

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 857
БањаЛука, 6.3.2009. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Драгослава Лукића, као предсједника вијећа, Петра Бајића и Јанка Нинића, као чланова вијећа, у правној ствари тужилаца С. Б. рођ. Ћ., С. Б., А. Џ. рођ. Б. и А. Д. рођ. Б., сви заступани по Б. К., адвокату из Б. Л., против М. Б. сина С. из Б. Л., кога заступа Г. М., адвокат из Б. Л., ради утврђења права сувласништва на некретнинама, одлучујући о ревизији тужених, против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-05-001 526 од 31.5.2007. године, на сједници одржаној 6.3.2009. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број П-2198/02 од 19.8.2005. године утврђено је право сувласништва са 1/5 дијела сада умрлог А. Б. на породичној стамбеној згради (у нарави спрат-мансарда) и зиданој гаражи-шупи изграђеним на к.ч. број 102/3 уписаним у з.к. ул. број 6540 К.О. Б. Л., по новом премјеру на к.ч. број 865/1, 866/1 и 868 уписаних у П.Л. број 65 К.О. Б. Л. IV са правом сукоришћења земљишта наведених парцела које некретнине се налазе у Б. Л. у Улици ... број ... (раније ... број ...) што је тужени М. Б. дужан признати да се А. Б. на основу ове пресуде укњижи као сувласник и сукорисник са 1/5 дијела некретнина у з.к. ул. број 6540 К.О. Б. Л. и супосједник са 1/2 дијела некретнина у П.Л. број 65 К.О. Б. Л. IV и то у року од 30 дана под пријетњом извршења (став 1.), са вишком тужбеног захтјева преко досуђеног 1/5 дијела тужитељ се одбија као неоснованим (став 2.), свака странка сноси своје трошкове поступка.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 011-0-Гж-05-001 526 од 31.5.2007. године жалба тужилаца се усваја и првостепена пресуда преиначава: у дијелу одлуке о главној ствари тако што се умјесто 1/5 дијела утврђује право сувласништва са 2/5 дијела сада умрлог А. Б. на породичној стамбеној згради (у нарави спрат-мансарда) и зиданој гаражи-шупи изграђеним на к.ч. број 102/3 уписаним у з.к. ул. број 6540 К.О. Б. Л., по новом премјеру на к.ч. број 865/1, 866/1 и 868 уписаним у П.Л. број 65 К.О. Б. Л. IV са правом сукоришћења земљишта наведених парцела које се налазе у Б. Л. у Улици ... број ... (раније ... број ...) што је тужени М. Б. дужан признати и трпјети да се А. Б. укњижи као сувласник и сукорисник са по 2/5 дијела некретнина у з.к. ул.

број 6540 К.О. Б. Л., и у дијелу одлуке о трошковима поступка, тако што се тужени обавезује да тужиоцима на име трошкова парничног поступка исплати износ од 4.288,00 КМ.

Правни сљедници умрлог М. Б., туженог у овом спору, М. Б.1 и М. Г. рођена Б., његова дјеца, ревизијом побијају другостепену пресуду због погрешне примјене материјалног права са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и одбије тужбени захтјев тужилаца.

Одговор на ревизију није поднесен.

Ревизија није основана.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужилаца којим тражи да се утврди да је сада пок. А. Б. сувласник са 1/2 дијела на породичној стамбеној згради (у нарави спрат-мансарда) и зиданој гаражи-шупи изграђеним на к.ч. број 102/3 уписане у з.к. ул. број 6540 К.О. Б. Л., по новом премјеру на к.ч. број 865/1, 866/1 и 868 уписане у П.Л. број 65 К.О. Б. Л. IV са правом сукоришћења земљишта наведених парцела које се налазе у Б. Л., у Улици ... број ... (раније Улица ... број ...) што је тужени дужан признати и трпјети да се на основу ове пресуде тужилац укњижи као сувласник и сукорисник са 1/2 дијела некретнина уписаних у з.к. ул. број 65 К.О. Б. Л. IV.

Наконведеног поступка првостепени суд је утврдио: да је правни предник тужилаца сада пок. А. Б. током 60-тих година прошлог вијека уз сагласност предника тужених сада пок. М. Б., који су рођена браћа, изградио спрат-етажу (мансарду) величине мањег трособног стана површине око 60 м² са посебним улазом на већ изграђеној породичној стамбеној згради (приземница) и земљишту власништво предника тужених и да је надзиђивање извршено средствима тужиоца; да се за покривање породичне стамбене зграде након извршеног надзиђивања спрата-мансарде, користила кровна конструкција која је скинута са породичне стамбене зграде предника тужених; да је за изградњу спрата-мансарде кориштена грађевинско-техничка и земљишно-књижна документација која је гласила на предника тужених, а након изградње је технички примљена и гласила је на предника тужених; да су предници странака заједничким средствима изградили водовodne и канализационе инсталације те изградили зидани објекат гаражу-шупу у дворишту стамбене зграде као и бетонску стазу око цијеле стамбене зграде.

Код овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд закључује: “да изградњом мансарде на постојећој кући није настала нова ствар, већ је постојећа стамбена зграда предника тужених увећана, а да је предник тужилаца знао да гради на туђем земљишту па због тога да није испуњен услов за стицање права власништва грађењем на туђем земљишту из чл. 24. Закона о основним својинско правним односима, као ни други основ стицања власништва (уговора о поклону), нити је тужени чињеницу изградње мансарде легализовао у поступку уписа стамбеног објекта у земљишним књигама одређеним правним радњама у корист предника тужилаца. Међутим, имајући у виду да је предник тужених признао тужбени захтјев до 1/5 дијела на предметним некретнинама,

првостепени суд је са наведеним дијелом (1/5) удовољио тужбеном захтјеву тужилаца”.

Другостепени суд одлучујући о жалби тужилаца, усваја чињенична утврђења првостепеног суда, а у односу на правни закључак првостепеног суда сматра да је погрешан и да је у овом спору у питању, стицања права својине грађењем које је регулисано одредбом чл. 21. те чл. 24. до 26. Закона о основним својинско правним односима, уз допуне: “да је у конкретном случају ријеч о изградњи стамбеног простора од стране предника тужилаца на постојећем грађевинском објекту који је власништво предника тужених. Да је неспорно између странака да је до надзиђивања спрата на постојећој стамбеној згради-приземници предника тужених дошло на иницијативу њихове мајке (предници странака су рођена браћа) уз сагласност предника тужених и да је надограђени објекат имао карактер посебног одвојеног стамбеног простора (посебан улаз) који је и грађен у те сврхе и коришћен од стране тужилаца и њиховог предника од времена изградње тог објекта (током 1960-тих година). Да се у начелу, ако законом или уговором није другачије одређено, доградњу, надзиђивање или адаптацијом грађевинског објект, не стиче право својине, али, ако је власник зграде знао за градњу и није се томе противио, савјестан градитељ стиче право својине на посебном дијелу зграде насталом доградњом и надзиђивањем (чл. 24. ст. 1. Закона о основним својинско правним односима). Код примјене овог изузетка од наведеног правила, стицање својине посебног дијела није условљено да је градитељ сувласник грађевинског објекта на коме је доградњом или надзиђивањем изградио посебан дио, зашто је битно да је градитељ био савјестан и да се власник објекта није противио знајући за градњу посебног дијела на његовој згради. У таквој ситуацији стицање својине се не може довести у питање, због непостојања уговора у писменој форми између власника објекта и градитеља. Да су у конкретном случају испуњени сви елементи за стицање својине доградњом и надзиђивањем јер је између предника странака постојао споразум о дозволи изградње, сврси изградње, карактеру изграђеног објекта те посебним улагањима (водоводних и канализационих инсталација, изградња гараже-шупе-бетонске стазе око куће) да на овакав закључак упућују наведене чињенице а прије свега сврха изградње стамбеног објекта-дугорочног рјешавања стамбеног питања предника тужилаца са очигледним увјерењем да он изградњом стиче право својине на изграђеном дијелу стамбеног простора, а у прилог наведеном је и чињеница да је предник тужених током поступка признао тужбени захтјев у дијелу од 1/5 сувласништва на цијелом објекту. Да из писменог налаза и мишљења вјештака грађевинске струке М. К. дипл. инг. грађевинарства произилази утврђеним посебна вриједност стамбено-приземног дијела породичне стамбене зграде у односу на вриједност изграђеног спрата-мансарде, као и дијела изграђене гараже-шупе, при чему је узето у обзир да је предник тужених изградио својим средствима темељ, кров као и вриједност земљишне парцеле на којој је изграђена породична стамбена зграда, због чега је по оцјени другостепеног суда удио предника тужиоца увећан за још 1/5 дијела, и да укупан удио предника тужиоца износи 2/5 дијела на цијелом објекту”. Зато је другостепени суд уважио жалбу тужилаца, преиначио првостепену пресуду утврдивши сувласнички удио од 2/5 умјесто 1/5 дијела како је то утврдио првостепени суд.

Одлука другостепеног суда је правилна.

Ако између ближих сродника постоји прећутан споразум о заједничкој (надо) градњи стамбеног објекта на постојећи који припада неком од њих, њихов се сувласнички дио одређује сразмјерно доприносу, уколико не произилази што друго из споразума.

Утврђујући у поступку, прије свега на основу исказа тужиље С. Б. и предника тужених сада пок. М. Б., саслушаних у својству странака, да су се током 60-тих година прошлог вијека предник тужилаца пок. А. Б. и предник тужених пок. М. Б. који су рођена браћа, усмено споразумјели да предник тужилаца пок. А. Б. на породичној стамбеној згради пок. М. Б. након скидања кровне конструкције са његове стамбене зграде изгради спрат-мансарду са посебним улазом величине мањег трособног стана површине око 60 м² у који се са породицом уселио након што је породична стамбена зграда дана 6.12.1967. године технички примљена од стране надлежног управног органа општине Б. Л., као и да су заједничким средствима у дворишту зграде изградили зидану гаражу-шупу, а затим бетонску стазу око куће те водоводне и канализационе инсталације у цијелој стамбеној згради, те чињенице да је током трајања поступка код првостепеног суда предник тужених тада у својству туженог пок. М. Б. признао тужиоцима сувласнички дио од 1/5 на цијелој стамбеној згради, онда је другостепени суд правилно извео закључак који усваја и овај суд, да су се предници странака усмено споразумјели да предник тужилаца изгради спрат-мансарду у којој ће са породицом становати, у којем се случају презумира да је њихова воља управљена да сваком од њих припадне сувласнички дио у цијелој породичној стамбеној згради који одговара висини удјела сваког од њих, који по налажењу другостепеног суда припада преднику тужилаца од 1/5 дијела кога је предник тужених током поступка признао тужиоцима, као и да му припада још удио од 1/5 дијела, укупно 2/5 дијела, колико износи вриједност спрата-мансарде у односу на вриједност приземног дијела зграде а затим кровне конструкције те земљишта на које је стамбена зграда изграђена, као и заједничкој вриједности уложених средстава у изградњу гараже-шупе у дворишту стамбене зграде, водоводних и канализационих инсталација у згради те бетонске стазе око зграде (arg. из чл. 24.-26. у вези са одредбама чл. 14. и 21. Закона о основним својинско правним односима – “Службени лист СФРЈ”, број 6/80, у даљем тексту: ЗОСПО)”.

Када су у питању приговори ревизије тужених, да се адаптацијом, доградњом или надоградњом на туђем грађевинском земљишту не може стеће право својине, треба рећи слиједеће.

Да се адаптацијом, надоградњом и доградњом на туђем или сувласничком објекту не може, у правилу, стећи право својине. Изузетак од овог правила постоји само у случају ако се доградњом или надоградњом (надзиђивањем) изгради посебан дио зграде који је засебна цјелина, а власник је за такву градњу знао и о томе се није успротивио. У оваквом случају савјестан градитељ стиче право својине на том посебном дијелу у складу с одредбом чл. 24. ст. 1. ЗОСПО. Адаптација је прилагођавање објекта за измјењену или нову функцију и њоме се не мијења супстанца постојећег објекта. Међутим, ако адаптацијом ранији постојећи грађевински објекат, с обзиром на обим и вриједност инвестиционих улагања, изгуби свој ранији идентитет и по својим карактеристикама постане сасвим нови (други) објекат, онда у овом случају

сувласник-савјестан градитељ стиче право својине на овом објекту аналогном примјеном одредби ЗОСПО (чл. 24. до 26.).

У овом случају су утврђене чињенице, које се у ревизији тужених не оспоравају, да је на приземном дијелу постојеће стамбене зграде предника тужених пок. М. Б. уз његову претходну сагласност предник тужилаца пок. А. Б. изградио спрат-мансарду у коју се са породицом по извршеној изградњи и техничком пријему објекта уселио током 1967. године кога од тада непрекидно користе, као и код чињенице да је и сам предник тужених током поступка признао тужиоцима сувласнички удио од 1/5 дијела, на цијелом објекту а како је речено, онда се на овај начин надоградњом-спрата мансарде измијенила супстанца постојећег објекта добивши карактеристике сасвим новог (другог) објекта, у којем случају је предник тужилаца сувласник-савјестан градитељ, на који начин је стекао право сувласништва (чл. 24. до 26. у вези са чланом 14. и 21. ЗОСПО).

Остали ревизиони наводи тужених су без утјецаја на правилност и законитост побијане пресуде.

Побијана пресуда нема, према томе недостатака на које ревизија тужених указује, односно на које овај суд пази по службеној дужности.

Досљедно томе ревизија тужених је одбијена као неоснована и на основу одредби чл. 248. у вези са одредбом чл. 241. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“, број 58/03 до 63/07), одлучено као у изреци ове пресуде.

Предсједник вијећа
Драгослав Лукић

За тачност отправака овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић