

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 72 0 P 043480 20 Rev
Banja Luka, 06.7.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sačavljenom od sudija Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Goryane Popadić i Biljane Tomić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja – protivtuženog A. d.o.o. S., zastupan po M.D., advokatu iz B.L., protiv tuženog - protivtužitelja M.M. iz L., zastupan po M.Š., advokatu iz G., radi utvrđenja prava susvojjine na nekretninama i raskida ugovora, odlučujući o reviziji tužitelja - protivtuženog protiv presude Okružnog suda u Banjoj Luci broj 72 0 P 043480 19 Gž 2 od 11.10.2019. godine, na sjednici održanoj dana 06.7.2021. godine donio je

P R E S U D U

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tuženog - protivtužitelja za naknadu troškova revizijskog postupka.

****Obrazloženje****

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Gradišci broj 72 0 P 043480 17 P 2 od 31.10.2018. godine utvrđeno je da je tužitelj - protivtuženi (dalje: tužitelj) građenjem, a na osnovu ugovora o ortakluku od 18.3.2010. godine, stekao pravo susvojjine sa 31,29457 % na stambeno - poslovnom objektu u centru S., izgrađenom na kč.br. 694/2 upisana u pl. 2233/1 k.o. S. (po starom premjeru kč.br. 78/5 upisana u zk.ul. 1897 k.o. S.), a što u naravi čine neprodani stanovi i poslovni prostori poblje opisani u izreci te presude, sa dijelom zemljišta koje služi za redovnu upotrebu susvojjinskih dijelova, što je tuženi - protivtužitelj (dalje: tuženi) dužan priznati i trpjeti da se tužitelj upiše kao suvlasnik ovih nekretnina sa 1617462747/4230000000 dijela te tužitelju naknaditi troškove postupka u iznosu od 12.264,00 KM. Preostali dio tužbenog zahtjeva je odbijen odn. odbačen, a protivtužba je u cijelosti odbačena.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjoj Luci broj 72 0 P 043480 19 Gž 2 od 11.10.2019. godine žalbe stranaka su djelimično uvažene i prvostepena presuda preinačena tako što je tužbeni zahtjev odbijen te odlučeno da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, dok su u preostalom dijelu žalbe odbijene i prvostepena presuda u tom dijelu potvrđena. Tužitelj je obavezan da tuženom naknadi troškove žalbenog postupka u iznosu od 656,25 KM.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu presudu zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava s prijedlogom da se osporena presuda ukine i predmet vrati drugostepenom sudu na ponovni postupak ili da se ista preinači tako što će se u cijelosti usvojiti njegov tužbeni zahtjev.

U odgovoru na reviziju tuženi predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Tužitelj u ovoj parnici traži da se utvrdi da je građenjem i na osnovu ugovora o ortakluku stekao pravo susvojinine na nekretninama u Srpcu, bliže opisanim u izreci prvostepene presude, te da se tuženi obaveže da mu ovo pravo prizna i trpi njegov upis u javnim knjigama, koje obaveze se može osloboditi isplatom iznosa od 397.710,50 KM sa kamatom od utuženja do isplate.

Prvostepeni sud je utvrdio: da su stranke 18.3.2010. godine zaključile ugovor o ortakluku kojim su se sporazumjele da izgrade stambeno - poslovni objekat u centru S.; da tim ugovorom nije određen ortački udio stranaka, koji se trebao utvrditi u aneksu ugovora nakon konačne izgradnje objekta, a do tada se imalo pretpostaviti da su udjeli jednaki; da je ugovorom predviđeno da se udjeli stranaka iskazuju po svakoj privremenoj situaciji; da je tuženi u ortakluk unio građevinsko zemljište u vrijednosti od 42.723,00 KM te da je snosio troškove nabavke građevinskog materijala i prijavljivanja dokumentacije potrebne za gradnju; da se tužitelj obavezao da izvede radove na gradnji objekta i da vrši nadzor nad njima, s tim da u gradnju može da ulaže i finansijska sredstva; da, shodno nalazu finansijskog vještaka, ulaganja tuženog iznose 1.213.018,30 KM ili 67%, a tužitelja 581.626,22 KM ili 32%; da je, shodno nalazu građevinskog vještaka, građevinska vrijednost objekta 1.290.596,82 KM te da udio tuženog iznosi 95,593 %, a tužitelja 4,461 %; da je stambeni dio predmetnog objekta završen u potpunosti, a da poslovni nije; da su u objektu ostala po 3 neprodana stana i poslovna prostora.

Polazeći od ovako utvrđenog činjeničnog stanja, prvostepeni sud je djelimično usvojio tužbeni zahtjev za utvrđenje prava susvojinine, pozivajući se na odredbu člana 43. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 124/08 do 107/19), dok je zahtjev postavljen u smislu člana 178. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 58/03 do 61/13, dalje ZPP) odbacio kao nedopušten.

Drugostepeni sud, međutim, smatra da tužbeni zahtjev nije osnovan jer ugovorom nije predviđeno da će stranke steći pravo susvojinine na izgrađenom objektu već da će podijeliti dobit stečenu prodajom stanova i poslovnih prostora, u skladu sa svojim učešćem u gradnji. Pored toga, ovaj sud smatra da tužitelj nije dokazao da je, osim uloženog rada, imao bilo kakvo drugo učešće u izgradnji spornog objekta.

Neosnovano se u reviziji ukazuje da je drugostepena presuda zahvaćena povredama odredaba parničnog postupka i utemeljena na pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

S obzirom na utvrđene pravno relevantne činjenice da su se stranke sporazumjele da na parceli tuženog zajednički izgrade stambeno - poslovni objekat, s tim da tuženi obezbijedi novčana sredstva za gradnju, a tužitelj da uloži rad, da svrha ugovora o ortakluku nije bila sticanje prava susvojinine na objektu već sticanje dobiti od prodaje stanova i poslovnih prostora, da se ta dobit trebala podijeliti između stranaka po završetku radova i to u skladu sa njihovim udjelima u izgradnji, o čemu se trebao zaključiti aneks ugovora o ortakluku, drugostepeni sud je pravilno primijenio materijalno pravo kada je odbio zahtjev

tužitelja za utvrđenje da mu pripada pravo susvojine na predmetnom objektu. Cilj ugovora je bio ostvarivanje zarade, a ne sticanje nekretnine u susvojinu, što jasno proizlazi iz sadržine predmetnog ugovora o ortakluku iz koje je vidljivo da se stranke nisu dogovorile da će izgraditi stambeno - poslovni objekat tako da će na tom objektu biti suvlasnici već u svrhu ostvarenja prihoda od prodaje stambenih i poslovnih jedinica.

Odluka drugostepenog suda je zakonita i sa aspekta pravila imovinskog prava sadržanih u paragrafima 1175. - 1215. Austrijskog građanskog zakonika (dalje: OGZ), čija primjena, zbog očigledne pravne praznine u regulisanju ove materije kroz pozitivne zakonske propise, dolazi u obzir na osnovu odredaba Zakona o nevažnosti pravnih propisa donesenih prije 06.4.1941. godine i za vrijeme neprijateljske okupacije („Službeni list FNRJ“ broj 84/46). Shodno tim pravilima, ortakluk je pogodba kojom dva ili više lica pristaju da ulože svoj trud ili svoje stvari radi postizanja zajedničke koristi. Svrha ortakluka može biti i sticanje svojine na određenoj stvari, ali tek onda kada se ta stvar preda oratcima (paragraf 1181. OGZ). Paragrafi 1182. i 1183. OGZ sadrže odredbe o tome šta čini glavnica ortakluka (novac i stvari), uz izričito navođenje da ortaku, koji radi zajedničke koristi ulaže samo svoj rad, pripada pravo na dobit, ali ne i pravo na glavnicu, dok je način podjele dobiti regulisan u paragrafima 1192. - 1196. OGZ. U istoj srazmjeri koja je između orataka podijeljena dobit, dijeli se i gubitak, a onaj koji nije ništa uložio u glavnicu, gubi svoj trud (paragraf 1197. OGZ). Prije završetka posla se ne može tražiti polaganje računa niti se može dijeliti dobitak kao i gubitak (paragraf 1199. OGZ).

U konkretnom slučaju iz provedenih dokaza proizilazi da predmetni objekat nije u cijelosti završen jer su završeni radovi samo na stambenom dijelu objekta (3 etaže), dok radovi na poslovnom dijelu objekta (2 etaže) još nisu do kraja okončani. Stoga bi i zahtjev za diobu dobiti (da je postavljen umjesto zahtjeva za sticanje susvojine) bio preuranjen, u smislu naprijed navedenih propisa kao i odredaba ugovora o ortakluku kojim je predviđeno da će se udjeli stranaka utvrditi aneksom ugovora koji se imao zaključiti po završetku izgradnje i izdavanju konačne situacije. Nije sporno da nikada nije potpisana ni konačna situacija niti aneks ugovora.

Drugostepeni sud je na osnovu ocjene provedenih dokaza, izvršene u skladu sa članom 8. ZPP, pravilno utvrdio da tužitelj nije dokazao obim svog učešća u finansiranju izgradnje, a u obrazloženju osporene odluke je dao jasne, precizne i detaljne razloge za zaključak o neosnovanosti tužbenog zahtjeva. I po ocjeni ovog revizijskog suda, tužitelj, na kome je bio teret dokazivanja, shodno odredbama čl. 7, 123. i 126. ZPP, nije pružio dokaze na osnovu kojih bi se mogla utvrditi vrijednost imovine odn. rada koju je on unio u ortaklu zajednicu pa, prema tome, nije dokazao ni veličinu onog dijela građevine koji bi mu po tom osnovu trebao pripasti, čak i pod pretpostavkom da je tako ugovoreno između stranaka (a nije). Posebno valja istaci da tužitelj nije izveo dokaze na okolnost visine zarade koja je ostvarena prodajom stanova i kako je ta zarada podijeljena između ortaka. Stanje spisa, međutim, upućuje da je tuženi, koji je u gradnju uložio više od 1.200.000,00 KM, što mu ni tužitelj nije osporio, na ime zarade od prodaje stanova dobio samo iznos od 70.000,00 KM, a da je tužitelj, koji je zaključivao ugovore sa kupcima, za sebe zadržao znatno veći iznos.

Shodno izloženom, revizija tužitelja je odbijena (član 248. ZPP).

Na osnovu člana 397. stav 1. u vezi sa članom 387. ZPP, odbijen je zahtjev tuženog za naknadu troškova revizijskog postupka na ime sastava odgovora na reviziju, obzirom da ovi troškovi nisu bili potrebni za vođenje parnice.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić