеле тужитеља.

Код оваквог стања ствари нижестепени судови налазе да тужени није законит ни савјестан посједник спорног дијела парцеле и да није савјестан градитељ, будући да је објект градио без грађевинске дозволе, а приликом куповине парцеле кч.бр. 367 није посредством геометра утврдио границе те парцеле. те сматрају да се у овом случају не ради ни о прираштају земљишта. Стога су ови судови у цијелости усвојили тужбени захтјев, а одбили противтужбени захтјев.

По оцјени овог ревизијског суда, нижестепене пресуде се темеље на погрешној примјени материјалног права.

За остварење права из виндикационе тужбе (члан 126. Закона о стварним правима - „Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19, даље: ЗСП) тужитељ је морао доказати да ствар чију предају тражи представља његову својину и да се она налази у посједу туженог (члан 127. став 1. ЗСП).

Према одредби члана 23. став 1. ЗСП, право својине се стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем као и одлуком суда или неког другог органа.

Својина се прибавља тако што се на основу правног посла ствар преда и прими на законит начин. На основу правног посла право својине на непокретности се стиче уписом тог права у земљишној књизи (члан 53. став 1. ЗСП). Међутим, с обзиром да у неким подручјима не постоје земљишне књиге, није искључена могућност да се пренос својине изврши и уписом у неку другу јавну евиденцију о некретнинама (катастар). У конкретном случају су за подручје гдје се налазе спорне непокретности уништене земљишне књиге, услјед чега се има узети да су парничне странке уписом у катастар стекле право својине на горе означеним непокретностима.

Чињеница да је неко уписан у јавним књигама као власник само је претпоставка својине. Ова претпоставка отпада ако други, чије стицање није уписано у јавним књигама, докаже да има ваљан наслов и истинит начин стицања тог права.

Према подацима у спису, а што међу странкама није ни било спорно, тужени је у фактичком посједу спорног дијела парцеле кч.бр. 365 од 17.7.2012. године, када је закључио купопродајни уговор са продавцима Б.Д. и Б., од којих је купио парцелу кч.бр. 367. Одлука у овом спору, између осталог, зависи од тога да ли је тужени био савјестан посједник. Неспорно је да тужитељ никад није био у посједу спорног дијела парцеле кч.бр. 365, будући да је и он, исто као и тужени, сматрао да природну границу између њихових парцела чини поток Г. Стога ниједан од њих није приликом стицања некретнина довео геометра на лице мјеста јер, како је речено, граница између њихових парцела тада није била спорна.

Правилно се истиче у ревизији да нижестепени судови нису оцјену проведених доказа извршили у складу са чланом 8. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске” број 58/03 до 27/24, даље: ЗПП) већ су доказе цијенили селективно, занемарујући оне доказе, као и неспорне чињенице, које иду у прилог туженом, а потенцирајући оно што, по мишљењу тих судова, иде у прилог тужитељу. Из изведених материјалних доказа, изјава свједока и обављених вјештачења произлази да су странке тек 2022. године сазнале да је поток Г. промјенио водоток, која промјена се дешавала у дугом временском периоду (30 година), што је за посљедицу имало смањење површине парцеле тужитеља за око 360 м² и истовремено повећање парцеле туженог за ту површину. Тек након тог сазнања тужени је постао несавјестан, али је у то вријеме градња објекта већ била завршена, како се наводи и у образложењу нижестепених пресуда, што значи да је у вријеме градње тужени био савјестан (битна је његова савјесност у вријеме грађења објекта, а не након тога).

Одредбом члана 59. став 4. ЗСП је прописано да, ако неко лице изгради зграду или другу грађевину на земљишту на којем други има право својине, стиче право на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог грађевинског објекта, ако није знало нити је могло знати да гради на туђем земљишту, а власник земљишта је знао за градњу и није се одмах успротивио. Из проведених доказа произилази да је тужени био савјестан градитељ па има и правни основ стицања својине на објекту и припадајућем земљишту.

Није правилно схватање нижестепених судова да тужени није био савјестан само из разлога што је на купљеној парцели саградио пословни објекат без грађевинске дозволе. И на грађевинском објекту саграђеном без одобрења за градњу може се утврђивати право својине (закључак савјетовања грађанско-правних одјељења Савезног суда, врховних судова република и аутономних покрајина те Врховног војног суда од

28. и 29.5.1986. године). Судском одлуком о утврђивању права својине по основу градње на туђем земљишту уређују се само међусобни односи градитеља и власника земљишта у односу на тако подигнути објекат, али се таквом одлуком не мијења статус објекта (он и даље остаје нелегалан па се не може дозволити његова укњижба). Међутим, предмет ове парнице није утврђење својине на објекту већ на спорној међашној површини од око 360 м².

Како из чињеничног утврђења произлази да је тужени објекат саградио на својој парцели и да је само мали дио тог објекта заузео спорну међашну површину која се катастарски води на тужитељу, тужени је и у смислу члана 62. став 1. ЗСП стекао право својине на тој површини, слиједом чега се захтјев тужитеља за уклањање објекта и предају земљишта као и накнаду штете у виду изгубљене закупнине указује као неоснован и са овога аспекта.

Протеком времена од 20 година савјесног посједа купац стиче право својине купљене некретнине одржајем као оригинарним начином стицања тог права, без обзира да ли је уговор о куповини ваљан или ништав (члан 58. став 2. ЗСП). Под савјесном државином подразумијева се државина код које држалац вјерује у правни основ своје државине, дакле оправдано сматра да је он титулар права чију садржину фактички врши. Савјесни држалац није свјестан да се његова фактичка власт разилази од правног стања. Његова заблуда о свом сопственом праву мора бити објективна тј. таква да он према нормалним околностима није морао да сумња да нема право које фактички врши. Дакле, савјестан држалац је онај који држи некретнину у увјерењу да је он власник те непокретности, без обзира што је некретнина уписана у јавним књигама на друго лице. Савјесност посједа се по закону претпоставља (одредба члана 312. став 5. ЗСП) и мора постојати за цијело вријеме потребно за одржај (досјелост). Претпоставка савјесности посједа ради стицања права својине испуњена је и ако се власник непокретне ствари апсолутно пасивно држи у погледу остварења неког права које извире из права својине на тој ствари, а посједник те ствари из таквог понашања власника ствари кроз вријеме од 20 година стекне увјерење да га реализација тог права не интересује и да ствар држи као савјестан посједник.

Не може се прихватити ничим поткрепљени закључак нижестепених судова да је у конкретном случају посјед спорних некретнина од стране туженог био несавјестан јер на ту околност тужитељ није понудио нити извео било какве доказе (терет доказивања несавјесности посједа је био на тужитељу, а не на туженом, обзиром да се савјесност претпоставља док се не докаже супротно). Околност што је тужитељ у катастарским књигама уписан као власник односно посједник сама по себи не доводи у питање савјесност посједа туженог јер је он, унаточ томе, био у оправданом увјерењу да има законит наслов за стицање права својине или да је то право стекао по самом закону.

Тужитељ (као ни његов правни претходник „Превијапан“ који је 2008. године купио парцелу кч.бр. 365 од „Превија“ а.д. у стечају), никад није био у посједу спорног дијела ове парцеле. Тај дио посједује тужени, а прије њега лица која су му продала сусједну парцелу кч.бр. 367. Стога је посјед туженог и законит јер је стечен на основу правно ваљаног уговора о купопродаји. Како постоји правни слијед између законитих посједника (туженог као и његових претходника Б.Д. и Б.), рок за стицање права својине на некретнини одржајем износи 10 година (члан 58. ст. 1. ЗСП). Наиме, продавци Б.Д. и Б. су у циљу реализације купопродајног уговора предали туженом у посјед спорну међашну површину од око 360 м², коју он и данас користи.

Члан 65. ЗСП (раније чл. 21. и 23. Закона о основним својинско-правним односима - „Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03) регулише стицање права својине путем прираштаја земљишта као оригинарног начина стицања тог права.

Нижестепени судови нису објаснили на основу чега сматрају да се у конкретном случају не може примијенити члан 65. ЗСП. По налазу и мишљењу вјештака геодетске струке Зорана Гаврића и записнику о ванредној инспекцијској контроли од 26.7.2022. године, до промјене водотока потока није дошло услијед радњи туженог већ услијед природног процеса меандрирања бујичног потока који се дешавао у дужем временском периоду (од 1983. - 2012. године), у току којег је дошло и до проширења потока на обје стране због ерозија, поплава и обилних киша. Након 2012. године није било никаквих измјена водотока, што значи да је до промјене површине парцела странака дошло прије него што су оне стекле предметне некретнине (према подацима у спису, тужени их је стекао уговором о купородаји од 17.7.2012. године, а тужитељ уговором о преносу удјела од 26.12.2015. године).

Дакле, у конкретном случају су се стекли услови за стицање права својине по самом закону, на темељу члана 65. ст. 4. и 5. ЗСП, којим одредбама је прописано да, ако се водотоком неки комад земљишта отргне и припоји другом земљишту, власник отргнутог дијела земљишта има право да у року од годину дана тражи враћање тог земљишта, а након протеча овог рока, тај комад земљишта постаје саставни дио земљишта којем је припојен. У сваком случају, земљиште које водоток нанесе на неку некретнину је прираштај те некретнине.

Тужени је доказао да су његови правни претходници Б.Д. и Б. по правној основи и на законит начин прибавили спорни дио земљишта. Наиме, они су по основу самог закона (прираштајем) стекли право својине одн. посједа на предметном дијелу парцеле кч.бр. 365, који је фактички припојен њиховој парцели кч.бр. 367, јер правни претходници тужитеља („Превијапан“ који је 2008. године купио парцелу кч.бр. 365 и „Превија“ а.д. који је до 2008. године био власник ове парцеле) никад нису тражили да им се врати спорни дио земљишта који је природним путем постао саставни дио парцеле претходника туженог. Тужени је на основу купопродајног уговора из 2012. године на правно ваљан начин стекао ове некретнине и уписом у јавне књиге је постао њихов власник, па је погрешан закључак нижестепених судова да тужени без правне основе држи исте у посједу и на тај начин онемогућава тужитељу да остварује приходе изнајмљивањем земљишта. Стога је правилна примјена материјалног права из члана 127. ЗСП и члана 219. 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) захтијевала да се у цијелости одбије тужбени захтјев.

Због свега реченог ваљало је примјеном одредби чл. 249. ст. 1. и 250. ст. 1. ЗПП одлучити као у изреци.

У смислу члана 397. став 2. у вези са чланом 386. став 1. ЗПП, туженом су досуђени трошкови поступка у укупном износу од 28.380,00 КМ, од чега трошкови првостепеног поступка износе 20.340,00 КМ, сходно трошковнику туженог који је усклађен са Тбр. 2. и 12. Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“ број 68/05), трошак таксе на пресуду 1.400,00

КМ, трошак таксе на ревизију 2.800,00 КМ, трошак састава жалбе 1.535,00 КМ и трошак састава ревизије 2.305,00 КМ, сходно новој Тарифи о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник Републике Српске“ број 111/24).

Предсједник вијећа
Јадранка Станишић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић