

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 241852 20 Rev
Banjaluka: 11.2.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Tanja Bundalo, predsjednik vijeća, Senad Tica i Gorjana Popadić, član vijeća, u pravnoj stvari po tužbi tužioca R. M. iz B., kog zastupa punomoćnik N. M., advokat iz B., protiv tuženog d.o.o B.-K. B., kog zastupa punomoćnik Č. J., advokat iz B., radi predaje u posjed i isplate, vrijednost spora 15.000,00 KM, te po protivtužbi tuženog d.o.o B.-K. B., protiv tužioca R. M. iz B., radi utvrđenja, vrijednost spora 31.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca-protivtuženog R. M. izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 241852 19 Gž 2 od 14.2.2020. godine, na sjednici održanoj 11.2.2021. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 900,00 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 241852 19 P 2 od 17.1.2019. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca-protivtuženog R. M. (u daljem tekstu: tužilac) kojim je tražio da sud obaveže tuženog-protivtužioca d.o.o B.-K. B. (u daljem tekstu: tuženi) da mu preda u posjed nekretninu označenu po starom premjeru kao k.č. broj: 2346/49, površine 1.145 m², zvana „Šuma na brdu“, upisana u zk ul. broj: ... k.o SP B., kojoj po novom premjeru odgovara k.č. broj: 1694/1 upisana u pl broj: ... k.o. B., te da na ime naknade za korišćenje zemljišta isplati iznos od 13.872,65 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 27.9.2017. godine do isplate.

Djelimično je usvojen protivtužbeni zahtjev tuženog i utvrđeno da je tuženi građenjem na tuđem zemljištu, antenskog stuba visine 35 m² i površine 48,9 m² i pratećeg prizemnog objekta površine 42,7 m², koji su vanknjižno vlasništvo tuženog sa 1/1 dijela, stekao pravo vlasništva sa 1/1 dijela na zemljištu označenom po starom premjeru kao k.č. broj: 2346/49, zvana „Šuma na brdu“, površine 1.145 m², upisana u zk ul. broj: ... k.o. S.P. B., kojoj po novom premjeru odgovara k.č. broj: 1694/1 zvana „na brdu“, njiva, površine 1.145 m², upisana u pl broj: ... k.o. B. (u daljem tekstu: sporna nekretnina) koje zemljište služi za redovnu upotrebu navedenih objekata, što je tužilac dužan priznati i trpjeti da se tuženi temeljem ove presude u javnim registrima o nepokretnostima upiše kao vlasnik i posjednik sa 1/1 dijela, u roku od 30 dana od dana donošenja presude.

Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog u dijelu kojim traži da se obaveže da tužiocu za spornu nekretninu isplati tržišnu vrijednost u iznosu od 8,10 KM po m², odnosno ukupno iznos od 9.274,50 KM.

Svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 241852 19 Gž 2 od 14.2.2020. godine, odbijena je žalba tužioca i prvostepena presuda potvrđena u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i u usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Djelimično je usvojena žalba tuženog i prvostepena presuda preinačena u dijelu odluke o troškovima postupka, tako što je tužilac obavezan da tuženom na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 5.712,50 KM, u roku od 30 dana od dana prijema presude, dok je preko dosuđenog iznosa zahtjev odbijen.

Obavezan je tužilac da tuženom na ime troškova sastava žalbe isplati iznos od 450,00 KM, u roku od 30 dana od dana prijema presude.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova postupka na ime sastava žalbe u iznosu od 1.053,00 KM, kao i zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na žalbu u iznosu od 900,00 KM.

Tužilac reviziju izjavljuje zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, sa prijedlogom da se pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji, a protivtužbeni zahtjev odbije ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi u odgovoru predlaže da se revizija odbaci kao nedozvoljena, a tužilac obaveže na naknadu troškova revizionog postupka u iznosu od 900,00 KM.

Revizija nije osnovana.

Tužilac revizijom pobija nižestepenu presudu u dijelu u kom je odbijen tužbeni zahtjev i u dijelu u kom je usvojen protivtužbeni zahtjev, koja dva zahtjeva se nalaze u koneksitetu, pa s obzirom da po protivtužbi vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude (nenovčani dio protivtužbenog zahtjeva) prelazi cenzus iz člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13-u daljem tekstu: ZPP), u pitanju je revizija koja je redovno dozvoljena.

Predmet spora su zahtjevi iz tužbe i protivtužbe navedeni u izreci prvostepene presude.

U bitnome se činjenično utvrđenje prvostepenog suda sastoji u sljedećem:

da je kč. broj: 2346/4 bila upisana u zk.ul. broj: ... k.o. B. kao opštenarodna imovina-erar, površine 2.381 m²; da je V. P. upisan kao nosilac prava svojine sa 1/1 dijela na kč. broj: 2346/4 po DN-3894/2000 od 11.12.2000. godine, na osnovu pravosnažnog rješenja Opštine B. od 21.11.1986. godine; da je po DN-9431/07 izvršeno cijepanje kč. broj: 2346/4 na kč. broj: 2346/4 površine 250 m², kč. broj: 2346/49 površine 1.145 m² i kč. broj: 2346/50 površine 986 m²;

da je tužilac, kao kupac, 8.9.1999. godine zaključio kupoprodajni ugovor sa prodavcem V. P., ovjeren 31.1.2001. godine pod brojem Ov-3978/01, a predmetom prodaje je bio dio kč. broj: 2346/4 upisane u zk.ul. broj: ... k.o. B., po novom premjeru u pl. broj: ... k.o.

B., u površini od 1.000 m²; da je tužilac nakon zaključenja ugovora ušao u posjed kupljene nekretnine; da su isti ugovorači zaključili 10.12.2007. godine aneks ugovora Ov-3978/01 i izmijenili član 1. ugovora na način da su definisali predmet kupoprodaje kao kč. broj: 2346/49, šuma zvana „Na brdu“, površine 1.145 m² upisana u zk.ul. broj: ... k.o. B., čemu po novom premjeru odgovara kč. broj: 1694/1 iz pl. broj: ... k.o. B.;

da su tužilac, u svojstvu poklonodavca i tuženi, u svojstvu poklonoprimca, zaključili 29.5.2001. godine ugovor o poklonu, kojim je tužilac poklonio tuženom nekretninu označenu prema podacima iz osnovnog ugovora koga je 8.9.1999. godine zaključio sa V. P., te ovlastio poklonoprimca da „danom sklapanja i ovjere ugovora“ (potpisi ugovorača nisu ovjereni kod nadležnog suda) može ući u posjed i ishoditi upis u javnoj evidenciji kao posjednik i vlasnik; da je tuženi na spornoj nekretnini tokom 2001. godine, svojim sredstvima, izgradio čvrsti objekat i antenski stub i da ima faktički posjed;

da se tužilac, temeljem zaključenog kupoprodajnog ugovora i njegovog aneksa, uknjižio kao vlasnik (zk.ul. broj: ...) i posjednik (pl. broj: ...) sporne nekretnine sa dijelom 1/1, u mjesecu decembru 2007. godine (DN-9961/07); da je Odjeljenje za prostorno uređenje Grada B. donijelo 30.11.2017. godine rješenje broj: 03-3601-1077/2008 kojim je tužiocu, kao investitoru, naknadno izdao građevinsku dozvolu za izgrađeni antenski stub i prateći objekat na nekretnini označenoj kao kč. broj: 2346/49 (stari premjer) odnosno kč. broj: 1694/1 (novi premjer); da je Ministarstvo rješenjem broj: ... od 23.5.2018. godine, odbilo žalbu tuženog protiv ovog rješenja i da je tuženi pokrenuo upravni spor koji do zaključenja glavne rasprave u ovoj parnici nije okončan.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, koje ne može biti predmet pobijanja i ocjenjivanja u ovom revizijskom postupku s obzirom na izričitu zabranu sadržanu u odredbi člana 240. stav 2. ZPP, primjenom odredbe člana 24. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Sl. list SFRJ“, broj: 6/80 i 36/90 i „Sl. glasnik Republike Srpske“, broj: 38/03 –u daljem tekstu: ZOSPO) i odredbe člana 210. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik RS“, broj: 17/93 do 74/04 -u daljem tekstu: ZOO), prvostepeni sud odbija tužbeni zahtjev u cijelosti, a djelimično usvaja protivtužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži sticanje vlasništva građenjem na tuđem zemljištu.

Prvostepeni sud nalazi utvrđenim da je tužilac „formalno-pravno od momenta zaključenja kupoprodajnog ugovora (1999. godine) pa do uknjižbe (u decembru 2007. godine) bio vanknjižni vlasnik predmetnog zemljišta“, a da je tuženi bio faktički vlasnik i posjednik temeljem ugovora o poklonu, te da je, uz saglasnost tužioca, svojim sredstvima izgradio antenski stub i prateći objekat.

Sud cijeni da tužilac nije dokazao da je u izgradnju navedenih objekata uložio „svoj novac“.

Prvostepeni sud prihvata da je tuženi savjesni graditelj jer je u vrijeme građenja imao valjan pravni osnov temeljem kog je spornu nekretninu smatrao svojom, a tužilac je znao i nije se protivio gradnji koja je okončana 2001. godine.

Protivtužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži da tužilac isplati tuženom naknadu za spornu nekretninu u visini tržišne vrijednosti u iznosu od 9.274,50 KM, prvostepeni sud je odbio zbog nedostatka aktivne legitimacije, ali kako nema revizije tuženog time se ovaj sud neće baviti.

Drugostepeni sud je odbio žalbu tužioca i potvrdio prvostepenu presudu u odbijajućem dijelu odluke o tužbenom zahtjevu i usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu.

Sud prihvata utvrđene činjenice, pravni stav i razloge koje je prvostepeni sud dao u obrazloženju odluke.

Neosnovanim cijeni žalbene navode tužioca da protivtužbeni zahtjev nije mogao biti usmjeren prema njemu jer je vlasnik zemljišta u vrijeme gradnje bio V. P., imajući u vidu da je do presuđenja tužilac ostvario upis prava vlasništva i posjeda na spornoj nekretnini.

Sud nije prihvatio osnovanim žalbene navode da se tuženom eventualno pravo vlasništva na spornoj nekretnini moglo priznati samo u površini od 300 m², pozivajući se na nalaz vještaka građevinsko arhitektonске struke koji je utvrdio da je za korištenje izgrađenih objekata nužna cijela parcela.

Drugostepena odluka je pravilna i revizioni navodi je ne dovode u opravdanu sumnju.

Imajući u vidu vrijeme kada su zaključeni ugovor o kupoprodaji i ugovor o poklonu i kada je započeta i okončana gradnja objekata na spornoj nekretnini, pravilan je stav nižestepeni sudova da se sporni odnos ima riješiti primjenom odredbi ZOSPO, na što jasno upućuje odredba člana 344. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, broj: 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19).

Odredbom člana 24. stav 1. ZOSPO je propisano da osoba koja može biti nosilac prava vlasništva, a koja je izgradila zgradu ili drugu građevinu (građevinski objekat) na zemljištu na koje drugi ima pravo vlasništva (graditelj), stječe pravo vlasništva i na zemljištu na kojem je izgrađen građevinski objekat, a i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu toga građevinskog objekta, ako nije znala niti je mogla znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio. Stavom 2. ovog člana je propisano pravo vlasnika zemljišta da traži naknadu vrijednosti zemljišta od graditelja i rokovi u kojima to pravo ostvaruje.

Cijeneći utvrđene činjenice pravilan je stav nižestepeni sudova da se sporni odnos treba riješiti primjenom odredbe člana 24. ZOSPO jer je tuženi savjestan graditelj (gradnji je pristupio nakon zaključenja ugovora o poklonu sa tužiocem koji ga je uveo u posjed), a tužilac je znao za izgradnju i nije joj se protivio. Protivljenjem vlasnika gradnji na njegovom zemljištu treba smatrati svako postupanje vlasnika kojim on na jasan i nedvosmislen način daje graditelju na znanje svoje protivljenje (obraćanje graditelju da obustavi gradnju, obraćanje nadležnoj inspekciji da zabrani gradnju, obraćanje sudu ili svaka druga konkludentna radnja koja upućuje na takvo postupanje vlasnika). Tužilac tokom postupka nije tvrdio ni dokazivao, niti to navodi u reviziji, da se protivio gradnji objekata od strane tuženog.

Tužilac je pasivno legitimisano lice po protivtužbenom zahtjevu za utvrđenje prava vlasništva jer je prije zaključenja glavne rasprave u ovoj parnici uknjižen kao vlasnik i posjednik sporne nekretnine (u reviziji navodi da se to ostvarilo u decembru 2007. godine). Tužilac je spornu nekretninu pribavio na zakonit način valjanim pravnim poslom, pismenim kupoprodajnim ugovorom, isplatio je ugovorenu cijenu i stupio u posjed. Provedba ugovora u javnoj evidenciji nekretnina nije odmah realizovana jer je prethodno bilo nužno izvršiti cijepanje (prodato je idealni dio nekretnine određen njenom površinom), zbog čega su kupac i prodavac zaključili naknadni aneks ugovora nakon čega su ostvareni i pravni i tehnički uslovi

za uknjižbu. Sve do uknjižbe vlasništva u decembru 2007. godine, tužilac je bio prepostavljeni vlasnik u smislu odredbe člana 41. ZOSPO.

Tačan je navod revidenta da ugovor o poklonu koga su 29.5.2001. godine zaključili tužilac i tuženi nije sačinjen saglasno članu 9. stav 2. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SRBiH“, broj: 38/78, 4/89, 29/90 i 22/91, te „Službeni glasnik RS“, broj: 29/94), jer potpisi ugovarača nisu ovjereni kod nadležnog suda.

Tužilac ne tvrdi da je ugovor o poklonu utvrđen ništavim ili da je raskinut, a nesporno je da je ugovor sačinjen u pismenom obliku i da je poklonodavac ovlastio poklonoprimca da može ući u posjed i ishoditi upis u javnoj evidenciji kao posjednik i vlasnik, te da je tuženi na poklonjenoj nekretnini sagradio objekte. Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja iz koga slijedi da je došlo do realizacije ugovora, očigledno je da ima mjesta za primjenu odredbe stava 4. člana 9. navedenog Zakona.

Zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na reviziju u iznosu od 900,00 KM nije osnovan jer se ne radi o trošku koji je bio potreban radi vođenja parnice (član 387. stav 1. ZPP).

Temeljem odredbe člana 248. ZPP odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Tanja Bundalo

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Aćić