

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
БАЊА ЛУКА  
Број: 71 0 П 050759 15 Рев  
Бања Лука, 05.05.2016. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Биљане Томић, као предсједника вијећа, Тање Бундало и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља 1. М.К., ..., 2. В.М., ... и 3. Ж.З., ..., сви из Б.Л., те сви заступани по пуномоћнику М.Ф., адвокату из Б.Л., ..., против тужених 1. ЖРС а.д. Д., Улица ..., 2. Т. а.д. Б.Л., кога заступа пуномоћник М.Г., адвокат из Б.Л., Улица ... и 3. Града Б.Л., кога заступа Правобранилаштво Републике Српске, Сједиште замјеника Бања Лука, ради утврђења, вриједност спора 40.000,00 КМ, одлучујући о ревизији туженог Т. ад. Б.Л. и ревизији туженог Града Б. Л. против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050759 15 Гж 2 од 14.05.2012. године, на сједници одржаној дана 05.05.2016. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизије се одбијају.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 1.968,75 КМ, се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050759 14 П 2 од 03.10.2014. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља:

- да се утврди да је правно ваљан купопродајни уговор који је закључен 22.08.1969. године између продавца ЖТП С. – Секција за ... и купца М.К.1, који је овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-ОВ-155/82, а правни сљедник М.К.1 је тужитељица М.К. (у даљем тексту: првотужитељица), којим је купљено право власништва на објекту, као и дио дограђеног објекта који се стекао градњом од стране предника тужитеља М.К.1 и сада тужитељице М.К, којим је купљено право власништва на објекту и стечено власништво на дограђеном дијелу објекта, који се објекат налази на парцели по старом премјеру к.ч. бр. 380/20 к.о. Б., којој по новом премјеру одговара парцела бр. 401/1 к.о. Б. 6, а објекти се налазе у Б.Л., Улица ....., те да се тужени обавезу то признати.

- да се утврди да је правно ваљан купопродајни уговор који је закључен 09.07.1972. године између продавца ЖТП С. – Секција за ... и купца В.М. (у даљем тексту: друготужитељ), који је овјерен код суда у Бањој Луци под бројем I-ОВ-816/82 и купопродајни уговор који је закључен 09.07.1972. године између ЖТП С. – Секција за ... и Љ.М., овјерен код суда у Бањој Луци под бројем I-ОВ-848/82, којим уговорима су В.М. и Љ.М., чији је правни сљедник тужитељица Ж.З. (у даљем тексту: трећетужитељица) купили право власништва са дијеловима од по ½ на стамбеној згради и доградњом стекли власништво на дограђеним дијеловима која зграда са дограђеним дијеловима лежи на парцели по старом премјеру к.ч. бр. 380/22 к.о. Б. која по новом премјеру одговара к.ч.

број 398 к.о. Б.Л., а које некретнине се налазе у Б.Л., Улица ..., те да се тужени обавезу то признати, као и захтјев за накнаду трошкова парничног поступка. Тужитељи су обавезани да туженима надокнаде трошкове поступка и то туженом Т. а.д. Б.Л. (у даљем тексту: друготужени) у износу од 4.125,00 КМ и туженом Граду Б.Л. (у даљем тексту: трећетужени) у износу од 3.750,00 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 71 0 П 050759 15 Гж 2 од 14.05.2012. године жалба тужитеља је усвојена и првостепена пресуда преиначена, тако што је захтјев тужитеља у цјелости усвојен. Друготужени и трећетужени су солидарно обавезани да тужитељима надокнаде трошкове првостепеног поступка у износу од 19.161,50 КМ, те трошкове жалбеног поступка у износу од 1.968,75 КМ, док је захтјев тужитеља за накнаду трошкова поступка у односу на тужену ЖРС а.д. Д. (у даљем тексту: првотужени) одбијен.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија друготужени, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи или да се иста укине и предмет врати на поновно суђење.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија и трећетужени, због погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда преиначи и захтјев тужитеља одбије.

У одговору на изјављене ревизије тужитељи предлажу да се исте одбију као неосноване, а стављају и захтјев за накнаду трошкова ревизионог поступка.

Ревизије нису основане.

Предмет спора у овој парници је захтјев тужитеља да се утврди правна ваљаност купопродајних уговора о промету стамбених објеката који се налазе на парцелама које су ближе означене у изреци првостепене пресуде, као и захтјев да се утврди да су грађењем стекли право власништва на дограђеним објектима, те да се тужени обавезу да то признају.

Одлучујући о захтјеву тужитеља, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је дана 22.08.1969. године закључен купопродајни уговор између правног предника првотуженог Секције за ... ЖТП С., као продавца, и правног предника првотужитељице М.К.1, као купца, који уговор је овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-OB-155/82 од 19.01.1982. године; да је предмет тог уговора једнособан стан који се налази у Б.Л., у Улици ..., површине 32 м<sup>2</sup>, у згради која се састоји од два једнособна стана, приземље; да је уговорено да ће се питање додјеле земљишта на којем је зграда подигнута регулисати посебним уговором са Сектором за ... ЖТП С. (члан 1. уговора); да је чланом 2. уговора утврђена продајна цијена стана са порезом на промет од 17.209,00 НД; да је купац радник Ж. уплатио продавцу 25% од купопродајне цијене што износи 3.947,00 НД; да је чланом 5. уговора регулисано да ће се остатак купопродајне цијене отплатити у више мјесечних анuitета у износу од по 208,35 НД; да је у пл.бр. 522/1 к.о. Б.Л. као посједник дијела к.ч.бр. 401/1, у нарави кућиште, двориште површине 335 м<sup>2</sup>, те кућа и зграда у површини од 116 м<sup>2</sup>, укупно 451 м<sup>2</sup>, уписана првотужитељица са 1/1; да к.ч.бр. 401/1 одговара к.ч.бр. 380/20 по старом премјеру; да је ова парцела по старом премјеру уписана у зк.ул.бр. 1136 к.о. Б. као к.ч.бр. 380/20, у нарави кућиште и

двориште 451 м<sup>2</sup>, као друштвена својина са дијелом 1/1, са правом кориштења у корист друготуженог са дијелом 1/1; да је према авио снимању извршеном 1969. године на парцели к.ч. 401/1 к.о. Б.Л. снимљен и дешифрован објекат; да је други уговор о купопродаји закључен 09.07.1972. године између Погона за ... ЖТП С., као продавца, и друготужитеља, као купца, те је овјерен код Основног суда у Бањој Луци под бројем I-Ов-816/82 од 17.03.1982. године; да је друготужитељ тим уговором купио жељезничку зграду у Б.Л. у ... улици ...; да је уговором регулисано да ће се питање додјеле грађевинског земљишта регулисати посебним уговором између купца и ЖТП С.; да је у члану 2. уговорена купопродајна цијена од 18.350,00 НД; да купац плаћа 25% цијене у износу од 4.670,00 НД, а осталих 75% у 36 мјесечних рата са износом од по 391,15 НД; да је трећи уговор о купопродаји закључен између Погона за ... ЖТП С., као продавца, и правног предника трећетужитељице Љ.М., као купца, те овјерен код Општинског суда у Бањој Луци под бројем I-Ов-848/82 дана 17.03.1982. године; да је уговором у члану 1. регулисано да је предмет уговора жељезничка зграда у Б.Л. у Улици ..., регистарски број објекта 0410/90 и да ће се питање додјеле грађевинског земљишта на трајно кориштење или у својину регулисати посебним уговором између купца и продавца; да је у члану 2. уговорена купопродајна цијена од 8.628,00 динара, с тим да купац плаћа 25% цијене и то 2.326,00 динара, а осталих 75% у 24 мјесечне рате по 262,50 НД мјесечно; да су у пл. број 696/2 к.о. Б.Л. 6 Љ. и В.М. уписани као супосједници са дијелом 1/2 на к.ч.број 398 што у нарави чини кућиште и њива површине 164 м<sup>2</sup>, к.ч.број 398/1 кућа и зграда површине 193 м<sup>2</sup> и двориште 500 м<sup>2</sup>, укупно 857 м<sup>2</sup>; да је према авио снимању извршеном 1969. године на парцели к.ч. 398 к.о. Б.Л. 6 постојао стамбени и помоћни објекат; да су ове парцеле по старом премјеру уписане у зк.ул. 1136 к.о. Б. као к.ч.број 380/22 кућиште и двориште површине 857 м<sup>2</sup>, друштвена својина са дијелом 1/1 и правом кориштења у корист друготуженог са дијелом 1/1; да је трећетужитељици издата накнадна урбанистичка сагласност као инвеститору за привремено задржавање изведеног стамбеног објекта спратности II и помоћног објекта спратности II у ... у Б.Л., који објекти се налазе на к.ч. бр. 398 к.о. Б.Л. 6 по новом премјеру, а што се односи на к.ч.бр. 380/22 к.о. Б.Л. по старом премјеру; да је поступак за легализацију изграђеног стамбеног објекта на к.ч.бр. 398 к.о. Б.Л. 6 прекинут због прибављања пројектне документације и посебних сагласности; да је земљиште к.ч. бр. 398 и 401/1 к.о. Б.Л. 6 у обухвату регулационог плана Л. 4; да су објекти изграђени на наведеним парцелама предвиђени за уклањање; да је првотужитељица поднијела захтјев за легализацију објеката изграђених на к.ч. број 401/1 к.о. Б.Л. и да је захтјев у фази рјешавања; да је трећетужитељици издата накнадна урбанистичка сагласност за привремено задржавање изведеног стамбеног објекта на к.ч. бр. 398 к.о. Б.Л. 6; да је дана 23.09.2011. године трећетужитељица поднијела захтјев за издавање одобрења за грађење за привремено задржавање изведеног стамбеног објекта на к.ч.бр. 398 к.о. Б.Л. 6 и да јој се захтјев налази у фази рјешавања; да првотужитељица, која је супруга и законски наследник М.К.1, користи стамбени објекат и земљиште од 1961. године; да некретнине према уговору који је закључен са Љ.М. користи трећетужитељица, која је законски насљедник истог; да су предметну зграду без икаквих сметњи користили њен правни предник и друготужитељ.

На темељу тих чињеница првостепени суд је нашао да тужитељи имају правни интерес за подношење предметне тужбе с обзиром да нису уписани као власници у земљишну књигу, већ само као посједници у катастру некретнина, као и да уговори испуњавају формално правне услове за пуноважност у смислу одредбе члана 9. став 2. Закона о промету непокретности („Службени лист СР Бих“ број 38/78, 4/89, 29/90 и 22/91, те „Службени гласник Републике Српске“ број 29/94 - даље: ЗПН) и одредаба члана 26. и 28. Закона о облигационим односима ("Службени лист СФРЈ" бр. 29/78, 39/85 и 57/89 те

"Службени гласник Републике Српске" бр. 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04- даље: ЗОО). Међутим, како објекти који се налазе на спорним некретнинама нису уписани у земљишну књигу и како се ради о градском грађевинском земљишту на коме постоји право кориштења, првостепени суд је закључио да тужитељи своја права могу остваривати у складу са одредбама члана 47. став 1. Закона о грађевинском земљишту Републике Српске („Службени гласник РС“ број 112/06). Имајући, поред тога, у виду да се сходно одредбама члана 29. Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СФРЈ број 6/80 и 36/90 и „Службени гласник РС“ број 38/03, у даљем тексту: ЗОСПО) право власништва на ствари у друштвеној својини не може стећи одржајем, првостепени суд је судио тако што је у цјелости одбио тужбени захтјев тужитеља, те је исте обавезао да друготуженом и трећетуженом надокнаде трошкове поступка.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је пошао од тога да коначним захтјевом у овој парници (из писменог поднеска од 27.01.2004. године) тужитељи нису тражили утврђење права на градском грађевинском земљишту на којем су предметни објекти саграђени. Имајући у виду да предметни купопродајни уговори формално правно испуњавају услове за њихову ваљаност, по одредби члана 9. Закона о промету земљишта и зграда („Службени гласник СФРЈ“ број 43/65, 57/65 и 17/67), те услове из одредбе члана 9. ЗПН, те да су објекти који су били предмет купопродаје били изграђени у вријеме аерофотогеометријског снимања у прољеће 1969. године, другостепени суд је закључио да су предметни купопродајни уговори ваљан правни основ за стицање права власништва на прометованим објектима, односно за стицање ванкњижног права власништва, с обзиром да исти нису уписани у земљишној књизи. Утврђујући, даље, да су дограђени дијелови објеката саграђени на земљишту у друштвеној својини и да се до њихове евентуалне легализације исти имају сматрати покретним стварима, другостепени суд је закључио да су на дограђеним дијеловима, по одредби члана 22. ЗОСПО, тужитељи стекли право власништва. Из ових разлога другостепени суд је изјављену жалбу усвојио и првостепену пресуду преиначио, тако што је захтјев тужитеља у односу на прометоване и дограђене објекте усвојио, уз изражени правни став да тужитељи права везана за земљиште на којем се налазе предметни објекти могу рјешавати пред органом управе у складу са одредбом члана 47. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“ број 112/06 – даље: ЗГЗ).

Одлука другостепеног суда је правилна и законита.

Грађевински објекат изграђен без одобрења за градњу има употребну вриједност и као такав може бити у промету, све док у законом предвиђеном поступку од стране надлежног органа не буде порушен или легализован, с тим што се право својине на таквом објекту не може укњижити у јавне књиге.

Захтјевом у овој парници тужитељи траже да се утврди правна ваљаност купопродајних уговора (закључени 1969. и 1972. године) којима су прометовани објекти без грађевинске дозволе, који нису били уписани у земљишној књизи. Уговори су сачињени у форми која је била предвиђена одредбом члана 9. Закона о промету земљишта и зграда („Службени гласник СФРЈ“ број 43/65, 57/65 и 17/67), који законски пропис је тада био на снази. Друготужитељ, те правни предници првотужитељице и трећетужитељице, су од закључења уговора у несметаном посједу купљених објеката. Тужитељи захтјев нису усмјерили у односу на земљиште које је у друштвеној односно државној својини, са правом кориштења у корист друготуженог, које је уписано на друготуженог у поступку приватизације државног капитала. Тужитељи ни не траже да се са правом својине упишу у

земљишну књигу, а не траже ни било какво право на земљишту на којем се налазе предметни објекти, већ у суштини у овој парници желе регулисати међусобне односе са туженима и исходити ваљан правни основ за евентуалну легализацију предметних објеката, сагласно одредби члана 47. ЗГЗ.

Како су наведени објекти, према већ реченом, могли бити предмет промета, те како су уговори о купопродаји закључени у законом прописаној форми и у цјелости реализовани, а није било оспорено да је правни предник првотуженог (продавац) био власник прометованих објекта, то није било сметњи да се побијаном одлуком утврди да су на темељу правно ваљаних предметних уговора тужитељи стекли ванкњижно право власништва на прометованим објектима. Таквом ставу нису опречни ревизиони наводи трећетуженог, којима се управо наводи да су предметним уговорима купљени само објекти, а не и земљиште, те истиче да су по важећем регулационом плану исти предвиђени за рушење. Исто тако, без утицаја су ревизиони наводи друготуженог којима се истиче да се право својине на непокретности стиче уписом у земљишне књиге, код предњег утврђења да су тужитељи стекли ванкњижно власништво на предметним објектима, као и даљи наводи да је тужитељима признато право на објектима како би у одговарајућем поступку исходили накнаду за исте.

Захтјев тужитеља, поред објеката који су били предмет купопродаје, је усмјерен и на дограђене дијелове објекта који самим захтјевом нису довољно одређени. Како се ревизионим наводима друготуженог и трећетуженог, а ни током поступка пред нижестепеним судовима томе није приговарало, те како је на увиђају на лицу мјеста од 13.06.2012. године извршен преглед објеката, има се узети да је између странака јасно о којим објектима је ријеч. Ревизионим наводима друготуженог се истиче да су у питању новосаграђени објекти, а не дограђени објекти (према скици вјештака геометра радило би се о помоћним објектима, иако додуше исти приликом увиђаја говори и о проширењу ранијих објеката), па исти дијеле судбину главних објеката. Исто тако, како се ради о изградњи објеката без грађевинске дозволе (није оспорено да су градили друготужитељ и предници првотужитељице и трећетужитељице), исти се могу третирати као покретна ствар, па другостепени суд правилно образлаже да су тиме грађењем, у смислу одредбе члана 22. ЗОСПО, тужитељи стекли право власништва на овим саграђеним објектима.

Друготужени ревизионим наводима паушално приговара саставу другостепеног суда, те истиче да је побијана одлука пристрасна, који наводи се не могу прихватити јер нису образложени, нити одговарају стању списка предмета.

Не могу се прихватити ни ревизиони наводи друготуженог да су трошкови поступка „назидани“, код тога да је код обрачуна припадајућих трошкова тужитеља, другостепени суд правилно примијенио одредбе Тарифе о наградама и накнади трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС“ бр. 68/05), а да није приговорено конкретном обрачуна. Исто тако, ревизиони наводи трећетуженог, да је као нужни супарничар у овој парници означен као тужени, не могу бити од утицаја на његову обавезу да у смислу одредбе члана 386. став 1. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - даље: ЗПП) надокнади трошкове поступка тужитељима (поготово што је у поступку пред нижестепеним судовима, те сада у ревизионом поступку, спорио захтјев тужитеља).

Према изложеном, ревизионим наводима друготуженог и трећетуженог није доведена у озбиљну сумњу правилност и законитост побијане пресуде, па како наведена

одлука нема ни недостатака на које овај суд пази по службеној дужности, изјављене ревизије је ваљало одбити, примјеном одредбом члана 248. ЗПП.

Захтјев тужитеља за накнаду трошкова ревизионог поступка, на име састава одговора на ревизију у износу од 1.968,75 КМ, је одбијен, јер се не ради о нужном трошку у смислу одредбе члана 387. став 1. ЗПП.

Предсједник вијећа  
Биљана Томић

За тачност отправка овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Амила Подрашчић