

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 266941 19 Рев
БањаЛука, 30.10.2019. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Јадранке Станишић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Ђ.М. из Б., кога заступа Д.Т., адвокат из Б., против туженог Н.М. из Б., кога заступа С.Т., адвокат из Б., ради утврђења, вриједност спора 50.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 266941 18 Гж од 21.12.2018. године, на сједници одржаној 30.10.2019. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се дјелимично усваја, пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 266941 18 Гж од 21.12.2018. године и Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 266941 17 П од 5.7.2018. године се укидају и тужба тужитеља у дијелу, којим се тражи да се утврди право сувласништва и супосједа тужитеља са 55/500 дијела на земљишту кч. број 109/11, уписаном у Лист непокретности број 623 к.о. К. (означеном црвеном бојом на скици број 3, у налазу вјештака геодетске струке П.Т. од 11.5.2018. године), што би тужени био дужан признати и трпити да се тужитељ код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Б., укњижи на означеном земљишту у наведени Лист непокретности са правом сувласништва и супосједа са 55/500 дијела, се одбацује.

У осталом дијелу, којим је побијаном пресудом жалба туженог одбијена и означена првостепена пресуда потврђена, у дијелу којим је утврђено да је тужитељ грађењем на туђем земљишту стекао право власништва са 1/1 и право посједа са 1/1 на стамбеном објекту – кући (означеном жутом бојом и косо шрафирано црвеном бојом на скици број 2. налаза вјештака геодетске струке П. Т. од 11.5.2018. године), површине 55 м², која је саграђена на парцели кч. број 109/11, број зграде 2, Б. - стамбени објекат, површине 55 м², уписаној у Лист непокретности број 623 к.о. К. и право власништва и посједа на земљишту на којем је предметни објекат саграђен и које служи за редовну употребу објекта, што је тужени дужан признати и трпити да се тужитељ укњижи код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Б. са правом власништва са 1/1 и правом посједа са 1/1 на стамбеном објекту – кући (означеном жутом бојом и косо шрафирано црвеном бојом на скици број 2. у налазу вјештака геодетске струке П.Т. од 11.5.2018. године), површине 55 м², који је саграђен на парцели означеној као кч број 109/11, број зграде 2, Б. - стамбени објекат, површине 55 м², уписаној у „А листу“ Листа непокретности број 623 к.о. К. и са правом власништва и посједа на земљишту на којем је предметин објекат саграђен и које служи за редовну употребу објекта, као и у дијелу одлуке о трошковима поступка, ревизија се одбија.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизију, се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 266941 17 П од 5.7.2018. године, усвојен је тужбени захтјев и утврђено је да је тужитељ грађењем на туђем земљишту стекао право власништва са 1/1 и право посједа са 1/1, на стамбеном објекту – кући (означеном жутом бојом и косо шрафирано црвеном бојом на скици број 2. уз налаз вјештака геодетске струке П. Т. од 11.5.2018. године), површине 55 м², саграђен на кч. број 109/11, број зграде 2, уписан у Лист непокретности број 623 к.о. К., као и право сувласништва и супосједа са 55/500 дијела на земљишту кч. број 109/11 (означеном црвеном бојом на скици број 3. истог вјештака), уписаном у Лист непокретности број 623 к.о. К., што би тужени био дужан признати и трпити да се тужитељ укњижи код Републичке управе за геодетске и имовинско-правне послове, Подручна јединица Б. са правом власништва са 1/1 и правом посједа са 1/1 на предметним некретнинама у Лист непокретности број 623 к.о. К. и правом сувласништва и супосједа са 55/500 дијела на предметном земљишту кч. број 109/11, уписаном у исти Лист непокретности и тужени је обавезан да тужитељу накнади трошкове поступка у износу од 4.771,25 КМ, а одбијен је преостали дио захтјева за накнаду трошкова поступка, преко досуђеног износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 266941 18 Гж од 21.12.2018. године, жалба туженог је одбијена и првостепена пресуда, у усвајајућем дијелу, потврђена и одбијени су захтјеви тужитеља и туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужени ревизијом побија другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права и предлаже, да се побијана пресуда преиначи и тужбени захтјев одбије или укине и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужитељ предлаже да се ревизија одбије као неоснована, уз накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу од 1.316,25 КМ.

Ревизија је дјелимично основана.

Тужитељ захтјевом у тужби тражи, да се утврди да је грађењем на туђем земљишту стекао право власништва са 1/1 и право посједа са 1/1 на објекту ближе означеном у изреци првостепене пресуде, што би тужени био дужан признати и трпити да се тужитељ укњижи у јавним регистрима са правом власништва са 1/1 и правом посједа са 1/1 на истом објекту у Лист непокретности број 623 к.о. К. и правом сувласништва и супосједа са 55/500 дијела на земљишту на којем је кућа изграђена.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да је тужитељ, на дијелу парцеле кч. број 109/11 уписане у Лист непокретности број 623 к.о. К., по одобрењу туженог 2001. године започео

градњу стамбеног објекта – куће површине 55 м², чију је градњу довршио 2003. године; да су тужитељ и тужени рођена браћа и да је кућа туженог саграђена на истој парцели, на удаљености од 8 м од спорне куће тужитеља; да су тужитељ и тужени један другом помагали у изградњи објеката; да се тужени није противио градњи куће тужитеља нити га је ометао у њеном кориштењу; да тужитељ у предметном објекту са породицом живи од 2003/2004. године; да је вјештак геодетске струке П.Т. идентификовао предметне некретнине тужитеља и туженог налазећи, да је кућа туженог саграђена на к.ч. број 109/11, стамбена зграда -1. површине 73 м² и двориште, површине 372 м², а да стамбена зграда - 2. површине 55 м², припада тужитељу са 1/1, а земљиште испод објекта чини 55/500 дијела парцеле кч. број 109/11, уписане у Лист непокретности број 623 к.о. К., у коме су уписане наведене непокретности; да је у В листу (Терети и ограничења) уписана је зграда под бројем „2“ (која је овдје предмет спора), са забиљежбом, да је изграђена без грађевинске дозволе и објекат туженог означен бројем „1“, са забиљежбом, да је изграђен на основу грађевинске дозволе, али без употребне дозволе, са правом својине на земљишту и на згради и посебним дијеловима зграде, на име туженог; да је тужитељ несметано користио предметни објекат 14. година и да је до спора дошло у фебруару 2017. године, када се тужени успротивио тужитељу у вези легализације предметног објекта наводећи, да су се приликом градње споразумјели да тужитељ са супругом користи кућу а да ће иста послуже њихове смрти, припасти туженом и његовој дјечи; и да је тужитељ тужбу у овој парници поднио 1.9.2017. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да је тужитељ био савјестан градитељ, да је кућу градио својим средствима, чему се тужени није противио и да наводи туженог, да је сагласност за градњу дао због наводно постигнутог договора да кућа тужитеља послуже његове смрти и смрти супруге тужитеља припадне туженом, као ни околности које су се десиле након што је објекат изграђен, па ни евентуални будући, одложни услови (као на примјер, нечија смрт), нису правно релевантне чињенице за рјешење спора, а да је тужени, ако је желио себи обезбиједити касније власништво на кући, то требао уобличити у форми писане исправе. Стога је позивом на одредбу члана 59. Закона стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 60/15, даље: ЗСП), тужбени захтјев тужитеља усвојио.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и разлоге првостепеног суда наводећи, да је овдје мјеродавно право члан 24. и 26. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90, те „Службени гласник Републике Српске“, број 38/03, даље: ЗОСПО), а не ЗСП, па је жалбу туженог одбио и првостепену пресуду потврдио.

Према дредби члана 24. став 1. ЗОСПО, ако лице које може бити носилац права својине изгради зграду или други грађевински објекат на земљишту на којем други има право својине, стиче право својине и на земљишту на коме је изграђен грађевински објекат, као 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 изградњу и није се успротивио.

Чланом 26. став 1. истог закона прописано је да, ако је градитељ савјестан, а власник земљишта није знао за изградњу, у случају кад грађевински објекат вриједи знатно више од земљишта, грађевински објекат заједно са земљиштем припада градитељу, а он за земљиште дугује власнику накнаду по прометној цијени земљишта.

Како у овој парници није било спорно да је тужитељ предметни објекат изградио уз сагласност туженог, тужитељ је савјестан градитељ предметног објекта, како су то правилно закључили нижестепени судови.

Наиме, правилном оцјеном изведених доказа првостепени суд је утврдио, а другостепени суд је то прихватио, да је тужитељ уз одобрење туженог саградио кућу својим радом и средствима, у чему му је, по сопственом признању туженог, и он помагао (радило се о њиховом узајамном помагању, јер је и тужени на истој парцели градио кућу). Стога је, када је кућа саграђена, она постала својина тужитеља, који је кућу градио са себе и своју породицу, уз сагласност туженог, на чијем је земљишту изграђена. С обзиром на изричит пристанак туженог (што је у исказу, саслушан као парнична странка и потврдио), као власника земљишта, тужитељ као савјестан градитељ, и по оцјени овога суда, има правни основ стицања својине на предметној кући (члан 24. и 25. ЗОСПО).

Када се имају у виду родбински односи тужитеља и туженог и околности које су претходиле договору око градње предметне куће, о којима говори тужени у свом исказу, и по налажењу овога суда, тужени тврдњу у погледу договореног услова градње исте, није доказао. Тужени је у свом исказу навео, да је тужитељ био подстанар са породицом, да се морао иселити из стана и да је тада дошло до договора око изградње куће тужитеља, на земљишту туженог, да је - када је тужитељ започео градњу, од предузећа у којем је био запослен добио плац у П., за градњу куће (што је тужени навео у свом исказу), али је и поред тога наставио градњу предметне куће, што би по логици ствари довело до преиспитивања поступака од стране тужитеља, у случају да је између њих договорено да тужитељ гради на парцели туженог уз услов, да са супругом користи кућу за живота, а да након њихове смрти иста припадне дједи туженог. Такав договор није ни у духу општепознатих животних принципа средине у којој парничне странке живе, односа у породичном домаћинству, а ни у широј породичној заједници, јер родитељи не граде кућу само за себе, поговато не граде за туђу дјецу, него по природи ствари, стварају добра за своје потребе и за своју дјецу. Код оваквог стања ствари, искази саслушаних свједока који су потврдили, да су за договор око градње објекта тужитеља на земљишту туженог чули у разговору туженог са присутнима на салијевању плоче на његовом објекту, сами по себи, не доприносе другачијем исходу овога спора.

Из наведеног произлази, да је тужитељ савјестан градитељ предметног објекта и да се у градњи истог одредио према ономе што је у стварности договорио са туженим - да на његовом дијелу парцеле изгради свој објекат.

С обзиром да земљиште испод објекта и које служи редовној употреби објекта, дијели судбину објекта, овај суд је утврдио право власништва и посједа на земљишту на којем је објекат изграђен и припадајућем дијелу земљишта које служи за редовну употребу објекта, што је тужени дужан признати и трпити да се

тужитељ упише у јавној евиденцији на том земљишту, при чему је судио (описно) у оквиру тужбеног захтјева, јер и надлежни управни орган припадајући дио земљишта утврђује у том обиму и у истом поступку индивидуално одређује тако утврђени дио земљишта.

Одређивање обима земљишта (грађевинске парцеле коју предвиђа одредба члана 1. тачка г) сада важећег Закона о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“, број 40/13 до 84/19), као и парцелација грађевинског земљишта (члан 25. Закона о уређењу простора “Службени гласник Републике Српске”, број 19/96 до 64/02 и Закон о уређењу простора - Пречишћени текст (“Службени гласник Републике Српске”, број 84/02, 14/03, 112/06 и 53/07), који су били на снази у вријеме градње објекта, није у надлежности суда, него у надлежности органа градске управе. Како је, доносећи побијану пресуду у дијелу којим је утврђено право сусвојине и супосједа тужитеља на земљишту са тачно одређеним сувласничким и супосједничким дијелом предметне парцеле и у дијелу налагања туженом да трпи да се тужитељ са тим дијеловима укњижи у јавну евиденцију, суд мериторно одлучио о правном односу који не спада у судску надлежност, него у надлежност управног органа, примјеном одредбе члана 67. став 1. тачка 1. у вези са чланом 16. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), овај суд је тужбу тужитеља у том дијелу одбацио, због ненадлежности суда да поступа по истој.

У преосталом дијелу, полазећи од напријед наведеног, ревизија туженог је одбијена као неоснована, на основу одредбе члана 248. ЗПП.

Одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова састава одговора на ревизију у износу у износу од 1.316,25 КМ, јер ова радња није утицала на одлуку по ревизији (члан 387. став 1. ЗПП).

Предсједник вијећа
Сенад Тица

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарне
Амила Подрашчић