|  |
| --- |
| Republika Hrvatska  Županijski sud u Osijeku  Osijek, Europska avenija 7 |
|  | | |

Poslovni broj Gž-1730/2020-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Županijski sud u Osijeku, u vijeću sastavljenom od sudaca tog suda Branke Guljaš, kao predsjednika vijeća, Katice Krajnović, kao suca izvjestitelja i Željke Sebelić, kao člana vijeća, u pravnoj stvari I-tužiteljice P. S., OIB: ... i II-tužitelja P. M., OIB: ..., oboje iz S., ..., oba ih zastupa Z. o. u. R. i S. G. iz Č., protiv tužene H. M. iz S., ..., OIB : ..., koju zastupa O. d. K., H. i V. iz V., radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini, odnosno radi isplate, odlučujući o žalbama tužitelja i tuženice, protiv presude Općinskog suda u Čakovcu, poslovni broj Ps-5/2019-8 od 27. ožujka 2020., u sjednici vijeća održanoj 15. rujna 2022.

p r e s u d i o j e

Žalbe se odbijaju kao neosnovane i potvrđuje presuda Općinskog suda u Čakovcu,poslovni broj Ps-5/2019-8 od 27. ožujka 2020.

Obrazloženje

1. Presudom suda prvog stupnja odlučeno je:

"1. U odnosu na tužbeni zahtjev P. S. i P. M. :

a) I. Utvrđuje se da su tužitelji P. S. OIB : ... i P. M., OIB : ..., oboje iz S., ..., suvlasnici u 1/10 dijela (jednedesetine dijela ) nekretnine upisane u z.k.ul.br. ... k.o. ..., čest.br. ... kuća, dvor i oranica Š. sa 351 čhv.

II. Tužena H. M., OIB : ... iz S., ... dužna je trpjeti uknjižbu prava vlasništva na 1/10 dijela (jednedesetine dijela ) nekretnine upisane u z.k.ul.br. ... k.o. ..., čest.br. ... kuća, dvor i oranica Š. sa 351 čhv sa svojeg imena na ime i u vlasništvo tužitelja P. S. OIB : ... i P. M., OIB : ..., oboje iz S., ..., na jednake dijelove.

b ) S ostatkom tužbenog zahtjeva u dijelu gdje tužitelji P. S. i P. M. traže da se utvrdi da su suvlasnici nekretnine upisane u z.k.ul.br. ... k.o. ..., čest.br. ... u još 2/10 dijela (dvijedesetine ) i da je tužena H. M. dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva na još 2/10 dijela (dvijedesetine ) nekretnine, tužitelji P. S. i P. M. s e o d b i j a j u.

2. Svaka stranka snosi svoje troškove postupka."

2. Ovu presudu u odbijajućem dijelu (toč. 1. b izreke) kao i odluci o parničnom trošku (toč. 2. izreke) pravovremeno podnesenom žalbom pobijaju tužitelji iz razloga označenih u čl. 353. st. 1. toč. 1., 2. i 3. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07-Odluka USRH, 84/08., 96/08.-Odluka USRH, 123/08.-ispr., 57/11., 148/11. – proč. tekst, 25/13., 28/13., 89/14-Odluka USRH i 70/19., dalje ZPP), s prijedlogom da se u pobijanom dijelu presuda preinači i tužbeni zahtjev u cijelosti prihvati uz naknadu parničnog troška.

3. Ovu presudu u dosuđujućem dijelu (toč. 1 a I i II izreke) pravovremeno podnesenom žalbom pobija tuženik iz razloga označenih u čl. 353. st. 1. toč. 1., 2. i 3. ZPP, s prijedlogom da se u pobijanom dijelu presuda preinači i tužbeni zahtjev u cijelosti odbije uz naknadu troška ili da se ukine i predmet vrati na ponovno suđenje .

4. Odgovori na žalbe nisu podneseni.

5. Žalbe nisu osnovane.

6. U pobijanoj presudi ne postoje nejasnoće ni proturiječnosti kao ni drugi nedostaci zbog kojih se ne bi mogla ispitati, tako da nije počinjena bitna povreda odredbe parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP na koju se ukazuje u žalbama stranaka, a niti postoji koja druga bitna povreda iz navedenog članka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti (čl. 365. st. 2. ZPP).

7. Prvostupanjski sud je pravilno utvrdio sve odlučne činjenice ocjenom izvedenih dokaza sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a, stoga nije osnovan žalbeni razlog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

8. Predmet spora je zahtjev sada tužitelja (prethodno u parnici tuženi-protutužitelji) da su građenjem stekli suvlasništvo u 3/10 dijela predmetne nekretnine, te da je tužena dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva sa svojega imena na ime tužitelja.

9. Iz utvrđenja suda slijedi da predmetna nekretnina upisana u vlasništvo tužene u zk.ul. ... k.o. ... čest. br. ..., a da iz posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Č. proizlazi da su na toj čestici izgrađene dvije zasebne kuće i to jedna na adresi S. ..., a druga na adresi S. ...

10. Nije sporno među strankama da tužitelji žive na predmetnoj nekretnini, a u zasebnoj kući na adresi ... od 2000. godine.

11. Sporno je među strankama da li su tužitelji ulaganjem svojih sredstava u nekretninu, renoviranjem tzv. stare kuće na adresi ..., stekli pravo suvlasništva građenjem.

12. Odredbom čl. 156. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09.,153/09., 143/12., 152/14, 81/15. i 94/17., dalje ZV) propisano je da se dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada ne može steći vlasništvo ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene nekretnine, pa vlasnik nekretnine ne samo da treba odrediti da će onaj ko adaptira nekretnine steći suvlasništvo njegove nekretnine nego je potrebno i da postoji sporazum odnosno određenje vlasnika o veličini suvlasničkog dijela, pa je u tom slučaju moguće steći suvlasništvo

13. U postupku prvostupanjski sud utvrđuje na temelju iskaza svjedoka i stranaka te materijalnih dokaza:

- da su tužena i njezin suprug (roditelji I-tužiteljice) kupili predmetnu nekretninu 1972. s tzv. starom kućom i da su potom sagradili novu kuću u koju su kasnije preselili s djecom,

- da su tužitelji renovirali i dogradili prvobitnu građevinu tzv. staru kuću sa spojenim gospodarskim zgradama, nadogradnjom cijele nove etaže prvi kat na kućnom broju ... u S. svojim sredstvima putem ušteđevine kredita i plaće,

- da se roditelji I-tužiteljice nisu protivili gradnji nego su pomagali u izgradnji tijekom više godina (od 1998. do 2000.) kao i prijatelji i rodbina,

- da je kuća dograđivana za tužene kao bračne drugove i da su nastavili živjeti s obitelji jer su bili u dobrim odnosima,

- da je tužena (majka I-tužiteljice) i otac I-tužiteljice (sada pok. J. H.) kao tada suvlasnici svatko u ½ nekretnine čest. br. ... k.o. ... sklopili ugovor o darovanju (2005.) ovjeren kod javnog bilježnika, kojim se ovdje I-tužiteljici kao njihovoj kćeri daruje kuća i dvor u površini od 373 m² u k.o. ... koji ugovor nije proveden u zemljišnoj knjizi (zbog pogrešne naznake čestice),

- da tužena majka I-tužiteljice i otac (sada pok.) nisu tražili odustanak od darovnog ugovora, a niti su isti osporavali

- da se I-tužiteljica u ostavinskom postupku, iza pok. oca (br. O-...) odrekla nasljedstva u korist majke.

14. Valjano prvostupanjski sud ocjenjuje u ponovljenom postupku da zahtjev za stjecanja prava vlasništva dogradnjom I-tužiteljica može ostvariti samo na pripadajućem suvlasničkom dijelu predmetne nekretnine tužene obzirom na vrijeme ulaganja, jer je I-tužiteljica u ostavinskom postupku iza pok. oca mogla istaknuti prigovor i tražiti izdvajanje sporne imovine iz ostavine, a što nije učinila, a vezana je

pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju iza pok. J. H. broj O-... od 5. rujna 2006. primjenom odredbe čl. 232. Zakona o nasljeđivanju (Narodne novine broj 48/03., 163/03., 35/05., 127/13. i 33/15., dalje ZN).

15. Nadalje, ocjenu prvostupanjskog suda da se navedenim ugovorom o darovanju potvrđuje postojanje sporazum tadašnjih vlasnika nekretnine roditelja I-tužiteljice sa kćeri I-tužiteljicom da ista stekne vlasništvo dijela predmetne nekretnine tj. 104 čhv površine (površina cijele nekretnine je 351 čhv ), a koja površina je navedena u ugovoru o darovanju, jer su odnosi u obitelji u to vrijeme bili dobri, što je vidljivo i iz toga da se I-tužiteljica odrekla nasljedstva u ostavinskom postupku iza pok. oca upravo u korist majke, prihvaća i ovaj sud.

16. Naime, iz utvrđenja suda slijedi da je tužena u postupku legalizacije, legalizirala samo tri pomoćne zgrade, dok kao vlasnica cijele sporne nekretnine nije prijavila u taj postupak i renoviranu tzv. staru kuću na kbr. ... gdje žive tužitelji što upućuje na valjan zaključak suda da ukoliko je tužena smatrala da je vlasnica predmetne kuće za koju tužitelji tvrde da su izgradili, tada bi u postupku legalizacije sredila podatke u zemljišnim knjigama i u katastru zemljišta sukladno stvarnom stanju.

16. Obzirom da tužena osporava bilo kakva ulaganja tužitelja u predmetnu nekretninu, prvostupanjski sud je proveo dokaze saslušanjem svjedoka i stranaka te na temelju priloženih materijalnih dokaza, iscrpnom ocjenom navedenih dokaza utvrdio da su tužitelji ulagali u predmetnu nekretninu obzirom da su ostvarivali zaradu tijekom tih godina renoviranja i dogradnje tzv. "stare kuće " na način da su si uredili zaseban stambeni prostor i to u samostojećoj zasebnoj kući, da su koristili ušteđevinu, podizali kredit, da su koristili dio materijala koji je bio poklonjen od rođaka kao i drugih izvora (stari materijal), da su im u izgradnji pomagali prijatelji i rođaci, da se tužena tada nije protivila renoviranju i dogradnji kako to tvrdi, a niti je zakonskim putem tražila zabranu gradnje, nego je sudjelovala zajedno sa suprugom u dogradnji prihodima iz mirovine te prihodima s osnova prodaje bikova i svinja koji su se koristili za kućanstvo i pomaganje obitelji tužitelja, a da niti jedan svjedok saslušan tijekom postupka nije izjavio da bi se stara kuća renovirala samo dok si tužitelji ne nađu drugi smještaj.

17. Stoga je pravilan zaključak prvostupanjskog suda da je za renoviranje i dogradnju stare kuće postojao dogovor između roditelja I-tužiteljice i tužitelja jer su tada stranke bile u dobrim odnosima, pomagale se međusobno budući su svi zajedno živjeli na istoj nekretnini.

18. Provedenim građevinskim vještačenjem prvostupanjski sud utvrđuje iz nalaza i mišljenja vještaka nakon očitovanja vještaka na primjedbe stranaka da je vrijednost nekretnine prije spornih ulaganja u iznosu od 784.053,52 kune, a nakon izvršenih spornih ulaganja u iznosu od 1.110.618,61 kunu, te da je time vrijednost sporne nekretnine nakon izvršenih ulaganja prilikom renoviranja i dogradnje tzv. stare kuće i gradnje radionice, povećana.

19. Prvostupanjski sud utvrđuje da je razlika u vrijednosti tzv. stare kuće u kojoj danas žive tužitelji povećana za iznos od 288.613,24 kuna ( oduzeta je vrijednost ostatka stare kuće na koju se nadograđivalo i to stare garaže ), da je razlika u vrijednost priključaka na nekretnini nakon dogradnje viša za iznos od 12.250,35 kuna, da je povećana vrijednost za izgrađenu radionicu čija je vrijednost 12.946,48 kuna, međutim na istu su ugrađeni prozori i vrata vlasništvo tužene u iznosu od 4.692,10 kuna, pa se navedeni iznos ne može priznati kao ulaganje tužitelja. Isto tako je utvrđeno da je prilikom dogradnje tzv. stare kuće uklonjen svinjac i poljski WC čija je vrijednost bila 4.413,75 kuna, pa i za taj iznos valja umanjiti eventualno izvršeno ulaganje tužitelja u nekretninu, te sud ocjenjuje da uzgredni troškovi za dogradnju tzv. stare kuće nisu postojali ( iznos od 17.168,77 kuna), a budući da su same stranke izjavile da je nacrt radio H. J. s II- tužiteljem, nisu rađene nikakve geodetske izmjere prije dogradnje, nije bilo nadzornog inženjera, a cijela dogradnja je izvršena bez ishođenja bilo kakve dozvole, pa se stoga taj trošak ne može priznati kao trošak dogradnje budući da ga nije ni bilo.

21. Na taj način je sud došao do iznosa od ukupno 304.704,22 kuna ( priključci 12.250,35 kuna, povećana vrijednost tzv. stare kuće u iznosu od 288.613,24 kuna i novo izgrađene radione bez prozora i vrata u iznosu od 8.254,38 kuna ) s time da je sud na osnovu drugih izvedenih dokaza utvrdio koliko od tog iznosa od 304.704,22 kune ( to bi bilo povećanje vrijednost nekretnine s osnove izvršenih ulaganja 27 % ) su u spornu nekretninu uložili tužitelji, a koliko tužena i njezin pok. suprug.

20. Sud je na temelju nalaza vještaka zaključio kada se stavi u omjer dodatne površine izgrađenosti nekretnine kao i povećanja vrijednosti nekretnine čini prosjek od 28% što prema ugovoru o darovanju (104 čhv površine nekretnine) koja cijela ima površinu 351 čhv, iz čega proizlazi da je predmet darovanja bilo 29% od cijele nekretnine, što bi odgovaralo utvrđenim ulaganjima u spornu nekretninu.

21. Kako je prvostupanjski sud utvrdio da su na nekretnini sagrađene dvije kuće, koje su međusobno zasebne i iste stranke mogu koristiti na način kao i do sada tj. da tužena i nadalje živi u kući na adresi ..., a da tužitelji s obitelji žive u kući na adresi ..., te kada se uzme u obzir zarada stranaka, činjenica da su većinu radova na renoviranju nekretnine izvršile same stranke i njihova rodbina i prijatelji, dakle troškove s osnova plaćenog rada nisu imali, kao i činjenicu da se materijal za izgradnju nabavljao iz različitih izvora, te se djelomično koristio i stari materijal, što je novčano nemoguće utvrditi i staviti u omjer, to je prihvatljiva ocjena prvostupanjskog suda da su tužitelji u renoviranju i dogradnji tzv. stare kuće i radione sudjelovali u 2/3 dijela, a tužena i pokojni suprug H. J. u 1/3 dijela, a uzimajući u obzir sklopljeni ugovor o darovanju i namjeru stranaka kada je obitelj još bila u dobrim odnosima, prihvatljiv je zaključak suda da se tužiteljima treba priznati s osnova ulaganja i povećanja vrijednosti sporne nekretnine u omjeru 20 % ili 2/10 dijela u odnosu na cijelu nekretninu.

22. Međutim, kako je u ostavinskom postupku iza pok. oca I-tužiteljica nije tražila da se dio imovine izdvoji iz ostavine, to ulaganje tužitelja u suvlasnički dio tužene koji je tada iznosio ½ dijela, daje zaključak da su tužitelji kao bračni drugovi u suvlasničkom dijelu tužene u omjeru 10 % ili 1/10 dijela.

23. Suprotno žalbenim navodima stranaka pravilno je prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo kada je s osnova izvršenih ulaganja u predmetnu nekretninu tužiteljima priznao da su isti suvlasnici sporne nekretnine u 1/10 dijela i u tom dijelu prihvatio tužbeni zahtjev ( toč. 1.a. izreke presude ), dok je preostali tužbeni zahtjev da se utvrdi da su suvlasnici sporne nekretnine u još 2/10 dijela sud valjano odbio ( toč. 1.b. izreke presude ) pozivom na odredbu čl. 156. ZV-a.

24. Žalbenim navodima stranaka ne dovodi se u sumnju pravilnost i zakonitost pobijane presude jer se ponavljaju prigovori koje je prvostupanjski sud raspravio i s pravom na iznesene razloge nije prihvatio osnovanim.

25. Naime, tužena u žalbi ponavlja navode i osporava razloge prvostupanjskog suda kojim su ocijenjeni izvedeni dokazi za ocjenu osnovanosti djela tužbenog zahtjeva glede postojanja dogovora sporazuma sa tužiteljima da bi na temelju ulaganja stekli suvlasništvo predmetne nekretnine kao i visini ulaganja, međutim razlozi prvostupanjskog suda su jasni, iscrpni te ih ovaj sud u cijelosti prihvaća.

26. Također, neosnovano se u žalbi tužitelja osporava ocjena izvedenih dokaza glede odbijajućeg dijela tužbenog zahtjeva navodeći da sud nije pravilno ocijenio obim ulaganja tužitelja u predmetnu nekretninu koji bi odgovarao stjecanju veličine suvlasničkog dijela, a niti da je valjano ocijenio izraženu volju ugovornih strana iz ugovora o darovanju za veličinu suvlasničkog dijela predmetne nekretnine, obzirom da je prvostupanjski sud dao valjane i jasne razloge pri ocjeni visine ulaganja kao i značaja ugovora o darovanju za utvrđenje visine suvlasničkog dijela predmetne nekretnine tužitelja koje prihvaća i ovaj sud.

27. I odluka o parničnom trošku sukladna je odredbi čl. 154. st. 4. ZPP-a obzirom na utvrđeni djelomični uspjeh stranaka u parnici i to u približno jednakim dijelovima tako da svaka stranka snosi svoje troškove postupka koji se žalbenim navodima tužene ne dovodi u sumnju.

28. Slijedom izloženog, kako ne postoje žalbeni razlozi žalbe su odbijene kao neosnovane i potvrđena je prvostupanjska presuda temeljem odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a.

Osijek, 15. rujna 2022.

Predsjednik vijeća

Branka Guljaš