

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 П 025339 16 Рев 2  
Бања Лука, 01.9.2016. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића, као чланова вијећа, у правној ствари тужитељице - противтужене Б.К. из Г., заступана по Ф.М., адвокату из Т., против тужене - противтужитељице Ј.Т. из Р., заступана по С. и Д.М., адвокатима из Б., ради утврђења, укњижбе, предаје у посјед и исплате, одлучујући о ревизији тужитељице - противтужене против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 025339 15 Гж 3 од 16.11.2015. године, на сједници одржаној 01.9.2016. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, преиначава се пресуда Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 025339 15 Гж 3 од 16.11.2015. године у дијелу којим је одлучено о тужбеном захтјеву за предају некретнина у посјед и исплати накнаде за кориштење пословног простора те о противтужбеном захтјеву за утврђење права својине и укњижбу тако што се у овом дијелу жалба тужене-противтужитељице одбија и пресуда Основног суда у Бијељини број 80 0 П 025339 14 П 3 од 15.01.2015. године потврђује у дијелу којим је тужена - противтужитељица обавезана да тужитељици - противтуженој преда у посјед некретнине уписане у пл. 536 одн. зк.ул. 220 к.о. Г. и да јој на име кориштења пословног простора у периоду од 18.02.2001. - 15.01.2015. године исплати износ од по 500,00 КМ мјесечно, те у дијелу којим је одбијен противтужбени захтјев тужене - противтужитељице за утврђење њеног права својине на напријед наведеним некретнинама и за њену укњижбу у јавним књигама.

У преосталом дијелу (којим се побија одлука о одбијању тужбеног захтјева за исплату накнаде на име кориштења стамбеног простора у износу од по 150,00 КМ и пословног простора у периоду од 10.3.1998.-18.02.2001. године и од 15.01.2015. године до враћања некретнина у посјед тужитељици - противтуженој те одлука о усвајању противтужбеног захтјева за исплату износа од 4.100,00 КМ са каматом од 10.02.2011. године до исплате) ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 025339 14 П 3 од 15.01.2015. године у цјелости је усвојен тужбени захтјев тужитељице - противтужене (даље: тужитељица) да јој тужена - противтужитељица (даље: тужена) преда у посјед дио некретнина означених као кч.бр. 514/3 у површини од 650 м2 уписаних у пл. 536 к.о. Г., које по старом премјеру одговарају некретнинама означеним као кч.бр. 1346/7 уписане у зк.ул. 220 к.о. Г., те да јој плати накнаду за

кориштење њеног стамбеног простора у износу од по 150,00 КМ мјесечно и њеног пословног простора у износу од по 500,00 КМ мјесечно за период од 10.3.1998. године до враћања напријед наведених некретнина у посјед тужитељици, све са законском затезном каматом од доспјелости сваког појединог мјесечног износа до исплате, као и да јој накнади парничне трошкове у износу од 11.907,10 КМ. Истом пресудом у цјелости је одбијен противтужбени захтјев тужене да се утврди да је она власник стамбено - пословног објекта површине 164,53 м<sup>2</sup> и бунара дубине 31 м, саграђених на напријед цитираној парцели, као и земљишта потребног за кориштење ових објеката, те да се тужитељица обавезе да трпи њен упис као власника и посједника наведених некретнина са 1/1 дијела и да јој врати износ од 4.100,00 КМ са законском затезном каматом почев од 01.9.2001. године до исплате.

Другостепеном пресудом Округног суда у Бијељини број 80 0 П 025339 15 Гж 3 од 16.11.2015. године жалба тужене је дјелимично уважена и пресуда првостепеног суда преиначена у дијелу одлуке о главној ствари тако што је одбијен тужбени, а усвојен противтужбени захтјев, с тим да је само одбијен захтјев тужене за исплату камате на досуђени износ од 4.100,00 КМ за период од 01.9.2001.-10.02.2011. године, док је у дијелу одлуке о трошковима поступка првостепена пресуда укинута те предмет у том дијелу враћен првостепеном суду на поновни поступак.

Благовремено изјављеном ревизијом тужитељица побија другостепену пресуду у дијелу којим је преиначена првостепена пресуда и то због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда у побијаном дијелу укине или преиначи тако што би се у цјелости потврдила првостепена пресуда.

У одговору на ревизију тужена је оспорила наводе ревизије и предложила да се иста одбаци или одбије.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет овог спора је захтјев тужитељице да јој тужена преда у посјед спорне некретнине и исплати јој накнаду за кориштење истих у периоду од 10.3.1998. године до враћања некретнина, те захтјев тужене да се утврди да је по основу грађења стакла право својине на тим некретнинама и да се наложи њен упис као власника и посједника истих у јавним књигама са 1/1 дијела те да јој тужитељица врати новчана средства која јој је дала по основу испуњења обавеза из уговора о доживотном издржавању.

Расправљајући о овако постављеним захтјевима првостепени суд је утврдио: да је тужитељица тетка туженој и да је исту отхранила након развода њених родитеља; да су тужитељица као поклонодавац и тужена као поклонопримац дана 19.6.1990. године закључиле уговор о поклону којим је тужитељица туженој поклонила некретнине означене као кч.бр. 514/3 површине 2666 м<sup>2</sup> уписана у пл. 536 односно зк.ул. 216 к.о. Г., али је задржала право доживотног уживања поклоњених некретнина; да се на поклоњеним некретнинама налазила кућа са пратећим објектима, коју је саградила тужитељица, а коју је одмах по закључењу уговора о поклону тужена срушила уз сагласност тужитељице и на том мјесту 1991. године својим средствима саградила нову кућу; да је пресудом на основу признања првостепеног суда број П-80/98 од 10.3.1998. године раскинут уговор о поклону закључен између странака и

туженој наложено да тужитељици преда у посјед и располагање некретнине означене као кч.бр. 514/3 са свим објектима; да је истог дана када је донесена ова пресуда између тужитељице као примаоца издржавања и тужене као даваоца издржавања закључен уговор о доживотном издржавању којим се тужитељица обавезала, у замјену за издржавање, оставити туженој спорне некретнине тј. парцелу кч.бр. 514/3 са изграђеним стамбено - пословним објектом; да је правоснажном пресудом раскинут наведени уговор о доживотном издржавању због неизвршења уговорних обавеза тужене; да се тужена налази у посједу некретнина које су биле предмет уговора о доживотном издржавању и да убире приходе издавањем пословних простора који се налазе у приземљу стамбено - пословног објекта; да је тужитељица у земљишној књизи уписана као сувласник спорних некретнина, а у катастру као њихов посједник са 1/1 дијела.

Имајући у виду овако утврђено чињенично стање првостепени суд је нашао да тужена није грађењем стекла право својине на спорном стамбено - пословном објекту обзиром да је изиграла договор постигнут са тужитељицом у вези изградње и кориштења тог објекта, што значи да иста није била савјестан градитељ. Тај објекат је био предмет уговора о доживотном издржавању закљученог између странака па, након раскида овог уговора, тужитељица има право да јој се као власнику објекат преда у посјед и да јој се исплати накнада за кориштење истог. Надаље, овај суд сматра да тужена није доказала висину свог потраживања које се односи на поврат новца датог тужитељици у току трајања уговора о доживотном издржавању. Из ових разлога првостепени суд је усвојио тужбени, а одбио противтужбени захтјев.

Одлучујући о жалби тужене другостепени суд је прихватио чињенично утврђење првостепеног суда да је између странака постигнут договор по којем спорне некретнине припадају тужитељици све док је иста жива, а да ће тужена тек након њене смрти постати власник истих. Унаточ томе, овај суд сматра да су предметне некретнине брачна тековина тужене и њеног супруга обзиром да су саграђене у вријеме трајања њихове брачне заједнице, па се наведени договор странака не односи на супруга тужене. Надаље, по мишљењу овога суда, раскидом уговора о доживотном издржавању тужитељици је престало право својине на спорном стамбено - пословном објекту, па је власник истога тужена која је, по схватању тог суда, савјестан градитељ.

Закључци другостепеног суда се не могу прихватити правилним (у претежном дијелу).

Након закључења уговора о поклону из 1990. године странке су се договориле да тужена сруши тужитељичину кућу, на којој је тужитељица задржала право доживотног уживања, те да на том мјесту својим средствима сагради нови стамбено - пословни објекат. Међутим, тај договор је укључивао и право тужитељице да ужива горњу етажу овог објекта односно стамбени простор, с тим да доњу етажу тј. приземље са два пословна простора тужитељица и тужена заједно користе. Тужена није испунила овај дио договора, што је био разлог да тужитељица против ње устане са тужбом за поништење односно раскид уговора о поклону, који спор се пред првостепеним судом водио под бројем П-80/98. У том спору тужена није оспорила наводе тужитељице у вези садржаја њиховог договора и признала је да су спорне некретнине власништво тужитељице.

Првостепени суд је правилно утврдио стварну вољу странака и на основу тога извео правилан закључак да је, након раскида уговора о поклону, између странака договорено да ће тужитељица бити власник спорних некретнина док је жива, а да ће својина прећи на тужену тек након њене смрти, у ком циљу су странке и закључиле уговор о доживотном издржавању. С друге стране, другостепени суд погрешно сматра да су тужена и њен супруг власници спорног објекта јер су их они својим средствима изградили уз сагласност тужитељице. Наиме, основи стицања права својине су одређени чланом 20. став 1. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО), а то су правни посао, затим чињенице по којима се на основу самог закона стиче право својине, као и насљеђивање. Правни посао-уговор је инструмент за ауторегулацију грађанско - правних односа између правних субјеката у границама њихове аутономије воље (члан 10. 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). Удјели лица која заједничким радом стичу заједничку имовину се утврђују према њиховом доприносу, али само у случају ако није друкчије договорено (изричито или прећутно) или ако из намјере учесника не произлази нешто друго. Ради се о правним односима које њихови учесници слободно уређују (ту нема границе аутономији воље). Када се странке договоре да ће се изградити грађевински објекат на коме ће један од њих бити власник, онда није од утицаја ко је улагао средства у градњу и колики је допринос учесника у градњи. Када зграда буде у потпуности завршена, лице које је улагало средства у изградњу може према власнику зграде поставити облигационо-правни захтјев да му се врате уложена средства. Како је у конкретном случају између странака постигнут споразум да ће спорна зграда бити у својини тужитељице, а да ће након њене смрти припасти туженој по основу уговора о доживотном издржавању, ирелевантно је чијим средствима је ова некретнина саграђена.

Законске претпоставке из одредбе члана 24. ЗОСПО, потребне за стицање својине грађењем, су: 1) да је лице које може бити носилац права својине изградило зграду или другу грађевину (грађевински објекат); 2) да је то лице градило на земљишту на којем други има право својине; 3) да то лице није знало нити могло знати да гради на туђем земљишту и 4) да је власник земљишта знао за градњу и није се томе противио.

У овом случају се нису оствариле наведене претпоставке јер је тужена изградила спорни објекат након што јој је тужитељица поклонила своје некретнине, што значи да није градила на туђем земљишту. На основу договора странака срушена је стара кућа, на којој је тужитељица имала право доживотног уживања, те на њеном мјесту саграђен нови објекат који су странке требале заједнички користити и стицати приходе од давања у закуп пословног простора. Тужена је прекршила овај договор јер је у цјелости завршила само градњу прве етажне објекта коју сачињавају два пословна простора, од којих је само она убирала корист, док другу етажу намјењену за становање тужитељице није до краја изградила и опремила. То је био разлог што је тужитељица поднијела тужбу за раскид уговора о поклону закљученог са туженом. Правоснажном пресудом донесеној у овој парници је тај уговор раскинут и успостављена реституција тј. тужитељици је враћено право својине и посједа на предметним некретнинама, што јој тужена у том спору није ни оспорила нити је тврдила да је она власник тих некретнина по основу градње. Након тога је успиједило закључење уговора о доживотном издржавању између тужитељице као примаоца издржавања и тужене као даваоца издржавања. У тачки I овог уговора је јасно наведено да тужитељица оставља туженој своје некретнине означене као

кч.бр. 514/3 са кућом величине 12 x 10 м, која се састоји од приземља у којем се налазе два пословна простора и спрата намијењеног за становање, уз услов да је тужена до краја живота издржава. Из ове уговорне одредбе недвосмислено произлази да тужитељици припада својина на спорној кући јер у противном она не би била предмет уговора о доживотном издржавању. Овај уговор је раскинут због неиспуњења обавеза тужене па је првостепени суд правилно нашао да је основан тужбени захтјев за предају некретнина у посјед, у складу са одредбом члана 132. ЗОО у вези са чланом 123. ст. 4. Закона о наслеђивању („Службени лист СР БиХ“ бр. 7/80 и 15/80). Међутим, не може се прихватити став овога суда да тужена није доказала висину свог потраживања које се темељи на идентичном правном односу. Наиме, током поступка је утврђено да је у циљу извршења уговорних обавеза тужена платила тужитељици на име издржавања износ од укупно 4.100,00 КМ, што ни тужитељица није оспорила. Како је правоснажном судском пресудом уговор о доживотном издржавању раскинут, туженој припада право на поврат напријед наведеног износа, слиједом чега је другостепени суд правилно примијенио материјално право када је у овом дијелу преиначио првостепену пресуду и наведени дио противтужбеног захтјева усвојио (у претежном дијелу).

Утврђивањем да је спорна некретнина брачна тековина тужене и њеног супруга, другостепени суд је изишао из оквира постављеног противтужбеног захтјева, што је противно одредби члана 2. став 1. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), на шта се основано указује у ревизији. Током поступка пред нижестепеним судовима ниједна странка није то тврдила, напротив, тужена је тражила утврђење да је она власник предметних некретнина са 1/1 дијела, а њен супруг јој то није оспорио нити је поставио захтјев да и њему припада дио ових некретнина. У сваком случају, за постојање брачне тековине није довољно да је она стечена средствима брачних супружника већ и да постоје општи услови за стицање својине, а у овом случају ти услови нису испуњени, о чему је напријед било ријечи.

Правилно се ревизијом указује и да је питање својине на спорним некретнинама ријешено доношењем правоснажних пресуда којима су раскинути уговор о поклону и уговор о доживотном издржавању закључени између парничних странака. Посљедица раскида уговора је реституција и свака страна има другој вратити оно што је од ње примила. Другостепени суд је прекршио правило о реституцији па је, иако је до раскида уговора дошло њеном кривицом, туженој признао право својине на некретнини која јој је требала припасти тек након смрти тужитељице (под условом да ју је издржавала одн. да уговор није раскинут), а истовремено је обавезао тужитељицу да туженој врати све што је од ње примила по основу издржавања. Другим ријечима, иако није скривила раскид уговора, тужитељица је остала без своје имовине и, поред тога, туженој мора вратити новац који је од ње примила, док тужена добија и некретнине тужитељице и новац који јој је дала (једна добија све, а друга остаје без ичега). Стога се оваква одлука другостепеног суда не може одржати на снази јер је противна позитивним прописима и правилима логичког расуђивања уопште.

Првостепени суд је, позивом на одредбе члана 219. ЗОО, у цјелости усвојио тужбени захтјев којим се тражила накнада на име кориштења стамбеног и пословног простора, а другостепени суд је, због погрешног правног закључка да је тужена власник тог простора, овај захтјев одбио.

Употреба туђе ствари у своју корист је један од случајева стицања без основа о којима говори члан 210. ЗОО. Употреба туђе ствари представља штету за имаоца ствари, пошто ствар не може сам употребљавати, као и штету што је употребом ствари њена вриједност смањена. Поред захтјева за накнаду штете оштећеном припада и захтјев по основу неоправданог стицања.

Судска пракса тумачи да треба под употребом туђе ствари подразумијевати и потраживања. Ако неко прими износ у погледу кога право наплате припада неком другом, он је неовлаштено употријебио туђу ствар. У конкретном случају тужена је, противно договору постигнутом са тужитељицом, сама остваривала корист издавањем пословног простора у закуп и употребом истог ради обављања пословне дјелатности, па је другостепени суд погрешно одбио тужбени захтјев тужитељице да јој тужена као фактички држалац пословног простора по основу неоправданог обогаћења накнади користи које је на тај начин остварила. У периоду трајања уговора о доживотном издржавању тужитељица је, сагласно споразуму странака, имала право на закупнину од издавања једног пословног простора, док је право на закупнину од другог пословног простора припадало туженој. Није спорно да је тужена сама остваривала корист од издавања оба пословна простора и да тужитељици за вријеме трајања уговора о доживотном издржавању није ништа исплатила по овом основу (као и након престанка наведеног уговора). Међутим, након што је тужена у потпуности престала извршавати своје обавезе према тужитељици (то је било 2001. године), због чега је поменути уговор раскинут, тужитељици припада право на користи од употребе одн. издавања оба пословна простора, обзиром да је она власник истих, а отпао је правни основ по коме је тужена имала право да остварује користи од тог простора. Према наводима тужене и њеног супруга, који је саслушан као свједок, један локал се издаје за закупнину од 500,00 КМ мјесечно (наведени свједок је изјавио и да је у ранијем периоду закупнина износила 150,00 КМ, 200,00 КМ и 400,00 КМ мјесечно), а према налазу и мишљењу вјештака грађевинске струке, издавањем пословних простора се може остварити закупнина од по 250,00 КМ мјесечно одн. 500,00 КМ за оба простора. Стога је првостепени суд правилно примијенио материјално право када је тужитељици досудио мјесечни износ од по 500,00 КМ за који се тужена неосновано обогатила кориштењем пословних простора који су у својини тужитељице. Међутим, овај суд није правилно расправио приговор застарјелости наведеног потраживања, који је ставила тужена. Наиме, тужитељица је овај захтјев ставила тек 18.02.2011. године па је потраживање по овом основу, које је доспјело до 18.02.2001. године, обухваћено застаром. Супротно наводима тужене, овдје се не ради о повременом потраживању закупнине које застаријева у року од 3 године (члан 372. ЗОО), јер између странака није закључен уговор о закупу, већ се ради о потраживању накнаде за неоправдано стечену корист које застаријева у општем року од 10 година (члан 371. ЗОО). Из тог разлога ревизијом се неосновано побија дио другостепене пресуде којим је одбијен тужбени захтјев за накнаду у периоду од 10.3.1998.-18.02.2001. године као и за накнаду која није доспјела до доношења првостепене пресуде. Исто тако, ревизија није основана ни у дијелу којим се побија одлука другостепеног суда којом је у цјелости одбијен захтјев тужитељице за накнаду по основу кориштења стамбеног простора. Наиме, није спорно да тужена никад није употребљавала стамбени простор који се налази на спрату спорног објекта нити је по том основу остваривала било какву корист, а према утврђеним чињеницама, стамбени дио објекта није ни завршен у потпуности. Такође, ни тужитељица није имала било какве издатке због тога што јој тужена није омогућила да користи стамбени дио објекта, јер је неспорно да иста станује у кући свог супруга и не плаћа станарину на име тога.

Због свега реченог ваљало је примјеном одредби чланова 248. и 250. ст. 1. ЗПП одлучити као у изреци.

Предсједник вијећа  
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић