

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 72 0 П 043480 20 Рев  
Бања Лука, 06.7.2021. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Виоланде Шубарић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Биљане Томић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља – противтуженог А. д.о.о. С., заступан по М.Д., адвокату из Б.Л., против туженог - противтужитеља М.М. из Л., заступан по М.Ш., адвокату из Г., ради утврђења права сусвојине на некретнинама и раскида уговора, одлучујући о ревизији тужитеља - противтуженог против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 043480 19 Гж 2 од 11.10.2019. године, на сједници одржаној дана 06.7.2021. године донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Одбија се захтјев туженог - противтужитеља за накнаду трошкова ревизијског поступка.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 043480 17 П 2 од 31.10.2018. године утврђено је да је тужитељ - противтужени (даље: тужитељ) грађењем, а на основу уговора о ортаклуку од 18.3.2010. године, стекао право сусвојине са 31,29457 % на стамбено - пословном објекту у центру С., изграђеном на кч.бр. 694/2 уписана у пл. 2233/1 к.о. С. (по старом премјеру кч.бр. 78/5 уписана у зк.ул. 1897 к.о. С.), а што у нарави чине непродати станови и пословни простори поближе описани у изреци те пресуде, са дијелом земљишта које служи за редовну употребу сусвојинских дијелова, што је тужени - противтужитељ (даље: тужени) дужан признати и трпјети да се тужитељ укњижи као сувласник ових некретнина са 1617462747/4230000000 дијела те тужитељу накнадити трошкове поступка у износу од 12.264,00 КМ. Преостали дио туженог захтјева је одбијен одн. одбачен, а противтужба је у цијелости одбачена.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 043480 19 Гж 2 од 11.10.2019. године жалбе странака су дјелимично уважене и првостепена пресуда преиначена тако што је тужбени захтјев одбијен те одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка, док су у преосталом

дијелу жалбе одбијене и првостепена пресуда у том дијелу потврђена. Тужитељ је обавезан да туженом накнади трошкове жалбеног поступка у износу од 656,25 КМ.

Благовременом ревизијом тужитељ побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се оспорена пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновни поступак или да се иста преиначи тако што ће се у цијелости усвојити његов тужбени захтјев.

У одговору на ревизију тужени предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељ у овој парници тражи да се утврди да је грађењем и на основу уговора о ортаклуку стекао право сусвојине на некретнинама у Српцу, ближе описаним у изреци првостепене пресуде, те да се тужени обавезе да му ово право призна и трпи његову укњижбу у јавним књигама, које обавезе се може ослободити исплатом износа од 397.710,50 КМ са каматом од утужења до исплате.

Првостепени суд је утврдио: да су странке 18.3.2010. године закључиле уговор о ортаклуку којим су се споразумјеле да изграде стамбено - пословни објекат у центру С.; да тим уговором није одређен ортачки удио странака, који се требао утврдити у анексу уговора након коначне изградње објекта, а до тада се имало претпоставити да су удјели једнаки; да је уговором предвиђено да се удјели странака исказују по свакој привременој ситуацији; да је тужени у ортаклук унио грађевинско земљиште у вриједности од 42.723,00 КМ те да је сносио трошкове набавке грађевинског материјала и прибављања документације потребне за градњу; да се тужитељ обавезао да изведе радове на градњи објекта и да врши надзор над њима, с тим да у градњу може да улаже и финансијска средства; да, сходно налазу финансијског вјештака, улагања туженог износе 1.213.018,30 КМ или 67%, а тужитеља 581.626,22 КМ или 32%; да је, сходно налазу грађевинског вјештака, грађевинска вриједност објекта 1.290.596,82 КМ те да удио туженог износи 95,593 %, а тужитеља 4,461 %; да је стамбени дио предметног објекта завршен у потпуности, а да пословни није; да су у објекту остала по 3 непродата стана и пословна простора.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је дјелимично усвојио тужбени захтјев за утврђење права сусвојине, позивајући се на одредбу члана 43. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“ број 124/08 до 107/19), док је захтјев постављен у смислу члана 178. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03 до 61/13, даље ЗПП) одбацио као недопуштен.

Другостепени суд, међутим, сматра да тужбени захтјев није основан јер уговором није предвиђено да ће странке стећи право сусвојине на изграђеном објекту већ да ће подијелити добит стечену продајом станова и пословних простора, у складу са својим учешћем у градњи. Поред тога, овај суд сматра да

тужитељ није доказао да је, осим уложеног рада, имао било какво друго учешће у изградњи спорног објекта.

Неосновано се у ревизији указује да је другостепена пресуда захваћена повредама одредаба парничног поступка и утемељена на погрешној примјени материјалног права.

С обзиром на утврђене правно релевантне чињенице да су се странке споразумјеле да на парцели туженог заједнички изграде стамбено - пословни објекат, с тим да тужени обезбиједи новчана средства за градњу, а тужитељ да уложи рад, да сврха уговора о ортаклуку није била стицање права сусвојине на објекту већ стицање добити од продаје станова и пословних простора, да се та добит требала подијелити између странака по завршетку радова и то у складу са њиховим удјелима у изградњи, о чему се требао закључити анекс уговора о ортаклуку, другостепени суд је правилно примијенио материјално право када је одбио захтјев тужитеља за утврђење да му припада право сусвојине на предметном објекту. Циљ уговора је био остваривање зараде, а не стицање некретнине у сусвојину, што јасно произлази из садржине предметног уговора о ортаклуку из које је видљиво да се странке нису договориле да ће изградити стамбено - пословни објекат тако да ће на том објекту бити сувласници већ у сврху остварења прихода од продаје стамбених и пословних јединица.

Одлука другостепеног суда је законита и са аспекта правила имовинског права садржаних у параграфима 1175. - 1215. Аустријског грађанског законика (даље: ОГЗ), чија примјена, због очигледне правне празнине у регулисању ове материје кроз позитивне законске прописе, долази у обзир на основу одредаба Закона о неважности правних прописа донесених прије 06.4.1941. године и за вријеме непријатељске окупације („Службени лист ФНРЈ“ број 84/46). Сходно тим правилима, ортаклук је погодба којом два или више лица пристају да уложе свој труд или своје ствари ради постизања заједничке користи. Сврха ортаклука може бити и стицање својине на одређеној ствари, али тек онда када се та ствар преда ортацима (параграф 1181. ОГЗ). Параграфи 1182. и 1183. ОГЗ садрже одредбе о томе шта чини главницу ортаклука (новац и ствари), уз изричито навођење да ортаку, који ради заједничке користи улаже само свој рад, припада право на добит, али не и право на главницу, док је начин подјеле добити регулисан у параграфима 1192. - 1196. ОГЗ. У истој сразмјери којом је између ортака подијељена добит, дијели се и губитак, а онај који није ништа уложио у главницу, губи свој труд (параграф 1197. ОГЗ). Прије завршетка посла се не може тражити полагање рачуна нити се може дијелити добитак као и губитак (параграф 1199. ОГЗ).

У конкретном случају из проведених доказа произилази да предметни објекат није у цијелости завршен јер су завршени радови само на стамбеном дијелу објекта (3 етаж), док радови на пословном дијелу објекта (2 етаж) још нису до краја окончани. Стога би и захтјев за диобу добити (да је постављен умјесто захтјева за стицање сусвојине) био преурањен, у смислу напријед наведених прописа као и одредаба уговора о ортаклуку којим је предвиђено да ће се удјели странака утврдити анексом уговора који се имао закључити по завршетку изградње и издавању коначне ситуације. Није спорно да никада није потписана ни коначна ситуација нити анекс уговора.

Другостепени суд је на основу оцјене проведених доказа, извршене у складу са чланом 8. ЗПП, правилно утврдио да тужитељ није доказао обим свог учешћа у финансирању изградње, а у образложењу оспорене одлуке је дао јасне, прецизне и детаљне разлоге за закључак о неоснованости тужбеног захтјева. И по оцјени овог ревизијског суда, тужитељ, на коме је био терет доказивања, сходно одредбама чл. 7, 123. и 126. ЗПП, није пружио доказе на основу којих би се могла утврдити вриједност имовине односно рада коју је он унио у ортачку заједницу па, према томе, није доказао ни величину оног дијела грађевине који би му по том основу требао припасти, чак и под претпоставком да је тако уговорено између странака (а није). Посебно ваља истаћи да тужитељ није извео доказе на околност висине зараде која је остварена продајом станова и како је та зарада подијељена између ортака. Стање списка, међутим, упућује да је тужени, који је у градњу уложио више од 1.200.000,00 КМ, што му ни тужитељ није оспорио, на име зараде од продаје станова добио само износ од 70.000,00 КМ, а да је тужитељ, који је закључивао уговоре са купцима, за себе задржао знатно већи износ.

Сходно изложеном, ревизија тужитеља је одбијена (члан 248. ЗПП).

На основу члана 397. став 1. у вези са чланом 387. ЗПП, одбијен је захтјев туженог за накнаду трошкова ревизијског поступка на име састава одговора на ревизију, обзиром да ови трошкови нису били потребни за вођење парнице.

Предсједник вијећа  
Виоланда Шубарић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић