

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 78 0 П 023748 21 Рев 2
Бања Лука, 21.1.2022. 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 Д.Б.1 из П., П., кога заступа, Р.Б., адвокат из П., против тужених, Б. Б.1 из Б.Л., Б.Б.2. из З., и Б.П. из Ч., Т., које заступа, С.Д., адвокат из Б.Л., ради утврђивања права својине, вриједност спора 31.000,00 КМ, одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 023748 20 Гж 3 од 10.9.2020. године, на сједници одржаној 21.1.2022. године, донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Прњавору број 78 0 П 023748 19 П 3 од 27.12.2019. године, утврђено је да је тужитељ грађењем стекао право ванкњижног власништва на стамбено-породичној кући димензија 10,04 x 7,72 м на спрат која је изграђена на некретнинама, означеним као дио к.ч. број 263 и дио к.ч. број 264, уписане у п.л. број 12 к.о. П. и туженима је наметнута обавеза да то признају и трпе да се тужитељ укњижи у катастру, као посједник, са 1/1, заједно са земљиштем на којем се кућа налази и земљиштем које служи за њену редовну употребу означеном као дио к.ч. број 263, површине 172,48 м² и дио к.ч. број 264, површине 360,33 м² (на скици вјештака грађевинско урбанистичке струке М.Б. означено црвеном бојом) и тужени су обавезани да тужитељу, солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 15.125,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 78 0 П 023748 20 Гж 3 од 10.9.2020. године, жалба тужених је одбијена и првостепена пресуда потврђена и одбијен је захтјев тужених за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Тужени ревизијом побијају другостепену пресуду због повреда одредаба парничног поступка, погрешне примјене материјалног права и због „погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања“ и предлаже да се побијана пресуда преиначи и одбије тужбени захтјев, уз накнаду трошкова поступка у износу од 35.562,00 КМ.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди да је грађењем стекао право ванкњижног власништва на стамбено-породичној кући ближе означеној у изреци првостепене пресуде и да се обавезу тужени да то признају и трпе да се тужитељ укњижи у катастру, као посједник са 1/1 на кући и припадајућем земљишту и захтјев да му тужени, солидарно накнаде трошкове поступка.

Расправљајући о овако постављеном тужбеном захтјеву првостепени суд је утврдио: да је рјешењем Општинског секретаријата ... општине П., број ... од 21.1.1977. године, тужитељу одобрено вођење самосталне занатске радње, грађевинске струке, са сједиштем у П.; да су тужитељ и тужени посједници земљишта уписаног у п.л. број 12 к.о. П. и то тужитељ, са 1/3 дијела а тужени са 2/9 дијела и да је на истом изграђен стамбено -породични објекат, који је овдје предмет спора; да су одлуком Среског суда у Прњавору број О: ... од 19.1.1955. године иза смрти К.Б., за насљеднике проглашени његови синови: Д.Б.1, М.Б.1 и малољетни Д.Б.2. и М.Б.2.; да је „Главни пројект“ број техничког дневника ... од 11.1.1977. године, издат од стране П. С.Б., на име тужитеља, као инвеститора новоградње стамбене једнокатне зграде са мјестом градње у П., то јесте, спорног објекта и да је према презентованој страници Главног пројекта издатог од стране бироа за инжењерске услуге А. П. и Плану исколчења број ... од 25.6.1990. године, тужитељ инвеститор доградње тог стамбеног објекта; да су рјешењем о наслеђивању Основног суда у Прњавору број 78 0 О 011605 11 О од 21.3.2012. године, на заоставштини умрлог М.Б.1 као законски насљедници проглашени тужени са по 1/3 дијела; да је по тужби тужитеља против овдје тужених, пресудом на основу признања Основног суда у Прњавору број 78 0 П 015210 12 П од 12.9.2014. године, утврђено право тужитеља са 1/3 дијела некретнина уписаних у п.л. број 12 к.о. П., односно 20918 м² које некретнине су биле уписане на име М.Б.1 (отац тужених, а брат тужитеља), са 1/1; да су у п.л. број 12/3 од 21.1.2016. године као посједници некретнина уписани тужитељ, са 1/3 дијела и тужени са по 2/9 дијела; да је градитељ предметног стамбено породичног објекта тужитељ који је исти изградио властитим средствима и да се предник тужених (с обзиром да је објекат дијелом на његовој парцели), није противио градњи; да је вјештак геодетске струке С.С. нашао да је предметна кућа саграђена дијелом на к.ч. број 263 и на дијелу к.ч. број 264, обе уписане у п.л. број 12 као П. на: тужитеља са 1/3 дијела и тужене са по 2/9 дијела, док су у зк.ул. број 30, ове некретнине означене са к.ч. број 43/1 и к.ч.број 43/2 и уписане на име тужитеља и предника тужених (М.Б.1), са по 13/140 дијела, са још 40 сувласника са различитим сувласничким дијеловима и да је вјештак грађевинско-архитектонске струке М.Б. извршио процјену површине земљишта за редовну употребу предметног објекта, што је све приказано на скицама поменутих вјештака; да је рјешењем Основног суда у Прњавору број 78 0 В 023505 16 В од 17.2.2016. године прекинут ванпарнични поступак физичке диобе некретнина који је покренут по приједлогу предлагача (овдје тужитељ), против противника предлагача (овдје тужени), ради рјешавања претходног питања; и да је тужитељ тужбу у овој правној ствари поднио 29.2.2016. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио, да с обзиром да је објекат дијелом изграђен на сусједном земљишту које је било у супосједу и сувласништву предника тужених, при чему између њега и градитеља није постојао уговорни однос, да таква градња представља такозвани вјештачки прираштај непокретности и да се у тој правној ситуацији сходно примјењују правила о грађењу на туђем земљишту, па код утврђења да је тужитељ властитим средствима финансирао изградњу спорног објекта, да је право својине на истом стекао грађењем. Из ових

разлога, а на основу чланова 24. до 26. тада важећег 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), усвојио је захтјев као у изреци пресуде.

Другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, па је жалбу тужених одбио и првостепену пресуду потврдио.

Одлука другостепеног суда заснована је на закону.

Одредбама чланова од 24. до 26. ЗОСПО прописано је стицање права својине грађењем на туђем земљишту, као и однос између лица које је изградило грађевински објекат на туђем земљишту и власника тог земљишта. Према члану 24. истог Закона, лице које може бити носилац права својине, које изгради зграду или другу грађевину (грађевински објекат) на земљишту на коме други има право својине, стиче право својине и на грађевинском објекту и на земљишту на коме 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, а власник земљишта је знао за изградњу и није се одмах успротивио.

У поступку који је претходио доношењу нижестепених пресуда показало се неспорним, да су поменути Главни пројекат за новоградњу стамбене једносратне зграде од 11.1.1977. године и за доградњу стамбеног објекта, од 1.8.1990. године, гласе на име тужитеља, као инвеститора градње. Спорним се указује, да ли је предметни објекат изграђен заједничким радом и средствима тужитеља и предника тужених.

Према утврђењу нижестепених судова, које је резултат правилне оцјене изведених материјалних доказа, те је сагласно исказу самог тужитеља и бројних свједока, којима су, с обзиром на старосну доб неких од њих, чињенице о којима су свједочили биле познате из непосредног сазнања и опажања, које чињенично утврђење према одредби члана 240. став 2. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13, даље: ЗПП), не може бити предмет испитивања у ревизионом поступку, предметни објекат је изградио тужитељ својим средствима. На овакав закључак упућује и чињеница да је тужитељ био запослен у С. и Њ. и да је био предузетник као ималац самосталне занатске радње, грађевинске струке, још од јануара 1977. године и да је имао извор финансирања изградње, што су потврдили и свједоци, док се предник тужених бавио пољопривредом и сточарством, за потребе свог породичног домаћинства, о чему је свједочила, између осталих, свједок Ј.М. (иначе, рођена 1946. године па су јој чињенице у вези градње познате из личног сазнања), наводећи, да је предник тужених „радио на дневнице да само преживи“, и свједок З.С. (рођен 1934. године), који је био у добрим односима са предником тужених и са тужитељем, који је потврдио да је тужитељ правио предметни објекат од темеља до крова, да је долазио из С. и „доносио паре“, као и свједок Д.С. (рођена 1936. године), која је потврдила да је предметну кућу градио тужитељ, јер нико други од његове породице за то није имао новца, да јој није познато да је његов брат М. (предник тужених), учествовао у градњи. Чињенице да је тужитељ финансирао градњу објекта потврдили су и свједоци који су градили објекат наводећи да им је за њихов рад плаћао тужитељ. Стоји чињеница да је предник тужених помагао тужитељу у изградњи, обављајући неке од послова (превоз грађевинског материјала, довожење воде за потребе градње, опслуживао мајсторе и радио физичке послове) – како су се и неки од свједока изјашњавали, што није риједак случај – помагања у градњи, не само од стране сродника, него и комшија, а

и других лица, што нема карактер градње који дефинишу напријед наведене законске одредбе. Ни из исказа свједока чије су саслушање предложили тужени, доводећи исте у везу са исказима других свједока и са материјалним доказима, не упућују на другачији закључак. Тако свједок Д.Б.З. (брат тужитеља и предника тужених) истиче, да је главни финансијер градње био тужитељ, да не вјерује да је предник тужених „пуно радио“ на тој кући, а у погледу тврдње да су њих двојица подијелили кућу тако, да је тужитељу припао спрат а М. приземље, не наводи од куда му је то познато, да ли је био присутан договору, што би по природи ствари и с обзиром на сродничке односе између њих, свједоку би то морало бити познато, из којих разлога и из разлога што та тврдња не произлази из других доказа, правом нижестепени судови нису прихватили овај исказ, јер је очигледно да је непоуздан и срачунат на исход овога спора. Стога, код предњег утврђења, нема мјеста ревизионим наводима да је изградња наведеног објекта резултат заједничке градње тужитеља и предника тужених, за што тужени суду нису понудили доказе, нити су у том правцу током поступка проводили предложене доказе.

Наиме, у смислу одредбе члан 18. ЗОСПО, у случајевима и под условима одређеним законом, може постојати право заједничке својине. Заједничка својина је својина више лица на неподијељеној ствари када су њихови удјели одредиви али нису унапријед одређени. Код изградње на основу споразума о заједничкој изградњи, ако се градитељи споразумију да им на заједнички стеченој ствари припадне дио, сразмјерно величини њиховог доприноса у стицању ствари, тада се право сувласништва на ствари утврђује, сразмјерно доприносу у стицању заједничке ствари. Ако се заједничари унапријед договоре шта се за кога гради, свако од од њих стиче право својине на дијелу ствари, према унапријед постигнутом споразуму.

Међутим, с обзиром да су тужени током поступка тврдили да је њихов предник градио наведени објекат - приземље са плочом, да је тужитељ молио да помогне у доградњи спрата, као простор гдје би могао боравити за вријеме годишњег одмора или долазака у другим приликама (што се супротставља Главном пројекту за градњу и пројекту за доградњу објекта, као и другим проведеним доказима) и доказе су проводили ради доказивања да је градитељ предметног објекта њихов предник, док током поступка није било говора о заједничкој градњи, нити су тужени постављали такав захтјев, позивање у ревизији на одредбу члана 18. ЗОСПО и наводи ревизије у том правцу, указују се неоснованим.

Предметни објекат је саграђен на основу пројектне документације, на земљишту која је била у посједу и у сувласништву тужитеља и предника тужених, али без остале грађевинске документације и као такав не може бити предмет својине која се уписује у јавне регистре. Такав, бесправно изграђен објекат, нема правни идентитет грађевинског објекта, као непокретности због чега је тужитељ ванкњижни власник такве грађевине (што тужитељ тужбеним захтјевом и тражи), као имовине која правно представља покретну ствар, све док се, у одговарајућем поступку и уз комплетну документацију (која подразумјева одобрење за грађење, грађевинску и употребну дозволу), не легализује као изграђени грађевински објекат, који се може идентификовати и укњижити у јавним књигама, па ревизиони наводи „да не постоји ванкњижно власништво“, нису основани.

Ни указивање у ревизији да првостепени суд није утврђивао цијену земљишта и објекта, побијану пресуду не чини незаконитом како то ревиденти тврде, јер током поступка тужени то нису ни тражили, а суд суди у границама тужбеног захтјева (члан 2. став 2. ЗПП). Иста ситуација је и када је у питању ревизиони навод да је суд „морао

примијенити принцип досјелости“, о чему суд не може судити у виду претходног питања, па како тужени нису поставили захтјев за утврђење јачег права по том основу, нижестепени судови се тим питањима нису ни могли бавити.

Супротно наводима ревизије, предметне некретнине су индивидуализиране и приказане на скицама наведених вјештака, па се наводи ревизије да је изрека нижестепених пресуда неразумљива, не могу прихватити основаним.

Стоје ревизиони наводи да су искази неких од бројно саслушаних свједока контрадикторни. Међутим, првостепени суд је цијенио и друге проведене доказе, а другостепени суд је то прихватио, па су правилном оцјеном свих проведених доказа, појединачно и у њиховој повезаности и правилном примјеном материјалног права, правилно судили када су тужбени захтјев усвојили. Из ових разлога, ревизиони приговор да је побијана пресуда захваћена повредом одредбе члана 8. ЗПП, није основан.

Како је за одлуку о заједничкој својини, од правног значаја договор заједничара, о чему је напријед било говора и како нижестепени судови на темељу чињеничног утврђења нису нашли да је између тужитеља и предника тужених постојао било какав договор у вези својинских права предника тужених на предметном објекту, нити су тужени у том правцу проводили доказе, прихватљива је тврдња тужитеља да је предник тужених са супругом живио у „старој кући“, да су имали кључеве од предметног објекта, да су повремено користили у приземљу двије собе и да су, у вријеме које је он проводио на раду, то одржавали, што само по себи не даје основа за закључак о својинским правима туженим на спорном објекту. Из истих разлога се не могу прихватити наводи ревидената да они предметне некретнине „уживају и данас“, јер то не произлази из проведених доказа, а на туженима је, према процесном правилу о терету доказивања (чланови 7. став 1, 123. став 1. и 126. ЗПП), био терет доказивања тих чињеница. И из исказа туженог Б.Б.2. произлази, да тужени не користе предметни објекат.

Пресудом на основу признања, истога суда од 12.9.2014. године, у којој су означене исте странке на тужилачкој и на стани тужених, као што је овдје случај, тужени су признали тужбени захтјев за утврђење да тужитељу припада 1/3 дијела некретнина уписаних на име њиховог предника, односно 20918 м² некретнина уписаних у пл. број 12 к.о. П.. Имајући у виду, да је изреком пресуде обухваћено само земљиште; да је у Плану исколчења предметног објекта од 25.6.1990. године наведен нови објекат и постојећи објекат; те да је у истом п.л. уписана кућа, зграда на парцели број 262/1, површине 43 м², а према налазу поменутог вјештака геодетске стукe, спорни објекат је изграђен на к.ч. број 263 и дијелом на к.ч. број 264 - димензија 10,04м x 7,72м, очигледно је да се та пресуда не односи на предметни објекат и да се упис куће у наведени п.л. односи на „стару кућу“, па позивање у ревизији на ту пресуду, не може исходити другачију одлуку у овоме спору.

Када се има у виду налаз вјештака геометра у којем је наведено да је вјештак увиђајем на лицу мјеста идентификовао предметни објекат и да је „снимио и учртао постојећу кућу“ и да је на скици снимања, поред предметног објекта учртан и објекат на к.ч. број 262 (на којој се према подацима из п.л. број 12 к.о. П. налази „стара кућа“), наводи ревизије да су тужитељ и предник тужених срушили ту кућу, не произлазе из проведених доказа.

Нижестепени судови су у својим одлукама дали довољне и ваљане разлоге, на начин прописан одредбом члана 191. став 4. ЗПП, слиједом чега побијана пресуда није захваћена повредом наведене одредбе, како се неосновано тврди у ревизији.

Према изложеном, побијана пресуда нема недостатака на које је указано у ревизији, а ни оних на које овај суд пази по службеној дужности због чега је ревизија тужених на основу одредбе члана 248. ЗПП, одбијена као неоснована.

Предсједник вијећа
Сенад Тица

Тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Биљана Аћић