

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 77 0 P 033670 16 Rev  
Banjaluka, 15.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Gorjane Popadić kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Stake Gojković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca M. B., sina R., iz K. D., koga zastupa punomoćnik S.B., advokat iz K.D., protiv tužene S. B. iz K.D., sada u Š., koju zastupa punomoćnik S. B., advokat iz P., radi utvrđenja vlasništva na nekretninama, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 77 0 P 033670 15 Gž od 10.11.2015. godine, na sjednici održanoj dana 15.02.2018. godine, donio je

#### RJEŠENJE

Revizija se usvaja, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 77 0 P 033670 15 Gž od 10.11.2015. godine, ukida i predmet vraća Okružnom sudu u Prijedoru na ponovno suđenje.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Prijedoru broj 77 0 P 033670 11 P od 30.12.2014. godine, odbijen je u cijelosti tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi pravo vlasništva od 18/20 dijela u korist tužioca i 1/20 dijela u korist pravnog prednika tužioca, D. L., po osnovu gradnje na nekretninama označenim kao k.č. br. 989/13, u naravi kuća dimenzija 18 x 22,85 metara, zajedno s dvorištem, odnosno po katastru k.č. br. 2486 iz NLB broj 1130 k.o. K. D. II, te pravo posjeda navedenih parcela sa navedenim dijelovima, kao parcela koja služi za redovnu upotrebu predmetnog objekta, te da je slijedom toga tužena dužna prednje priznati i trpjeti da se tužilac i njegov pravni prednik upišu kao suvlasnici sa navedenim dijelovima i suposjednici na predmetnim nekretninama.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 77 0 P 033670 15 Gž od 10.11.2015. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda potvrđena. Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova sastava žalbe u iznosu od 1.125,00 KM.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac, iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužena predlaže da se revizija odbije.

Revizija je osnovana.

Predmet spora u ovom postupku je zahtjev tužioca da se utvrdi pravo vlasništva od 18/20 dijela u korist tužioca i 1/20 dijela u korist pravnog prednika tužioca, D. L., po osnovu gradnje na nekretninama označenim kao k.č. br. 989/13, u naravi kuća dimenzija 18 x 22,85 metara, zajedno s dvorištem, odnosno po katastru k.č. br. 2486 iz NLB broj 1130 k.o. K. D. II, te pravo posjeda navedenih parcela sa navedenim dijelovima, kao parcela koja služi za redovnu upotrebu predmetnog objekta, te da je slijedom toga tužena dužna prednje priznati i trpjeti da se tužilac i njegov pravni prednik upišu kao suvlasnici na navedenim dijelovima i suposjednici na predmetnim nekretninama.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka, prvostepeni sud je utvrdio: da su parnične stranke bile u braku od 1973. godine do 1998. godine, kada je brak razveden presudom suda u Š., ali da su i nakon razvoda živjeli u zajednici do 2000. godine; da su u toku trajanja braka tužilac i tužena bili zaposleni u Š. i da su imali podjednaka primanja; da su nakon zaključenja braka kupili plac u K. D. za izgradnju porodične kuće, označen sa k.č. br. 979/13, što po katastru odgovara parceli k.l. br. 2486, upisanoj u List nepokretnosti broj 130 k.o. K. D. i da su na označenoj parceli počeli graditi kuću 1980. godine; da je kuća završena, osposobljena za stanovanje (osim potkrovlja) 1985. godine; da su tužilac i tužena upisani u zemljišnoj knjizi kao suvlasnici i to u zk. ul. br. 2411 k.o. K. D. sa 1/2 dijela na zemljištu i kući; da su stranke u kući boravile kada su dolazile na godišnji odmor; da je tužilac nakon prekida bračne zajednice sa tuženom kuću proširio i dogradio sprat i time znatno uvećao vrijednost predmetne nekretnine; da iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke D. O. proizlazi da procijenjena vrijednost prvobitnog objekta dimenzija 9,50 x 10,65, ukupne neto površine 233 m<sup>2</sup> iznosi 154.189,00 KM, a vrijednost sadašnjeg objekta koji je dimenzija 12,45 x 23,15 m, ukupne površine 831,36 m<sup>2</sup>, sa dograđenim objektom dimenzija 8 x 10 m, iznosi 647.481,00 KM; da iz dopunskog nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke od 27.10.2014. godine proizlazi da vrijednost građevinskog zemljišta na kome je izgrađena predmetna nekretnina iznosi 24.477,00 KM; da je tužilac predmetnu nekretninu dogradio bez znanja i saglasnosti tužene.

Kod činjenice da su parnične stranke upisane kao suvlasnici sa po 1/2 dijela na predmetnim nekretninama, prvostepeni sud zaključuje da tužilac nema pravni interes za utvrđenje suvlasništva od 1/2 dijela, budući da je već sa tim suvlasničkim dijelom upisan u zemljišnoj knjizi, a da je i zahtjev za utvrđenje većeg udjela na predmetnim nekretninama od 18/20 dijela neosnovan, te je pozivom na odredbu člana 272. Porodičnog zakona Republike Srpske („Sl. glasnik RS broj: 54/02,41/08 i 63/14, u daljem tekstu: PZ) i člana 273. stav 3. tog zakona, te člana 15. Zakon o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO) i člana 18. stav 2. i člana 20. tog zakona odbio tužbeni zahtjev da se utvrdi da tužilac ima pravo suvlasništva na predmetnim nekretninama sa dijelom 18/20.

Prvostepeni sud nadalje, cijeneći da ni jedan od dokaza ne potvrđuje navode da je majka tužioca L. D. živjela u porodičnoj zajednici sa sinom i snahom i u ekonomskoj zajednici, niti da je postojao dogovor o zajedničkom građenju između nje i stranaka, pozivom na odredbu člana 18. stav 2. ZOSPO odbija tužbeni zahtjev i u ovom dijelu kojim je tužilac tražio da se njegovom pravnom predniku D. L. utvrdi po osnovu gradnje 1/20 dijela na predmetnim nekretninama.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenično utvrđenje prvostepenog suda, te je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP) potvrdio.

Drugostepeni sud prihvata pravilnim zaključak prvostepenog suda da majka tužioca L. D. nije građenjem stekla pravo svojine na predmetnim nekretninama, jer proizlazi da tužilac nije dokazao da je postojao sporazum stranaka i L. D. o zajedničkoj gradnji, niti je predmetna nekretnina stečena zajedničkim radom i sredstvima parničnih stranaka i L. D., pa nalazi da je pravilno odbijen zahtjev da se utvrdi pravo vlasništva sa 1/20 dijela u korist pravnog prednika tužioca.

Cijeneći da vrijednost nekretnina nakon dogradnje prema nalazu vještaka iznosi 647.481,00 KM, a vrijednost prvobitnog objekta prije dogradnje 154.189,00 KM, zaključuje da se ne radi o imovini pretežno stečenoj u bračnoj zajednici, niti preduzeti radovi predstavljaju radove na održavanju objekta, nalazi da prvostepeni sud nije pravilno primjenio odredbu člana 273. stav 3. PZ, ali smatra da to nije bilo od uticaja na pravilnost i zakonitost prvostepene presude.

Po mišljenju drugostepenog suda radovi na dogradnji predmetne kuće kojim je značajno povećana njena vrijednost prevazilaze poslove redovnog upravljanja za koje je shodno odredbi člana 15. ZOSPO izostala saglasnost tužene, tako da je tužilac radio suprotno odredbi člana 15. tog zakona, pa na predmetnom objektu nije stekao pravo svojine na suvlasničkom dijelu većem od 1/2, jer nema pravni osnov sticanja, iz kog razloga smatra da je tužbeni zahtjev u tom dijelu pravilno odbijen iz ovih razloga i da tužiocu pripada pravo na obligaciono-pravni zahtjev u odnosu na tuženu, a ne veći suvlasnički dio na predmetnim nekretninama.

Revizija osnovano ukazuje da su odluke nižestepenih sudova donesene pogrešnom primjenom materijalnog prava.

Nije sporno da su parnične stranke upisane kao suvlasnici nekretnina (kuće i zemljišta) u zemljišnim knjigama sa po 1/2 dijela, da se radi o imovini stečenoj u braku u kojoj su udjeli supružnika određeni sa po 1/2 dijela, da je kuća sagrađena na zemljištu bila dimenzija 9,50 m x 10,65 m, da je taj objekat imao prizemlje, sprat i potkrovlje i da je ukupna površina tog objekta kako proizlazi iz nalaza vještaka bila 233 m<sup>2</sup>.

Tužilac je vršio radove na nekretninama koje je stekao u braku sa tuženom, bez njene saglasnosti, te je kako proizlazi tim radovima prvobitno izgrađena kuća povećala površinu na 831,36 m<sup>2</sup>. Takođe, proizlazi da je tužilac ove radove izveo tako što je proširio gabarite kuće u dužinu i u visinu dodavanjem etaža, tako da je površina prizemlja sadašnjeg objekta 193,36 m<sup>2</sup> (od ranije 81 m<sup>2</sup>), prvog sprata 191,16 m<sup>2</sup> (ranije 81 m<sup>2</sup>), novog II sprata 190,32 m<sup>2</sup> i potkrovlja 209,94 m<sup>2</sup> (ranije 71 m<sup>2</sup>).

Radove na kući tužilac je vršio 2008. i 2009. godine, što proizlazi iz činjenice da je nakon završetka tih radova po zahtjevu tužioca podnesenom opštinskom organu (u svoje ime i u ime tužene), dobijena saglasnost za legalizaciju nadzidanog sprata i potkrovlja (rješenje od 01.10.2009. godine), te naknadno odobrenje (rješenje od 17.9.2010. godine) za B.M. i S. za izvedene radove na dogradnji objekta veličine 8,40 x 12,40 m (Po+Pr+2+Pot), za nadzidani objekat (II sprat i potkrovlje) veličine 10,45 x 9,60 m + terase (42,50 m).

Kod takvog stanja stvari pravilno drugostepeni sud zaključuje da je tužilac preduzimao poslove koji prelaze okvire redovnog upravljanja stvari za koje je shodno odredbi člana 15. ZOSPO izostala saglasnost tužene, ali je propustio da utvrdi da li je prema obimu tih radova objekat promijenio prvobitni identitet, kao što tužilac tvrdi, te da li je na taj način mogao steći veći suvlasnički dio na cijelom objektu i zemljištu, što se ne može riješiti na temelju odredbe člana 15. ZOSPO.

Revident osnovano prigovara da drugostepeni sud nije odgovorio na žalbene prigovore, da je tužilac nakon prekida bračne zajednice znatno proširio kuću i dogradio sprat na istoj, zbog čega ukazuje na kontradiktornost razloga drugostepene presude u kojoj drugostepeni sud nije zauzeo stav o karakteru izvedenih radova, te o tome da li je izvedenim radovima stvoren novi objekat u odnosu na onaj koji je zajednička imovina parničnih stranaka i da li je tako tužilac stekao veći suvlasnički dio na cijelom objektu i zemljištu.

Izvedene radove potrebno je posmatrati s obzirom na njihov obim, da bi se utvrdio karakter radova, tj. da li se radi o adaptaciji (kojom se ne mijenja supstanca postojećeg objekta), dogradnji i nadziđivanju objekta (kada se supstanca postojećeg objekta povećava) ili su u pitanju radovi koji su doveli do promjene identiteta postojećeg objekta.

Adaptacijom, dogradnjom i nadziđivanjem tuđeg ili suvlasničkog objekta, u pravilu se ne može steći pravo svojine. Izuzetno, dogradnjom i nadziđivanjem savjesni graditelj može steći pravo svojine na posebnom dijelu zgrade ako je vlasnik zgrade znao za takvu gradnju i nije se tome protivio.

Sudska praksa je vodeći računa o obimu izvedenih radova u slučaju kada se radi o znatnijim radovima na osnovu kojih je objekat prema shvatanju u prometu postao novi objekat, dozvoljavala sticanje prava svojine, ali po pravilima o preradi stvari kao posebnom slučaju priraštaja. Zato, ukoliko se radi o novom objektu, takav zahvat ne bi mogao biti okarakterisan kao dogradnja, nadogradnja ili drugo, već kao građenje na tuđem zemljištu, kao poseban oblik priraštaja. U tom slučaju bi se moralo utvrditi da li su prema pravilima o građenju na tuđem zemljištu iz člana 24. ZOSPO, bili ispunjeni uslovi za sticanje prava svojine (susvojine) građenjem, te zavisno od visine ulaganja bi se odredili odnosi između suvlasnika.

Pri tome je nužno cijeniti savjesnost graditelja koja se restriktivno tumači i ocjenjuje s obzirom na njegovo postupanje, jer samo savjestan graditelj uživa pravnu zaštitu i može po odredbi člana 24. ZOSPO steći pravo svojine (susvojine) građenjem. Nesavjestan graditelj ne uživa pravnu zaštitu, jer društvo takvog graditelja ne štiti.

Kako je drugostepeni sud zbog pogrešnog pravnog pristupa u rješavanju ove pravne stvari propustio ocijeniti odlučne žalbene navode i utvrditi odlučne činjenice koje se tiču obima izvedenih radova i savjesnosti tužioca, koje su od značaja za presuđenje, valjalo je pobijanu presudu na temelju odredbe člana 250. stav 2. ZPP ukinuti i predmet vratiti Okružnom sudu u Prijedoru na ponovno suđenje na osnovu člana 100a Zakona o sudovima Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ broj 37/12 i 44/15).

U ponovnom postupku, drugostepeni sud će imati u vidu razloge ovog rješenja, pa će pravilnom primjenom materijalnog i procesnog prava donijeti na zakonu zasnovanu odluku, za koju će dati jasne i logične razloge.

Predsjednik vijeća  
Gorjana Popadić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podraščić