

ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: 72 0 П 020304 18 Рев 2
Бања Лука, 17.10.2018. године

Врховни суд Републике Српске, у вијећу састављеном од судија Росе Обрадовић, као предсједника вијећа, Горјане Попадић и Сенада Тице, као чланова вијећа, у правној ствари тужитеља А.Ш.1 и М.Ш. из Г., Ј.Р. и Ф.Ф. из Р., Х.Г. из П. и И.Ш. из С., сви заступани по М.М., адвокату из Г., против тужених А.Ш.2 и А.Ш.3 из Ш., С.Ш. из А. и Џ.Ш. из Д., сви заступани по М.К. и М.Ђ., адвокатима из Г., ради утврђења права сусвојине на некретнинама, одлучујући о ревизији тужених против пресуде Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 020304 17 Гж 3 од 27.10.2017. године, на сједници одржаној дана 17.10.2018. године донио је

ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Градишци број 72 0 П 020304 13 П 2 од 28.5.2015. године утврђено је да је правни предник тужитеља О.Ш. грађењем стекао право сусвојине са $\frac{1}{2}$ дијела на кући на спрат изграђеној на кч.бр. ... уписана у пл. ... к.о. Г. град, као и на наведеној парцели површине 418 м², што су тужени дужни признати и трпјети укњижбу тужитеља као сувласника наведених некретнина. Истом пресудом тужени су обавезани да тужитељима накнаде трошкове спора у износу од 12.854,00 КМ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бањој Луци број 72 0 П 020304 17 Гж 3 од 27.10.2017. године жалба тужених је одбијена и првостепена пресуда потврђена те тужени обавезани да тужитељима накнаде трошкове ревизионог поступка у износу од 2.125,00 КМ.

Благовременом ревизијом тужени побијају другостепену пресуду због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права с приједлогом да се обје нижестепене пресуде укину и предмет врати првостепеном суду на поновни поступак.

У одговору на ревизију тужитељи предлажу да се ревизија одбије као неоснована.

Ревизија није основана.

Тужитељи у овој парници траже да се утврди да је њихов правни предник О.Ш. грађењем стекао право сусвојине са ½ дијела на некретнинама у Г., ближе описаним у изреци првостепене пресуде, те да се тужени обавезу да им ово право признају и трпе њихову укњижбу у јавним књигама.

Нижестепени судови су утврдили: да су се правни предник тужитеља О.Ш. и правни предник тужених М.Ш. 1962. године договорили да заједно граде кућу на парцели која је била у својини правног предника тужених; да је правни предник тужених саградио приземље, а предник тужитеља спрат куће; да је грађевинска дозвола гласила на преднике обје парничне странке; да су предници странака дана 07.10.1976. године закључили писмени уговор којим је предник тужених признао преднику тужитеља својину на спрату куће; да је у том уговору наведено да у случају смрти предника тужитеља исти треба бити предочен на оставинској расправи; да наведена кућа није ушла у заоставштину предника тужитеља, који је умро 1992. године, већ је ушла у заоставштину предника тужених, који је умро 2008. године, обзиром да је он у катастарском оперативном био уписан као власник спорних некретнина са 1/1 дијела; да су се тужени као насљедници пок. М.Ш. на основу рјешења о насљеђивању укњижили као сувласници предметних некретнина у јавним књигама.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су захтјев тужитеља у цијелости усвојили, примјеном чланова 22. и 24. Закона о основним својинско - правним односима („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90 те „Службени гласник Републике Српске“ број 38/03, даље: ЗОСПО).

Неосновано се у ревизији указује да су нижестепене пресуде захваћене повредама одредаба парничног поступка и утемељене на погрешној примјени материјалног права.

Чланови породичне заједнице могу се споразумјети да заједничким радом стичу одређене ствари (сада члан 10. Закона о облигационим односима - „Службени лист СФРЈ“ број 29/78, 39/85 и 57/89 те „Службени гласник Републике Српске“ број 17/93, 3/96, 39/03 и 74/04). Ако нису супротно уговорили, пресумира се да је њихова воља била да заједничким радом прибаве право сусвојине на одређеној ствари, па према томе и на згради, сразмјерно свом доприносу.

С обзиром на утврђене правно релевантне чињенице да су се предници тужитеља и тужених, који су блиски сродници, споразумјели да заједничким радом за потребе становања изграде стамбену зграду на парцели туженог с тим да преднику тужених припадне приземље, а преднику тужитеља спрат, да је предник тужених својим радом и средствима изградио приземље, а предник тужитеља наставио градњу спрата и кућу покрио, те да су се након што је зграда оспособљена за становање предници странака уселили у исту и до своје смрти у њој становали (предник тужитеља на спрату, а предник тужених у приземљу), нижестепени судови су правилно примијенили материјално право када су утврдили да је предник тужитеља сувласник зграде са 1/2 дијела (што у нарави представља спрат зграде) и да тужитељима по основу насљеђивања припадају одређени сувласнички дијелови у тој некретнини. Оваква одлука је законита са аспекта правила имовинског права о стицању права својине грађењем у широј

породичној заједници, која су важила у вријеме градње (сада члан 20. ЗОСПО). Према тим правилима, чланови породичне заједнице стичу право својине грађењем у тој заједници онако како су се о томе изричито или прећутно споразумјели. Само ако такав споразум међу њима није био постигнут, висина удјела сваког од чланова одређује се према обиму његовог доприноса у изградњи, рачунајући при томе све облике тог доприноса.

Будући да се грађењем стиче својина на оригинаран начин (ово долази до изражаја нарочито у установи грађења на туђем земљишту - чл. 24. до 26. ЗОСПО), споразум између учесника изградње о томе ко ће стећи право својине грађењем представља непосредни основ и начин стицања права својине, па и без уписа у земљишну књигу (упис у земљишну књигу у том случају има значај публицијетета). Чињеница да је неко уписан у земљишним књигама као власник само је претпоставка својине. Та претпоставка отпада ако други, чије стицање није уписано у земљишним књигама, докаже да има ваљан наслов и истинит начин стицања тог права (члан 33. ЗОСПО).

Правни предник тужених је био формални земљишнокњижни власник цијеле зграде, па је иста ушла у његову заоставштину и тужени су ту некретнину наслиједили. Околност што је цијела зграда припала туженима, међутим, није од утицаја на одлуку у овом спору. Будући да тужитељи основ свог тужбеног захтјева за признање права сусвојине њиховом правном преднику заснивају на другом правном основу, а не на праву наслеђивања, њих не веже правоснажно рјешење о наслеђивању донијето у оставинском поступку иза умрлог предника тужених, у смислу члана 239. Закона о наслеђивању („Службени лист СРБиХ“ број 7/80 и 15/80).

Из навода тужених произлази да они не оспоравају тужитељима сусвојину на предметној стамбеној згради, већ да им само оспоравају сусвојину на земљишту на којем је ова зграда саграђена. Међутим, сходно наведеним правилима имовинског права, стицање у породичној заједници заједничким радом и средствима чланова те заједнице се не односи само на стицање грађевинског објекта заједничким грађењем, него и на стицање земљишта, независно од околности што је у земљишној књизи као власник уписан само један од чланова породичне заједнице. Наиме, када је неко сувласник стамбене зграде, он је самим тим и сувласник грађевинске парцеле на којој је та зграда саграђена. Ово стога што је право својине (сусвојине) на земљишту нераскидиво везано са правом својине (сусвојине) на згради изграђеној са намјером да трајно остане тамо гдје је подигнута уз одобрење надлежног органа (трајни грађевински објекат). Грађевинска парцела је недјелјива цјелина, али сувласници одн. етажни власници зграде могу се споразумјети о начину кориштења оног дијела парцеле који није покривен зградом. Земљиште и зграда чине правно јединство и морају бити у својини истог лица па се ни уговором не може правно раздвојити трајни грађевински објекат од земљишта на којем постоји право својине.

Утврђено је да су предници парничних странака 1962. године почели заједничку изградњу породичне стамбене зграде са два стана на земљишту предника тужених и од усељења су користили сваки свој стан. Зграда је изграђена уз одобрење за грађење које је гласило на обојицу. С обзиром да се грађењем на туђем земљишту уз сагласност власника земљишта стиче право својине (сада члан

24. ЗОСПО), предник тужитеља је стекао једнако право на земљиште које је имао и предник тужених.

Супротно наводима ревизије, тужитељи нису могли поставити тужбени захтјев за утврђење сусвојине само на спрату као реалном дијелу зграде. Они су правилно тужбом тражили утврђење њихових идеалних сувласничких дијелова у предметној непокретности. Тек након тог утврђења они стичу право да у поступку диобе своје идеалне дијелове претворе у реални дио (члан 16. ст. 1. и 2. ЗОСПО).

Сходно изложеном, ревизија тужених је одбијена (члан 248. Закона о парничном поступку-, „Службени гласник Републике Српске“ бр. 58/03 до 61/13).

Предсједник вијећа
Роса Обрадовић

За тачност отправка овјерава
руководилац судске писарнице
Амила Подрашчић