

**ВРХОВНИ СУД  
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Рев-30/2001**

**Бања Лука, 21.12.2001. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Бајић Петра, као предсједника вијећа, Бајагић Здравка, Лукић Драгослава, Нинић Јанка и Мрша Смиљане, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца М. М. из Б., Ул. К. М. бр. 34, кога заступа М. М., адвокат из Б., против тужених Н. Н. из Б., Ул. 27. м. бб, М. Т. из Б., Ул. К. М. бр. 34, које заступа Ј. Р., адвокат из Б. и В. З. из Б., С. Б. бб, коју заступа П. Р., адвокат из Б., ради утврђења права власништва и др., одлучујући о ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Б. Гж-472/2000 од 15.09.2000. године, на сједници 21.12.2001. године донио је

**Р Ј Е Ш Е Њ Е**

Ревизија се уважава, укидају се обје нижестепене пресуде и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**О б р а з л о ж е њ е**

Првостепеном пресудом Основног суда у Б. П.бр. 1107/98 од 15.02.2000. године одбијен је тужбени захтјев тужиоца којим је тражио пресуду којом би се утврдило да је власник дијела зграде, коју чине двије собе, купатило и WC и пословна просторија – месарска радња, саграђене на к.ч. 3154, уписане у п.л.бр. 2067 к.о. Б. II, као и грађевинских објеката саграђених на истој грађевинској парцели коју чине тз. ”Билијарница”, двије гараже и пољски WC у димензијама које су ближе назначене на скици вјештака геометра, што да су тужени дужни признати и трпјети да се ова имовина издвоји из заоставштине њихове мајке која се расправља у оставинском поступку који се води под пословним бројем О-996/91, те тужиоц обавезан да накнади туженим Н. Н. и М. Т. трошкове поступка у износу од 650 КМ, а туженој В. З. 300 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Б. Гж-472/2000 од 15.9.2000. године жалба тужиоца се одбила и првостепена пресуда потврдила.

Благовремено изјављеном ревизијом тужиоц побија другостепену пресуду због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се нижестепене пресуде укину и предмет врати првостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију трећетужена В. З. (даље: трећетужена) оспорила је наводе ревизије и предложила да се ревизија одбије.

Првотужена Н. Н. (даље: првотужена), друготужени М. Т. (даље: друготужени) нису поднијели одговор на ревизију, нити се Републички јавни тужиоц изјаснио о поднесеној ревизији.

Ревизија је основана.

У овој парници тужиоц тражи да се утврди да је власник одређених непокретности и да се оне издвоје из оставинске масе која је предмет расправљања у оставинском поступку који се води иза њихове мајке.

За основ своје тужбе тужиоц наводи да му је сада пок. отац Е. М. 1968. године уговором о поклону пренио у својину приземни дио у својој породичној кући, саграђеној на к.ч. 3154, уписане у п.л. бр. 2067 к.о. Б. II, што су у нарави чиниле двије собе, ходник и оставу, а преостали дио куће туженом М. Т., да се на основу овог уговора са својом породицом уселио у овај дио зграде и користио их за становање до прије осам година, да је у сагласности са оцем, исте године преуредио поклоњени му дио зграде и то тако што је “направио” двије собе са купатилом, WC и ходником и пословну просторију у којој је обављао месарску дјелатност, да му је мајка Х. М. и уз сагласност тужених “дала” дио земљишне парцеле на којој се налази кућа и дозволила да на том дијелу сагради пословни објекат зв. биљарницу, двије гараже и један пољски WC, да је овај пословни објекат саградио уз одобрење надлежног органа на мјесту на коме је била саграђена шупа коју је претходно срушио, да се тужени нису противили овој изградњи, нити учествовали у изградњи. Тражи да се у односу на тужене утврди његово право власништва на наведеним стварима и да се ова имовина издвоји из оставинске масе која је предмет расправљања у оставинском поступку који се води иза њихове мајке М. Х..

Тужени су у цјелости оспорили тужбени захтјев и све наводе тужиоца.

На основу овакве тужбе спроведено је расправљање пред првостепеним судом, те је првостепени суд, позивајући се на резултате расправе, изрекао пресуду којом је одбијен тужбени захтјев.

Првостепени суд је одбио тужбени захтјев из слиједећих разлога:

1. Тужиоц ничим није доказао да је са сада пок. оцем Е. закључио писмени уговор о поклону према коме му је отац пренио у својину дио породичне куће у односу на који истиче право власништва по овом основу. У вријеме наводно учињеног поклона био је на снази Закон о промету земљишта и зграда (“Службени лист СФРЈ”, бр. 43/65 – пречишћен текст – даље- ЗПЗЗ) који је у одредби члана 9. предвиђао да уговор на основу кога се преноси право коришћење или право власништва на земљишту или згради мора бити писмен, а да уговор који није закључен у писменом облику не производи никакво правно дејство. Како тужиоц није доказао постојање писменог уговора о поклону, то се не може са успјехом позивати ни на усмени уговор о поклону, све и да је закључен, јер он не производи равно дејство без обзира да ли је “реализован или не”.

2. Тужиоц се не може у складу са одредбом из члана 28. став 4. Закона о основним својинско-правним односима (даље: ЗОСПО) позивати ни на одржај, као основ за стицање права власништва на дијелу породичне куће, чији је власник био његов отац Е., јер нису испуњене претпоставке из ове одредбе потребне за стицање власништва по овом основу, ни на одредбу става 2. овог члана, јер је отац био незаконити посједник ове имовине зато што усмени уговор о поклону не производи правно дејство, а нити ни чињеницу, што је био носиоц станарског права на стамбеним просторијама на дијелу породичне куће у коме је са породицом становао, јер станарско право не може довести до стицања права власништва.

3. Пословна просторија – месарска радња, која је у саставу куће, чији је власник био отац странака, тужиоцу је овај дао у закуп и по овом основу тужиоц није могао стећи власништво на овој радњи без обзира што је извршио њену адаптацију и у њу смјестио свој инвентар.

4. Тужиоц није имао одобрење надлежног органа за изградњу гаража, нити је то одобрење тражио, па на њима није ни могао стећи власништво, јер се ради о нелегалној изградњи.

5. Право власништва на пословном објекту зв. биљарница – билијар клуб тужиоц није могао стећи изградњом, јер је овај објекат тужиоц саградио без сагласности тужених и на мјесту гдје је постојала стара кућа, чији је власник био његов отац, коју је тужиоц такође без

сагласности тужених срушио. Овај објекат, као и један пољски WC, тужиоц је саградио на туђем земљишту, што му је било познато, па му као несавјесном градитељу не припада право власништва на овим стварима. а нити право власништва на другом WC јер је овај био искључиво власништво његовог оца.

У предњем се у битном исцрпљују разлози првостепене пресуде, а на основу којих је првостепени суд закључио да је тужбени захтјев неоснован.

Другостепени суд је своју пресуду засновао на истим оним разлозима на којима се заснива првостепена пресуда. Другостепени суд истиче да је првостепени суд правилно утврдио да тужиоц није закључио са својим оцем уговор о поклону према коме му је пренио у власништво спорни приземни дио куће, а и став да само савјестан градитељ може у смислу члана 24. ЗСПО стећи право власништва на грађевинском објекту подигнутом на туђем зљеишту, те како је тужиоц знао и могао знати да гради биљарницу – билијар клуб, гараже и пољски WC на туђем земљишту – то није ни могао стећи право власништва на овим објектима “без обзира што нема доказа да се остали сувласници нису успротивили” тој изградњи.

Разлози нижестепених судова, по оцјени Врховног суда, нису довољни за пресуђење ствари са становишта правилне примјене материјалног права.

Из образложења нижестепених пресуда установљује се да оба та суда имају у виду правило садржано у одредби члана 9. ЗПЗЗ које је било на снази у вријеме учињеног поклона тужиоцу од стране његовог оца на који се тужиоц позива. Наведена одредба заиста предвиђа да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право власништва на земљишту или згради мора бити писмен, а да уговор који није закључен у писменом облику не производи правно дејство. Владајућа судска пракса је, међутим, строгост ове законске одредбе ублажила утолико што је признавала правоснажност и оним уговорима о промету непокретности који нису сачињени у писменој форми ако су уговорне стране у цјелини или у претежном дијелу извршиле обавезе које из њега настају. Ову могућност заинтересоване странке су могле користити само до ступања на снагу Закона о промету непокретности (“Службени лист СРБиХ”, бр. 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те “Службени гласник Републике Српске”, бр. 29/94), као што то слиједи из прелазне одредбе садржане у члану 46. тог закона, односно до 4. јануара 1979. године када је овај закон ступио на снагу.

Према томе, ако су тужиоц и његов отац Е. закључили усмени уговор о поклону 1968. године према коме је овај последњи уступио примаоцу бесплатно у власништво приземни дио у својој породичној кући, а тужиоц ово прихватио, овај уговор би важио само под условом ако је тужиоцу стварно извршена предаја поклоњене ствари до 4. јануара 1979. године, што је фактичко питање и ствар доказивања. Због погрешног правног става да се тужиоц са успјехом не може позивати на усмени уговор о поклону на основу кога је држао спорну некретнину, све и да је такав уговор закључен првостепени суд није рашчистио питање да ли је заиста закључен уговор о поклону на кога се тужиоц позива, нити пошао од утврђења да он не постоји, што погрешно закључује другостепени суд, или је у питању неки други правни посао односно правни однос као на примјер: уговор о прекарију, уговор о закупу, право становања, плодоуживања, право употребе, станарско право... и којим начином му је она предата у посјед и по ком правном основу. Кад предаја у посјед треба да послужи чињеница на основу које постоје пуноважан уговор о поклону, иако оон због недостатка битне форме не би био пуноважан, није довољно утврдити само фактичку власт на страни тужиоца, него је потребно утврдити околности под којима је предаја извршена и сам чин предаје у посјед који као посебан правни посао управо потврђује уговор о поклону, што важи и када су у питању и сви други правни послови.

Према томе, правилно рјешење спора који се тиче приземног дијела стамбене зграде зависи од правилног утврђења околности под којима се тужиоц уселио у овај дио куће и по ком правном основу га је користио. Док се у овом правцу стање ствари не рашчисти не може се правилно судити о основаности односно неоснованости тужбеног захтјева тужиоца да је и по основу одржаја стекао власништво на спорном приземном дијелу куће.

Тужиоц свој тужбени захтјев према туженима за утврђење његовог права власништва на предметним објектима (биљарница и гараже) заснива по основу грађења јер да је ове објекте, као савјестан градитељ, изградио уз сагласност мајке и тужених.

Другостепени суд, полазећи од чињенице да је тужиоц знао да је шупа, коју је срушио без сагласности тужених, била власништво оца странака и да је на локацији гдје је постојала шупа без одобрења тужених саградио тз. биљарницу, а поред ње још и двије гараже и један пољски WC, закључује да је тужиоц био несавјестан градитељ и да стога није могао стећи право власништва на овим објектима у смислу члана 24. ЗОСПО.

Одредбама члана 24., 25. и 26. ЗОСПО уређен је један од начина стицања права власништва по самом закону (оригинарно) из члана 21. овог закона – грађењем на туђем земљишту. Ове одредбе о стицању права власништва грађењем на туђем земљишту примјењују се само на случај када субјект права власништва (градитељ) гради на земљишту на коме постоји право власништва (у грађанском власништву), а не и на земљишту друштвеног (сада државног) власништва. У случају бесправног грађења на земљишту у државном власништву примјењују се одредбе Закона о грађевинском земљишту (“Службени лист СРБиХ”, бр. 34/86, 1/90, 29/90, те “Службени гласник Републике Српске”, бр. 29/94 и 23/98).

Према томе када градитељ (овдје тужиоц) тражи да се утврди да је грађењем грађевинског објекта стекао право власништва на спорним објектима – нужно се, прије свега, мора установити да ли је грађење извршено на земљишту у државном власништву или на земљишту на којем други има право власништва (грађанско правни субјект). Ово је основно питање од кога битно зависи рјешење односног дијела спора. Док се ово питање не рашчисти не може се узети да се на овај случај имају примијенити поменуте одредбе ЗОСПО о стицању права власништва грађењем на туђем земљишту. У конкретном случају нижестепени судови ово питање нису разријешили, а нити за правилну одлуку о спору утврдили: када је тужиоц и под каквим све околностима порушио спорну шупу и када је на мјесту гдје се она налазила саградио пословни простор уз биљарницу а уз њега и друге објекте у односу на које истиче право власништва по основу грађења и да ли се објекти, у грађевинском смислу, сматрају трајним или привременим објектима; која су лица били власници односно сувласници те старе шупе у вријеме њеног рушења, односно да ли је и тужиоц када је порушио ову шупу био један од њених сувласника и један од сувласника односно сукорисника земљишта на коме се она налазила, те које су све конкретне радње и у које све вријеме предузимали тужени да тужиоца осујете у изградњи ових објеката односно како су се тужени у датој ситуацији понашали. Док се у овом правцу стање ствари не рашчисти не може се са сигурношћу оцијенити законитост и правилност изрека нижестепених судова којим је одбијен захтјев тужиоца да је по основу грађења стекао власништво на наведеним објектима.

Ово није једини недостатак нижестепених пресуда у дијелу којим је одбијен тужбени захтјев тужиоца да се утврди његово право власништва на спорним објектима.

Из образложења нижестепених пресуда произилази да оба та суда сматрају да се не може стећи право власништва не само доградњом, надоградњом или адаптацијом туђег грађевинског објекта, него и изградњом грађевинског објекта на локацији на коме је од раније постојала грађевина коју је градитељ порушио. Адаптацијом, надоградњом и доградњом на туђем или сувласничком објекту не може се, у правилу, стећи право власништва. Изузетак од овог правила постоји само у случају ако се доградњом или надоградњом изгради посебан дио зграде који је засебна цјелина, а власник је за такву градњу знао и томе се није успротивио. У оваквом случају савјестан градитељ стиче право власништва на том посебном дијелу у складу са одредбом из члана 24. став 1. ЗСПО. Адаптација је прилагођавање објекта за измијењену или нову функцију и њоме се не мијења супстанца постојећег објекта. Но, ако адаптацијом раније постојећи грађевински објекат, с обзиром на обим и вриједност инвестиционог улагања, изгуби свој ранији идентитет и по својим карактеристикама постане сасвим нови (други) објекат – онда у овом

случају сувласник – ссавјестан градитељ стиче право власништва на овом објекту аналогном примјеном одредаба ЗОСПО (члан 24. – 26.).

Чињеница да су грађевински објекти изграђени на земљишту у грађанском власништву без одобрења за грађење (без грађевинске дозволе), сама за себе, не значи да такви објекти не уживају судску заштиту, како то неосновано сматрају нижестепени судови. Иако ЗОСПО не уређује овакав случај грађења владајућа судска пракса је ово питање разријешила тако што и овакви објекти могу бити предмет права власништва и уживати судску заштиту до легализације или рушења тих објеката на основу одлуке надлежног органа управе.

Према изнијетом, очевидно је да су нижестепене пресуде засноване на погрешној примјени материјалнг права, те како нису утврђене све чињенице од којих зависи правилна примјена материјалног права за правилно пресуђење ствари, ваљало је уважењем ревизије нижестепене пресуде укинуги и ствар уступити првостепеном суду на поновно суђење (члан 395. став 2. Закона о парничном поступку).

Предсједник вијећа  
Бајић Петар

За тачност отправка овјерава  
руководилац судске писарне  
Братић Душанка