

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 71 0 P 214816 22 Rev  
Banjaluka, 19.01.2023. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Biljane Tomić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužiteljica Č.G. iz B., B.B. iz B., i B.D. iz B., koje zastupa punomoćnik S.D., advokat iz B., protiv tužene V.S. iz B., koju zastupa punomoćnik S.M.B., advokat iz B., radi predaje u posjed i u pravnoj stvari tužene - protivtužiteljice V.S. iz B., protiv tužiteljica - protivtuženih Č.G. iz B., B.B. iz B. i B.D. iz B., radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužiteljica i o reviziji tužene, izjavljenim protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 214816 22 Gž 2 od 19.09.2022. godine, na sjednici održanoj dana 19.01.2023. godine, donio je

#### PRESUDU

Revizija tužene se djelimično usvaja, obje nižestepene presude se preinačavaju tako što se utvrđuje da je tužena V.S. zajedno sa pokojnim suprugom V.B., putem građenja stakla pravo svojine na stambeno porodičnom objektu, kući sagrađenoj na parceli broj 752/1, 752/2 i 752/7, upisane u zk. ul. br. 7698 k.o. SP B. (sada zk. ul. br. 12558 SP B.), kao i na pomoćnim objektima izgrađenim na navedenim parcelama, što se po novom premijeru odnosi na parcelu broj 812 upisana u Pl. br. 180/2 k.o. B. 5, površine 845 m<sup>2</sup>.

U preostalom dijelu revizija tužene se odbija.

Revizija tužiteljica se odbija.

Svaka stranka snosi svoje troškove revizionog postupka.

#### Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj: 71 0 P 214816 20 P 3 od 16.11.2021. godine, usvojen je protivtužbeni zahtjev i utvrđeno da je pravno valjan kupoprodajni ugovor sastavljen dana 22. oktobra 1977. godine u Banjaluci, između Č.M.1., sina Đ. iz B., kao prodavca s jedne strane i V.B., sina A. iz B., kao kupca s druge strane, kojim je prodavac Č.M.1. prodao kupcu V.B., šupu-garažu sa veš kuhinjom sagrađenu na k.č.br. 752/1 i 752/2 po starom premijeru, a po novom premijeru dio k.č.br. 812 i 813 (sada k.č.br. 812) upisane u zk.ul.br. 7698 k.o. Banjaluka 5, te mu prenio pravo uživanja na pomenutim parcelama površine 644 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu 40.000,00 dinara, što su tužiteljice - protivtužene dužne trpjeti i dozvoliti da

se tužena - protivtužiteljica uknjiži kod Uprave, PJ B. sa 1/1 prava svojine i prava posjeda na navedenim nekretninama (stav 1 izreke).

Odbijen je tužbeni zahtjev kojim tužiteljice traže da sud donese odluku kojom će obavezati tuženu da tužiteljicama preda u posjed kuću i dvorišne zgrade, zajedno sa zemljištem, sve označeno kao k.č.br. 812, upisana u pl.br. 180 k.o. B. 5, odnosno k.č.br. 752/1, 752/2 i 752/7, upisane u zk.ul.br. 12558 SP B., slobodne od lica i stvari i to u roku od 30 dana od dana dostavljanja odluke, kao i da tužiteljicama nadoknadi troškove postupka (stav 2 izreke).

Odbačena je protivtužba u dijelu kojim tužena - protivtužiteljica traži da se utvrdi da je pravno valjan kupoprodajni ugovor broj I-OV-... od 29. oktobra 1986. godine, zaključen u B., između prednika tužiteljica Č.M.1., sina Đ. iz B., kao prodavca, s jedne strane i prednika tužene V.B., sina A. iz B., kao kupca, s druge strane, kojim je prodavac Č.M.1. prodao kupcu V.B. garažu sa perionom i drvarnicom veličine 6 x 6 m u ulici ..., a koja je zavedena i ležeća na parceli k.č.br. 59/1, zk.ul.br. 7698 k.o. B., za kupoprodajnu cijenu od 40.000,00 dinara (stav 3. izreke).

Odbijen je protivtužbeni zahtjev u dijelu kojim tužena - protivtužiteljica traži da se utvrdi da je pravno valjan kupoprodajni ugovor sačinjen dana 22. oktobra 1977. godine u ., između prednika tužiteljica Č.M.1., sina Đ. iz B., kao prodavca, s jedne strane i prednika tužene V.B., sina A. iz B., kao kupca, s druge strane, kojim je prodavac Č.M.1. prodao kupcu V.B., garažu sa već kuhinjom i drvarnicom veličine 6 x 6 m u ulici ..., a koja je zavedena i ležeća na parceli k.č.br. 759/1, zk.ul.br. 7698 k.o. B. za iznos od 80.000,00 dinara, što su tužiteljice - protivtužene dužne trpjeti i dozvoliti da se tužena -protivtužiteljica uknjiži kod Uprave, PJ B. sa 1/1 prava svojine i prava posjeda na navedenim nekretninama (stav 4 izreke).

Odbijen je protivtužbeni zahtjev u dijelu kojim je tužena - protivtužiteljica tražila da se utvrdi da je V.S. zajedno sa pokojnim suprugom V.B., putem građenja i putem održaja, stekla pravo svojine na stambeno porodičnom objektu, kući sagrađenoj na parceli broj 752/1, 752/2 i 752/7 upisane u zk. ul. br. 7698 k.o. SP B. (sada zk. ul. br. 12558 SP Banjaluka), kao i na pomoćnim objektima izgrađenim na navedenim parcelama, a po novom premijeru odnosi se na parcelu broj 812 upisana u Pl. br. 180/2 k.o. B. 5, površine 845 m<sup>2</sup> (stav 5 izreke).

Obavezane su tužiteljice - protivtužene da tuženoj - protivtužiteljici nadoknade troškove postupka u iznosu od 8.240,00 KM, sa zakonskom zateznom kamatom počev od presuđenja pa do isplate, sve u roku od 30 dana od dana dostavljanja odluke (stav 6 izreke).

Odbijen je zahtjev tužene - protivtužiteljice za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa (stav 7. izreke).

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 214816 22 Gž 2 od 19.09.2022. godine, žalba tužiteljica je djelimično usvojena, presuda Osnovnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 P 214816 20 P 3 od 16.11.2021. godine, u pobijanom usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu (stav 1. izreke) i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 6. izreke), preinačena tako što je odbijen protivtužbeni zahtjev tužene - protivtužiteljice kojim traži da se utvrdi da je pravno valjan kupoprodajni ugovor sastavljen dana 22. oktobra 1977. godine u B., između Č.M.1., sina Đ. iz B., kao prodavca s jedne strane i V.B., sina A. iz B., kao kupca s

druge strane, kojim je prodavac Č.M.1. prodao kupcu V.B. šupu-garažu sa veš kuhinjom, sagrađenu na k.č.br. 752/1 i 752/2 po starom premijeru, a po novom premijeru dio k.č.br. 812 i 813 (sada k.č.br. 812) upisane u zk.ul.br. 7698 k.o. B. 5, te mu prenio pravo uživanja na pomenutim parcelama površine 644 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu 40.000,00 dinara, te da tužiteljice - protivtužene trpe i dozvole da se tužena - protivtužiteljica uknjiži kod Uprave, PJ B. sa 1/1 prava svojine i prava posjeda na navedenim nekretninama.

Odlučeno je da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

U ostalom dijelu žalba tužiteljica je odbijena i označena presuda u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužiteljica (stav 2. izreke), potvrđena.

Žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda u pobijanom dijelu kojim je protivtužba odbačena, u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev, kao i u odbijajućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 3, 4, 5. i 7. izreke), potvrđena.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobijaju tužiteljice, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji i pobijana presuda preinači tako da se usvoji tužbeni zahtjev, a odbiju protivtužbeni zahtjevi.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužena, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijana presuda preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovori na revizije nisu podneseni.

Odredbom člana 237. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13 - dalje: ZPP), propisano je da revizija nije dozvoljena ako vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude ne prelazi 30.000,00 KM, a u privrednim sporovima 50.000,00 KM.

Stavom 3. istog člana propisano je da stranke, u slučajevima kada revizija nije dozvoljena, mogu podnijeti reviziju protiv drugostepene presude ako odluka o sporu zavisi o rješenju nekog materijalnopravnog ili procesnopravnog pitanja važnog za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, a naročito: 1) ako o tom pitanju revizijski sud još nije zauzeo shvatanje odlučujući o pojedinim predmetima ili na sjednici odjeljenja, a riječ je o pitanju o kojem postoji različita praksa drugostepenih sudova, 2) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje, ali je odluka drugostepenog suda zasnovana na shvatanju koje nije podudarno sa tim shvatanjem i 3) ako je o tom pitanju revizijski sud već zauzeo shvatanje i presuda drugostepenog suda se zasniva na tom shvatanju, ali bi, uvažavajući razloge iznesene tokom prethodnog prvostepenog i žalbenog postupka, zbog promjene u pravnom sistemu uvjetovane novim zakonodavstvom ili međunarodnim sporazumima, te odlukom Ustavnog suda Bosne i Hercegovine, Evropskog suda za ljudska prava, trebalo da se preispita sudska praksa.

Stavom 4. člana 237. ZPP, propisano je da u reviziji izjavljenoj prema stavu 3. tog člana, stranka mora jasno da naznači pravno pitanje zbog kojeg je podnijela reviziju, uz određeno navođenje propisa i drugih važećih izvora prava koji se na njega odnose, te izloži razloge zbog kojih smatra

da je ono važno za obezbjeđenje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni.

Kada se tužbeni zahtjev odnosi na nenovčano potraživanje, za ocjenu prava na izjavljivanje revizije mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju tužilac označi u tužbi (član 53. stav 2. tačka 4) ZPP i član 316. stav 1. u vezi sa članom 321. stav 2. ZPP).

Predmetna parnica vodila se po zahtjevu tužiteljica da im tužena preda u posjed kuću i dvorišne zgrade zajedno sa zemljištem, sve označeno kao kč.br.812 upisana u Pl. br. 180 k.o. B. 5, što se po starom premjeru odnosi na kč. br. 752/1, 752/2 i kč. br. 752/7, upisane u zk. ul. 12558 k.o. SP B., slobodne od lica i stvari, te da im naknadi troškove postupka, za koji je u tužbi označena vrijednost predmeta spora iznosom od 3.000,00 KM, i po protivtužbi tužene u kojoj je vrijednost predmeta spora označena iznosom od 35.000,00 KM sa protivtužbenim zahtjevima tužene: da se utvrdi da su pravno valjani kupoprodajni ugovori zaključeni između Č.M.1, kao prodavca i V.B., kao kupca i to: kupoprodajni ugovor zaključen dana 22.10.1977. godine (čiji predmet su šupa-garaža sa veš kuhinjom sagrađena na kč. br. 752/1 i 752/2, po novom premjeru dio kč. br. 812 i 813 upisane u zk. ul. br. 7698 k.o. B. 5, te pravo uživanja na pomenutim parcelama u površini od 644 m<sup>2</sup>), kupoprodajni ugovor zaključen 22.10.1986. godine (čiji predmet je garaža sa veš kuhinjom i drvarnicom veličine 6x6 m, na parceli kč. br. 759/1 upisana u zk. ul. 7698 k.o. B., za iznos od 40.000,00 dinara), kupoprodajni ugovor broj I-OV-... od 29.10.1986. godine, kupoprodajni ugovor zaključen 22.10.1977. godine (čiji predmet je garaža sa veš kuhinjom i drvarnicom površine 6x6 m<sup>2</sup> na parceli kč. br. 759/1 upisana u zk. ul. 7698 k.o. B., za kupoprodajnu cijenu od 80.000,00 dinara), te da tužiteljice priznaju i trpe da se tužena uknjiži kod Uprave, PJ B. sa 1/1 prava svojine i prava posjeda na navedenim nekretninama, kao i eventualni protivtužbeni zahtjev kojim tužena traži da se utvrdi da je tužena zajedno sa svojim prednikom V.B. putem građenja i putem održaja stekla pravo svojine na stambeno porodičnom objektu, kući, sagrađenoj na kč. br. 752/1, 752/2 i 752/7 upisane u zk. ul. br. 7689 k.o. SP B. (sada zk. ul. br. 12558 SP B.), kao i na pomoćnim objektima sagrađenim na navedenim parcelama, što se po novom premjeru odnosi na parcelu broj 812 upisanu u Pl. br. 180/2 k.o. B. 5 površine 845 m<sup>2</sup>, kao i pravo svojine i pravo posjeda na navedenim parcelama po istom pravnom osnovu, da tužiteljice priznaju i trpe da se tužena uknjiži sa 1/1 prava svojine i posjeda na navedenim nekretninama, kao i zahtjev za naknadu troškova postupka.

Protivtužba (član 74. stav 1. ZPP) je samostalna tužba koju tuženi (protivtužilac) podnosi protiv tužioca (protivtuženog) u parnici koja se protiv njega vodi povodom tužbe. Iz procesne samostalnosti tužbe i protivtužbe, takođe proizlazi da se i prava na izjavljivanje revizije po tužbi i protivtužbi cijeni zasebno, slijedom čega se dozvoljenost revizije mora ispitati u odnosu na svaki od postavljenih zahtjeva (iz tužbe i iz protivtužbe), pojedinačno, tj. – vrijednost predmeta spora, odnosno pobijanog dijela pravosnažne presude određuje se zasebno u odnosu na tužbu i u odnosu na protivtužbu i ti se iznosi ne mogu sabirati.

Proizlazi da vrijednost pobijanog dijela pravosnažne presude po tužbi od 3.000,00 KM, odnosno kasnije označenoj na pripremnom ročištu održanom 14.03.2017. godine sa 10.000,00 KM, ne prelaze 30.000,00 KM, zbog čega revizija tužiteljica nije dozvoljena, dok je dozvoljena revizija tužene.

Tužiteljice u reviziji pozivom na odredbu člana 237. stav 3. i 4. ZPP predlažu da se revizija uzme u razmatranje zbog toga što su zahtjev tužbe i protivtužbe u koneksnom odnosu.

Cijeneći da je zahtjev protivtužbe u vezi sa tužbenim zahtjevom (tzv. koneksna protivtužba), da tužba i protivtužba proizlaze iz istog činjeničnog kompleksa, ovaj sud je radi obezbjeđenja jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, reviziju tužiteljica dozvolio.

Revizija tužiteljica nije osnovana.

Revizija tužene je djelimično osnovana.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da tužena drži u posjedu nekretninu označenu po starom premjeru kao kč. br. 752/1, 752/2 i 752/7, upisane u zk. ul. br. 12558 SP B., što po novom premjeru odgovara kč. br. 812 upisana u Pl. br. 180 k.o. B. 5; da prema nalazu vještaka geodetske struke tužena u posjedu drži parcelu po novom premjeru označenu kao kč. br. 812, kućište, kuća i zgrada površine 100 m<sup>2</sup>, njiva 3 klase površine 245 m<sup>2</sup>, dvorište površine 500 m<sup>2</sup>, upisana u Pl. br. 180 k.o. B. 5 na ime tužiteljice Č.G. sa 1/1 dijela, da navedena parcela po starom premjeru odgovara parcelama kč. br. 752/2 oranica, bara, površine 360 m<sup>2</sup>, k.č.br. 752/1 neplodno gradilište, površine 260 m<sup>2</sup>, dijelu k.č.br. 752/7 kuća, kućište i dvorište, površine 299 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul.br. 12558 k.o. B., kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja u korist Č.G. i Č.M. sa po 1/2 dijela, da je predmetna nekretnina na osnovu rješenja Sekretarijata za finansije NO Opštine B. od 27.09.1968. godine, uknjižena kao društvena svojina sa pravom korištenja u korist Č.M.1. i Č.M.2. sa po 1/2 dijela, da je Č.G. sa pravom korištenja na predmetnim nekretninama sa 1/2 dijela upisana na osnovu rješenja o nasljeđivanju Osnovnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 O 130121 11 O od 05.03.2012. godine, kao nasljednik Č.M.1., a upis izvršen dana 29.07.2014. godine (Dn-...), da su u vrijeme kada je Č.M.1. zaključio kupoprodajni ugovor sa V.B. (1977. godine), parcele k.č.br. 752/1, 752/2 i 752/7 bile upisane u zk.ul.br. 7968 k.o. B. sa pravom korištenja Č.M.1. i Č.M.2. sa po 1/2 dijela, a po novom premijeru bile označene kao k.č.br. 812 (površine 435 m<sup>2</sup>) i 813 (površine 410 m<sup>2</sup>), da su reambulacijom spojene u parcelu k.č.br. 812, ukupne površine 845 m<sup>2</sup>, da parcela starog premjera 759/1 koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora od 22.10.1986. godine nije bila upisana u zk.ul.br. 7698 k.o. Banjaluka, kako je to navedeno u ugovoru, već je u to vrijeme bila upisana u zk.ul.br. 13808 k.o. B., a sada je upisana u elektronski zk.ul.br. 10629 k.o. B., kao društvena svojina sa 1/1 i sa pravom korištenja u korist PGP S.M. sa 1/1 dijela, da se po novom premijeru ta parcela odnosi na k.č.br. 447/1 upisana u pl.br. 1935 k.o. B. 5, sa pravom posjeda sa 1/1 dijela u korist PGP S.M.

Nadalje je utvrđeno, na osnovu nalaza vještaka građevinske struke, da je na predmetnom zemljištu u vrijeme kupoprodaje bio započeo sa gradnjom objekat gabarita – prizemlje, veličine 7,60 m x 4,14 m, a nakon kupovine završeni radovi na započetoj dijelu objekta i izvršena dogradnja novog dijela objekta gabarita prizemlje veličine 7,60 m x 8,60 m + 5,50 m x 1,40 m (neto površina 59,53 m<sup>2</sup>), tačnije dograđeni je dio neto površine 34,41 m<sup>2</sup>, da se radi o individualnom stambenom objektu, čvrste gradnje, sadržine dvije sobe, dvije polu sobe, dva hodnika, kupatilo, veranda i ostava u verandi, da na istoj parceli postoji pomoćni montažno – demontažni objekat navedenih gabarita; da su svjedoci koji su saslušani u toku postupka saglasno

potvrdili da je Č.M.1. predmetne nekretnine prodao predniku tužene V.B., da je u vrijeme kupoprodaje na predmetnoj parceli postojala garaža i da nije bilo drugih objekata, da je V.B., zajedno sa tuženom, dogradio garažu i da je ona dobila današnji izgled, da su tužena i V.B. u kući živjeli sa svojom djecom, da su izgradili i pomoćne objekte, a da činjenicu da je V.B., zajedno sa tuženom sve ove godine živio u predmetnim nekretninama, nisu osporavale ni tužiteljice, niti da je pokojni B.V. izgradio nekretnine onako kako danas izgledaju.

Na osnovu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, nalazeći da je predmetne nekretnine V.B. kupio od Č.M.1., da je odmah nakon kupoprodaje, kupac ušao u posjed predmetnih nekretnina i prodavcu platio kupoprodajnu cijenu, da u predmetnim nekretninama živi tužena, da je u smislu odredbe člana 6. Zakona o određivanju građevinskog zemljišta u gradovima i naseljima gradskog karaktera („Službeni list SFRJ“ broj 5/68 i 20/69), koji je bio na snazi u vrijeme zaključivanja kupoprodajnog ugovora 1977. godine, predmetni objekat mogao biti prometovan i sa prenosom prava svojine na objektu, da je na sticaoca objekta prešlo i pravo korištenja, da je Č.M.1. za prodani objekat imao odobrenje za građenje, da je ugovor zaključen u pismenoj formi, da je isti u cijelosti realizovan, prvostepeni sud nalazi da je kupoprodajni ugovor koji je Č.M.1. zaključio sa V.B. 22.10.1977. godine, a kojim je Č.M.1. prodao V.B. šupu-garažu sa veš kuhinjom, sagrađenu na k.č.br. 752/1 i 752/2 po starom premijeru, a po novom premijeru dio k.č.br. 812 i 813 (sada k.č.br. 812) upisane u zk.ul.br. 7698 k.o. B. 5, te mu prenio pravo uživanja na pomenutim parcelama površine 644 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu 40.000,00 dinara, pravno valjan, slijedom čega je pozivajući se na odredbu člana 46. stav 1. Zakona o prometu nepokretnosti („Službeni list SFRJ“ broj 38/78, 4/89, 29/90, 22/91, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 29/94, dalje: ZPN) i člana 9. Zakona o prometu zemljišta i zgrada („Službeni list SFRJ“ broj 43/65, 57/65, 17/67 i 11/74), u tom dijelu usvojio protivtužbeni zahtjev tužene.

Nalazeći da parcela kč. br. 759/1 koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora od 22.10.1986. godine nije bila upisana u zk. ul. br. 7698 k.o. B., kako je u ugovoru navedeno, već u zk. ul. br. 13808 k.o. B., a sada upisana u elektronski zk. ul. br. 10629 k.o. B. kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja u korist PGP S.M. sa 1/1 dijela, da se ta parcela po novom premijeru odnosi na parcelu kč. br. 447/1 upisana u Pl. br. 1935 k.o. B. 5 sa pravom posjeda u korist navedenog preduzeća, da je predmet ove parnice sasvim druga nekretnina, prvostepeni sud zaključuje da tužena nema pravni interes za utvrđivanje pravne valjanosti ovog ugovora, slijedom čega je u ovom dijelu zahtjeva odbacio protivtužbu, dok je ostale protivtužbene zahtjeve odbio, cijeneći da su isti neosnovani s obzirom na činjenicu da je usvojio primarni protivtužbeni zahtjev.

Dalje je, polazeći od toga da je prednik tužene V.B., po osnovu kupoprodajnog ugovora zaključenog dana 22.10.1977. godine, za koji je utvrđeno da je pravno valjan, stekao vanknjižno vlasništvo na predmetnim nekretninama, da je isti od 1977. godine, pa do smrti, bio u posjedu tih nekretnina, kao i tužena koja u istim i danas živi, da je to njen dom, prvostepeni sud je odbio tužbeni zahtjev tužiteljica za predaju u posjed predmetnih nekretnina.

Drugostepeni sud je temeljem odredbe člana 229. stav 4. i člana 226. ZPP žalbu tužiteljica djelimično usvojio i presudu Osnovnog suda u Banjaluci, broj: 71 0 P 214816 20 P 3 od 16.11.2021. godine, u pobijanom usvajajućem dijelu odluke o protivtužbenom zahtjevu (stav 1. izreke) i dosuđujućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 6. izreke), preinačio tako što je odbijen u ovom dijelu protivtužbeni zahtjev tužene – protivtužiteljice, dok je u ostalom dijelu žalba tužiteljica

odbijena i prvostepena presuda u dijelu kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužiteljica (stav 2. izreke), potvrđena.

Žalba tužene je odbijena i prvostepena presuda u pobijanom dijelu kojim je protivtužba odbačena, u dijelu kojim je odbijen protivtužbeni zahtjev, kao i u odbijajućem dijelu odluke o troškovima postupka (stav 3, 4, 5. i 7. izreke), potvrđena.

Drugostepeni sud je obrazložio da tužena nije izvela dokaz čitanjem kupoprodajnog ugovora koji je zaključen između Č.M.1., kao prodavca i V.B., kao kupca dana 22.10.1977. godine, čiji predmet je bila garaža sa veš kuhinjom i drvarnicom veličine 6x6 m<sup>2</sup>, ležeća na parceli kč. br. 759/1 upisana u zk.ul. 7698 k.o. B., pa da, slijedom toga u smislu odredbe člana 7. stav 1. i člana 123. stav 1. ZPP nije dokazala osnovanost protivtužbenog zahtjeva u tom dijelu i da je iz tih razloga protivtužbeni zahtjev u ovom dijelu bilo pravilno odbiti, a ne iz razloga koje je dao prvostepeni sud.

U pogledu zahtjeva da se utvrdi da su pravno valjani kupoprodajni ugovori zaključeni između Č.M.1., kao prodavca i V.B., kao kupca, i to: kupoprodajni ugovor zaključen 22.10.1986. godine (čiji predmet je garaža sa veš kuhinjom i drvarnicom veličine 6x6 m, na parceli kč. br. 759/1 upisana u zk. ul. 7698 k.o. B., za iznos od 40.000,00 dinara) i kupoprodajni ugovor broj I-OV-... od 29.10.1986. godine, drugostepeni sud cijeni da je protivtužbeni zahtjev u tom dijelu valjalo odbiti, a ne odbaciti protivtužbu kako je prvostepeni sud pogrešno zaključio, jer se radi o jednom ugovoru, koji je sastavljen 22.10.1986. godine, a ovjeren 29.10.1986. godine (prepravljan ne samo u pogledu godine kada je zaključen, već i u pogledu broja parcele koja je predmet ugovora), čiji predmet je bila parcela kč. br. 759/1 koja nije bila ni upisana u zk.ul.7698 k.o. B., kako je u tom ugovoru navedeno, već u zk. ul. br. 10629 k.o. B. kao društvena svojina sa pravom svojine na zemljišno knjižno tijelo 2 na PGP S.M. d.o.o. B. sa 1/1 dijela, sa pravom korištenja zemljišta pod zgradom i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, na kojoj prodavac Č.M.1. nije bio vlasnik.

U pogledu ugovora koji je Č.M.1. zaključio sa V.B. 22.10.1977. godine, kojim je Č.M. prodao V.B. šupu-garažu sa veš kuhinjom, sagrađenu na k.č.br. 752/1 i 752/2 po starom premijeru, a po novom premijeru dio k.č.br. 812 i 813 (sada k.č.br. 812) upisane u zk.ul.br. 7698 k.o. B. 5, te mu prenio pravo uživanja na pomenutim parcelama površine 644 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu 40.000,00 dinara, drugostepeni sud nalazi da su parcele koje su bile predmet ovog ugovora: kč. br. 752/1 i 752/2, upisane u zk. ul. 7698 k.o. B., bile upisane sa pravom vlasništva u korist Č.M.2. sa ½ dijela i Č.M.1. sa ½ dijela na osnovu ugovora o diobi broj OV-... od 16.02.1961. godine i rješenja NO Opštine B., broj ... od 04.02.1961. godine, a da je na osnovu rješenja Sekretarijata za finansije Narodnog odbora opštine B., broj Up/I... od 27.09.1968. godine, zemljište opisano u A listu uknjiženo kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja na ime Č.M.1. i Č.M.2. sa po ½ dijela. Dana 08.02.2012. godine formiran je elektronski zemljišno knjižni uložak broj 12558 k.o. B. u kom su preuzeti podaci iz zk. ul. 7698 k.o. B. i to: kč. br. 752/2, kč. br. 752/1 i kč. br. 752/7 sa pravom svojine: društvena svojina sa 1/1 dijela i pravom korištenja na zemljištu u korist Č.M.2. i Č.G. sa po ½ dijela.

Iz navedenog drugostepeni sud zaključuje da su parcele kč.br. 752/1 i 752/2 upisane u zk.ul.br. 7698 (sada zk.ul.br. 12558) k.o. B., u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora 22.10.1977. godine, bile društvena svojina sa upisanim pravom korištenja na zemljištu u korist

Č.M.2. i Č.M.1. sa po 1/2, a da su danas upisane kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja na zemljištu u korist Č.G. sa 1/2 dijela i Č.M.2. sa 1/2 dijela.

Takođe, drugostepeni sud zaključuje da je predmetnim ugovorom Č.M.1. prodao V., šupa-garažu sa veš kuhinjom sagrađenu na kč. br. 752/1 i 752/2, koja je predstavljala privremeni objekat, kako proizlazi iz rješenja SO B., broj ... od 16.06.1971. godine, kojim je Č.M.1. odobreno da može izgraditi garažu, šupu i veš kuhinju u B. u ulici D.M. (lokacija privremena).

Slijedom toga, drugostepeni sud nalazi da u konkretnom slučaju na parcelama koje su bile predmet kupoprodaje nije bila izgrađena zgrada, niti drugi objekti koji se u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini („Službeni list BiH“ broj 13/74) imaju smatrati zgradom ili drugim objektom, već je postojao objekat privremenog karaktera, koji u smislu tog zakona nema karakter zgrade, tako da se u konkretnom slučaju radilo o neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini sa 1/1 dijela, sa pravom korištenja zemljišta u korist Č.M.2. sa 1/2 dijela i Č.M.1. sa 1/2 dijela, slijedom čega u smislu navedenih zakonskih odredbi Č.M. 1. nije mogao ostvareno prvenstveno pravo korištenja iz člana 9. navedenog zakona prenijeti na drugo lice, tj. na V.B., niti je na istog mogao prenijeti pravo korištenja koje je imala Č.M.2., pa zaključuje da je predmetni ugovor protivan odredbi člana 6. stav 1, člana 10. stav 1. i člana 20. Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini i zbog toga ništav u smislu odredbe člana 103. stav 1. Zakona o obligacionim odnosima („Sl. list SFRJ“ broj 29/78, 39/85 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 17/93, 3/96, 39/03 i 74/05, u daljem tekstu ZOO).

Zahtjev tužene da se utvrdi da je zajedno sa svojim prednikom V.B., putem održaja i građenja stekla pravo svojine na stambeno porodičnom objektu, kući sagrađenoj na kč. br. 752/1, 752/2 i 752/7 upisane u zk. ul. br. 7689 k.o. SP B. (sada zk. ul. br. 12558 SP B.), kao i na pomoćnim objektima sagrađenim na navedenim parcelama, što se po novom premjeru odnosi na parcelu kč. br. 812 upisanu u Pl. br. 180/2 k.o. B. 5 površine 845 m<sup>2</sup>, kao i pravo svojine i pravo posjeda na navedenim parcelama po istom pravnom osnovu, po ocjeni drugostepenog suda je neosnovan jer se sve do stupanja na snagu ZSP, pravo svojine održajem nije moglo steći na nekretnini u društvenoj (državnoj) svojini, a od stupanja na snagu ZSP (01.01.2010. godine), postalo je moguće steći pravo svojine održajem na nepokretnosti koja je društvena, odnosno državna svojina, međutim, ne može se govoriti o zakonitoj državini tužene, već samo o savjesnoj, odnosno da je u konkretnom slučaju tužena bila savjestan držalac predmetnih nekretnina koje je njen pravni prednik kupio od Č.M.1. i iste držala u uvjerenju da je njihov vlasnik, ali kako od dana stupanja na snagu ZSP tj. od 01.01.2010. godine do dana podnošenja predmetne tužbe 18.05.2015. godine (a ni do danas) nije protekao rok iz člana 58. stav 2. ZSP (dvadeset godina neprekidnog držanja), tužena kao savjestan držalac ne može steći pravo svojine na predmetnim nekretninama putem održaja.

Dalje drugostepeni sud nalazi, polazeći od toga da je na predmetnoj parceli u vrijeme kupoprodaje bio započet sa gradnjom objekat gabarita – prizemlje veličine 7,60m x 4,14m (bruto površine 31,46m<sup>2</sup>), da se radilo o privremenom objektu (šupa-garaža sa veš kuhinjom), da su odmah nakon zaključenja predmetnog ugovora (1977/78. godine) vlastitim sredstvima prednik tužene V.B. i tužena izvršili dogradnju novog dijela objekta gabarita – prizemlje veličine 7,60m x 4,46m+505mx1,40m (bruto površina 41,60m<sup>2</sup>), tako da je sadašnji objekat gabarita – prizemlje veličine 7,60mx8,60m+5,50mx1,40m, bruto površine 73,06m<sup>2</sup>, odnosno neto korisne površine 59,53 m<sup>2</sup>, da su predmetni građevinski objekat izgradili na zemljištu koje je u vrijeme gradnje, a



tako i danas, društvena svojina, da im predmetno zemljište nije dodijeljeno radi gradnje, tj. nisu bili privremeni ni trajni korisnici tog zemljišta, niti su za gradnju imali potrebno odobrenje (urbanističku i građevinsku dozvolu), da se isti imaju smatrati bespravnim graditeljima.

Kako graditelj bespravno izgrađenog objekta na zemljištu u društvenoj svojini ne može steći pravo svojine na objektu po osnovu građenja na tuđem zemljištu, jer mu zemljište na zakonit način nije dato na korištenje, a građevinski objekat izgrađen bez potrebnog odobrenja predstavlja „priraštaj“ zemljišta kojim raspolaže opština i sve do njegove eventualne legalizacije ima se smatrati pokretnom stvari, drugostepeni sud nalazi da je po osnovu bespravno podignutog objekta na društvenom, sada državnom zemljištu, isključena primjena zakonskih odredbi o sticanju svojine po osnovu građenja na tuđem zemljištu, pa je po ocjeni tog suda neosnovan protivtužbeni zahtjev u dijelu da se utvrdi da je tužena stekla pravo vlasništva na predmetnom objektu putem građenja, slijedom čega ni tužiteljice nisu aktivno legitimisane da traže predaju u posjed predmetnih nekretnina.

Drugostepena presuda je djelimično pravilna.

U pogledu valjanosti zaključenih kupoprodajnih ugovora drugostepeni sud je dao valjane razloge koje prihvata i ovaj sud i koji se revizijom tužene ne dovode u pitanje.

Iz izvedenih dokaza slijedi da su u vrijeme zaključenja ugovora 22.10.1977. godine, koji je Č.M. zaključio sa V.B. i kojim je Č.M. prodao V.B. šupu-garažu sa veš kuhinjom, sagrađenu na k.č.br. 752/1 i 752/2 po starom premijeru, a po novom premijeru dio k.č.br. 812 i 813 (sada k.č.br. 812) upisane u zk.ul.br. 7698 k.o. B. 5, te mu prenio pravo uživanja na pomenutim parcelama površine 644 m<sup>2</sup>, navedene parcele su bile društvena svojina sa upisanim pravom korištenja na zemljištu u korist Č.M.2. i Č.M.1. sa po 1/2, a i danas su upisane kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja na zemljištu u korist Č.G. sa 1/2 dijela i Č.M.2. sa 1/2 dijela, sve do dana kada su zemljište na osnovu odluke nadležnog organa dužni predati korisniku. Takođe, na ovim parcelama koje su bile predmet kupoprodaje nije bila izgrađena zgrada, niti drugi objekti koji se u smislu odredbi Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini imaju smatrati zgradom ili drugim objektom, već je postojao objekat privremenog karaktera, koji u smislu tog zakona nema karakter zgrade, tako da se u konkretnom slučaju radilo o neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenoj svojini sa 1/1 dijela, sa pravom korištenja zemljišta u korist Č.M.2 sa 1/2 dijela i Č. M.1. sa 1/2 dijela, pa pravilno nalazi drugostepeni sud da Č.M.1. nije mogao ostvareno prvenstveno pravo korištenja iz člana 9. navedenog zakona prenijeti na drugo lice, tj. na V.B., niti je na istog mogao prenijeti pravo korištenja koje je imala Č.M.2., zbog čega je taj ugovor ništav u smislu odredbe člana 103. stav 1. ZOO, jer je protivan odredbi člana 6. stav 1, člana 10. stav 1. i člana 20. Zakona o građevinskom zemljištu u društvenoj svojini.

Prednik tužene V.B., kao kupac, po kupoprodajnom ugovoru zaključenom dana 22.10.1977. godine koji su ugovorne strane potpisale, ali nisu ovjerile, je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu Č.M.1., predniku tužiteljice Č.G. i ušao u posjed kupljenih nekretnina, u posjedu kojih je bio sve do smrti, a i tužena je u posjedu predmetnih nekretnina od 1977. godine do danas, koje činjenice su potvrdili svjedoci koje je prvostepeni sud saslušao, a ni tužiteljice nisu dokazale suprotno, niti iz dokaza koji su izvedeni proizlazi da je Č.M.1. za života osporavao

činjenicu da je predmetne nekretnine prodao V.B., te da je protiv istog u vezi s tim pokretao bilo kakve postupke, pa proizlazi da je ugovor u cijelosti realizovan.

Pravilno je odbijen zahtjev da se utvrdi da je tužena stekla pravo svojine na predmetnim nekretninama putem održaja. Ne može se govoriti o zakonitoj državini tužene obzirom da predmetni kupoprodajni ugovor ne predstavlja punovažan pravni osnov, već samo o savjesnoj državini, jer je tužena bila savjestan držalac predmetnih nekretnina koje je njen pravni prednik kupio od Č.M.1. i iste držala u uvjerenju da je njihov vlasnik. Sve do stupanja na snagu ZSP (01.01.2010. godine) pravo svojine održajem nije se moglo steći na nekretnini u društvenoj (državnoj svojini), a od stupanja na snagu ZSP do dana podnošenja tužbe 18.05.2015. godine (a ni do danas) nije protekao rok iz člana 58. stav 2. ZSP (dvadeset godina neprekidnog držanja).

Na predmetnoj parceli u vrijeme kupoprodaje bio je započet sa gradnjom privremeni objekat (šupa-garaža sa veš kuhinjom), gabarita – prizemlje veličine 7,60m x 4,14m (bruto površine 31,46m<sup>2</sup>). Nakon zaključenja predmetnog ugovora, prednik tužene V.B. i tužena, izvršili su dogradnju novog dijela objekta gabarita – prizemlje veličine 7,60m x 4,46m+505mx1,40m (bruto površina 41,60m<sup>2</sup>). Sadašnji objekat je gabarita – prizemlje veličine 7,60mx8,60m+5,50mx1,40m, bruto površine 73,06m<sup>2</sup>, odnosno neto korisne površine 59,53 m<sup>2</sup>, koji su tužena i njen pravni prednik V.B. izgradili odmah nakon zaključenja predmetnog ugovora, vlastitim sredstvima (1977/78. godine), na zemljištu koje je u vrijeme gradnje, a i danas, društvena svojina, koje im nije dodijeljeno radi gradnje, tj. nisu bili privremeni ni trajni korisnici tog zemljišta, niti su za gradnju imali potrebno odobrenje (urbanističku i građevinsku dozvolu), slijedom čega se isti imaju smatrati bespravnim graditeljima objekta.

Graditelj građevinskog objekta, izgrađenog bez odobrenja za građenje, do konačne legalizacije izgrađenog objekta ili do njegovog rušenja ako legalizacija ne bude odobrena odlukom nadležnog organa, uživa sudsku zaštitu koja pripada vlasniku objekta u odnosu na treća lica. Građenjem bez pravnog osnova na građevinskom zemljištu u društvenoj (državnoj) svojini ne može se steći pravo svojine na građevinskoj parceli, niti trajno pravo korišćenja, osim kad zakon dopušta ili propisuje izuzetak. Građevinski objekat izgrađen bez odobrenja za gradnju, iako po namjeni trajan, do legalizacije bespravne izgradnje ima pravni status privremenog građevinskog objekta (pokretne stvari) koja pripada graditelju ili eventualno njegovom pravnom sljedbeniku i koga pogađa eventualna sankcija rušenja.

Kako iz utvrđenih činjenica proizlazi da su tužena i njen pravni prednik V.B. izgradili predmetne objekte odmah nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora, vlastitim sredstvima i radom, oni su izgradili novu stvar i tako na njoj stekali pravo svojine u smislu odredbe člana 22. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima („Službeni list SFRJ“ broj 6/80 i 36/90 i „Službeni glasnik RS“ broj 38/03).

Pogrešno je shvatanje drugostepenog suda da se na takvim objektima ne može utvrđivati svojina, jer okolnost da je objekat bespravno sagrađen nije od uticaja na mogućnost utvrđenja prava (vanknjižnog) vlasništva na građevini.

Pitanje eventualne legalizacije istog (izdavanje lokacijskih uslova, građevinske i upotrebne dozvole) rješava se u upravnom postupku u skladu sa odredbama člana 151-164. Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik RS“ broj: 40/13, 106/15, 3/16 i 104/18).

Odredbom člana 330. a) stav 1. ZSP propisano je da graditelj objekta izgrađenog bez odobrenja za građenje na zemljištu u društvenoj, odnosno državnoj svojini, koji je izgrađen do stupanja na snagu zakona, stiče se pravo svojine na zemljištu koje služi za redovnu upotrebu objekta u postupku legalizacije, što rješenjem utvrđuje organ uprave nadležan za imovinsko pravne poslove u postupku legalizacije (stav 2.).

Iz tog razloga se ne može naložiti da tužiteljice trpe i dozvole da se tužena uknjiži kod Republičke uprave za geodetske i imovinsko-pravne poslove, PJ Banjaluka sa 1/1 prava svojine i prava posjeda na navedenim nekretninama (objekta i zemljišta).

Tužiteljice nisu vlasnici predmetnih nekretnina, jer su parcele kč. br. 752/1 i 752/2, bile upisane u zk. ul. 7698 k.o. B., sa pravom vlasništva u korist Č..2. sa ½ dijela i Č.M.1. sa ½ dijela na osnovu ugovora o diobi broj OV... od 16.02.1961. godine i rješenja NO Opštine B., broj ... od 04.02.1961. godine, a na osnovu rješenja Sekretarijata za finansije Narodnog odbora opštine B., broj Up/I... od 27.09.1968. godine, zemljište opisano u A listu uknjiženo je kao društvena svojina sa 1/1 dijela sa pravom korištenja na ime Č.M.1. i Č.M.2. sa po ½ dijela, te je dana 08.02.2012. godine formiran elektronski zemljišno knjižni uložak broj 12558 k.o. B. u kom su preuzeti podaci iz zk. ul. 7698 k.o. B. i to: kč. br. 752/2, kč. br. 752/1 i kč. br. 752/7 sa pravom svojine: društvena svojina sa 1/1 dijela i pravom korištenja na zemljištu u korist Č.M.2. i Č.G. sa po ½ dijela, do dana kada su ga na osnovu odluke nadležnog organa dužne predati korisniku.

Zbog toga tužiteljice nemaju u smislu odredbe člana 126. i 127. ZSP pravo da traže predaju u posjed predmetnih nekretnina, pa je njihov zahtjev pravilno odbijen.

Slijedom navedenog, ovaj sud je primjenom odredbe člana 248. i člana 250. stav 1. ZPP odlučio kao u izreci.

Iako je tužena djelimično uspjela sa revizijom, samo sa jednim od više kumuliranih zahtjeva, pravilno je bilo ostaviti na snazi drugostepenu odluku da svaka stranka snosi svoje troškove postupka, shodno odredbi člana 386. stav 2. ZPP, kao i odlučiti da svaka stranka snosi svoje troškove revizionog postupka.

Predsjednik vijeća  
Biljana Tomić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić