

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
БАЊА ЛУКА
Број: 71 0 П 206146 21 Рев
Бања Лука, 3.11.2021. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Росе Обрадовић и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Г.Ћ. и З.Ћ., оба из Б.Л., које заступа В.Л., адвокат из Б.Л., против тужених Општине Л. и Републике Српске, које заступа Правобранилаштво Републике Српске, ради утврђења, вриједност спора 209.270,80 КМ, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 206146 21 Гж од 4.6.2021. године, на сједници одржаној 3.11.2021. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 206146 19 П 2 од 23.11.2020. године, одбијен је тужбени захтјев да се утврди да су тужитељи ванкњижни власници са по 1/2 дијела објеката изграђених на к.ч. број 238/1, уписана у лист непокретности број 1498 к.о. Л., к.ч. број 563/5 уписана у лист непокретности број 1223 к.о. Л. и к.ч. број 558/1 уписана у лист непокретности број 1819 к.о. Л., који у нарави чини пословни простор чврсте градње, приземље површине 41,13 м² и поткровље површине 22,56 м² и пословни простор чврсте градње, приземље површине 23,73 м² и поткровље површине 13,25 м², као и захтјев за накнаду трошкова поступка и тужитељи су обавезани да туженима накнаде трошкове поступка у износу од 5.125,00 КМ, а одбијен је захтјев преко овог износа.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 206146 21 Гж од 4.6.2021. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев тужитеља за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужитељи ревизијом побијају другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права и предлажу да се иста укине и предмет врати истом суду на поновно суђење, уз накнаду трошкова поступка.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Тужитељи захтјевом у тужби траже да се утврди да су ванкњижни власници са по 1/2 дијела предметних објеката, уз накнаду трошкова поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да је рјешењем Скупштине општине Л. број: ... од 23.3.1989. године, преднику тужитеља Г.Ћ. додијељено у закуп, ради изградње привременог објекта, неизграђено градско грађевинско земљиште, дио к.ч број 921/1 (стари премјер), уписано у зк.ул. број 299, која одговара к.ч. број 238 (нови премјер), уписано у п.л. број 98 к.о. Л., површине 45 м² и да је истим рјешењем одређено, да закуп траје до привођења земљишта трајној намјени, а најдуже пет година од дана доношења; да је рјешењима Општине Л., Одјељења ... број: ... од 19.4.1989. године и од 5.10.1989. године, дата привремена урбанистичка сагласност, Заједници за комуналне дјелатности Л. (а не преднику тужитеља), са важношћу до пет година за изградњу привременог објекта (П+М), уз обавезу уклањања по налогу истог органа, у року од осам дана, без права на накнаду и нову локацију; да је рјешењем Општине Л., Општински секретаријат ... број: ... од 17.12.1990. године, преднику тужитеља, дато одобрење за изградњу пословног простора, са важношћу до пет година и да јој није дато одобрење надлежних управних органа за употребу предметног објекта; да је 24.9.1990. године између Заједнице за комуналне дјелатности Л. и предника тужитеља закључен уговор о уређењу простора око привременог објекта; да је рјешењем Општине Л., Општински секретаријат ... број: ... од 28.3.1991. године, преднику тужитеља дата урбанистичка сагласност за измјену намјене привременог пословног објекта; да су одлуком Скупштине општине Л. од 13.4.1995. године о статусу привремених објеката (чврста градња), у ужем подручју Л., прописани услови за додјелу градског грађевинског земљишта на привремено кориштење (закуп) и продужење закупа за већ постојеће чврсте привремене објекте; да је рјешењем Ратног предсједништва општине Л. број: ... од 3.8.1995. године преднику тужитеља, предметно земљиште додијељено у закуп, до његовог привођења трајној намјени, а најдуже до једне године од дана правоснажности рјешења, уз обавезу да по истеку тог рока, уклони привремени објекат о свом трошку, без права на накнаду и слободно земљиште преда доносиоцу рјешења; да је рјешењем Општине Л., Одјељење ... број: ... од 5.5.2014. године преднику тужитеља, одобрено привремено заузимање и давање у закуп јавне површине од 73 м², на којој је изграђен предметни привремени објекат; да је изјавом број ... од 26.5.2014. године, И.М. потврдио да је као ванкњижни власник изградио пословни простор у Л., површине 30 м² у приземљу и 15 м² на мансарди, на к.ч. број 921 (стари премјер), која одговара к.ч. број 238 (нови премјер) и да је усменим купопродајним уговором 1997. године, исти продао М.Ћ. (отац тужитеља), за који објекат му је рјешењем Скупштине општине Л.: број ... од 23.3.1989. године додијељено у закуп означено земљиште, ради изградње привременог објекта и да је истим рјешењем одређено да закуп траје до привођења земљишта трајном намјени, а најдуже пет година, уз обавезу да по истеку тог рока уклони објекат и земљиште преда том органу без права на накнаду, те да је рјешењем Општине Л., Општински секретаријат ... број: ..., од 15.5.1990. године И.М., одобрена изградња привременог пословног простора, са роком важности до пет година; да су рјешењем Основног суда у Бањој Луци број 71 0 О 185121 14 О од 10.11.2014. године, за насљедника М.Ћ. оглашени Г.Ћ. и З. Ћ., синови оставитеља, са по ½ дијела на ванкњижном власништву, на пословном простору у Л., по основу рјешења Општине Л., Одјељење ... број: ... од 2.4.2013. године (којим је М.Ћ. одобрено привремено заузимање јавне површине од 41 м² на којој је израђен предње наведени пословни простор) и да су иза смрти Г.Ћ., рјешењем истог суда број 71 0 О 242974 16 О од 25.5.2017. године (исправљено рјешењем од 5.10.2017. године), за насљеднике на правима и обавезама према рјешењу Општинског секретаријата за послове општинске управе број ..., проглашени њени синови Г.Ћ. и З.Ћ., са по ½ дијела; да је вјештак геометар З.Г. идентификовао парцеле и предметне објекте налазећи: да се

на дијелу к.ч. број 238/1 (укњижена са правом својине у корист Општине Л.), налази дио објекта површине 93 м² и дио надстрешнице у површини од 15 м²; да се на к.ч. број 563/5, (укњижена као добро у општој употреби), налази дио објекта површине 31 м² и дио надстрешнице у површини од 12 м² и да се на к.ч. број 558/1 (Магистрални пут, са правом својине у корист Републике Српске), налази дио објекта површине 4 м² и дио надстрешнице у површини од 70 м²; да је вјештак грађевинске струке Т.Ш. нашао, да су наведена два објекта грађена у низу и наслањају се један на други и да тржишна вриједност објеката износи 209.270,00 КМ; да је Закључком Скупштине општине Л. број: ... од 22.12.2017. године, прихваћена Информација о привременим пословним објектима лоцираним у центру Л. (гдје се налазе и предметни објекти), на земљишту у власништву Општине Л., с тим да су постојећи привремени објекти „задржани“ до 31.12.2019. године, са отказним роком за рушење; да је рјешењем Општине Л., Одјељење за ... број: ... од 3.10.2019. године, тужитељима, као инвеститорима, наређено рушење предметних привремених објеката; да је парцела к.ч. број 921/1, у нарави економско двориште, уписана у “А 1” листу зк.ул. број 1658 к.о. Л., као општенародна имовина, са 1/1 и у „Б,, Листу непокретности број 1498/2 к.о. Л. као к.ч. број 238/1, са правом својине у корист Општине Л. и да је тужба у овој правној ствари поднесена 29.12.2014. године.

Полазећи од утврђења да су рјешења тужене Општине Л. (даље: првотужена) о додјели у закуп наведених парцела ради изградње предметних привремених објеката, рјешење о урбанистичкој сагласности (датој Заједници за комуналне дјелатности Л., а не градитељима) и рјешења о одобрењу за њихову изградњу, издати на тачно одређен рок од пет година од дана доношења рјешења (1989. године и 1990. године) и да је закуп земљишта, рјешењем из 1995. године, продужен за једну годину, првостепени суд је закључио, да су рокови који су одређени тим рјешењима истекли током 1996. године и да су стога предметни објекти изграђени без важеће грађевинске документације на парцелама првотужене, који дијелом захватају и парцеле у својини Републике Српске (даље: друготужена) и да као такви, имају карактер покретне ствари. Даље је закључио, да је на такав закључак суда без правног значаја чињеница да су ти објекти грађени од чврстог грађевинског материјала, јер је карактер објеката одређен одлукама првотужене, на основу којих је вршена изградња истих. Из ових разлога и позивом на одредбу члана 24. 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), одбио је тужбени захтјев, као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужитеља одбио и првостепену пресуду потврдио. Према становишту тога суда, имајући у виду да предметни објекти имају карактер покретних ствари, овдје се не ради о стицању права власништва грађењем на туђем земљишту (члан 24. ЗОСПО), већ о оргинарном стицању права власништва на новој ствари, од стране власника материјала, израдом нове ствари са својим материјалом (члан 22. ЗОСПО), у ком случају се право власништва на материјалу проширује и на нову изграђену ствар, пошто се као објекат права власништва третира материјал, а не његова нова форма, чиме се не стиче право власништва на новој ствари, већ се досадашње право власништва на материјалу од којег су објекти саграђени проширује и на нову изграђену ствар.

Правилно су нижестепени судови судили када су одбили тужбени захтјев и правилност исте није доведена у сумњу ревизионим наводима. Ово из разлога што су сагласно напријед наведеном, парцеле на којима су изграђени наведени објекти у вријеме додјеле за градњу, по самом закону, биле у режиму друштвене (касније државне) својине

и да су имале карактер грађевинског неизграђеног земљишта, што произлази из поменутих рјешења првотужене. Исте су градитељима додијелене у закуп, на период од пет година, на који период им је дато и одобрење за изградњу предметних привремених објеката, који као такви имају правни статус покретне ствари (без обзира од каквог материјала су изграђени), како су правилно судили и нижестепени судови, уз све посљедице у погледу стицања права својине на таквој ствари, које прописује ЗОСПО. Привремени објекти се могу користити на основу привремене дозволе надлежног управног органа док дејство дозволе траје, а престанком могућности кориштења, морају се уклонити као покретне ствари, а тужитеље као власнике погађа санкција уклањања, без накнаде.

Наиме, према одредби члана 9. став 2. ЗОСПО, грађанин може имати право својине на стамбеним зградама и становима, пословним зградама и пословним просторијама, а право кориштења грађевинског земљишта у друштвеној својини предвиђено је одредбом члана 12. наведеног закона у случају: да је на том земљишту изграђена зграда (објекат) „у складу са законом“ што значи да је градитељ имао право градње на том земљишту и да на изграђеном објекту „постоји право својине“, што овдје није случај, јер је градитељима земљиште за градњу дато у закуп на одређено вријеме - од пет година, како гласи и одобрење за градњу наведених објеката, као и остала бројна, напријед споменута документација везана за градњу предметних објеката.

Према одредби члана 24. став 1. ЗОСПО, ако лице које може имати право својине, изгради зграду или другу грађевину на земљишту на које други има право својине, стиче право својине и на земљишту на којем је изграђен грађевински објекат, као и на земљишту које је неопходно за редовну употребу тог објекта, ако није знало нити је могло знати да гради на туђем земљишту. Сагласно овој одредби, право својине грађењем, као правним основом стицања права својине, може се стећи само на земљишту и трајној грађевини, као непокретностима, а не и на покретној ствари, какав карактер имају предметни објекти.

У конкретној ситуацији, тужитељи су поставили тужбени захтјев за утврђење права ванкњижног сувласништва на објектима изграђеним на парцелама означеним у изреци првостепене пресуде, који у нарави чине пословне просторе чврсте градње. С обзиром да је објект стварног права непокретност коју дефинише одредба члана 2. тачка н) Закона о премјери и катастру Републике Српске („Службени гласник Републике Српске“, број 6/12 до 62/18), која се у смислу одредбе члана 91. став 1. истог закона уписује у катастар непокретности и на чињеницу да, имајући у виду све напријед наведено, такво својство немају предметни објекти, ревизионим наводима се не може исходити другачија одлука у овоме спору. Како тужитељи нису захтијевали утврђење права својине на привременим објектима, као покретним стварима, о таквом захтјеву, сагласно одредби члана 2. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП), није се ни могло одлучивати.

Код оваквог стања ствари, без значаја је за пресуђење околност да су наведени објекти изграђени од чврстог материјала, о чему нижестепене пресуде садрже ваљане разлоге, које прихвата и овај суд, па се указује беспотребним понављање датих разлога у односном дијелу. С тим у вези, не мијења на ствари ни налаз поменутог грађевинског вјештака, која је приликом саслушања навела да су предметни објекти..., сталног карактера и да се не могу сматрати привременим објектима, које мишљење је прихватљиво посматрајући објекте у грађевинском смислу (као грађевине), а не у

правном погледу, јер је то правно питање које је у овлаштењу суда, а не вјештака. Нису од утицаја на правилност побијане пресуде наводи вјештака (у прилог своје тврдње), на Закон о уређењу простора и грађењу („Службени гласник Републике Српске“ број 40/13 до 84/19), на што се указује и у ревизији који, с обзиром на вријеме изградње наведених објеката, не представља релевантно право.

Без значаја за одлуку суда у овом спору су наводи ревидената да објекте користе дуги низ година и да надлежни општински органи нису тражили њихово уклањање, јер протек времена нема никаквог утицаја на легализацију, уколико објекти немају потребне дозволе надлежних органа, као што је овдје случај, о чему је напријед било ријечи и уколико предметни објекти нису уплаћени у планским документима првотужене, како је нашао поменути вјештак геометар.

Све наведено, супротно ревизионим наводима, упућује на закључак да се ради о привременим објектима, са правним статусом покретне ствари, па се на њима не може утврђивати право својине као на непокретностима. Овакво правно схватање у погледу говото идентичне чињеничне и правне ситуације је већ изражено у одлуци овога суда број 71 0 П 205058 18 Рев од 28.1.2019. године, а како је пресуда овога суда број 71 0 П 056213 16 Рев 2 од 2.3.2017. године донесена поводом другачије чињеничне и правне ситуације (у том случају урбанистичка сагласност за градњу објекта није издата на тачно одређени рок и уз услов рушења објекта по истеку тога рока, какав је случај у овој парници), без утицаја за пресуђење је позивање у ревизији на наведену одлуку. С обзиром да је одлука Окружног суда у Бањој Луци број 11 0 У 026117 20 У од 15.7.2021. године достављена другостепеном суду уз изјашњење тужитеља на одговор тужених на њихову жалбу, чиме се другостепени суд у побијаној пресуди није бавио и на околност да у ревизији тај недостатак побијане пресуде није правно квалификован као повреда одредаба парничног поступка из члана 231. ЗПП, тим (новим) доказом, се није бавио ни овај суд.

Из наведених разлога, а на основу одредбе члана 248. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић