

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 92 0 P 044322 18 Rev  
Banjaluka, 10.07.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću koje sačinjavaju sudije ovog suda i to, Darko Osmić kao predsjednik vijeća, te Jadranka Stanišić i Senad Tica kao članovi vijeća, u pravnoj stvari tužioca, K.R. iz Š., zastupanog po punomoćniku, R.S., advokatu iz Z., protiv tuženog, R.V. iz Š., zastupanog po punomoćniku, S.S., advokatu iz T., radi utvrđenja prava svojine, odlučujući o reviziji tuženog protiv presude Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 92 0 P 044322 17 Gž 2 od 27.10.2017. godine, na sjednici održanoj dana, 10.07.2018. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Vlasenici broj 92 0 P 044322 17 P 2 od 15.08.2017. godine utvrđeno je da je tužilac nosilac prava svojine na trosobnog stanu, koji se nalazi u Šekovićima, objekat broj 1, izgrađen na k.p. br. ... upisana u list nepokretnosti broj ... k.o. Š.G., poduložak broj 2, površine 67 m<sup>2</sup> i garaži površine 16 m<sup>2</sup> sa 1/1 dijela, kao i na zemljištu označenom kao k.p. ... površine 587 m<sup>2</sup> upisanom u listu nepokretnosti broj ... k.o. Š.G. sa ¼ dijela, te tuženi obavezan da prizna i trpi da se tužilac upiše sa pravom svojine na navedenim nepokretnostima, što će u protivnom zamijeniti presuda. Istom presudom tuženi je obavezan da tužiocu preda u posjed predmetne nekretnine i da mu naime troškova parničnog postupka isplati 7.581,25 KM.

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Istočnom Sarajevu broj 92 0 P 044322 17 Gž 2 od 27.10.2017. godine žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena.

Tuženi revizijom pobija drugostepenu presudu, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se pobijana presuda preinači i odbije zahtjev tužioca ili ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

U odgovoru na reviziju tužilac je predložio da se revizija odbije.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužioca koji je usvojen prvostepenom presudom.

Po provedenom postupku prvostepeni sud je utvrdio: da je rješenjem S.O Š. Sekretarijata ... broj 04/3-475-6/78 od 24.05.1978. godine tužiocu dato na korištenje, uz naknadu, zemljište označeno kao k.č. ... zv. „Bara“ oranica, površine 548 m<sup>2</sup> upisano zk. ul. ... k.o. B., radi podizanja

stambene zgrade; da je po osnovu tog rješenja, tužilac upisan u zk. ul. broj ... k.o. B., na navedenoj parceli društvenog vlasništva, sa pravom korištenja sa 1/1 dijela; da je takođe, na osnovu tog rješenja, tužilac upisan kao posjednik navede parcele u pl. ... k.o. B. sa 1/1 dijela; da je 1978. godine tužilac započeo sa gradnjom kuće sadržaja 4 stana, tako što je izlio temelje i otpočeo izgradnju; da iz istorijata za navedenu parcelu Republičke uprave ... B.L. P.J. Š., od 14.5.2015. godine, proizilazi, da je 2006. godine, u postupku izlaganja podataka novog premjera, navedena parcela upisana kao k.č. br. ... u list nepokretnosti br. ... K.O. Š., u površini od 587 m<sup>2</sup>, na ime posjednika, J. (R.) Z., K. (R.) A., K. (R.) G. i K. (R.) Z., djece tužioca, sa posjedom 1/1 dijela na posebnim dijelovima zgrade i ¼ dijela na zemljištu; da je na osnovu Ugovora o kupoprodaji nekretnina br. OPU-572/15, notara, Slađane Tešanović iz Zvornika, od 9.4.2015. godine, sin tužioca, K.A. prodao R.V., trosoban stan površine od 67 m<sup>2</sup> u objektu broj 1, izgrađen na k.p. br. ... upisan u list nepokretnosti broj ... k.o. Š.G., poduložak broj 2 i garažu površine 16 m<sup>2</sup> sa pripadajućim dijelom zemljišta od ¼; da iz navedenog ugovora o kupoprodaji nekretnina proizilazi, da je notar upozorio ugovarače, da na osnovu tog ugovora, R.V., kao kupac, ne može postati vlasnikom predmetnog stana, jer da je K.A., kao prodavac, samo posjednik predmetnog stana, a ne i njegov vlasnik; da je nakon toga, rješenjem Republičke uprave za ... B.L. Područna jedinica. Š., broj: 21.53/951-112-390/2015 od 28.7.2015. godine, utvrđen sadržaj nepokretnosti u privremenom listu nepokretnosti, broj: ... K.O. Š.g., koji se sastoji od zemljišta označenog sa k.p. ... i stambenog objekta na navedenoj parceli sa četiri stana, sa pravom susvojine na zemljištu u korist, J.Z., K.Z., K.G. i R.V. sa po ¼ dijela i pravom svojine na objektima, četverosobnom stanu u poduložaku 5 u korist J.Z. sa 1/1 dijela, četverosobnom stanu u poduložaku 4 u korist K.G. sa 1/1 dijela, četverosobnom stanu u poduložaku 3 u korist K.Z. sa 1/1 dijela i trosobnom stanu od 67 m<sup>2</sup> i garažom od 16 m<sup>2</sup> u poduložaku 2 u korist R.V. sa 1/1 dijela; da je tužilac nezadovoljan takvim rješenjem, u zakonom propisanom roku, pokrenuo predmetnu parnicu, 25.08.2015. godine.

Temeljem ovakvog činjeničnog utvrđenja prvostepeni sud je zaključio, da je zahtjev tužioca osnovan, pa je stoga sudio tako, što je donio odluku kao u izreci prvostepene presude. Iz razloga odluke prvostepenog suda proizilazi, da je tužilac na originalan način, u smislu odredaba člana 24. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima, stekao pravo svojine na izgradjenoj stambenoj zgradi sa četiri stana, uključujući i garaže, te da je primjenom odredaba člana 330. Zakona o stvarnim pravima RS, u vezi sa odredbama člana 39. Zakona o gradjevinskom zemljištu („Sl. glasnik RS“, br. 86/03) postao i vlasnik gradskog gradjevinskog zemljišta ispod zgrade i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu te zgrade.

Drugostepeni sud je prihvatio činjenična utvrđenja prvostepenog suda i zaključak tog suda, pa je sudio tako, što je donio odluku kao u izreci drugostepene presude.

Odluke nižestepeni sudova su pravilne.

Odredbama člana 20. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te "Službeni glasnik Republike Srpske", br. 38/03 - u daljem tekstu: ZOSPO), koji je bio na snazi u vrijeme sticanja predmetnih nekretnina je propisano, da se pravo svojine stiče po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasljeđivanjem.

Odredbama člana 21. ZOSPO je propisano, da se po samom zakonu pravo svojine stiče, između ostalog, stvaranjem nove stvari, a odredbama člana 22. stav 1. ZOSPO je propisano, da lice koje od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stiče pravo svojine na tu stvar.

Iz prednjeg jasno proizilazi, da sticanje po samom zakonu, čiji su vidovi nabrojani u odredbama člana 21. ZOSPO, ustvari predstavljaju orginarni način sticanja, jer se pravo svojine stiče ili na novoj stvari na kojoj do toga sticanja nije postojalo to pravo ili na stvari na kojoj je postojalo pravo, ali je na neki od načina prestanka prava svojine prestalo. Drugim riječima, orginarni način sticanja prava svojine podrazumijeva da se to pravo ne izvodi iz prava svojine njegovog prethodnika, sa svim pravnim posljedicama koje iz toga proizilaze.

Kada se ima u vidu, da je tužilac na predmetnom zemljištu, koje mu je rješenjem Opštine Š. broj 04/3-475-6/78 od 24.05.1978. godine dato na korištenje uz naknadu, svojim sredstvima i svojim radom izgradio stambenu zgradu sa 4 stana, pravilan je zaključak nižestepenih sudova, da je tužilac postao vlasnikom te zgrade, pa samim tim i predmetnog stana sa garažom (u objektu br. 1 izgrađenog na k.p. ...., upisan u list nepokretnosti broj ... k.o. Š.g, poduložak 2, površine 67 m<sup>2</sup> i garaži površine 16 m<sup>2</sup>).

Mada u toku postupka niko nije osporio da je tužilac 1978. godine na osnovu saglasnosti i odobrenja nadležnih organa započeo izgradnju zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan, činjenica je, da iz uvjerenja Opštine Š. broj 04/1-SL/14 od 15.12.2014. godine proizilazi, da se objekti izgrađeni prije 1979. godine smatraju legalno izgrađenim objektima (u skladu sa tada važećim Zakonom o uređenju prostora i građenju, te članom 3. Odluke SO Š. broj 4/05), a da iz priložene dokumentacije Republičke uprave ... B.L. P.J Š., konkretno popisnih listova proizilazi, da je objekat u kojem se nalazi predmetni stan izgrađen 1978. godine.

Kod takvog stanja stvari, pravilan je zaključak nižestepenih sudova, da se u predmetnom slučaju radi o izgrađenom građevinskom zemljištu i da je tužilac postao vlasnikom predmetne parcele date mu radi građenja objekta, shodno odredbama člana 39. Zakona o građevinskom zemljištu ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 86/03) i člana 330. Zakona o stvarnim pravima ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 124/08, 58/09 i 95/11).

Stoga su nižestepeni sudovi pravilno sudili kada su udovoljili zahtjevu tužioca.

Ovakav zaključak se ne dovodi u pitanje činjenicama: da su na osnovu izjave tužioca, u postupku izlaganja podataka u toku 2006. godine kao posjednici stanova u predmetnoj kući u popisnom listu broj 568 upisana djeca tužioca i to, J.Z. na stanu u podulošku broj 5, K.G. na stanu u podulošku broj 4, K.Z. na stanu u podulošku broj 3 i K.A. na stanu u podulošku broj 2, jer time tužilac nije raspolagao predmetnim nekretninama, već je svojoj djeci iste dao na korištenje, kao posjednicima.

Kako kod takvog stanja stvari, K.A. nije mogao raspolagati predmetnim stanom, jer nije bio vlasnik tog stana, bez uticaja na zaključak sud činjenica, da je K.A. na osnovu ugovora broj OPU-572/15, notara Slađane Tešanović iz Zvornika od 09.04.2015. godine raspolagao predmetnim stanom.

Ovo tim prije, što iz navedenog kupoprodajnog ugovora proizilazi, da su K.A. i R.V., kao ugovorne strane, upozoreni, da kupac R.V. ne može postati vlasnikom predmetnog stana, obzirom da je prodavac, K.A. samo posjednik istog.

Imajući u vidu prednje razloge, neosnovano se revizijom ističe, da tužilac nije dokazao da je vlasnik predmetnih nekretnina, te da tuženi, koji mu je osporio vlasništvo na predmetnim nekretninama, nije pasivno legitimisan.

Obzirom da se bitnim revizionim prigovorima ne dovodi u pitanje zakonitost i pravilnost odluke drugostepenog suda, te kako ista nije zahvaćena nedostacima na koje ovaj sud pazi po

službenoj dužnosti, valjalo je primjenom člana 248. Zakona o parničnom postupku ("Sl. glasnik RS", br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13) suditi kao u izreci ove presude.

Predsjednik vijeća  
Darko Osmić

Za tačnost opravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Amila Podrašćić