

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 118-0-Рев-07-000 696
Бањалука, 08.04.2009. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Петра Бајића, као предсједника вијећа, Јанка Нинића и Драгослава Лукића, као чланова вијећа, у правној ствари тужиоца С. Ј. из Д., заступа га пуномоћница Р. Ј. адвокат из Д., ул..., против тужених Ј. Л. и М. Л. из Д., ул..., заступа их Д. Р., адвокат из Д., ул..., Општине Д. заступа је Правобранилаштво РС – Сједиште замјеника Д. и Д.1 АД из Д., ради утврђења ништавости уговора и предаје посједа непокретности, вриједност спора 10.100,00 КМ, одлучујући по ревизији тужиоца против пресуде Окружног суда у Добоју број Гж-729/05 од 24.04.2007. године, на сједници одржаној дана 08.04.2009. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се уважава, побијена пресуда се укида и предмет враћа Окружном суду у Добоју на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Основног суда у Добоју број П-79/2004 од 29.07.2005. године одбијен је тужилац са тужбеним захтјевима да се утврди да је он власник стана изграђеног на тавану зграде број 62/2 у Ул... у Д., на к.ч. 4881 к.о. Д., затим да се утврди да је ништав уговор о коришћењу тога стана закључен под бројем 1-1406/2000 дана 02.06.2000. године између тужених Ј. Л. и Д.1 из Д. и да се туженим Ј. Л. и М. Л. наложи да му предају у посјед таванске просторије предметне зграде, слободне од ствари и људи, те да му тужени накнаде парничне трошкове.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Добоју број Гж-729/05 од 24.04.2007. године одбијена је жалба тужиоца против те првостепене пресуде као неоснована.

Благовременом и дозвољеном ревизијом тужилац побија другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и због погрешне примјене материјалног права, како то произлази из садржаја ревизије, истичући: да је та пресуда донесена уз повреду одредаба члана 209. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске“ број 58/03, 85/03, и 63/07 – у даљем тексту: ЗПП), јер да суд није дао образложење „из којих разлога сматра и на основи којих прописа“ да су тужбени захтјеви неосновани; да другостепени суд полази од тога да је тавански простор, као заједнички дио предметне зграде, друштвена својина, а да таква својина више не постоји, јер да се ради о измјењеним својинско правним односима; да нема објашњења по којем правном основу Општина Д. може да располаже заједничким дијеловима те зграде; да је у тој пресуди различито третирана државна и приватна имовина; да спорни стан

није могао бити уписан на Општину Д. и да је он незаконито дат на коришћење туженој Ј. Л.; да је тавански простор заједнички дио зграде, па да га је тако имао право да користи и он (тужилац); да је на другом дијелу тавана и његов сусјед З. К. изградио стан, али да се њему не оспорава право на тако изграђеном стану; да је он инвеститор стана којег је изградио у поткровљу изнад свога стана, па да није јасно како се тај статус (статус инвеститора) да је Општини Д. и стан сврстан у стамбени фонд општине; да је то учињено незаконито на основу категоризације спорног стана и захтјева секретара Скупштине Општине Д. туженом Д.1 из Д.; да се отуда и уговор о коришћењу стана, закључен између тужених Ј. Л. и Д.1 из Д. указује ништавим; да је дио тавана изнад његовог стана његова својина, па да није ни био у обавези да прибавља урбанистичку сагласност и грађевинску дозволу за изградњу на том дијелу тавана; да му као власнику изграђеног стана припада и право посједа на њему; да су побијаном пресудом учињене и повреде „европских Конвенција, које је ратификовала ова земља и које као међународно право имају предност у односу на наше законодавство“. Предлаже да се та пресуда укине и предмет врати нижестепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужена Општина Д. истиче да је побијана пресуда донесена на основу правилно утврђеног чињеничног стања и уз правилну примјену материјалног права, те да није остварена било каква повреда одредаба парничног поступка. Предлаже да се ревизија одбије као неоснована.

Остали тужени нису дали одговоре на ревизију.

Размотривши ревизију и побијану пресуду по одредбама члана 241. Закона о парничном поступку („Службени гласник Републике Српске, број 58/03 и 63/07, у даљем тексту: ЗПП), затим одговор тужене Општине Д. и цјелокупне списе предметне правне ствари, овај суд је одлучио као у изреци ове пресуде из слиједећих разлога:

Из списка предмета поизлази: да је рјешењем Комисије... бившег Народног одбора Општине Д. број 1741-29 и 45/59 од 29.12.1959. године утврђено да је са даном 26.12.1958. године национализована и постала друштвена својина цијела једносратна стамбено-пословна зграда у Ул... (сада ул...) у Д.; да су у приземљу те зграде пословне просторије, а на спрату два двособна стана са посебним улазом из дворишта те зграде; да су ти станови, на захтјев тадашњих власника зграде, изузети од национализације; да су они потом један стан продали тужиоцу, а други З. К.; да су ти нови власници станова на таванском простору, без одобрења за грађење, изградили по један нови стан; да је тужилац новоизграђени стан уговором од 17.08.1998. године дао у закуп туженој Ј. Л., која је извршила одређене оправке у њему и у њега уселила са члановима своје породице; да је након тога, на основу захтјева Стручне службе Општине Д., којег је потписао секретар Скупштине Општине Д. број 01-012-2-69/99 од 11.10.1990. године и категоризације тога стана, он евидентиран код „Добојинвеста“ Добој у Стамбени фонд тужене Општине Д.; да је потом рјешењем истог органа (Стручне службе Општине Д.) број 01-012-2-69/99 од 11.10.2000. године тај стан дат на коришћење туженој Ј. Л., а ова након тога, дана 02.06.2000. године, са туженим Д.1 из Д. закључила спорни уговор о његовом коришћењу број 1-1406/2000.

Полазећи од таквог чињеничног стања, првостепени суд налази: да је у питању адаптација таванског простора и да се тако не може стећи право својине на спорном стану и притом указује на одредбу члана 19. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 60/80 и 36/90 и „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03 - у даљем тексту ЗОСПО); да је у конкретном случају „настала само облигација у којој је тужиоц уложио своја одређена средства“, па да „у посебном поступку“ може тражити накнаду за то; да ни тужбени захтјев за „поништење уговора“ између тужених Ј. Л. и Д.1 из Д. није основан „обзиром да је исти закључен на основу правоваљаног акта, а након проведеног поступка укњижбе и категоризације“; да се отуда и захтјев тужиоца да му се тај стан преда у посјед указује неоснованим с обзиром на одредбе члана 37. ЗОСПО.

То правно резонување у извјесној мјери уважава и другостепени суд, па се тако у образложењу побијене пресуде наводи: да су од национализације предметне зграде изузета само два стана, а да је преостали дио те зграде остао у друштвеној својини; да је тужилац куповином једног од тих станова могао да користи и дио тавана те зграде као заједничког дијела зграде; да на спорном стану (новоизграђеном) будући да за његову изградњу није добио сагласност надлежног органа, није могао стећи права својине „ни адаптацијом ни градњом“, ни одржајем с обзиром на одредбе члана 29. ЗОСПО; да је тај стан на основу члана 2. овог закона постао друштвена својина, па да отуда тужиоцу не припада стварно-правни, већ само облигациони захтјев; да он (тужилац нема правни интерес да се утврди ништавост спорног уговора (између тужених Ј. Л. и Д.1 из Д.), а уз то, да тај уговор и „не спада у уговоре које има у виду одредба члана 103. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 57/89 и „Службени гласник Републике Српске“, број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04); да се и захтјев за предају таванског простора у посјед указује неоснованим, јер да се он заснива на праву својине, а уз то да би одлука о усвајању тог закона била неизвршива с обзиром на чињеницу да је тај простор претворен у стан, а да се предаја посједа стана не тражи.

И овај суд налази да је правилан став у побијаној пресуди да је национализацијом зграде у којој се налази спорни стан та зграда у цјелини постала друштвена (сада државна) својина, а потом да су по одредбама члана 17. Закона о национализацији („Службени лист ФНРЈ“ број 52/58 и 24/59), на захтјев ранијих власника, само два стана на спрату те зграде остављена у њиховој својини. У том смислу је и одредба тачке 5. Упутства о земљишнокњижним уписима национализованих најамних зграда и грађевинског земљишта (којег је на основу члана 76. Закона о национализацији донио тадашњи Секретаријат Савезног извршног вијећа за правосудне послове) – да ће суд укњижити друштвену својину на цијелој згради и у случају кад су само поједини или сви посебни дијелови зграде изузети од национализације; да ће у таквом случају, док се не оснује земљишна књига „Е“, суд по службеној дужности у власничног листу земљишнокњижног улошка за национализовану зграду забиљешком утврдити који су посебни дијелови зграде изузети од национализације и ко су њихови власници. Из земљишнокњижног изватка за зграду у којој је спорни стан, произлази да је управо тако извршен упис и те зграде. При том ваља имати у виду и одредба члана 2. и члана 4. Закона о својини на дјеловима зграда („Службени лист СР БиХ“ број 35/77) – да посебни дијелови зграда могу бити у својини грађана, али да на заједничким дјеловима

зграде који служе згради као цјелини (темељ, главни зидови, таван...), ако је зграда у друштвеној својини, етажни власници имају заједничко право коришћења (дакле, не и заједничко право својине).

Међутим, чињеница је да тужилац на дијелу тавана предметне зграде од свог материјала својим радом изградио нови стан. Ради се о надоградњи у смислу одредаба 171. став 2. Закона о просторном уређењу (Пречишћени текст, „Службени лист СР БиХ“ број 9/87, 23/88, 24/89 и 15/90), односно члана 98. став 5. сада важећег Закона о уређењу простора (Пречишћени текст, „Службени гласник РС“ број 84/02, 112/06 и 53/07), а не о адаптацији тавана у стамбени простор, како то погрешно налазе нижестепени судови. А надзиђивањем је, под условима одређеним Законом о надзиђивању зграда и претварању заједничких просторија у станове у зградама у друштвеној својини („Службени лист РС БиХ“ број 32/87), било могуће стећи право својине на стану у таквим зградама (члан 5. став 2.). Слиједи да је и тужилац тако стекао својину на спорном стану по одредбама члана 22. став 1. ЗОСПО, па му отуда припада и стварно-правни, реивиндикациони захтјев у смислу одредаба члана 37. тога закона. С тим у вези и спорни уговор (између тужених Ј. Л. и Д.1 из Д.) указује се ништавим у смислу одредаба члана 103. Закона о облигационим односима, јер се ради о виду располагања туђим станом, па отуда став другостепеног суда да се те одредбе не би могле примјенити на овакву врсту уговора, по налазу овог суда, није одржив.

Друго је питање каква је даља судбина спорног стана као бесправне надоградње: ако не постоји могућност да се он легализује, ствар би прешла у надлежност инспекцијских органа по одредбама члана 133. до 139. Закона о уређењу простора, а што укључује и могућност његовог уклањања.

У сваком случају, тај стан није могао постати друштвена (сада државна) својина једноставним сврставањем у стамбени фонд тужене Општине Д. на основу захтјева Стручне службе те општине и његове категоризације.

Другостепени суд правилно налази да тужбеном захтјеву под тачком 3. петита тужбе није могуће ни правно ни стварно удовољити. Наиме тим захтјевом тужилац тражи предају посједа „таванске просторије, слободне од људи и ствари“ иако је цијели таван предметне зграде претворен у станове. Овај суд уз то налази да је тај захтјев и неодређен, јер није означено у којој згради се тај таван налази. И тужбени захтјев под тачком 1. петита тужбе, којим тужилац захтјева да се утврди његово право својине на спорном стану, недовољно је одређен, јер недостају комплетни земљишнокњижни и катастарски подаци за зграду у којој је тај стан, а ни ближа локација тога стана није одређена. Отуда је било потребно да првостепени суд поступи по одредбама члана 336. ЗПП т.ј. да предузме одговарајуће мјере на плану исправке и допуне те тужбе.

Код таквог стања ствари, побијена пресуда се укида и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење на основу одредаба 249. став 1. ЗПП.

Преостаје да другостепени суд поново размотри жалбу тужиоца против напријед наведених првостепене пресуде да донесе одговарајућу одлуку.

Предсједник вијећа
Петар Бајић