

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА
РЕПУБЛИКА СРПСКА
ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 71 0 П 041896 17 Рев
Бања Лука, 25.5.2017. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Стаке Гојковић као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Војислава Димитријевића као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља В.Д. из Б.Л., заступан по С.Т., адвокату из Б.Л., против тужених Р.З. и С.З. из Б.Л., обоје заступани по Н.М., адвокату из Б.Л., те по противтужби Р.З. и С.З. против В.Д., Ж.В. из Б.Л., ..., Д.В. из К., Н.М.1 из Б.Л., ..., С.З.1 из Б.Л., заступан по Б.Р., адвокату из Б.Л., М.З. из Ч., заступана по М.А., адвокату из Б.Л., те Града Б.Л., заступан по Правобранилаштву Републике Српске Бања Лука, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужених - противтужитеља Р.З. и С.З. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 041896 16 Гж 4 од 23.9.2016. године, на сједници одржаној 25.5.2017. године донио је

П Р Е С У Д У

Ревизија се дјелимично усваја, преиначава се пресуда Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 041896 16 Гж 4 од 23.9.2016. године у дијелу којим је одлучено о тужбеном захтјеву тужитеља - противтуженог В.Д. тако што се дјелимично уважава жалба тужених-противтужитеља Р.З. и С.З. и пресуда Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 041896 12 П 3 од 02.3.2016. године у наведеном дијелу укида те одбацује тужба тужитеља -противтуженог В.Д., слиједом чега се одбија и његов захтјев да му тужени - противтужитељи Р.З. и С.З. накнаде трошкове поступка.

У осталом дијелу, којим се побија одлука о противтужбеном захтјеву, ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 041896 12 П 3 од 02.3.2016. године усвојен је тужбени захтјев тужитеља-противтуженог В.Д. (даље: тужитељ) и утврђено да је он одржајем и на основу купопродајног уговора стекао право својине на стамбеној згради површине 52 м², садржаја једнособног стана површине 40 м², саграђеној на парцели означеној као кч.бр. 1191 уписана у ккњ. уложак 1214/2 к.о. Б., као и право трајног кориштења наведене парцеле површине 254 м². Истом пресудом одбијен је противтужбени захтјев тужених - противтужитеља Р.З. (даље: првотужена) и С.З. (даље: друготужени) којим су тражили да се утврди да је пок. М.З.1, отац тужене М.З. (даље: шестотужена) грађењем на туђем земљишту стекао право својине на

наведеној стамбеној згради, да је правно ваљан уговор о поклону закључен 26.01.1967. године између њега као поклонодавца и пок. А.З., правног предника првотужене и друготуженог, као поклонопримца, чији предмет је била ова некретнина, па да се иста има уврстити у заоставштину предника првотужене и друготуженог, те да је ништав уговор о купопродаји некретнина закључен 10.7.2000. године између тужитеља као купца и туженог С.З. (даље: петотужени) као продавца у дијелу којим је прометован напријед наведени објекат. Првотужена и друготужени су обавезани да тужитељу накнаде трошкове поступка у износу од 10.648,75 КМ, петотуженом у износу од 4.738,50 КМ, а туженом Граду Б.Л. (даље: седмотужени) у износу од 5.625,00 КМ, све са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 041896 16 Гж 4 од 23.9.2016. године жалба првотужене и друготуженог је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Благовремено изјављеном ревизијом првотужена и друготужени побијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде преиначе тако да се противтужбени захтјев усвоји, а тужбени захтјев одбије одн. да се тужба одбаци, или да се побијана пресуда укине и предмет врати истом суду на поновно суђење.

У одговорима на ревизију петотужени и седмотужени предлажу да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија је дјелимично основана.

Предмет спора у овом поступку је захтјев тужитеља да се утврди да је одржајем и на основу купопродајног уговора стекао право својине на грађевинском објекту ближе описаном у изреци првостепене пресуде и право трајног кориштења парцеле на којој је та некретнина саграђена те противтужбени захтјев првотужене и друготуженог да се утврди да је правни предник шестотужене грађењем стекао право својине на наведеној некретнини те да је правно ваљан уговор о поклону из 1967. године, кога је исти закључио са њиховим правним предником, па да поменута некретнина треба ући у његову заоставштину, као и да је ништав уговор о купопродаји ове некретнине закључен 2000. године између тужитеља као купца и петотуженог као продавца.

Након проведеног поступка нижестепени судови су утврдили: да је пок. Д.З., отац петотуженог, дана 07.8.1962. године као купац закључио купопродајни уговор са М.М. као продавцем и да је предмет тог уговора била парцела у насељу Б. у Б.Л.; да је овај уговор проведен у земљишним књигама и да се на основу њега предник петотуженог укњижио као сувласник са 11/13 дијела купљених некретнина; да је након тога предник петотуженог прибавио урбанистичку сагласност за градњу породичне куће и дворишних објеката (један од њих је предмет ове парнице) на купљеној парцели те да је у ту сврху 1963. године од свог предузећа добио стамбени кредит у износу од 750.000,00 тадашњих динара са роком отплате од 15 година и уз камату по стопи од 1,15% годишње; да су М.З.1 (предник шестотужене) и А.З. (предник првотужене и

друготуженог) рођена браћа Д.З. (предник петотуженог) и да су њих двојица дана 26.01.1967. године закључили писмени уговор о поклону којим је предник шестотужене поклонио преднику првотужене и друготуженог кућицу димензија 4,5 x 8,5 м, саграђену на парцели њиховог брата Д. тј. правног предника петотуженог, с пристанком да поклонопримац изврши цијепање дијела земљишта у сврху свог уписа у земљишним књигама; да су овај уговор потписали поклонодавац и поклонопримац те правни предник петотуженог, али да потпис правног предника првотужене и друготуженог као поклонопримца није судски овјерен; да су првотужена, друготужени и њихов предник А. од 1968. до 1972. године живјели у спорној кућици, након чега су се преселили у своју породичну кућу коју су саградили у близини П. школе у Б.Л., а у којој кући првотужена и сада живи; да се потом у спорну кућицу уселила Д.З.1, сестра предника првотужене, друготуженог, петотуженог и шестотужене, која је у њој живјела све до своје смрти на дан 05.3.1992. године, те да се иста на основу аерофотограметријског снимања из 1969. године уписала у катастру као посједник спорне некретнине са 1/1 дијела; да се у поступку излагања некретнина у току 1992. године правни предник петотуженог уписао као искључиви власник и посједник спорне зграде и свих осталих некретнина саграђених на предметној парцели; да је М.З.1 смртно страдао 1970. године и да је за његовог насљедника проглашена шестотужена; да је А.З. умро у децембру 1991. године и да су за његове законске насљеднике проглашени првотужена и друготужени те да спорни објекат није ушао у његову заоставштину; да је Д.З. умро 08.11.1996. године и да је рјешењем о насљеђивању оставинског суда бр. О-1105/97 од 08.10.1997. године петотужени проглашен за насљедника спорне куће и осталих некретнина свог оца са 1/1 дијела те да се на основу тог рјешења исти укњижио у грунтовници и катастру, да би купопродајним уговором закљученим дана 10.7.2000. године све ове некретнине продао тужитељу за купопродајну цијену у износу од 149.000,00 КМ; да се тужитељ на основу тог купопродајног уговора укњижио у јавним књигама као власник и посједник купљених некретнина (укључујући спорну кућицу) са 1/1 дијела те да од 2000. године исте држи у неометаном посједу.

На основу овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је тужитељ, као и његови правни предници, савјестан и законит посједник спорне некретнине па да је одржајем стекао право својине на истој, поготово што је то његово право уписано и у земљишним књигама. С друге стране, првотужена и друготужени нису доказали да је правни предник шестотужене саградио спорну кућицу, при чему треба имати у виду да исти за живота није тражио било каква права на тој некретнини, а ни његова насљедница тј. шестотужена. Стога он ту непокретност није ни могао поклонити правном преднику првотужене и друготуженог, што уговор о поклону из 1967. године чини ништавим, за разлику од купопродајног уговора из 2000. године који задовољава услове правне ваљаности.

Овај суд прихвата правилним закључак нижестепених суда о неоснованости противтужбеног захтјева.

Према подацима у спису, спорни објекат је саграђен у периоду од 1963. - 1965. године тј. прије ступања на снагу 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). У то вријеме су се у

смислу члана 4. Закона о неважности правних прописа донијетих до 06.4.1941. године и за вријеме непријатељске окупације („Сл. лист ФНРЈ“ број 84/46) примјењивала правна правила имовинског права заснована на одговарајућим параграфима Аустријског грађанског законика (даље: ОГЗ). Сходно одредбама параграфа 417., 418. и 419. ОГЗ, својина се могла стећи грађењем као оригинарним начином стицања тог права (исто регулише и члан 24. касније донесеног ЗОСПО).

Међутим, правилан је закључак нижестепених судова да првотужена и друготужени нису доказали да је правни предник шестотужене саградио спорни грађевински објекат. Неспорно је да је тај објекат саграђен на земљишту чији је власник правни предник петотуженог који је, према приложеним доказима, прибавио и урбанистичку сагласност за градњу истог те био обвезник плаћања накнаде за кориштење земљишта и свих других дажбина везаних за тај објекат као и породичну кућу саграђену на истој парцели. Изведеним доказима није доведено у сумњу право својине правног предника петотуженог на предметној кући (међу странкама није било спорно да је исти власник породичне стамбене зграде саграђене на истој парцели). Супротно наводима ревизије, из исказа свједока С.П., када се исти доведе у везу са другим изведеним доказима и стањем списка уопште, не произлази да је предник шестотужене саградио спорни објекат и да је по том основу стекао право својине на њему (ни шестотужена у овом спору није тврдила да је спорну кућу саградио њен отац). Из изјаве наведеног свједока се само може закључити да је предник шестотужене физички радио на изградњи предметног објекта, али том свједоку није познато ко је финансирао градњу. Овај свједок је изјавио и да му није познато да ли су спорне некретнине продате, иако је први комшија, а тужитељ се ту доселио још прије 15 година, што доводи у сумњу вјеродостојност његове изјаве, поготово ако се узме у обзир да се изјашњавао о околностима које су се дешавале прије 50 година. Првотужена нема непосредних сазнања о томе ко је градио спорну кућицу јер се она удала за пок. А.З. 1966. године, а у то вријеме је наведени објекат већ био саграђен. Треба имати у виду да њен супруг А. за живота тј. преко 20 година није тражио да му се призна својина на спорном објекту нити је полагао било каква права на ту некретнину. Код таквог стања ствари нижестепени судови нису погријешили када су закључили да првотужена и друготужени нису доказали основаност противтужбеног захтјева. Они од 1972. године нису у посједу ове некретнине нити се из њиховог понашања, као и понашања њиховог правног предника, може закључити да исту сматрају својом (тек неколико година након што је петотужени некретнине продао тужитељу, они су устали са тужбом чији је циљ да се њима призна својина на спорној имовини). Надаље, ниједним изведеним доказом нису потврђени наводи првотужене да су након смрти Д.З.1, која је 20 година становала у спорној кућици, она и њен пок. супруг реновирали тај објекат и потом га издавали подстанарима. Насупрот томе, није спорно да је петотужени након смрти свога оца убирао кирију од подстанара све до момента када је предметну некретнину продао тужитељу.

Спорна кућица је била предмет уговора о поклону кога су 1967. године закључили правни предник шестотужене као поклонодавац и правни предник првотужене и друготуженог као поклонопримац. Обзиром да није доказано да је предник шестотужене стекао својину на тој кући, он није могао исту пренијети у својину преднику првотужене и друготуженог, што наведени уговор чини ништавим. На овакав закључак не утиче чињеница да је тај уговор потписао и правни предник петотуженог, који је у земљишним књигама био уписан као власник парцеле и свих објеката саграђених на истој. Наиме, он тај уговор није

потписао у својству уговорне странке, а правилним тумачењем одредби овог уговора, у складу са чланом 99. став 2. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04), долази се до закључка да је исти својим потписом дао сагласност да предник првотужене и друготуженог може одцијепити дио земљишта и пренијети га на своје име у земљишним књигама. Неспорно је да предник првотужене и друготуженог никада није предузео било какву радњу усмјерену на цијепање дијела парцеле и стицање својине већ се, напротив, договорио са предником петотуженог да му овај исплати у новцу сувласнички дио у заједничким некретнинама, након чега је започео градњу породичне куће на другој локацији, у коју се уселио крајем 1972. године и у истој становао до краја живота.

И исказ првотужене доводи у сумњу ваљаност поменутог уговора о поклону јер је она, између осталог, изјавила да је њен пок. супруг платио преднику шестотужене цијену за спорну кућу те да се уствари и није радило о поклону. Дакле, остало је нејасно каква је била права намјера уговарача приликом закључења овог уговора, а за утврђење те намјере је било неопходно утврдити тадашње односе између браће М., А. и Д.З. те њихов стварни договор у вези предметне некретнине. Првотужена и друготужени на ту околност нису предложили доказе, а због протеча времена неке одлучне чињенице се више и не могу доказати. Стога су нижестепени судови правилно примијенили правило о терету доказивања из одредбе члана 126. у вези са чланом 123. ст. 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03 до 61/13, даље: ЗПП) када су одбили противтужбени захтјев. У сваком случају, да је тачна тврдња ревидената да је предник петотуженог био сагласан да својину на спорној кућици стекне њихов предник, он би тада у својству поклонодавца са истим закључио спорни уговор и тиме му омогућио да се укњижи као власник. Како он то није учинио, не може се прихватити навод ревизије да је својим потписом на уговору о поклону предник петотуженог признао да он није власник предметне куће већ његов брат М. тј. правни предник шестотужене.

Из напријед наведених разлога ревизија првотужене и друготуженог је, у дијелу којим се побија одлука о противтужном захтјеву, одбијена темељем одредбе члана 248. ЗПП.

Насупрот предњем, основани су наводи ревизије којима се побија одлука о тужбеном захтјеву. Наиме, тужитељ је у овој парници поставио захтјев којим тражи утврђење да је предметна зграда искључиво његова својина, као и остале некретнине на предметном земљишту. Ради се о некретнинама које су у земљишним књигама уписане као својина тужитеља са 1/1 дијела, а ова укњижба је извршена на основу купопродајног уговора кога је тужитељ закључио са петотуженим, који је прије њега био уписан као власник тих некретнина са 1/1 дијела и то на основу наслијеђа иза свог пок. оца Д.З..

Земљишно-књижни власник нема правног интереса да се утврди да је власник јер се претпоставља да је власник онај који је уписан у земљишну књигу. Стога су тужбу у овом спору нижестепени судови требали одбацити због недостатка правног интереса, примјеном члана 54. ЗПП, јер је тужитељ уписан као искључиви власник спорних некретнина.

Усвајањем тужбеног захтјева првостепени суд је починио повреду одредаба парничног поступка из члана 209. став 1. у вези са чланом 54. став 2. ЗПП, на коју је указано у изјављеној жалби, али другостепени суд ту повреду није отклонио. Ревизија првотужене и друготуженог је из тог разлога дјелимично усвојена и побијана пресуда преиначена на начин наведен у ставу I изреке ове пресуде, примјеном члана 249. став 1. ЗПП.

Сагласно одредби члана 397. став 2. ЗПП, овај суд је одбио и захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка обзиром да исти није успио у спору па му не припада право на трошкове. С друге стране, ревизијом се неосновано оспорава одлука нижестепених судова којом су првотужена и друготужени обавезани да седмотуженом накнаде трошкове поступка јер је та одлука утемељена на правилној примјени одредбе члана 386. став 1. ЗПП. Седмотужени је поставио одређен захтјев за накнаду трошкова парничног поступка и доставио га суду прије закључења главне расправе па је исти благовремено постављен. У смислу одредбе члана 396. ЗПП, захтјев за накнаду трошкова поступка се може ставити у писменом поднеску или усмено на главној расправи па је неаргументован ревизиони приговор којим се указује да је нејасно на темељу чега су седмотуженом досуђени парнични трошкови када његов представник није био присутан на рочишту за главну расправу.

Предсједник вијећа
Стака Гојковић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић