

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 032327 13 Рев
Бања Лука, 22.7.2015. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Росе Обрадовић, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља Ј.В. из Б.Л., заступан по Ј.Б., адвокату из Б.Л., против туженог Б.В. из Д. – Њ., заступан по С.Б., адвокату из Б.Л., ради стицања својине, одлучујући о ревизији тужитеља против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 032327 12 Гж од 11.9.2013. године, на сједници одржаној дана 22.7.2015. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 032327 07 П од 29.6.2012. године одбијен је тужбени захтјев тужитеља којим је тражио да се утврди да је стекао право својине са 1/1 дијела на кч.бр. 36/1 њива V класе у површини од 1106 м², као и право сусвојине са 1/3 дијела на стамбено - пословном објекту лежећем на кч.бр. 36/2 са припадајућим земљиштем испод објекта, све уписано у лист непокретности број 333/1 и зк.ул. 256 к.о. Р. 1, те да се одреди укњижба овог права у јавним књигама.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 032327 12 Гж од 11.9.2013. године жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Тужитељ је против другостепене пресуде изјавио ревизију због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе тако што би се тужбени захтјев у цјелости усвојио.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет тужбе у овој парници је захтјев тужитеља којим тражи да се утврди његово право својине на парцели ближе описаној у изреци првостепене пресуде као и његово право сусвојине са 1/3 дијела на пословно – стамбеном објекту који је подигнут на сусједној парцели те да се изврши укњижба овог права у јавним евиденцијама о некретнинама.

Наконведеног поступка нижестепени судови су утврдили слиједеће чињенично стање: да су странке рођена браћа; да је тужени као купац са Н.Г. као продавцем дана 26.11.1980. године закључио уговор о купопродаји 1/2 дијела парцеле означене као кч.бр. 205/1 уписана у зк. ул. 157 к.о. Р.; да је овај уговор судски овјерен 07.01.1981. године; да се након цијепања парцеле односно физичке диобе између сувласника тужени укњижио као власник са 1/1 дијела парцела означених као кч.бр. 36/1, 36/2 и 36/4, све уписане у зк.ул. 256 к.о. Р.1; да је на основу прибављених сагласности тужени 1981. године почео градњу куће на кч.бр. 36/2 и да је исте године саграђен подрум – приземље те стављена прва плоча; да тужени живи и ради у Њ. па да је све послове везане за градњу куће обављао тужитељ, који је у ту сврху користио новчана средства туженог; да се тужитељ 1982. године уселио у приземље куће, које је једино било саграђено, чему се тужени није противио, те да и сада ту станује; да су до 1983. године озидана још два спрата; да је по налогу инспекције посљедњи спрат 1983. године срушен јер је био бесправно саграђен, након чега је тужени одустао од даље градње, а сви односи између странака су прекинути; да је тужитељ самоиницијативно наставио градњу и сазидао мансарду, користећи при томе и преостали материјал који је набавио тужени, те да је 1990. године ову бесправну градњу легализовао; да спорна кућа никад није завршена и да је само дио приземља у потпуности довршен, док су спратови само озидани, али нису омалтерисани, нити у њима има подова, столарије и инсталација.

На темељу ових утврђења нижестепени судови су закључили да тужитељу не припада право сувојине на спорној кући ни право својине на сусједној парцели већ да му само припада облигационо - правни захтјев за накнаду средстава која је уложио у градњу куће. Ово стога што је договор странака био да се кућа гради за туженог, који је све радове финансирао, док је тужитељ улагао само рад. Како тужитељ није савјестан посједник спорних некретнина, он није могао ни путем одржаја стећи право сувојине на истима, без обзира што приземље спорне куће ужива дуги низ година.

У предњем се у битном исцрпљују разлози нижестепених пресуда на основу којих су нижестепени судови закључили да тужбени захтјев није основан.

Нижестепени судови су правилно примијенили материјално - правне одредбе Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО) и то чланове 20.-24., 28., 33. и 72. овога закона, када су одбили тужбени захтјев тужитеља поближе описан у изреци првостепене пресуде. За ову одлуку дати су разлози које као правилне прихвата и овај суд.

Према одредби члана 20. ст. 1. ЗОСПО, право својине се стиче по самом закону, на основу правног посла и насљеђивањем. По самом закону тј. оригинарно право својине се стиче стварањем нове ствари, између осталог и грађењем (члан 21. наведеног закона).

Из стања списка произилази да је између парничних странака као браће постигнут усмени споразум да се направи односно изгради кућа туженом на плацу који је он купио 1980. године, с тим да ће тужени касније преписати на тужитеља

други плац како би он себи ту саградио кућу, као протууслугу за послове које је тужитељ обављао у вези градње куће туженог (до тога није дошло јер су односи странака поремећени 1983. године јер је тужитељ наложио градњу знатно веће куће него што је хтио тужени, ради чега је једна етажа по налогу инспекције и срушена).

Стога нижестепени судови, и по оцјени овога суда, из чињеничног утврђења правилно закључују да је између странака постигнут изричит споразум да се спорна кућа изгради за потребе туженог и да буде његова својина. Ово поготово када се има у виду чињеница да је само тужени био купац земљишта на коме се ова кућа градила и да се исти укњижио у јавним књигама као једини власник купљених некретнина.

Право сусвојине на спорном објекту тужитељ, између осталог, заснива и на институту грађења на туђем земљишту односно заједничког улагања у градњу тог објекта.

Судјеловањем тужитеља у изградњи мансарде се не може стећи право својине на тој етажи куће, уколико то није изричито уговорено између странака, а у овом случају таквог договора између странака није било.

Тужитељ не спори да је предметна кућа, изузев мансарде, саграђена средствима туженог. Стога он тражи да му се призна право својине само на мансарди, што по њему представља 1/3 дијела спорног објекта. Међутим, доградњом и надзиђивањем на туђем објекту се не може стећи право својине. Додуше, остављена је могућност да се од тог правила одступи у случају да странке то уговором одреде, под условом да је такво располагање дозвољено и да није у супротности са позитивним прописима. Овај изузетак је везан и за савјесност градитеља тј. потребно је да он није знао нити је могао знати да гради на туђем земљишту односно туђем грађевинском објекту, а да је власник знао за изградњу и да се томе није успротивио. У конкретном случају овај услов није испуњен јер је тужитељ вршио доградњу унаточ противљењу туженог као власника. Зато тужитељ није могао стећи својину на дограђеном дијелу објекта (мансарда) и он у околностима конкретног случаја има само право да од туженог захтијева накнаду за уложене трошкове грађења (аналогно члану 25. ст. 4. ЗОСПО), како су то правилно закључили нижестепени судови.

Тужитељ неосновано истиче и да је стекао право својине на мансарди путем одржаја (члан 28. ЗОСПО). Наиме, градња мансарде и преосталог дијела спорног објекта (изузев приземља) никад није завршена нити је тај дио објекта оспособљен за становање тако да тужитељ само приземље посједује више од 20 година, но он није савјестан посједник овог дијела објекта. Овдје треба имати у виду да је током парнице тужитељ признао туженом право својине на приземљу и првом спрату предметне зграде.

Неоснован је ревизиони приговор тужитеља да нижестепени судови нису имали у виду изјаву свједока М.В., брата странака. Наиме, и из навода овога свједока произилази да је спорна кућа својина туженог, а да је тужени касније требао тужитељу дати једну парцелу како би он на њој себи саградио посебну кућу.

Тужитељ је, супротно члану 207. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 и 61/13, даље: ЗПП), у жалби по први пут предложио саслушање свједока Н.Г. (он без основа истиче да је тај доказ предложио у првостепеном поступку, али да је касније од истога одустао), па је другостепени суд правилно констатовао да се у жалби не могу предлагати докази који нису предложени у току првостепеног поступка, при чему треба узети у обзир да тужитељ није пружио ни доказ да без своје кривице није могао предложити саслушање наведеног свједока у току трајања поступка пред првостепеним судом.

Незадовољство тужитеља чињеничним стањем утврђеним оцјеном изведених доказа се не може прерушити у повреду одредаба парничног поступка из члана 209. ЗПП, а ревизијом се не може побијати утврђено чињенично стање, сходно члану 240. ст. 2. истог закона.

Како су нижестепени судови на утврђено чињенично стање правилно примијенили материјално право, а нису починили ни повреде парничног поступка, то је у смислу члана 248. ЗПП ваљало ревизију одбити као неосновану.

Предсједник вијећа
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава
Руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић