

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 71 0 P 247641 22 Rev
Banjaluka, 22.11.2022. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja M.M. iz B., koga zastupa punomoćnik M.D., advokat iz B., protiv tuženih: R.F. iz B., i R.M. iz B., koje zastupa punomoćnik D.T., advokat iz B., te Grada B., koga zastupa Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora: 49.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženih, R.F. i R.M., izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 247641 21 Gž od 19.10.2021. godine, na sjednici održanoj dana 22.11.2022. godine, je donio

PRESUDU

Revizija se odbija.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava odgovora na reviziju u iznosu od 750,00 KM.

Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 247641 16 P od 22.02.2021. godine, utvrđeno je, da je tužitelj građenjem stekao pravo vanknjižne svojine na kući, koja je izgrađena na parceli označenoj kao k.č. br. 205, što u naravi čini kuća i zgrada, kućište, dvorište ukupne površine od 450 m² upisanoj u pl. br. 537/1 k.o. B. 3, kojoj parceli po starom premjeru odgovara dio parcele k.č. br. 135/2A u naravi vrt aerodrom, površine 874 m² i dijelu parcele k.č. br. 135/9 vrt pov. 140 m² upisane u zk. ul. br. 8459 k.o. SP B., kao i pravo korišćenja zemljišta u dijelu od 625301/1966080 (ranije upisano na ime S.M.), te da navedene nekretnine ne ulaze u zaostavštinu iza pokojne S.M., dok je odbijen zahtjev tužitelja kojim je tražio utvrđenje svojine na zemljištu za redovnu upotrebu zgrade (stav 1. izreke).

Tuženi su obavezani da priznaju i trpe da se tužitelj na temelju te presude upiše kao posjednik nekretnina upisanih u pl. br. 537/1 k.o. B. 3 sa 1/1, te korisnik sa 625301/1966080 dijela zk. ul. br. 8459 k.o. SP B. na sukorisničkom dijelu iza pokojne S.M. (stav 2. izreke).

Naloženo je Upravi PJ B. da u pl. br. 537/1 k.o. B. 3, k.č. br. 205 upiše tužioca kao posjednika sa 1/1 i u zk. ul. br. 8459 k.o. SP B. kao sukorisnika sa 625301/1966080 dijela (stav 3. izreke)

Obavezani su tuženi R.F. i R.M. da tužitelju solidarno nadoknade troškove postupka u iznosu od 4.600,00 KM, sa zateznom kamatom od presuđenja do isplate, dok je u preostalom dijelu, koji predstavlja razliku između traženog i dosuđenog iznosa zahtjev tužitelja, odbijen (stav 4. izreke).

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 247641 21 Gž od 19.10.2021. godine, žalba tuženih R.F. i R.M. (u daljem tekstu: prvotuženi i drugotuženi) je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen zahtjev prvotuženog i drugotuženog za nadoknadu troškova žalbenog postupka, kao i zahtjev tužitelja za nadoknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 750,00 KM.

Blagovremenom revizijom prvotuženi i drugotuženi pobijaju drugostepenu odluku iz razloga propisanih odredbom člana 240. Zakona o parničnom postupku (Službeni glasnik Republike Srpske, broj: 58/03, 85/03, 74/05, 63 /07, 49/09 i 61/13 - u daljem tekstu: ZPP), s prijedlogom da se revizija uvaži i osporena presuda preinači tako da se usvoji njihova žalba i odbije tužbeni zahtjev u cjelini, a tužitelj obaveže da im nadoknadi sve troškove postupka.

U odgovoru na reviziju, tužitelj osporava njene navode i predlaže da se revizija odbije, kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je konačno uređen zahtjev (podneskom od 11.4.2019. godine) da se utvrdi da je tužitelj građenjem stekao pravo svojine na kući i zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta (sve bliže opisano u izreci prvostepene presude) i da se to njegovo pravo upiše u odgovarajuće javne evidencije.

Raspravljajući o stavljenim zahtjevima, na osnovu navoda parničnih stranaka, te analizom i ocjenom izvedenih dokaza, prvostepeni sud je utvrdio: da su tužitelj i revidenti braća po majci; da je rješenjem prvostepenog suda broj: 71 0 O 196183 15 O od 21.7.2016. godine, prekinut ostavinski postupak vođen iza ostaviteljice S.M. (majke tužitelja i prvo i drugotuženog) i tužitelj upućen na pokretanje parnice protiv prvo i drugotuženog, radi utvrđivanja pravne valjanosti ugovora o poklonu koji je ostaviteljica zaključila sa ovim tuženima, te radi utvrđivanja da li nekretnine upisane u pl. br. 537/1 predstavljaju zaostavštinu ostaviteljice; da su se izjavom od 09.3.2007. godine tužitelj, prvotuženi i drugotuženi saglasili da predmetna kuća predstavlja vlasništvo tužitelja (pri čemu je tužitelj već bio upisan kao suvlasnik i suposjednik 1/2 dijela te kuće, po osnovu nasljeđivanja iza oca M.M., a na drugoj polovini je bila upisana njihova majka S.M.) da će on njima isplatiti po 5.000,00 Evra a da oni zadržavaju pravo njenog doživotnog korišćenja; da je „darovnim“ ugovorom, ovjerenim kod Ambasade - Veleposlanstva BiH u Š., Š. od 25.5.2007. godine, pod brojem: OV ..., S.M. svojim sinovima, prvotuženom i drugotuženom darovala svoj dio, 1/2 predmetne kuće i zemljišta (koji su predmet ovog spora); da je tužitelj odmah nakon sačinjenog, naprijed navedenog, sporazuma od 09.3.2007. godine, pristupio rekonstrukciji, proširenju, dogradnji i nadogradnji predmetne kuće; da je vještak geodetske struke, nakon uviđaja na licu mjesta, identifikovao predmetno zemljište i objekat izgrađen na tom zemljištu, po starom premjeru kao dijelove parcela k.č. br. 135/2 i 135/9, upisane u zk. ul br. 8459 k.o. SP B. kao društvena svojina, sa pravom korištenja, između ostalih, i u korist S.M. (majke parničnih stranaka) sa dijelom od 625301/1966080 i po novom premjeru kao k.č. 205 koja spada u 4. zonu - arheološkog lokaliteta, upisana u pl. br. 537 kao posjed tužitelja i S.M. sa po 1/2 dijela, a u pogledu zemljišta za redovnu upotrebu se nije mogao izjasniti, jer nije definisano regulacionim planom; da je vještak građevinsko-arhitektonske struke S.B. u nalazu od 3.6.2020. godine, utvrdila strukturu i površinu predmetne kuće i obračunala njenu građevinsku vrijednost, na osnovu troškovne metode i visinu ulaganja tužitelja.

Kod takvog stanja činjenica, nižestepeni sudovi nalaze da je tužitelj dokazao da je bio savjestan prilikom rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja predmetne kuće i da je na taj način, građenjem, na njoj stekao vanknjižno vlasništvo kao i pravo upisa posjeda sa 1/1 i sukorištenja sa 625301/1966080 dijela na sukorisničkom dijelu iza pokojne S.M. Svoje odluke temelje – prvostepeni sud na odredbama člana 22, 24. i 26. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 6/80, 36/90 i „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), koji je bio na snazi u vrijeme izvođenja radova, a drugostepeni sud i na odredbama člana 18. i 45. istog Zakona, te člana 330. stav 1. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“, br. 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19).

Revidenti su tokom postupka, a to ponavljaju i u reviziji, isticali – da tužitelj nije savjestan graditelj, budući da je gradio na društvenom zemljištu (arheološkom lokalitetu), da nije dobio dozvolu nadležnog organa, da su prvotuženi i drugotuženi odustali od sporazuma koji su potpisali 09.3.2007. godine, pa nije imao ni njihovu saglasnost za takvo djelovanje, slijedom čega da se tužbeni zahtjev ukazuje neosnovanim.

Ovakvi navodi revidenata nisu mogli ishoditi drugačiju odluku

I po shvatanju ovog suda tužitelj je, iskazima saslušanih svjedoka (naročito S.P., koji je projektovao i nadgledao izvođenje radova na predmetnoj kući i dobro poznaje tužitelja i revidente, pa su mu, po prirodi stvari, mogla biti poznata sva događanja u vezi sa rekonstrukcijom dogradnjom i nadziđivanjem predmetne kuće), a u dobroj mjeri i samih revidenata, dokazao da je radove na predmetnoj kući u toku 2007. i 2008. godine izveo tužitelj i da je on tu kuću i ranije koristio, još od 1987. godine, kada je prvotuženi dobio stan i sa porodicom iselio, s tim da je nesporno i da je drugotuženi (prema sopstvenom priznanju) iselio još 1975. godine.

Takođe, iz provedenih dokaza proizlazi da je tužitelj bio i savjestan. Naime, braća ga tada, kada je pristupio radovima, nisu smetala. Štaviše, sporazumom od 09.3.2007. godine su mu priznali pravo svojine na spornoj kući. Kada je započeo rekonstrukciju dogradnju i nadziđivanje revidenti uopšte nisu reagovali, iako tvrde da su mu usmeno saopštili da su odustali od naprijed navedenog sporazuma. Ovakva njihova tvrdnja nije utemeljena na ostalim provedenim dokazima. Ne čini se ni vjerovatnom, pogotovo kod činjenice da je prvotuženi, na ime navedenog sporazuma od tužitelja primio iznos od 3.200,00 Evra.

Navedenim radovima se nije protivila ni majka tužitelja i revidenata, a jedino je ona i bila ovlaštena (a ne revidenti) da se protivi gradnji, budući da je bila upisana kao suposjednik predmetne kuće sa 1/2 dijela i sukorisnik zemljišta sa 625301/1966080 dijela.

Ni nakon završetka radova, majka (sve do svoje smrti 14.5.2010. godine) a ni revidenti, nisu iskazivali bilo kakvo protivljenje niti su preduzimali bilo kakve postupke u cilju ostvarenja svojih eventualnih prava na predmetnoj kući. Revidenti su tek u ostavinskom postupku iza majke (na ročištu održanom 21.7.2016. godine) prezentovali naprijed spomenuti ugovor o poklonu od 25.5.2007. godine, sačinjen između njih i majke S.M.

Sve to, suprotno tvrdnjama revidenata, upućuje na savjesnost tužitelja, pa nižestepeni sudovi nisu pogriješili kada su na takvom zaključku temeljili svoju odluku.

U pravilu se adaptacijom i rekonstrukcijom ne može steći pravo svojine na nepokretnosti. Međutim, u konkretnom slučaju, prema utvrđenom činjeničnom stanju, predmetnom rekonstrukcijom, dogradnjom i nadziđivanjem postojeće kuće, potpuno je izmjenjen njen identitet, pa je nastao novi objekat. Građenjem kojim nastaje spajanje zemljišta, građevinskih

materijala i dijelova postojeće građevine i građevinskih djelatnosti različitih nosilaca prava svojine na stvari (ovdje su to, na ranije postojećoj kući, kako je naprijed rečeno, bili tužitelj i majka S.M.) predstavlja činjenicu koja dovodi do promjene svojine u pogledu cijelog novonastalog objekta.

Tužitelj je u izgradnju sada postojećeg objekta uložio iznos od 109.928,95 KM, a ranije postojeća kuća (prije rekonstrukcije, dogradnje i nadziđivanja) je vrijedila 23.834,00 KM (kako je, u maju 2007. godine, procjenio svjedok S.P., inače građevinski inženjer), odnosno 28.538,50 KM (kako je u postupku obezbjeđenja dokaza, u junu 2007. godine, procjenio građevinski vještak N.A.). Korisna površina ranije postojećeg objekta je iznosila 57,60 m², a nakon izvedenih radova od strane tužitelja, ova površina iznosi 192,40 m².

Proizlazi da se radilo o znatnim radovima, nekoliko puta vrijednijim od postojećeg objekta, nakon kojih je prvobitni objekat u pretežnom dijelu faktički prestao postojati, pri čemu je korisna površina višestruko povećana, pa se, saglasno odredbi člana 21. i 22. ZOSPO, suprotno tvrdnji revidenata, ne može isključiti izmjena stvarnopravnih odnosa u korist tužitelja koji je te radove izveo.

Predmetni radovi nisu izvedeni na zemljištu koje je u društvenoj svojini, nego na već postojećem objektu ranije izgrađenom na takvom zemljištu. Istina je i da tužitelj nije imao odobrenje nadležnog organa za izvođenje tih radova. Međutim, pogrešna je tvrdnja iznesena u reviziji, da ova okolnost tužitelja čini nesavjesnim i da se na građevinskom objektu podignutom na zemljištu društvene svojine, bez dozvole za građenje nadležnog organa, ne može utvrditi pravo svojine. Na takvom objektu, čak i ako graditelj nema pravo korištenja tog zemljišta (a ne treba gubiti iz vida da je tužitelj u odgovarajućim javnim evidencijama, kako je naprijed rečeno, upisan kao posjednik predmetne nekretnine sa 1/2 dijela), može se utvrditi pravo svojine građenjem. U tom slučaju, tako izgrađena kuća nema pravni identitet građevinskog objekta, kao nepokretnosti, zbog čega graditelj može biti samo vanknjižni vlasnik takve građevine, kako ispravno zaključuju i nižestepeni sudovi. Sudskom odlukom o utvrđenju prava vanknjižne svojine po tom osnovu, uređuju se samo međusobni odnosi tužitelja (kao graditelja) i tuženih (koji mu to pravo osporavaju) u odnosu na tako podignut objekat. Takva odluka nema značaja za određivanje statusa i karaktera izgrađenog objekta. On i dalje ostaje bespravno izgrađen objekat, privremenog karaktera, do legalizacije ili rušenja.

U vrijeme izvođenja građevinskih radova revidenti nisu u odgovarajućim evidencijama bili upisani kao titulari bilo kakvih prava na spornim nekretninama, pa je neosnovana njihova tvrdnja da je tužitelj svojim nesavjesnim ponašanjem „zadirao“ u njihova prava. U to vrijeme je majka S.M. bila upisana kao posjednik, sa 1/2 dijela, odnosno sa pravom korištenja na zemljištu sa 625301/1966080 dijela, ali se ni ona nije protivila radovima koje je preduzeo tužitelj.

Kao što je rečeno, izvođenjem radova od strane tužitelja, ranije postojeći objekat je potpuno izmjenio svoj identitet, pa okolnost da je, eventualno, dio radova koje je prvotuzeni izveo na ranijem objektu (dok je tu živio) ušao u vrijednost novonastalog objekta, konstituše ovom tuženom samo pravo za stavljanje obligacionopravnog zahtjeva prema tužitelju, kako ispravno navodi i drugostepeni sud.

Na osnovu naprijed izloženog i ostali navodi revizije se ukazuju irelevantnim za presuđenje ove pravne stvari. Zato je revizija odbijena, kao neosnovana, temeljem odredbe člana 248. ZPP.

Odgovor na reviziju ne predstavlja radnju koja je bila nužna za vođenje ovog postupka (član 387. stav 1. ZPP), slijedom čega je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova nastalih tim

povodom. Ovo tim prije što su u odgovoru na reviziju samo ponovljeni navodi isticani tokom postupka.

Predsjednik vijeća
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić