

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BANJALUKA  
Broj: 80 0 P 004175 14 Rev  
Banjaluka, 18.02.2015. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija, Darka Osmića kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Rose Obradović, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja S.B., sina J. iz B., ..., koga zastupa punomoćnik D.G., advokat iz B., protiv tuženih B.Š., kći J. iz B., ..., A.H., kći J. iz B., ..., Dž.B. sina J. iz B., ..., koje zastupa punomoćnik S.M., advokat iz B., te Z.B., kći J. iz B., ... i A.B., sina J. iz S.M., ..., radi utvrđenja prava svojine, vrijednost spora 49.000,00 KM i u pravnoj stvari tuženih, kao tužitelja, B.Š., A.H. i Dž.B., protiv tužitelja, kao protivtuženog, S.B., radi utvrđenja i naknade štete, vrijednost spora 31.500,00 KM, odlučujući o reviziji tužitelja S.B. i reviziji tuženih B.Š., A.H. i Dž.B., protiv presude Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 004175 14 Gž 3 od 21.5.2014. godine, na sjednici održanoj 18.02.2015. godine, donio je

## P R E S U D U

Revizija tužitelja se odbija.

Revizija tuženih B.Š., A.H. i Dž.B. se djelimično usvaja i presuda Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 004175 14 Gž 3 od 21.5.2014. godine preinačava u dijelu kojim je odlučeno o pravnom osnovu za sticanje prava svojine na septičkoj jami i ogradi, tako da se utvrđuje da je tužitelj S.B. stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na septičkoj jami i ogradi u dijelu od ½, dok se u ostalom dijelu revizija ovih tuženih odbija, kao i zahtjev za naknadu troškova revizionog postupka.

## O b r a z l o ž e n j e

Presudom Osnovnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 004175 09 P 2 od 02.12.2013. godine odbijen je zahtjev tužitelja S.B. (u daljem tekstu: tužitelj) da se utvrdi da je građenjem stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na stambenoj zgradi na sprat, ukupne površine od 242 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja površine 121 m<sup>2</sup> i sprata površine 121 m<sup>2</sup>, na skici snimanja vještaka geometra Z.G, od 19.6.2012. godine, označena crvenom bojom pod rednim brojem 1; pomoćne zgrade površine 56 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označena crvenom bojom pod rednim brojem 3; poslovnog objekta površine 184 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označena zelenom bojom pod rednim brojem 5 i terase površine 43 m<sup>2</sup> u sastavu pomoćnog objekta, na skici snimanja označena zelenom bojom pod rednim brojem 6; poslovnog objekta površine 29 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označen crvenom bojom pod rednim brojem 4 i septičke jame dimenzija 5 x 3 m, površine 15 m<sup>2</sup> i zapremine 33,75 m<sup>3</sup>, kao i ograde, sve sagrađeno na parceli br. 5436/1, upisana u zk.ul. br. 388 k.o. B. I, odnosno u List nepokretnosti

broj 394 k.o. B. I i na parceli br. 5436/3, upisana u zk.ul.br. 5300 k.o. B. I, odnosno u List nepokretnosti br. 5395 k.o. B. I, kao i na zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu objekata u ukupnoj površini od 1305 m<sup>2</sup>, koje čine cijele parcele br. 5436/1 i 5436/3 k.o. B. I, što su tuženi dužni priznati i trpiti da se tužitelj na navedenim nekretninama uknjiži kao vlasnik i posjednik u zemljišnoknjižnoj i katastarskoj evidenciji sa dijelom 1/1.

Istom presudom usvojen je protivtužbeni zahtjev tuženih B.Š., A.H. i Dž.B. (u daljem tekstu: tuženi) te je utvrđeno da je prednik tužitelja J.B. iz B., u momentu smrti dana 19.7.2009. godine, bio vlasnik prizemlja stambenog objekta površine 120,02 m<sup>2</sup> (stambeni dio 104,08 m<sup>2</sup> i terasa 15,94 m<sup>2</sup>) i poslovne zgrade površine 28,88 m<sup>2</sup> i titular prava korištenja na kč. br. 5436/1 površine 800 m<sup>2</sup> i kč. br. 5436/3 površine 505 m<sup>2</sup>, obje upisane u List nepokretnosti br. 394 k.o. B. I i zk.ul.br. 388 i 8029 k.o. B. I na kojoj se nalaze nekretnine stambena i poslovna zgrada i na zemljištu površine 1305 m<sup>2</sup>, koje služi upotrebi zgrade, a koje nekretnine su bliže označene na skici vještaka geometra Z.G od 19.6.2012. godine, pa su tuženi S.B., Z.B. i A.B. dužni trpiti da se ove nekretnine rasprave kao zaostavština umrlog J.B., u ostavinskom predmetu ostavinskog suda u Bijeljini broj: 80 0 O 014674 09 O, te su dužni tuženima B.Š., A.H. i Dž.B. solidarno naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 20.825,00 KM.

Stavom trećim iste presude djelimično je usvojen zahtjev tuženih B.Š., A.H. i Dž.B. za naknadu štete, slijedom čega je tužitelj obavezan da im na ime naknade štete isplati svakom iznos od 1.071,00 KM, ukupno 3.213,00 KM, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 5.9.2012. godine do isplate. U preostalom dijelu, preko dosuđenog iznosa, ovaj zahtjev je odbijen.

Presudom Okružnog suda u Bijeljini broj: 80 0 P 004175 14 Gž 3 od 21.5.2014. godine žalba tužitelja je djelimično uvažena, te djelimično usvojen zahtjev i utvrđeno da je tužitelj građenjem stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na stambenoj zgradi na sprat, ukupne površine 242 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja i sprata, na skici snimanja vještaka geometra Z.G od 19.6.2012. godine, označena crvenom bojom pod rednim brojem 1; pomoćne zgrade površine 56 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označena crvenom bojom pod rednim brojem 3; poslovnog objekta površine 184 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označena zelenom bojom pod rednim brojem 5 i terase površine 43 m<sup>2</sup> na skici snimanja označena zelenom bojom pod rednim brojem 6; poslovnog objekta površine 28,88 m<sup>2</sup>, na skici snimanja označen crvenom bojom pod rednim brojem 4 i stepičke jame, dimenzija 5 x 3 m, površine od 15 m<sup>2</sup> i zapremine 33,75 m<sup>3</sup>, kao i ograde, sve sagrađeno na parceli broj 5463/1, upisanoj u zk.ul.br. 388 k.o. B. I, odnosno u List nepokretnosti br. 394 k.o. B. I i na parceli br. 5436/3 upisane u zk.ul.br. 5300 k.o. B. I, odnosno u List nepokretnosti br. 5395 k.o. B. I, kao i na zemljištu neophodnom za redovnu upotrebu objekata, u ukupnoj površini od 1305 m<sup>2</sup>, koje čine cijele parcele br. 5436/1 i 5436/3 k.o. B. I i koje su označene i prikazane, na skici snimanja od 19.6.2012. godine, a koja skica snimanja vještaka geometra Z.G čini sastavni dio presude, što su tuženi dužni priznati i trpiti da se tužitelj na navedenim nekretninama uknjiži kao vlasnik i posjednik u zemljišnoknjižnoj i katastarskoj evidenciji sa udjelom i to: od ½ 1) na stambenoj zgradi (redni broj 1. na skici snimanja); 2) poslovnom objektu površine 28,88 m<sup>2</sup> (redni broj 4); 3) na kč.br. 5436/1 upisana u zk.ul. br. 388 i List nepokretnosti br, 394, sve k.o. B. I i 4) na kč.br. 5436/3 upisana u zk.ul. br. 5300 i List nepokretnosti br. 5395 sve k.o. B. I i sa 1/1 na svim ostalim naprijed navedenim objektima, septičkoj jami i ogradi, izgrađenim na naprijed navedenim parcelama.

Odbijen je kao neosnovan glavni tužbeni zahtjev tuženih B.Š., A.H. i Dž.B., kao neosnovan, a usvojen u cjelini njihov eventualni tužbeni zahtjev, te je utvrđeno da je prednik tužitelja J.B. stekao u porodičnoj zajednici sa tužiteljem S.B. stambenu zgradu gabaritne površine 120,02 m<sup>2</sup>, koja se sastoji od prizemlja i sprata i poslovnu zgradu površine 28,88 m<sup>2</sup>, objekte izgrađene na kč. 5436/1 površine 800 m<sup>2</sup> i kč. 5436/3 površine 505 m<sup>2</sup>, upisane u List nepokretnosti br. 394 i 5395 k.o. B. I i zk.ul.br. 388, 8029 i 5300 k.o. B. I, te zemljište površine 1305 m<sup>2</sup> potrebno za korištenje navedenih zgrada, bliže označene na skici vještaka geometra Z.G. od 19.6.2012. godine i da udio prednika tužitelja J.B. u sticanju ovih nekretnina iznosi ½, pa je tužitelj dužan trpiti da se te nekretnine rasprave kao zaostavština umrlog J.B. u predmetu broj: 80 0 O 014674 09 O.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove prvostepenog postupka.

U preostalom dijelu žalba tužitelja je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Obavezani su tuženi, B.Š., A.H. i Dž.B. da tužitelju naknade troškove žalbenog postupka u iznosu od 1.900,00 KM, dok je odbijen zahtjev ovih tuženih za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremenom revizijom tužitelj pobija drugostepenu odluku zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava sa prijedlogom da se osporena presuda preinači tako da se u cjelini usvoji njegov tužbeni zahtjev, a odbije zahtjev tuženih, B.Š., A.H. i Dž.B. i da se ovi tuženi obavežu da mu naknade troškove parničnog postupka.

Iz istih razloga, drugostepenu odluku pobijaju i tuženi, B.Š., A.H. i Dž.B., te predlažu da se osporena presuda preinači tako da se odbije žalba tužitelja i potvrdi prvostepena presuda ili da se osporena presuda ukine i predmet vrati drugom vijeću Okružnog suda na suđenje.

Tuženi B.Š., A.H. i Dž.B. su odgovorili na reviziju tužitelja i osporili njene navode, te predložili da se ista odbije kao neosnovana.

Tužitelj je odgovorio na reviziju navedenih tuženih i predložio da se ista odbije kao neosnovana.

Revizija tužitelja nije osnovana.

Revizija tuženih je djelimično osnovana, samo u neznatnom dijelu.

Predmet spora u ovom postupku je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je dogradnjom kuće i građenjem na zemljištu koje je pripadalo njegovom ocu J. u stekao pravni osnov za sticanje prava svojine na nekretninama bliže označenim i opisanim u izrekama nižestepenih presuda, kao i zahtjev tuženih B.Š., A.H. i Dž.B. da se utvrdi da je prizemlje opisanog stambenog objekta i poslovni prostor površine 28.88 m<sup>2</sup>, zajedno sa zemljištem, predstavljalo vlasništvo njihovog pokojnog oca J. i da ima ući u ostavinsku masu, odnosno eventualni zahtjev ovih tuženih da se utvrdi da je njihov otac J., građenjem u porodičnoj zajednici sa tužiteljem stekao pravo svojine na ovim nekretninama u dijelu od ½ i da se taj dio ima raspraviti kao njegova zaostavština u ostavinskom postupku.

U ovom postupku tuženi, B.Š., A.H. i Dž.B. su postavili i zahtjev prema tužitelju za naknadu štete prouzrokovane rušenjem ljetnje kuhinje i uništenjem pokretnih stvari,

koji je djelimično usvojen, ali kako se nižestepene presude u tom dijelu ne pobijaju revizijom ni ovaj sud se time neće dalje baviti.

U postupku koji je prethodio donošenju nižestepeni presuda utvrđeno je da su parnične stranke rođena braća i sestre i da su svi potomci J.B.. Tužitelj je sa ocem J.om, u vrijeme izgradnje poslovnog prostora površine 28,88 m<sup>2</sup> i dogradnje stambene zgrade živio u porodičnoj zajednici dok su ostale parnične stranke imale zasebne porodice. Iskazima brojnih svjedoka i na osnovu navoda samih stranaka, utvrđeno je da je dogovor tužitelja i oca J. - koji su zajedno živjeli u staroj porodičnoj kući koju je izgradio otac J. i njegova supruga, majka parničnih stranaka, A. - da tužitelj svojim sredstvima adaptira tu kuću, dozida sprat za sebe i nakon uređenja da se otac J. i majka A. vrate u prizemlje te kuće. U tu svrhu otac i majka su privremeno iseljeni u dvorišni objekat. Nije sporno da je tužitelj svojim sredstvima adaptirao i dogradio stambenu zgradu, ali nije dozvolio da se roditelji vrate u prizemlje. Zbog toga je otac J. u posebnoj parnici (koja je spojena sa ovim predmetom) tražio predaju u posjed prizemlja sporne kuće, pa kako je on u međuvremenu umro, postupak su nastavili njegovi nasljednici, koji su na kraju uredili zahtjev na naprijed opisani način. Poslovni prostor površine 28,88 m<sup>2</sup> građen je takođe u vrijeme trajanja porodične zajednice između oca J., majke A. i tužitelja, s tim što ga je tužitelj kasnije (2001. godine), u dogovoru sa ocem, svojim sredstvima popravio. Ostali objekti su uglavnom građeni poslije očeve smrti sredstvima tužitelja.

Kod ovakvog stanja činjenica prvostepeni sud nalazi da tužitelj nije mogao ovakvim građenjem steći pravo svojine na opisanim nekretninama pa odbija tužbeni zahtjev tužitelja a udovoljava glavnom zahtjevu tuženih B.Š., A.H. i Dž.B..

Na osnovu istog činjeničnog utvrđenja, drugostepeni sud zaključuje da se u odnosu na stambeni objekat i ranije izgrađeni poslovni prostor površine 28,88 m<sup>2</sup>, radi o sticanju svojine građenjem u porodičnoj zajednici, a u pogledu ostalih objekata da otac J. pa ni tuženi, kao njegovi nasljednici, nisu u zakonom propisanom roku tražili ostvarenje određenih prava, slijedom čega sudi kao u izreci svoje presude.

Odluka drugostepenog suda je pravilna i zakonita osim u dijelu koji se odnosi na utvrđenje postojanja pravnog osnova za sticanje svojine na septičkoj jami i ogradi u kom dijelu je revizija tuženih usvojena i pobijana presuda preinačena na osnovu odredbe člana 250. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13 – u daljem tekstu: ZPP).

Naime, septička jama i ograda, bez ikakve sumnje, predstavljaju sporedne stvari. Oni su samo pripadak stambenom objektu i navedenom poslovnom prostoru kao glavnim stvarima kojima služe. Kao takvi dijele sudbinu glavne stvari pa se u odnosu na njih, kod utvrđenja da glavne stvari (stambeni objekat i opisani poslovni prostor) pripadaju tužitelju u dijelu od ½ isto moralo utvrditi i u odnosu na njih.

Kako je naprijed rečeno, na osnovu izvedenih dokaza, utvrđeno je da su tužitelj i otac J. zajedničkim radom i ulaganjem izgradili sporni stambeni objekat. U njegovu izgradnju otac J. je unio postojeću uplanjenu porodičnu kuću (čiji temelj i dio zidova su ušli u sastav novog objekta) kao i zemljište. Tužitelj je uložio novčana sredstva u tu izgradnju.

Zajedničko građenje uz zajedničko ulaganje sredstava i rada, pretpostavlja, ako je riječ o porodičnim odnosima (kao u ovom slučaju) i namjeru da rezultat bude zajednički, ako nešto drugo nije ugovoreno.

U konkretnom slučaju, ne samo da nešto drugo nije ugovoreno, nego je iskazima saslušanih svjedoka, pa i stranaka, nedvojbeno utvrđeno da je predmetni stambeni objekat građen radi kvalitetnijeg rješavanja stambenog pitanja oca J. i majke A. i radi rješavanja stambene potrebe tužitelja, sa krajnjom namjerom da ocu i majci pripadne prizemlje, a tužitelju sprat kuće, odnosno da (s obzirom da je površina prizemlja i sprata ista) svako od njih dobije u svojину po ½ dijela spornog stambenog objekta.

Iz tog razloga drugostepeni sud nije pogriješio kada je odlučujući o zahtjevu tužitelja i protivtužbenom zahtjevu naprijed navedenih tuženih, odredio ovakav idealni udio u sticanju prava svojine na spornom stambenom objektu, što navode revizije tuženih istaknute u ovom pravcu čini neosnovanim, budući da taj objekat, ne samo da nije etažiran, nego nije ni legalizovan i upisan u odgovarajuće zemljišnoknjižne evidencije. Pored toga tuženi tokom postupka tužitelju nisu ni sporili pravo na spratu, odnosno na ½ dijela predmetne kuće, niti su postavljenim zahtjevom (ni glavnim ni eventualnim) zahtjevali utvrđenje bilo kakvih prava na ovom dijelu.

Isto se odnosi i na gradnju poslovnog prostora površine 28,88 m<sup>2</sup>, budući da je i on građen u vrijeme postojanja porodične zajednice, a tužitelj nije uspio dokazati da ga je isključivo on gradio svojim sredstvima i da je građen isključivo za njega, niti da je takav dogovor bio između njega i oca. Štaviše, nekolicina svjedoka tvrdi, a tužitelj to nije porekao, da on nije ni bio zaposlen, niti ostvarivao prihode kada je ovaj poslovni objekat građen. Drugaćijem zaključku ne doprinosi ni činjenica da je otac J., za vrijeme njegovog odsustva i boravka u B., ovaj poslovni prostor izdavao u zakup trećim licima uz konstataciju da se zakup zaključuje „do povratka zakupodavčevog sina S.B.“, niti okolnost da on u tom poslovnom prostoru obavlja registrovanu djelatnost.

Kada se srodnici dogovore (kao u ovom slučaju) da zajednički izgrade određeni objekat i sporazumno odrede dio objekta koji će pripasti svakom od njih, za tako određene dijelove nije od značaja njihov doprinos kod građenja. Stoga, navodi tužitelja (u kojima se gotovo iscrpljuje njegova revizija) da je on uložio ogromna sredstva u izgradnju koja predstavljaju višestruko veću vrijednost od vrijednosti stare kuće, nisu od uticaja na rješenje ovoga spora, kao ni navodi da je otac obećao da će sve pokloniti njemu (čime na posredan način priznaje da je otac bio vlasnik spornih nekretnina ili njihovog dijela), jer samo obećanje da će se nešto pokloniti (pogotovo kada su u pitanju nekretnine), bez propisno sačinjenog i ovjerenog ugovora o poklonu, nema pravnog dejstva.

Proizlazi iz izloženog da su tužitelj i otac mu J. pravo svojine sa po ½ dijela na spornom stambenom objektu i poslovnom objektu površine 28,88 m<sup>2</sup>, te slijedom toga i zemljištu na kojem su izgrađeni i koje služi njihovoj redovnoj upotrebi, stekli sporazumnom zajedničkom izgradnjom i pod uslovom da izgrađeni stambeni objekat predstavlja potpuno novu stvar (na čemu insistira revizija tužitelja), na osnovu odredbe člana 21. u vezi sa članom 20. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske,

br. 38/93), koji se saglasno odredbi člana 357. sada važećeg Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“; br. 124/08, 58/09 i 95/11) primjenjuje u razrješavanju ove pravne stvari, što reviziju tužitelja, kojom zahtjeva da se u cjelini udovolji njegovom tužbenom zahtjevu i odbije protivtužbeni zahtjev, čini neosnovanom zbog čega je ova revizija odbijena primjenom odredbe člana 248. ZPP.

Neosnovan je revizioni prigovor tuženih da je učinjena povreda odredbe člana 217. stav 2. ZPP i da je drugostepeni sud, ako je našao da se prvostepena presuda treba preinačiti, morao otvoriti raspravu. Drugostepeni sud ne može u sjednici vijeća drugačije ocijeniti dokaze koji su neposredno izvedeni od strane prvostepenog suda, nego je to moguće samo nakon otvaranja rasprave. Međutim, u ovom slučaju se ne radi o drugačijoj ocjeni neposredno izvedenih dokaza (iskaza svjedoka), jer oba suda su saglasna da su stambeni i opisani poslovni objekat građeni za vrijeme zajedničkog življenja tužitelja u porodičnom domaćinstvu oca J. i na osnovu njihovog međusobnog dogovora. Na činjenično utvrđenje prvostepenog suda drugostepeni sud je samo primjenio odgovarajuće materijalno pravo (pravila o sticanju prava svojine građenjem u porodičnoj zajednici), pa njegovo postupanje nema karakter povrede koji mu revizija želi dati.

Pogrešna je tvrdnja iznesena u reviziji tuženih da se na građevinskom objektu podignutom na zemljištu društvene svojine, bez dozvole za građenje nadležnog organa, ne može utvrditi pravo svojine, odnosno susvojine. Naime, nije sporno da je predmetni stambeni objekat izgrađen bez dozvole za gradnju, a poslovni objekat da je imao privremenu dozvolu na ime oca J..

Na građevinskom objektu podignutom bez dozvole za građenje, može se utvrditi pravo svojine, odnosno susvojine, ako je taj objekat izgrađen u zajednici. Sudskom odlukom o utvrđenju prava susvojine po tom osnovu, uređuju se samo međusobni odnosi graditelja 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 eventualne legalizacije.

Zajednička gradnja u porodičnoj zajednici, sama po sebi, podrazumjeva da će u odgovarajućem dijelu graditelji steći pravo svojine, odnosno pravo korištenja na izgrađenom objektu, kao i na zemljištu na kojem je izgrađen i onom koje služi građevini, bez obzira ko je upisan kao vlasnik, odnosno korisnik tog zemljišta. Zato navodi revizije tuženih istaknuti u ovom pravcu, uz obrazloženje da je, kada je u pitanju zemljište, suđeno o stvari koja ne spada u sudsku nadležnost, nisu osnovani.

Slijedom izloženog, na osnovu odredbe člana 248. ZPP, revizija tuženih B.Š., A.H. i Dž.B., je odbijena u ostalom dijelu, kao i zahtjev za naknadu troškova revizionog postupka, primjenom odredbe člana 386. stav 3. ZPP, jer su sa revizijom uspeli samo u neznatnom dijelu.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost otppravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarne  
Amila Podrašćić