

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 056213 16 Rev 2
Banjaluka: 2.3.2017. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, te Senada Tice i Tanje Bundalo, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja I.V. iz Banjaluke, sada sa prebivalištem u SAD, RD VT 05401, zastupanog po punomoćnicima B.K. i S.K., advokatima iz B., Ulica ..., protiv tuženog E.V. iz B., sada sa prebivalištem u Š., V., zastupanog po punomoćniku B.S., advokatu iz B., Ulica ..., radi utvrđenja i predaje u posjed, vrijednost predmeta spora 50.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 056213 16 Gž 3 od 23.9.2016. godine, na sjednici održanoj 2.3.2017. donio je,

PRESUDU

Revizija se djelimično usvaja, preinačavaju se obje nižestepene presude tako što se utvrđuje da je tužitelj, po osnovu građenja, stekao pravo vlasništva na stambenoj zgradi površine 67 m², sagrađenoj na k.č.broj 2037/2 k.o. V. 2, te se obavezuje tuženi da mu preda u posjed izgrađeni objekat.

Obavezuje se tuženi da tužitelju na ime naknade troškova postupka isplati iznos od 6.693,25 KM, dok se u preostalom dijelu do traženog iznosa od 15.386,50 KM, zahtjev odbija.

Revizija se u preostalom dijelu odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 056213 15 P 2 od 9.3.2016. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da se utvrdi da je, po osnovu građenja, stekao pravo vlasništva na stambenoj zgradi površine 67 m², sagrađenoj na k.č.broj 2037/2 k.o. V. 2 i trajno pravo korišćenja zemljišta površine 130 m², označenog kao k.č. broj 2037/2 k.o. V. 2, što je tuženi dužan priznati i trpiti da se tužitelj upiše kao isključivi vlasnik stambenog objekta i nosilac trajnog prava korišćenja zemljišta u zk.ul.broj 758 k.o. V. 2 i listu nepokretnosti broj 801/2 k.o. V. 2, te da se naloži tuženom da preda u posjed stambeni objekat površine 67 m², sagrađen na k.č. broj 2037/2 k.o. V. 2.

Obavezan je tužitelj da tuženom nadoknadi troškove postupka u iznosu od 3.264,30 KM u roku od 30 dana od dana donošenja presude, dok je zahtjev tuženog za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa, odbijen.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 056213 16 Gž 3 od 23.9.2016. godine, žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena. Odbijeni su zahtjevi stranaka za naknadu troškova žalbenog postupka.

Tužitelj revizijom pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana odluka preinači i tužbeni zahtjev usvoji ili da se ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Tuženi u odgovoru predlaže da se revizija odbije i tužitelj obaveže na naknadu troškova na ime sastava odgovora, u iznosu od 1.316,25 KM.

Revizija je djelimično osnovana.

Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja kojim traži da se utvrdi da je, po osnovu građenja, stekao pravo vlasništva na stambenoj zgradi površine 67 m², sagrađena na k.č.broj 2037/2 k.o. V. 2 i trajno pravo korišćenja zemljišta površine 130 m², označenog kao k.č. broj 2037/2 k.o. V. 2, što je tuženi dužan priznati i trpiti da se tužitelj upiše kao isključivi vlasnik stambenog objekta i nosilac trajnog prava korišćenja zemljišta u zk.ul.broj 758 k.o. V. 2 i listu nepokretnosti broj 801/2 k.o. V. 2, te da se naloži tuženom da preda u posjed stambeni objekat površine 67 m², zgrada sagrađena na k.č. broj 2037/2 k.o. V. 2.

Nakon provedenog postupka, prvostepeni sud nalazi utvrđenim: da je k.č. broj 2037/2, u naravi kućište površine 197 m² (dvorište površine 130 m² i stambena zgrada površine 67 m²), upisana u zk.ul.broj 758 k.o. V. 2; da je u „B“ vlasničkom listu zk.ul.broj 758 k.o. V. 2, upisano pravo raspolaganja u korist Opštine B. sa 1/1 dijela i trajno pravo korišćenja zemljišta u korist tuženog sa 1/1 dijela, dok je u listu nepokretnosti broj 801/2 k.o. V. 2, upisano da je tuženi nosilac prava posjeda sa 1/1 dijela; da je k.č. broj 2037 cijepana na k.č.broj 2037/1 i 2037/2, što je vidljivo na osnovu aerofotogrametrijskog snimanja izvršenog 1969. godine, da su nekretnine izložene na javni uvid 1976. godine, te da je 15.1.1990. godine Komisija za ... SO B., u prisutnosti tuženog, u zapisniku broj: 09-951-095-801/90, konstatovala njegovu izjavu „da je predmetno zemljište nasljedio od oca koji je umro 1970. godine“; da je rješenjem o nasljeđivanju Osnovnog suda u Banjaluci iz 1971. okončan ostavinski postupak iza umrlog I.V.1 (oca stranaka) i njegova imovina ustupljena zakonskim nasljednicima (njih 9), među kojima su i stranke iz ove parnice; da je predmetno zemljište, na osnovu odluke SO-B. od 23.12.1974. godine postalo društvena svojina; da je tužitelju 1.7.1988. godine izdata urbanistička saglasnost broj: 11-364-966/88 za izgradnju stambenog objekta na k.č. broj 2037 k.o. V. i da je objekat izgrađen bez da je prethodno dobijeno odobrenje za gradnju.

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. 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), primjenom odredbe člana 24. stav 1. i 25. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj: 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj: 38/03 -u daljem tekstu: ZOSPO), u vezi sa odredbama člana 148., 186-198. Zakona o prostornom uređenju („Službeni list SR BiH“ broj: 13/74), prvostepeni sud je odlučio kao u izreci.

Ocjenom provedenih dokaza, a posebno iskaza svjedoka I.M. i A.M., prvostepeni sud je utvrdio da je na mjestu stare kuće koja je bila izgrađena do Ulice ... i koja je porušena u zemljotresu 1969. godine, ”uglavnom tužitelj“ sagradio novu kuću od tri etaže, prizemlje, sprat i potkrovlje – sporni objekat, te da su mu braća i sestre, kao nasljednici iza umrlog oca I.V.1, uključujući i tuženog, pomagali pri gradnji i to tuženi radom, a brat N. i sestra A. finansijski.

Na osnovu uvida u izjave N.V., B.K., B.T. i E.T. (brat i sestre stranaka), sud prihvata dokazanim da je tužitelj imao njihovu saglasnost, ali i saglasnost ostalih srodnika, za izgradnju spornog objekta.

Prvostepeni sud cijeni da se sporni odnos ima riješiti primjenom odredbe člana 24. stav 1. ZOSPO, iz čije sadržine, po stavu suda, proizilazi da se građenjem na zemljištu u društvenoj svojini bez prethodne dodjele zemljišta radi gradnje i bez odobrenja za gradnju, ne može steći pravo vlasništva na objektu. Prvostepeni sud je stava da se pravo svojine građenjem može ostvariti, pod određenim uslovima, samo ako je gradnja bila na zemljištu koje se nalazi u vlasništvu fizičkog lica.

Tužitelj je, kako sud cijeni, nesavjesni graditelj jer je znao da gradi na zemljištu koje je u društvenom vlasništvu, da nema ustanovljeno pravo korišćenja radi gradnje i da nije dobio odobrenje nadležnog organa za gradnju.

Nalazeći da se na zemljištu u društvenoj svojini građenjem bez odobrenja za gradnju ne može steći pravo vlasništva na objektu, prvostepeni sud smatra da se ne može steći ni pravo korišćenja zemljišta za upotrebu izgrađenog objekta, jer je građenje izvršeno na „tuđem zemljištu koje mu nije na zakonit način dato na korišćenje“.

Drugostepeni sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđenja i pravne zaključke prvostepenog suda, iz kog razloga odbija žalbu tužitelja i potvrđuje prvostepenu presudu.

Drugostepena odluka je donesena uz pogrešnu primjenu materijalnog prava, iz kog razloga se revizija tužitelja ukazuje djelimično osnovanom.

Pravna situacija povodom koje se vodi ova parnica nastala je u periodu 1988/1989. godine, u vrijeme važenja ZOSPO, pa je taj materijalno pravni propis mjerodavan za sporni odnos u skladu sa odredbom člana 344. stav 2. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“ broj: 124/08, 3/09, 58/09, 95/11 i 60/15-u daljem tekstu: ZOSP RS).

Nesporno je da je tužitelju 1.7.1988. godine, u skladu sa odredbom člana 122. stav 2. tada važećeg Zakona o prostornom uređenju-prečišćeni tekst („Službeni list SR BiH“ broj: 9/87, 23/88 i 24/89- u daljem tekstu: ZOPU), izdata urbanistička saglasnost broj: 11-364-966/88 za izgradnju „stambeno slobodnostojećeg objekta“ na k.č. broj: 401/16 k.o. V., čemu po starom operatu odgovara k.č. broj: 2037 k.o. V..

Iz činjenica iznesenih tokom postupka pred prvostepenim sudom slijedi da je tužitelj gradnju spornog objekta započeo 1988. godine i dovršio 1989. godine, da je objekt dimenzija 8,80 m x 8,40 m, da je u prizemlju bio lokal u kome je tužitelj obavljao poslovnu djelatnost (kafić) do napuštanja B. zbog ratnih dešavanja (maj 1993. godine), dok ostali dijelovi objekta (sprat i potkrovlje) nisu dovršeni.

Između parničnih stranaka nije sporna činjenica da je objekat sagrađen na k.č.broj 2037/2 k.o. V. 2, što je proizlazilo i iz činjenica na kojima je bio zasnovan ranije postavljeni protivtužbeni zahtjev za isplatu, ali i iz nalaza vještaka geometra M.P. od 11.1.2016. godine.

Ocjenom izvedenih dokaza nižestepeni sudovi su pravilno prihvatili dokazanim da je „tužitelj uglavnom gradio objekat“ tokom 1988. i 1989. godine, uz pomoć braće i sestara, uključujući i tuženog. Pri tome, u konkretnom slučaju, nije bila riječ o gradnji u porodičnoj zajednici, jer karakter pomoći koju je tužitelj imao od braće i sestara nije imala prirodu zajedničke gradnje, već namjere da tužitelj za sebe i svoju porodicu sagradi porodično stambeni objekat. Suprotno tuženi nije dokazao.

U vrijeme gradnje i nastanka spornog odnosa, u primjeni je bio Zakon o građevinskom zemljištu („Službeni list SR BiH“ broj: 34/86, 1/90 i 29/90, te u „Službenom glasniku RS“ broj: 29/94, 23/98 i 5/99 –u daljem tekstu: ZOGZ), koji je stupio na snagu 3.10.1986. godine (član 91.).

Članom 6. ZOGZ propisano je da gradskim građevinskim zemljištem, na način i pod uslovima određenim zakonom i propisima na osnovu zakona, upravlja i raspolaže opština.

Odredba člana 17. stav 1. ZOGZ utvrđuje pravo Skupštine opštine da dodjeljuje neizgrađeno gradsko građevinsko zemljište, fizičkim i pravnim licima, na korištenje radi izgradnje trajnih građevina ili u zakup radi izgradnje privremenih građevina. Saglasno odredbi člana 18. stav 1. ZOGZ, pravo korišćenja

zemljišta radi građenja ovlašćuje njegovog nosioca da na gradskom građevinskom zemljištu izgradi građevinu prema uslovima određenim u odobrenju za građenje u skladu sa članom 144. ZOPU.

Nesporna je činjenica da tužitelj nije imao odobrenje za gradnju spornog objekta, da je zemljište na kome je sagrađen objekat, u vrijeme gradnje, bilo u društvenoj svojini i da je sada kao nosilac prava raspolaganja na zemljištu u „B“ listu zk.ul.broj 758 k.o. V. 2 upisan Grad B.

Međutim, pogrešno je shvatanje nižestepenih sudova da se na takvim objektima ne može utvrđivati svojina, jer okolnost da je objekat bespravno sagrađen nije od uticaja na mogućnost utvrđenja prava (vanknjižnog) vlasništva na građevini.

Graditelj građevinskog objekta, izgrađenog bez odobrenja za građenje, do konačne legalizacije izgrađenog objekta ili do njegovog rušenja ako legalizacija ne bude odobrena odlukom nadležnog organa, uživa sudsku zaštitu koja pripada vlasniku objekta u odnosu na treća lica. Građenjem bez pravnog osnova na građevinskom zemljištu u društvenoj (državnoj) svojini ne može se steći pravo svojine na građevinskoj parceli, niti trajno pravo korišćenja, osim kad zakon dopušta ili propisuje izuzetak. Građevinski objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, iako po namjeni trajan, do legalizacije bespravne izgradnje ima pravni status privremenog građevinskog objekta (pokretne stvari) koja pripada graditelju ili eventualno njegovom pravnom sljedbeniku i koga pogađa eventualna sankcija rušenja.

Ova presuda ni na koji način ne prejudicira pravnu sudbinu bespravno izgrađenog građevinskog objekta iz tužbenog zahtjeva, jer pitanje eventualne legalizacije istog (izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole) rješava se u upravnom postupku u skladu sa odredbama člana 151-164. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj: 40/13 i 106/15).

Odredbom člana 330. a) stav 1. ZOSP RS propisano je da se pravo svojine od strane graditelja objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na gradskom građevinskom zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu zakona (što je konkretni slučaj), stiče na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta u postupku legalizacije, što rješenjem utvrđuje organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove u postupku legalizacije (stav 2.).

Iz tog razloga je, u dijelu kojim je traženo da se tužitelj upiše kao isključivi vlasnik stambenog objekta i nosilac trajnog prava korišćenja zemljišta u zk.ul.broj 758 k.o. V. 2 i u listu nepokretnosti broj 801/2 k.o. V. 2, zahtjev pravilno odbijen.

Obzirom da je revizijom došlo do preinačenja pobijane odluke, to je ovaj sud u obavezi da odluči o troškovima cijelog postupka (član 397. stav 2. ZPP).

Tužitelj je djelimično uspio sa zahtjevom i pripada mu pravo na naknadu troškova postupka srazmjerno uspjehu u parnici (član 386. stav 2. ZPP). Visina troškova se utvrđuje prema Tarifi o nagradi i naknadi troškova za rad advokata („Službeni glasnik RS“ broj: 68/05 - u daljem tekstu: AT), u odnosu na označenu vrijednost predmeta spora od 50.000,00 KM. Visinu troškova predlagač je odredio saglasno članu 2. tarifni broj 2., 9. i 12. AT.

Blagovremeno opredjeljenim troškovnikom tužitelj je troškove prvostepenog postupka opredjelio na iznos od 10.754,50 KM. Pored ovih troškova, tužitelj je stavio i zahtjev za naknadu troškova na ime sastava žalbe u iznosu od 2.316,25 KM i naknadu troškova na ime sastava revizije u iznosu od 2.316,25 KM, s tim da su u troškove žalbe i revizije uračunati i troškovi na ime sudske takse u iznosima od po 1.000,00 KM.

Ukupni troškovi koje tužitelj potražuje za cijeli postupak iznose 15.386,50 KM.

Po mišljenju revizionog suda, zahtjev za naknadu troškova na ime takse na žalbu i reviziju u ukupnom iznosu od 2.000,00 KM nije osnovan, jer u spisu nema dokaza da je po nalogu suda izvršena uplata takse, tako da nije dokazano da to predstavlja stvarni trošak koga je tužitelj imao u postupku.

Slijedi da troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice (član 387. stav 1. ZPP) iznose 13.386,50 KM, pa kako je tužitelj djelimično uspio u sporu u odnosu na postavljeni zahtjev, koji uspjeh ovaj sud procjenjuje na 50% u odnosu na kompletan zahtjev, u tom omjeru su tužitelju i priznati troškovi, tj. iznos od 6.693,25 KM.

Primjenom odredbe člana 248. i 250. stav 1. u vezi sa odredbom člana 456. a) ZPP, odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća:
Biljana Tomić