

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD
REPUBLIKE SRPSKE
BANJALUKA
Broj: 71 0 P 048210 15 Rev
Dana, 18.02.2016. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija Stake Gojković, kao predsjednika vijeća, Violande Šubarić i Senada Tice, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja V.Lj. iz B., Ulica ..., kojeg zastupa D.B., advokat iz G., Ulica ..., protiv tuženog Ž.R. iz B., Ulica ..., kojeg zastupa L.V., advokat iz M.G., Ulica ..., radi utvrđenja, vrijednost spora 40.000,00 KM, te po protivtužbi tuženog-protivtužitelja Ž.R., protiv tužitelja-protivtuženog V.Lj., radi predaje u posjed, vrijednost spora 50,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog-protivtužitelja izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 048210 15 Gž 3 od 17.09.2015. godine, na sjednici vijeća održanoj dana 18.02.2016. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se usvaja, obje nižestepene presude se preinačavaju tako da se:

-odbija tužbeni zahtjev tužitelja V.Lj. sina R. za utvrđenje da je po osnovu građenja vlasnik poslovnog prostora broj 2 koji je izgrađen u stambenom objektu, u Ulici ... na k.č. broj 438/28, upisanoj u zk.ul. broj 8355 k.o. B. (po starom premjeru), koji po novom premjeru odgovara k.č. broj 862 upisanoj u pl. broj 1004/1 k.o. B. 5, dimenzija 4,30m x 3,20m, ukupne površine 13,76m², kao i zemljišta površine od 16,50 m², koje služi za njegovu redovnu upotrebu, sa 1/1 dijela, što bi tuženi Ž.R. bio dužan priznati i trpjeti da se tužitelj upiše kao vlasnik sa 1/1 dijela u zemljišno-knjižnu i katastarsku evidenciju, kao i zahtjev da tuženi-protivtužitelj tužitelju-protivtuženom naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 11.010,00 KM,

-a usvaja protivtužbeni zahtjev tuženog-protivtužitelja i obavezuje tužitelj-protivtuženi da mu preda ključ od ulaznih vrata poslovnog prostora broj 2, koji se nalazi u prizemnom dijelu stambeno-porodične kuće tuženog u B. u Ulici ..., izgrađen na k.č. broj 438/28, upisan u zk.ul. broj 8355 k.o. B. i da mu dozvoli nesmetano korišćenje tog poslovnog prostora, te da se ubuduće uzdrži od svih radnji kojim se tuženi ograničava u izvršavanju vlasničkih ovlaštenja u pogledu predmetnog poslovnog prostora, kao i da mu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 13.665,50 KM.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj broj 71 0 P 048210 14 P 3 od 06.04.2015. godine utvrđeno je da je V.Lj. sin R. iz B., po osnovu građenja vlasnik sa 1/1 dijela poslovnog prostora broj 2, koji je izgrađen u stambenom objektu u Ulici ..., na k.č. broj 438/28, upisanoj u zk.ul. broj 8355 k.o. B. (po starom premjeru), koji po novom premjeru odgovara k.č. broj 862 upisanoj u pl. broj 1004/1 k.o. B. 5, dimenzija 4,30m x 3,20m, ukupne površine 13,76m², kao i zemljišta koje služi za njegovu redovnu upotrebu, u površini od 16,50 m², što je tuženi Ž.R. dužan priznati i trpjeti da se tužitelj upiše kao vlasnik sa 1/1 dijela u zemljišno-knjižnu i katastarsku evidenciju, te obavezan tuženi-protivtužitelj (u daljem tekstu: tuženi) da tužitelju-protivtuženom (u daljem tekstu: tužitelj) naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 11.010,00 KM, a odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa. Odbijen je protivtužbeni zahtjev tuženog da se obaveže tužitelj da mu preda ključ od ulaznih vrata poslovnog prostora broj 2, koji se nalazi u prizemnom dijelu stambeno-porodične kuće tuženog u B. u Ulici ..., izgrađen na k.č. broj 438/28, upisan u zk.ul. broj 8355 k.o. B. i da dozvoli tuženom nesmetano korišćenje tog poslovnog prostora, te da se ubuduće uzdrži od svih radnji kojim se tuženi ograničava u izvršavanju vlasničkih ovlaštenja u pogledu predmetnog poslovnog prostora.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 048210 15 Gž 3 od 17.09.2015. godine odbijena je žalba tuženog i potvrđena prvostepena presuda, te je odbijen i njegov zahtjev za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.120,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom tuženi pobija drugostepenu presudu, zbog povreda odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

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

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovoj parnici je je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje da je građenjem stekao pravo svojine sa 1/1 dijela na poslovnom prostoru i zemljištu koje služi za njegovu redovnu upotrebu, bliže označenim u izreci prvostepene presude, da je tuženi to dužan priznati i trpjeti da tužitelj upiše navedeno pravo u zemljišne i katastarske evidencije, kao i protivtužbeni zahtjev tuženog da se obaveže tužitelj da mu preda ključ od ulaznih vrata istog poslovnog prostora i da dozvoli tuženom njegovo nesmetano korištenje, te da se ubuduće uzdrži od svih radnji kojima se tuženi ograničava u izvršavanju vlasničkih ovlaštenja u pogledu predmetnog poslovnog prostora.

Tokom postupka kod prvostepenog suda utvrđeno je slijedeće činjenično stanje: da je sačinjen tekst ugovora o poklonu od 06.10.1990. godine, u kojem su kao ugovorne strane označene R.R., kao poklonodavac i V.Lj., Ž.R. i Ž.M., kao poklonoprincipi, a predmet ugovora nekretnine upisane u zk.ul. 8355 k.o. B. sa 1/1 dijela, odnosno nekretnine koje se

nalaze u Ulici ..., kojeg ugovorne strane nisu potpisale, niti ovjerile kod suda; da je ugovorom o poklonu, ovjerenom kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem: OV-2714/90 od 08.10.1990. godine, iste nekretnine R.R. poklonio tuženom Ž.R.; da je rješenjem Opštinskog sekretarijata za ... Opštine B. broj 04-372-850/90 od 11.10.1990. godine tuženom kao vlasniku porodične stambene zgrade u B. u Ulici ... odobreno pretvaranje stambenog prostora površine 27,52 m², u poslovni prostor; da je rješenjem Opštinskog sekretarijata za ... Opštine B. broj 11-361-541/92 od 13.11.1992. godine, na zahtjev supruge tužitelja R.Lj., izdata upotrebna dozvola za sporni poslovni prostor, nakon promjene namjene stambenog u poslovni prostor u vlastitoj režiji tuženog; da je u periodu od 23.10.1991. do 23.09.1999. godine R.L. obavljala trgovinsku djelatnost u poslovnom prostoru u Ulici ... u B. u STR A., koja je prije toga dana 30.09.1990. godine prestala sa radom kod RK B. B. uz isplaćena 24 lična dohotka u iznosu od 12.600 DM; da je rješenjem Opštinskog sekretarijata za ... Opštine B. broj 03-351-223/92 od 11.02.1992. godine utvrđen prestanak obavljanja djelatnosti kao dopunskog zanimanja V.Lj., koja se odnosi na djelatnost izvođenja završnih radova u građevinarstvu; da je u z.k. ul. broj 8355 k.o. B. od 13.08.2001. godine i PL broj 1004 k.o. B. 5 od 27.08.2001. godine, kao vlasnik i posjednik spornih nekretnina bio upisan otac parničnih stranaka R.R., koji je umro dana 24.01.1997. godine; da je prema nalazu vještaka geometra B.S. parcela, na kojoj je izgrađen sporni objekat tj. poslovni prostor, po novom premjeru k.č. broj 862 kućište i zgrada površine 86 m², dvorište 481 m², upisano u pl. broj 1004 k.o. B. V, na imenu Ž.R. sa 1/1 dijela, a po starom premjeru k.č. broj 438/28 neplodno kuća i dvorište površine 564 m², upisano u zk.ul. broj 8355 k.o. B., na imenu tuženog sa 1/1 dijela; da je prema nalazu i mišljenju vještaka građevinske struke M.M., koji je sačinjen na osnovu izlaska na lice mjesta, kao i dokumentacije iz sudskog spisa, porodična stambena kuća u B. u Ulici ..., je prizemna kuća, koja je prije adaptacije bila trosoban stan površine 60,42 m², a nakon izvršene adaptacije, u poslovni prostor je pretvoreno 27,52 m² i to dva prostora od po 13,76 m², dimenzija 4,30m x 3,20m, dok je ostao stambeni prostor u površini jednosobnog stan od 32,90 m², te da tržišna vrijednost spornog prostora površine 13,76 m² iznosi 15.136,00 KM, kao i da je taj vještak mjerenjem na licu mjesta utvrdila površinu zemljišta potrebnu za redovnu upotrebu spornog prostora, koja je ograničena samim položajem objekta u kojem se nalazi lokal u odnosu na javnu saobraćajnicu, tako da je za njegovu redovnu upotrebu potrebno zemljište veličine 4,70 m x 3,51 m ili ukupno 16,50 m².

Polazeći od navedenih činjeničnih utvrđenja prvostepeni sud je zaključio da u toku 1991. i 1992. godine, u vrijeme kada je tužitelj izvodio radove na promjeni namjene iz stambenog u poslovni prostor, u kojem se nalazi sporni lokal, bio svojina i posjed pokojnog prednika parničnih stranaka R.R., te da bez obzira što je prednik tužitelja prije toga 1990. godine cijelu kuću poklonio tuženom, da tuženi u vrijeme promjene namjene, ovdje spornog poslovnog prostora, nije bio vlasnik, a ni posjednik spornih nekretnina. Na temelju iskaza saslušanih svjedoka, ujaka i sestre parničnih stranaka, prvostepeni sud je zaključio, da je prednik parničnih stranaka usmenim ugovorom o poklonu 1990. godine poklonio tužitelju sporni poslovni prostor, u koji je tužitelj 1991. i 1992. godine uložio svoj rad i sredstva i od stambenog prostora isti pretvorio u poslovni prostor. Imajući u vidu prednje utvrđenje, prvostepeni sud je primjenom odredbe člana 24. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), te nalazeći da se pod promjenom

namjene podrazumijeva i pretvaranje stambenog u poslovni prostor, da je tužitelj svojim radom i sredstvima izgradio (adaptirao) sporni prostor, pri čemu je bio savjestan graditelj, jer je ulaganja i gradnju izvodio na osnovu (usmenog) dogovora postignutog između članova porodice i slijedom toga zaključio da je tužitelj na temelju građenja stekao vlasništvo na spornom poslovnom prostoru, pa je usvojio tužbeni zahtjev, a odbio protivtužbeni zahtjev.

Odlučujući o žalbi tuženog, izjavljenoj protiv prvostepene presude, drugostepeni sud je našao da je adaptacija u pravilu prilagođavanje objekta za izmijenjenu ili novu funkciju i da se njome ne mijenja supstanca postojećeg objekta, te ako adaptacijom, ranije postojeći građevinski objekat, izgubi svoj raniji identitet i po svojim karakteristikama postane sasvim novi objekat, zaključujući da je to ovdje slučaj, savjestan graditelj stiče pravo svojine na tom objektu, analognom primjenom odredbi ZOSPO i to shodno odredbama članova 24. do 26., pa je slijedom toga žalbu odbio i potvrdio prvostepenu presudu.

Prema ocjeni ovoga suda osnovano tuženi revizijom osporava drugostepenu presudu tvrđnjom da je donesena uz pogrešnu primjenu materijalnog prava.

Odredbom člana 24. stav 1. ZOSPO propisano je, da lice koje može biti nosilac prava svojine, koje izgradi zgradu ili drugu građevinu na zemljištu, na kojoj drugi ima pravo svojine, stiče pravo svojine i na zemljištu, na kome je izgrađen građevinski objekat, kao i na zemljištu koje je neophodno za redovnu upotrebu tog građevinskog objekta, ako nije znalo niti moglo znati da gradi na tuđem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotivio. Dakle, navedenom zakonskom odredbom je propisano pod kojim uslovima treće lice može građenjem građevinskog objekta na tuđem zemljištu steći pravo svojine na izgrađenom objektu.

Međutim, adaptacija predstavlja prilagođavanje objekta za izmijenjenu ili novu funkciju i njome se ne mijenja supstanca postojećeg objekta (kako pravilno zaključuje drugostepeni sud), a dogradnjom odnosno proširenjem se supstanca postojećeg objekta po svom obimu povećava. Zbog toga je potrebno ove dvije situacije razlikovati. Adaptacija tuđeg građevinskog objekta ne predstavlja osnov sticanja prava svojine odnosno susvojine, ako zakonom ili ugovorom nije drukčije određeno. Potreba pribavljanja saglasnosti od vlasnika za preduzimanje radova na adaptaciji i dogradnji, potreba pribavljanja građevinske dozvole od upravnog organa te potreba zaštitne i dokazne funkcije forme ugovora upućuje na zaključak da je u ovoj situaciji potrebna pismena forma ugovora. U ovom slučaju nije sporno da takav ugovor između parničnih stranaka, kao ni tužitelja i ranijeg vlasnika spornih nekretnina R.R., nije zaključen.

U konkretnom slučaju, tokom postupka nije bilo sporno da je tokom 1991. i 1992. godine tužitelj, uz usmenu saglasnost tuženog i pribavljeno odobrenje od nadležnog organa na ime tuženog, izveo određene građevinske radove na kući koja se nalazi u B. u Ulici To proizlazi i iz nalaza vještaka građevinske struke M.M., koji je sačinjen na osnovu izlaska na lice mjesta i dokumentacije iz sudskog spisa, prema kojem je porodična stambena kuća u B. u Ulici ..., prizemna kuća, koja je prije adaptacije bila trosoban stan

površine 60,42 m², a nakon izvršene adaptacije, u poslovni prostor je pretvoreno 27,52 m² i to dva prostora od po 13,76 m² (od kojih je jedan sporan u ovoj parnici), a ostao je stambeni prostor u površini jednosobnog stana od 32,90 m². Ovom nalazu parnične stranke nisu prigovorile, njega su nižestepeni sudovi u potpunosti prihvatili i na njemu temeljili svoje odluke.

Iz navedenog proizlazi da tuženi u reviziji osnovano ukazuje da radovima koje je izveo tužitelj tokom 1991. i 1992. godine nije izmjenjena supstanca postojećeg objekta, te da raniji stambeni objekat vlasništvo tuženog nije izgubio svoj identitet, već je izmijenjena njegova funkcija tako što je raniji stambeni prostor pretvoren u stambeno-poslovni objekat, u kojem se sada nalaze dva poslovna prostora (od kojih je jedan predmet spora u ovoj parnici) i jednosoban stan. Stoga je osnovan prigovor revidenta da su nižestepeni sudovi, na temelju utvrđenog činjeničnog stanje, izveli pogrešan pravni zaključak da je sporni poslovni prostor, izvršenim radovima tužitelja, izgubio svoj raniji identitet i po svojim karakteristikama postao sasvim novi objekat, te da je tužitelj kao savjestan graditelj na njemu stekao pravo svojine, prema odredbama članova 24. do 26. ZOSPO. Zbog toga je osnovana revizijska tvrdnja tuženog da je osporena presuda o usvajanju tužbenog zahtjeva tužitelja rezultat pogrešne primjene materijalnog prava iz tih zakonskih odredbi.

Tužitelj je tokom postupka tvrdio da je svojim radom i sredstvima adaptirao sporni prostor uz znanje i saglasnost tuženog, te da je ulaganja i gradnju izvodio na osnovu usmenog dogovora postignutog sa tuženim i njihovim ocem R.R. Međutim, pravilno tuženi u reviziji tvrdi da usmeni sporazum sa tužiteljem o izvođenju naprijed navedenih radova, da je i postojao, ne proizvodi pravno dejstvo koje bi, u skladu sa zakonom, bilo osnov da tužitelj građenjem stekne pravo vlasništva na spornom poslovnom prostoru površine 13,76 m², kao i na zemljištu potrebnom za njegovu redovnu upotrebu, iz razloga što je riječ o sticanju prava vlasništva na nekretninama, za koje je zakonom propisana određena forma, koji uslov ovdje nije ispunjen. Isto se odnosi i na eventualni usmeni ugovor o poklonu, kojim je prema navodnima tužitelja otac parničnih stranaka sporne nekretnine 1990. godine poklonio tužitelju, za koji revident osnovano ukazuje da zbog nedostatka obavezne zakonske forme, nije mogao proizvesti pravno dejstvo. Nasuprot tome, iz ugovora o poklonu ovjerenog kod Osnovnog suda u Banjaluci pod brojem OV-2714/90 od 08.10.1990. godine, proizlazi da je sporne nekretnine R.R. poklonio tuženom Ž.R., što je valjan pravni osnov za sticanje prava vlasništva tuženog na spornim nekretninama, te za upis njegovog prava sa 1/1 dijela u zk.ul. broj 8355 k.o. B. i pl. broj 1004 k.o. B. V.

Budući da je rješenjem Opštinskog sekretarijata za ... Opštine B. broj 04-372-850/90 od 11.10.1990. godine tuženom kao vlasniku porodične stambene zgrade u B. u Ulici ... odobreno pretvaranje stambenog u poslovni prostor površine 27,52 m² (nije sporno da je u sastavu toga sporni poslovni prostor površine 13,76 m²) i da je rješenjem Opštinskog sekretarijata za ... Opštine B. broj 11-361-541/92 od 13.11.1992. godine, na zahtjev supruge tužitelja R.Lj., izdata upotrebna dozvola za sporni poslovni prostor, nakon promjene namjene stambenog u poslovni prostor u vlastitoj režiji tuženog, osnovano tuženi u reviziji ukazuje da je tužitelj prije izvođenja građevinskih radova saznao da je njihov otac R.R. sporni objekat poklonio tuženom.

Kod takvog stanje stvari, da tužitelj građenjem nije stekao vlasništvo spornog poslovnog prostora u B. u Ulici ... površine 13,76 m², te da je tuženi upisan kao vlasnik svih nekretnina u zk.ul. broj 8355 k.o. B. na temelju ugovora o poklonu, gdje se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade nalazi i taj poslovni prostor, saglasno odredbi člana 37. ZOSPO, osnovan je i njegov protivtužbeni zahtjev da mu tužitelj preda u posjed i nesmetano korištenje navedeni poslovni prostor.

Imajući u vidu navedeno revizija tuženog usvojena i odlučeno kao u izreci, na osnovu odredbe člana 250. stav 1. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13).

Na temelju odredbe člana 397. stav 2. ZPP, u vezi sa odredbama članova 386. stav 1. 387. i 396. istog zakona, tuženom su dosuđeni troškovi prvostepenog postupka u iznosu od 9.185,50 KM (sastav protivtužbe 750,00 KM i deset pristupa punomoćnika na ročišta po 600,00 KM i dva pristupa po 300,00 KM, sa paušalom 1.835,50 KM), te za sastav tri žalbe po 1.120,00 KM i sastav revizije 1.120,00 KM, odnosno ukupno 13.665,50 KM.

Predsjednik vijeća
Staka Gojković

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Amila Podrašćić