

СТИЦАЊЕ ПРАВА НА УВЕЋАНИ СУВЛАСНИЧКИ ДЕО ПО ОСНОВУ АДАПТАЦИЈЕ СУВЛАСНИЧКЕ НЕКРЕТНИНЕ

Стицање права на увећани сувласнички део по основу адаптације сувласничке некретнине је могуће само на основу споразума странака о томе да један од сувласника изврши адаптацију и да на основу улагања у адаптацију стекне увећан сувласнички део, при чему није довољно са су се остали сувласници прећутно сагласили у смислу да није било њиховог отвореног противљења.

Из образложења: Првостепеном пресудом утврђено је да су парничне странке рођени брат и сестра те су сувласници некретнине у Сомбору у којој је тужилац након заснивања брачне заједнице наставио да живи са родитељима и својом породицом, а тужена је након студирања засновала брачну заједницу са својом породицом у Београду. Тужилац је користио и одржавао кућу у којој је живео, сносио је терете који се односе на трошкове редовног одржавања некретнине, а након смрти њиховог оца започео је улагање у ту некретнину, па је вршио инвестиционе радове детаљно описане у образложењу побијане пресуде. Тужена, нити, сада покојна мајка парничних странка која је живела у наведеној некретнини, нису давали примедбе на извођење радова, нити су се противиле градњама и адаптацијама тужиоца. Полазећи од тога да се доградњом, надзиђивањем или адаптацијом туђег или сувласничког грађевинског објекта не стиче се право својине ако законом или уговором није другачије одређено, првостепени суд је примарни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди право својине на сувласничким деловима тужене и њихове покојне мајке, одбио све сходно чл. 24 а у вези са чл. 15 Закона о својинско правним односима. Другостепеном пресудом потврђен је став првостепеног суда те је наведено да стицање права на увећани сувласнички део по основу адаптације сувласничке некретнине (стамбене зграде број 1) би било могуће само на основу споразума странака о томе да тужилац изврши адаптацију и да на основу улагања у адаптацију стекне увећан сувласнички део, а међу странкама нема таквог споразума. Ово произилази из чл. 15 ЗОСПО којим је предвиђено да сувласик који намерава да предузима послове редовног управљања зградом је дужан да за такве послове прибави сагласност сувласника чији делови заједно чине више од половине вредности сувласничке непокретности споразумно или преко суда (ванпарнично), а за веће поправке и друге послове који прелазе оквир редовног управљања, да прибави споразумну сагласност свих сувласника без могућности исходавања исте путем суда, те да ћутање није уобичајено понашање којим се исказује воља за преузимање обавеза или за губљење или смањење својих права већ се ћутањем уобичајено исказује толерисање да неко изврши неку радњу која иде у корист или нема битног утицаја на права и обавезе оног који ћути. Утврђене чињеницу да су мајка странка и тужена знале за адаптације које је изводио тужилац и да се томе нису противиле не може се тумачити као њихова сагласност да тужилац по основу извршене адаптације стекне увећан сувласнички део на рачун њихових сувласничких делова.

(Пресуда Основног суда Сомбор П. 82/10 од 30. марта 2010.г. и Апелационог суда у Новом Саду Гж. 9618/10 од 3. децембра 2012.г.).