

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
BROJ: 71 0 P 218407 25 Rev
Banjaluka, 13.11.2025. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Jadranke Stanišić, kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Biljane Majkić Marinković kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužioca D.K. iz B., [...], zastupanog po punomoćniku Daliboru Pejakoviću, advokatu iz Banjaluke, protiv tužene Lj.M. Z. iz H., [...], zastupane po punomoćniku Marijani Kulenović, advokatu iz Banjaluke, radi utvrđenja prava vlasništva, vrijednost spora 51.000,00 KM, odlučujući o reviziji tužioca izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 218407 25 Gž 2 od 10.04.2025. godine, na sjednici održanoj dana 13.11.2025. godine, donio je

PRESUDU

Revizija se odbija.

Obrazloženje

Prvostepenom presudom Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 218407 23 P 2 od 14.11.2024. godine, odbijen je tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je vlasnik i posjednik sa 1/2 dijela zgrade u ulici [...] u B., u naravi jednog četvorosobnog stana korisne površine 100 m², koji se nalazi u prizemlju zgrade i podruma u zgradi površine 22,00 m², koja zgrada je stojeća na k.č. br. 73/179, površine 278 m², upisana u zk. ul. br. 4330 k.o. B., a prema podacima katastra zemljišta na parceli broj 1686/1, površine 278 m², upisana u p.l. br. 4108 k.o. B.[...], što je tužena dužna da prizna i trpi da tužilac na svoje ime i u svoju korist upiše i uknjiži to svoje pravo na navedenoj nekretnini na osnovu ove presude, kao i da mu naknadi troškove postupka (stav I izreke).

Obavezan je tužilac da tuženoj naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 17.210,25 KM, u roku od 30 dana od dana donošenja presude pod prijetnjom izvršenja (stav II izreke).

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

Drugostepenom presudom Okružnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 218407 25 Gž 2 od 10.04.2025. godine, žalba tužioca je odbijena i prvostepena presuda Osnovnog suda u Banjaluci broj 71 0 P 218407 23 P 2 od 14.11.2024. godine, potvrđena.

Odbijen je zahtjev tužioca za naknadu troškova žalbenog postupka.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepenu presudu pobija tužilac, zbog povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija uvaži i pobijana presuda preinači tako da se tužbeni zahtjev usvoji u cjelosti i tužena obaveže na naknadu troškova postupka.

U odgovoru na reviziju tužena osporava navode revizije i predlaže da se ista odbaci kao nedopuštena.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je tužbeni zahtjev tužioca da se utvrdi da je vlasnik i posjednik sa 1/2 dijela zgrade u ulici [...], u B., u naravi jednog četverosobnog stana korisne površine 100 m², koji se nalazi u prizemlju zgrade i podruma u zgradi površine 22,00 m² i zahtjev da tužena prizna i trpi da tužilac na osnovu ove presude uknjiži to svoje pravo na navedenoj nekretnini, kao i da mu naknadi troškove postupka.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio da je predmetna kuća sagrađena 1892. godine od strane M. i S.D., te da je nakon podjele njihove imovine ista kuća pripala S.D., koju su kasnije naslijedile njegove kćerke J.-J. udata D. i M. udata M., s tim da je J.-J.D. dobila prizemlje i podrum, a njena sestra M. udata M. sprat kuće i tavan; da su rješenjem Opštinskog suda u Banja Luci br. O 444/72 od 06.10.1972. godine, na zaostavštini umrle J.-J.D. koja se sastoji od 1/2 dijela nekretnina upisanih u zk. ul. 4330 k.o. B.L. za zakonske nasljednike proglašena njena djeca sin R.D., kćeri D.F., R.T. i M.P. sa po 1/4 dijela; da su rješenjem istog suda br. O 652/90 od 03.07.1990. godine, nakon smrti R.D., na predmetnim nekretninama za zakonske nasljednike iza istog proglašeni njegova supruga Lj.D. sa 1/2 dijela, sestra M.P. i sestričina ostavioca G.G. sa po 1/4 dijela zaostavštine ostavioca, s tim da su iza D.F., koja je umrla prije brata R.D., rješenjem Opštinskog suda u Beogradu u predmetu O 639/73 za nasljednike proglašeni brat ostaviteljice R.D. sa 1/3 dijela i sestre R.T. i M.P. sa po 1/3 dijela; da su Lj.D., kao primalac izdržavanja i tužilac, kao davalac izdržavanja, dana 28.02.2001. godine, zaključili ugovor o doživotnom izdržavanju ovjeren kod prvostepenog suda pod br. OV 5675/1 od 25.07.2001. godine, kojim se davalac izdržavanja obavezao da će ubuduće, kao što je to činio i do zaključenja ovog ugovora, pomagati i izdržavati primaoca izdržavanja sve do njene smrti, a primalac izdržavanja se obavezala da davaocu ostavi u nasljeđe svoju 1/18 dijela na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 4330 k.o. B.L. i to na kč. br. 73/179, dvorište i kućište u pov. 842 m² i k.č. br. 73/246, njiva vrt u pov. 265 m², što se u naravi odnosi na njen suvlasnički dio na četverosobnom stanu u prizemlju stambene zgrade br. 7. u Ul. [...] u B.L. i sukorisnički dio od 1/18 upisan u zk. ul. br. 4330 k.o. B.L., a da su navedene nekretnine upisane u katastarskom operatu u p.l. br. 730 k.o. B.L. 7 i označene kao kč. br. 1686 i 1687, te da navedenim ugovorom Lj.D. izražava volju i daje saglasnost da se tužilac nakon njene smrti useli u stan koji je predmet ugovora na kojem je ona suvlasnik i isključivi posjednik; da su sada pok. R.D. (preminuo dana 01.04.1990. godine) i Lj.D. (preminula dana 26.06.2009. godine) u prizemlju predmetne kuće živjeli sve do svoje smrti; da su na spratu predmetne kuće sve do zemljotresa 1969. godine, stanovale sestre Lj. i V.S., koje su nakon obnove dobile novi stan u B., a da je sprat predmetne kuće bio prazan i nekorišten sve do 1995. godine, kada je u isti stan na spratu kuće uselio M.P. sa porodicom kao podstanar na osnovu ugovora o zakupu zaključenog 1997. godine između tužene i njene majke M.M., kao zakupodavaca i Ž. P., kao zakupca, s tim da je punomoćnik zakupodavaca bila N.M., tetka tužene, kojim ugovorom je ugovorena mjesečna zakupnina od 100 DM i da zakupac u cilju daljeg korištenja sprata predmetne kuće koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, djevojačke sobe, wc, hodnika i potkrovlja nad cijelim objektom kao jednom cjelinom sa posebnim ulazom izvrši kompletnu opravku krova, zamjenu i opravku dotrajale stolarije i podova, sanaciju kompletnog prostora, uvođenje instalacija i struje, opravku svih oštećenja na zidovima, plafonima, dimnjacima, sanaciju fasade, te je ugovoreno da eventualne druge nužne radove izvede zakupac prema predračunu kojim će putem ovlaštenog

stručnog lica odobriti zakupodavac, kao i svaku daljnju sanaciju kuće ili navedenih pojedinih prostorija uz prethodno odobrenje od strane zakupodavca; da su tužena i Lj.D., obe zastupane po tužiocu kao punomoćniku i „Aragosta Invest“ Banja Luka dana 26.05.2003. godine zaključili ugovor o ortakluku kojim su se ugovorne strane sporazumjele da zajednički–ortrački izgrade poslovno stambeni objekat i garažne prostore prema regulacionom planu Grada Banja Luka u Ul. [...] u B.L., te da će novo sagrađeni poslovno stambeni objekat s pripadajućim garažama i ostavama podijeliti na način da tuženoj pripada u vlasništvo jedan trosoban stan površine 70-75 m² sa pripadajućom ostavom u podrumu na trećem spratu i jedno garažno mjesto, a Lj.D. jedan jednosoban stan pov. 30-35 m², na trećem spratu sa pripadajućom ostavom i jedno garažno mjesto, te da tužiocu, po izričitoj želji tužene, pripadne u vlasništvo jedan dvosoban stan, površine 50 - 55 m², na trećem spratu, sa pripadajućom ostavom, s obavezom da ortacima (tuženoj i Lj.D.) izvrše sanaciju postojeće porodične kuće u ulici [...], pod čim se podrazumijeva zamjena kompletnog krova sa crijepom (s tim da se prije postavljanja krovne konstrukcije izvede betonski vijenac, da se obije postojeći malter sa fasade, postavi armaturna mreža, da se ponovo malteriše objekat, a da tužena kao ortak o svom trošku izvrši preostali dio sanacije u skladu sa zahtjevom Zavodu za zaštitu spomenika kulture); da je vještak geodetske struke Milan Pikula u svom nalazu i mišljenju naveo da se radi o porodičnoj stambenoj zgradi spratnosti podrum, prizemlje, sprat i tavana prostor i da je kao parcela br. 73/179, dvorište pov 278 m², upisana zk. ul. 4330 k.o. B.L., u A II listu upisana kuća i štala s pravom korištenja zemljišta u društvenoj svojini i pravom svojine na nekretninama na tužene sa 17/18 dijela i tužioca sa 1/18 dijela, a po katastru označene kao k.č. br. 1686/1- kuća 141 m² i dvorište 137 m² (ukupno 278 m²) upisane u p.l. br. 4108 k.o. B.L. 7 kao posjed tužene sa 5/6 dijela i tužioca sa 1/6 dijela; da je izlaskom na lice mjesta utvrđeno da je tužilac u posjedu prizemlja sa podrumom predmetne kuće, a da je u posjedu sprata kuće i tavana tužena; da je vještak građevinsko arhitektonske struke Tatjana Šutonja u svom nalazu i mišljenju od 02.07.2018. godine, navela da saniranje dijelova objekta kojima je životni vijek istekao predstavljaju radove redovnog održavanja, imajući u vidu da je životni vijek završnih radova 25 godina, zanatskih 33 i instalacija 28,5 godina, i da su svi završni, zanatski i instalaterski radovi koji su rađeni 1900. godine dotrajali usljed upotrebe i starosti do momenta prve sanacije 1970. i da predstavljaju nužne odnosno radove tekućeg održavanja, da su svi radovi koji su urađeni 1970. godine amortizovani 2003. - 2004. godine i da se sva obračunata ulaganja ne mogu uzeti u obzir dva puta, već samo jednom; da iz iskaza parničnih stranaka između ostalog proizlazi da je R.D. od podstanara sa sprata kuće uzimao novac za kiriju i slao ga D.M., ocu tužene i da se prema iskazima svjedoka tačno znalo da je sprat kuće i tavan pripadao M., a da su prizemlje i podrum koristili D. odnosno D., da je svjedok R. S. navela da je sprat predmetne kuće koristila njena porodica i da su na spratu ostale da žive njene tetke V. i Lj.S. sve do zemljotresa, a da je poslije smrti R.D. 1990. godine u prizemlju predmetne kuće ostala da živi njegova supruga Lj.D.

Kod ovako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud nalazi da tužilac, koji je tražio priznavanje prava svojine po tri osnova: građenjem, po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju i po osnovu održaja, nije dokazao da mu po bilo kojem od ovih pravnih osnova pripada ½ dijela vlasničkih prava na predmetnim nekretninama, da je primalac izdržavanja Lj.D. ugovorom o doživotnom izdržavanju ostavila tužiocu u suvlasništvo svoj suvlasnički dio od 1/18 na predmetnim nekretninama, da tužilac nije dokazao da su R.D. i Lj.D. za života podizali tužbe kojima bi osporavali tuženoj i njenim prednicima upis suvlasničkih dijelova na predmetnoj kući, niti je dokazao da su roditelji sada pok. R.D. usmenim ugovorom o poklonu poklonili njemu i njegovoj supruzi Lj. ½ predmetne kuće, budući da je poslije smrti R.D. istog naslijedila njegova

supruga, te njegove sestre i sestričina, koje su nakon smrti brata svoje nasljedne dijelove prenosile na tuženu.

Takođe, prvostepeni sud zaključuje da tužilac nije dokazao ni da je stekao $\frac{1}{2}$ na predmetnim nekretninama održajem, građenjem ni sanacijom, jer je izvedenim dokazima utvrđeno da je kuća sagrađena prije 100 godina i sanirana i prije i poslije zemljotresa, a da je ugovor o ortakluku, kod nesporne činjenice da je ugovarač bila i Lj.D. (preminula 26.06.2009. godine), realizovan u cjelosti.

Drugostepeni sud je žalbu tužioca odbio i prvostepenu presudu potvrdio, temeljem odredbe člana 226. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ br. 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13, 109/21 i 27/24 - u daljem tekstu: ZPP).

Pobijana presuda je pravilna.

Tužilac traži da se utvrdi da je vlasnik i posjednik sa $\frac{1}{2}$ dijela zgrade u ulici [...], u B., u naravi jednog četverosobnog stana korisne površine 100 m², koji se nalazi u prizemlju zgrade i podruma u zgradi površine 22,00 m², koje pravo tvrdi da je stekao po tri osnova: građenjem, po osnovu ugovora o doživotnom izdržavanju i po osnovu održaja.

Predmetna kuća je u suvlasništvu. Sagrađena je 1892. godine od strane M. i S.D., a nakon podjele njihove imovine ista je pripala D.S., koju su naslijedile njegove kćerke J.-J. udata D. i M. udata M., sa po $\frac{1}{2}$ dijela. Rješenjem Opštinskog suda u Banja Luci br. O 444/72 od 06.10.1972. godine, na zaostavštini umrle J.-J.D. koja se sastoji od $\frac{1}{2}$ dijela nekretnina upisanih u zk. ul. 4330 k.o. B.L. za zakonske nasljednike proglašena su njena djeca: sin R.D., kćeri D.F., R.T. i M.P. sa po $\frac{1}{4}$ dijela, a nakon smrti R.D., rješenjem istog suda br. O 652/90 od 03.07.1990. godine, na zaostavštini ovog ostavioca za zakonske nasljednike iza istog proglašeni su njegova supruga Lj.D. sa $\frac{1}{2}$ dijela, sestra M.P. i sestričina ostavioca G.G. sa po $\frac{1}{4}$ dijela zaostavštine ostavioca, s tim da su iza D.F., koja je umrla prije brata R.D., rješenjem Opštinskog suda u Beogradu broj O 639/73 za nasljednike proglašeni brat ostaviteljice R.D. sa $\frac{1}{3}$ dijela i sestre R.T. i M.P. sa po $\frac{1}{3}$ dijela.

Nije sporno da su Lj.D., kao primalac izdržavanja i tužilac, kao davalac izdržavanja, dana 28.02.2001. godine, zaključili ugovor o doživotnom izdržavanju, kojim se davalac izdržavanja obavezao da će pomagati i izdržavati primaoca izdržavanja sve do njene smrti, a primalac izdržavanja da će davaocu izdržavanja ostaviti u nasljeđe svoju $\frac{1}{18}$ dijela na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 4330 k.o. B.L. i to na kč. br. 73/179, dvorište i kućište u pov. 842 m² i k.č. br. 73/246, njiva vrt u pov. 265 m², što se u naravi odnosi na njen suvlasnički dio na četverosobnom stanu u prizemlju stambene zgrade br. 7. u Ul. [...] u B.L.. Ugovor o doživotnom izdržavanju je realizovan i nije osporavan, te se tužilac nakon smrti primaoca izdržavanja (preminula dana 26.06.2009. godine) upisao kao suvlasnik predmetnih nekretnina sa $\frac{1}{18}$ dijela i isti je u posjedu prizemlja sa podrumom predmetne kuće, dok je u posjedu sprata kuće i tavana tužena.

U konkretnom slučaju fizička dioba kuće nije izvršena, već je u pogledu korištenja predmetne kuće između suvlasnika dogovoreno da J.-J.D. koristi prizemlje i podrum, a njena sestra M. udata M. sprat kuće i tavan, na koji način je kuća korištena i od strane njihovih nasljednika.

Prema odredbi člana 20. stav 1. Zakona o osnovnim svojinsko pravnim odnosima („Sl. list SFRJ“ br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik RS“ br. 38/03, u daljem tekstu: ZOSPO), koji se primjenjuje u konkretnom slučaju shodno odredbi člana 344. stav 3. Zakona o stvarnim pravima („Sl. glasnik RS“, broj 124/08, 3/09, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19, u daljem tekstu: ZSP), pravo svojine stiče se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla i nasljeđivanjem. Odredbom člana 21. ZOSPO propisano je da se po samom zakonu pravo svojine stiče stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem zemljištu, odvajanjem od plodova, održajem, sticanjem svojine od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim zakonom. Lice koje od svog materijala, svojim radom izradi novu stvar, stiče pravo svojine na tu stvar (član 22. stav 1. ZOSPO).

Suvlasnici imaju na stvari suposjed, koji može biti različit (mogu se dogovoriti da istovremeno koriste stvar i na koji način, da svaki koristi stvar u određeno vrijeme, da stvar daju u zakup i slično). Pravilo je da svaki suvlasnik ima pravo da stvar drži i da je koristi ne povređujući prava ostalih suvlasnika (član 14. stav 1. ZOSPO). Suvlasnici imaju i pravo da zajednički upravljaju stvarju (član 15. stav 1. ZOSPO).

Prema nalazu vještaka građevinsko arhitektonske struke životni vijek završnih radova je 25 godina, zanatskih 33 godine i instalacija 28 i po godina, a svi završni, zanatski i instalaterski radovi na predmetnoj kući, rađeni 1900. godine dotrajali su usljed upotrebe i starosti do momenta prve sanacije 1970. godine, te da predstavljaju nužne radove, odnosno radove tekućeg održavanja, kao i svi radovi koji su urađeni 1970. godine koji su amortizovani 2003. - 2004. godine.

Iz činjeničnog utvrđenja nižestepenih sudova proizlazi da je kuća sanirana prije i poslije zemljotresa 1970. godine. Koliko sredstava u sanaciju je tada ko od suvlasnika uložio nije poznato niti dokazano, a kako ti radovi predstavljaju nužne radove, odnosno radove tekućeg održavanja, koje u smislu odredbe člana 15. stav 6. ZOSPO snose suvlasnici srazmjerno veličini svojih dijelova, činjenica da su i Lj. i R.D. učestvovali u sanaciji prizemlja u kome su živjeli ne daje osnov sticanja prava svojine građenjem tužiocu (a ni D.R. i Lj., koji to nisu ni tražili od ostalih nasljednika). Isto se odnosi i na radove na sanaciji i rekonstrukciji koji su izvedeni po osnovu ugovora o ortakluku koji su tužena i Lj.D., obe zastupane po tužiocu kao punomoćniku zaključili sa „Aragosta Invest“ Banja Luka dana 26.05.2003. godine i aneks ugovora 06.04.2005. godine, kojim su se strane sporazumjele, između ostalog, da će „Aragosta Invest“ ortacima (tuženoj i Lj.D.) izvršiti sanaciju postojeće porodične kuće u ulici [...].

Tvrđnje tužioca da je on ulagao svoja sredstva u sanaciju predmetne kuće po ugovoru sa firmom Građevinar iz 2003. godine su neosnovane, prije svega što taj ugovor nema ni potpisa ni pečata te firme, niti je dokazano da ima veze sa predmetnom nekretninom, a pogotovo što je u to vrijeme egzistirao ugovor o ortakluku po kome je „Aragosta Invest“ za suvlasnike izvršio sanaciju i rekonstrukciju predmetne nekretnine.

Pravilno nalaze nižestepeni sudovi da je tužilac po ugovoru o doživotnom izdržavanju dobio u suvlasništvo 1/18 dijela predmetnih nekretnina, koliki dio je imala primalac izdržavanja, što je u skladu sa odredbom člana 14. stav 2. ZOSPO koja predviđa da suvlasnik može raspolagati svojim suvlasničkim dijelom bez saglasnosti ostalih suvlasnika. Pri tome, suprotno tvrdnjama tužioca, nema dokaza da su roditelji pok. R.D. usmenim ugovorom o poklonu poklonili njemu i njegovoj supruzi Lj. ½ predmetne kuće, niti da su R.D. i Lj.D. za života osporavali tuženoj (i njenim prednicima) suvlasnički dio na predmetnoj kući, jer je R.D. naslijedila njegova supruga Lj., te

njegove sestre i sestričina, koje su nakon smrti brata svoje nasljedne dijelove prenosile nasljeđivanjem na tuženu.

Pored toga, nisu ispunjeni ni uslovi za sticanje prava svojine putem održaja. Prema odredbama ZSP (član 58. stav 1. i 2.) i odredbama ZOSPO (član 28. stav 2. i 4.), koji je do početka primjene ZSP bio na snazi, održajem se, poštujući principe pravne sigurnosti, faktičko stanje pretvara u pravno stanje. Održajem se može steći pravo svojine samo na osnovu savjesnog posjeda (posjednik opravdano vjeruje da je vlasnik stvari), s tim da je zakonit posjed (posjed zasnovan na punovažnom pravnom osnovu potrebnom za sticanje prava svojine i ako nije pribavljen silom, prevarom ili zloupotrebom povjerenja), potreban za sticanje prava svojine redovnim održajem, u kojem slučaju su propisani kraći rokovi za održaj (10 godina), dok se za vanredni održaj ne traži zakonitost posjeda, ali su zato rokovi za održaj duži (20 godina).

Kako je već rečeno, nekretnine koje su predmet ovog postupka bile su predmet nasljeđivanja i to niko od nasljednika nije osporavao u postupku raspravljanja zaostavštine, već su se u ostavinskim postupcima nasljednici prihvatili svojih suvlasničkih dijelova, koje činjenice su bile poznate i tužiocu (koji je u nekim od tih postupaka bio i punomoćnik nekih nasljednika). Svi nasljednici su znali koje pravo i u kom obimu im pripada na predmetnoj kući, a nekretnine su koristili po dogovoru. Prema tome, ni Lj.D., ni ostali suvlasnici, a ni tužilac, nisu mogli steći pravo svojine putem održaja, niti se održajem može steći pravo svojine na suvlasničkom dijelu.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP.

Predsjednik vijeća
Jadranka Stanišić

Za tačnost opravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarnice
Biljana Ačić