

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 73 0 P 025660 20 Rev  
Banjaluka, 11.5.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u Banjaluci u vijeću sastavljenom od sudija: Violande Šubarić, kao predsjednika vijeća, Biljane Tomić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u pravnoj stvari tužitelja B.D. iz Č., koga zastupaju punomoćnici L.R. i M.B., advokati iz B., protiv tuženog M.D. iz Č., koga zastupa punomoćnik R.P., advokat iz B., radi utvrđenja, vrijednost predmeta spora: 40.000,00 KM, odlučujući o reviziji tuženog izjavljenoj protiv presude Okružnog suda u Banjaluci broj: 73 0 P 025660 19 Gž od 12.02.2020. godine, na sjednici održanoj dana 11.5.2021. godine, donio je

## PRESUDU

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Presudom Osnovnog suda u Kotor Varošu broj: 73 0 P 025660 19 P 2 od 22.4.2019. godine, utvrđeno je da je tužitelj po osnovu gradnje, na individualnom stambenom objektu horizontalnih gabarita 9,25 m x 10,90 m, spratnosti prizemlje sa potkrovljem, što u naravi predstavlja jedan trosoban stan površine 82,48 m<sup>2</sup>, (koja stambena jedinica se nalazi na desnom dijelu kuće u odnosu na osu krova i objekta gledajući iz pravca pristupne ulice), a koji objekat je izgrađen na građevinskoj parceli označenoj kao k.č. broj: 41/48 površine 437 m<sup>2</sup>, upisana u p.l. broj: 1250 k.o. O., što se po starom premjeru odnosi na k.č. broj 41/72 površine 437 m<sup>2</sup>, upisana u z.k. ul. broj: 881 k.o. SP O., stekao pravo vlasništva sa ½ dijela na zemljištu i kući, te je tuženi obavezan da trpi da se tužitelj na osnovu te presude upiše u javnim evidencijama nekretnina kao korisnik, vlasnik i posjednik sa ½ dijela na predmetnim nekretninama. Tuženi je obavezan da tužitelju, na ime troškova parničnog postupka, isplati 5.330,14 KM.

Presudom Okružnog suda u Banjaluci broj: 73 0 P 025660 19 Gž od 12.02.2020. godine, žalba tuženog je odbijena i prvostepena presuda potvrđena, te je odbijen zahtjev tuženog za naknadu troškova sastava žalbe, u iznosu od 1.316,25 KM, kao i zahtjev tužitelja za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu, u iznosu od 1.316,25 KM.

Blagovremenom revizijom tuženi pobija drugostepenu odluku zbog povrede postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se osporena presuda ukine i predmet vrati na ponovno suđenje ili da se obje nižestepene presude preinače, tako da se odbije tužbeni zahtjev i tužitelj obaveže da tuženom nadoknadi troškove parničnog postupka.

Tužitelj, u odgovoru, predlaže da se revizija odbije kao neosnovana.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je stekao pravo vlasništva, odnosno suvlasništva, po osnovu građenja, sa dijelom od 1/2 na stambenom objektu, bliže opisanom u izreci prvostepene presude, što u naravi predstavlja jedan trosoban stan površine 82,48 m<sup>2</sup> slijedom čega da je stekao i pravo korištenja, posjeda i vlasništva sa 1/2 dijela na parceli, površine 437 m<sup>2</sup>, bliže označenoj i identifikovanoj u izreci prvostepene presude, sa daljim zahtjevom da se to njegovo pravo upiše u odgovarajuće javne evidencije.

U postupku koji je prethodio donošenju nižestepeni presuda, utvrđeno je da su tužitelj i tuženi bliski srodnici (tužitelj je sin brata tuženog, to jeste tuženi mu je stric); da je tuženom, rješenjem nadležnog organa broj: ... od 26.7.2006. godine dodijeljena na korištenje, radi građenja, predmetna parcela površine 437 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje stambenog objekta, uz naknadu od 2.137,00 KM, temeljem čega je u zemljišnoj knjizi upisano njegovo pravo korištenja na istoj; da je na toj parceli (regulacionim planom formirana kao jedna građevinska parcela koja se ne može cijepati) izgrađen stambeni objekat (prema nalazu vještaka arhitektonsko-građevinske struke) horizontalnih gabarita 9,25 m x 10,90 m, prizemlje i potkrovlje, koji je podijeljen po vertikali i sastoji se od dvije fizički odvojene stambene jedinice sa posebnim ulazima i sopstvenim stepeništem i da mogu funkcionisati kao zasebne cjeline, te se kao takve i upisati u odgovarajuće javne evidencije; da je rješenjem Odjeljenja ... Opštine Č. broj: ... od 19.11.2010. godine data urbanistička saglasnost tuženom za legalizaciju objekta koji je predmet ovog spora; da je rješenjem Uprave B., Područna jedinica Č. broj: ... od 12.12.2016. godine izvršeno pretvaranje tuženikovog prava korištenja predmetne parcele u pravo svojine; da je rješenjem Odjeljenja ... od 17.02.2017. godine data poljoprivredna saglasnost tuženom, bez naknade, za legalizaciju predmetnog stambenog objekta; da je rješenjem Odjeljenja ... broj: ... od 03.8.2017. godine investitoru (tuženom) naknadno izdata građevinska i upotrebna dozvola za taj objekat; da je u z.k. ul. broj: 881 k.o. SP O. od 27.01.2017. godine predmetna parcela (k.č. 41/72, površine 437 m<sup>2</sup>) upisana kao svojina tuženog sa 1/1; da je na osnovu rješenja o naknadnoj građevinskoj i upotrebnoj dozvoli od 03.08.2017. godine, izvršena promjena i u katastarskom operatu, rješenjem broj: ... od 05.01.2018. godine, tako što je u posjedovnom listu broj: 1250 na ime tuženog, sa 1/1, na spornim nekretninama, označenim kao k.č. 41/48, upisana kuća površine 93 m<sup>2</sup> i dvorište u površini od 344 m<sup>2</sup>; da su se svi saslušani svjedoci izjasnili da su predmetni stambeni objekat zajedno gradili tužitelj i tuženi, uz dogovor da stan na lijevoj strani (gledano iz pravca pristupne ulice) pripadne tuženom, a na desnoj strani tužitelju, kako sada i koriste predmetni stambeni objekat.

Nalazeći da je tužitelj, provedenim dokazima a naročito iskazima saslušanih svjedoka dokazao da su predmetni stambeni objekat zajedno gradili on i tuženi, tako da su tu izgradnju, do dovođenja pod krov, finansirali tako da je tuženi plaćao građevinski materijal, a tuženi izvođenje građevinskih radova, a kasnije je svak za sebe dovršavao svoju stambenu jedinicu, slijedom čega da su stekli susvojinu na istom u jednakim dijelovima (kako su se i dogovorili, prije početka izgradnje), a da je cijeli stambeni objekat kao i zemljište na kojem je izgrađen (i koje služi redovnoj upotrebi objekta kako je regulisano urbanističkim planom), upisani u javnim evidencijama kao svojina i posjed tuženog – nižestepeni sudovi su udovoljili tužbenom zahtjevu - prvostepeni sud pozivom na odredbu člana 23. Zakona o stvarnim pravima („Službeni glasnik RS“; br. 124/08, 58/09, 95/11, 60/15 i 107/19), a drugostepeni pozivom na odredbe člana 12. i 24. Zakona o osnovnim svojinsko-pravnim odnosima ("Službeni list SFRJ", br. 6/80 i 36/90, te „Službeni glasnik Republike Srpske, br. 38/93, u daljem tekstu: ZOSPO) i

člana 27. i 36. Zakona o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske, br. 86/03 u daljem tekstu: ZGZ).

Pobijane odluke nižestepenih sudova su pravilne i zakonite. Obrazložene su prihvatljivim, jasnim i logičnim razlozima, koji nisu dovedeni u sumnju navodima revizije.

Kako je naprijed izloženo, na osnovu izvedenih dokaza, utvrđeno je da su parnične stranke zajedničkim snagama, novčanim ulaganjima tuženog za nabavku građevinskog materijala i radom tužitelja koji je i rukovodio radovima, te ih nadzirao i plaćao, izgradili sporni stambeni objekat, na zemljištu koje je dodjeljeno tuženom, kao izbjeglici, a koje je u vrijeme izgradnje bilo upisano kao opštenarodna imovina (društvena, odnosno državna svojina) sa pravom korištenja u korist tuženog.

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.

Ovo i bez obzira kakvo svojstvo ima zemljište na kojem se gradi, jer se u ovom postupku razrješava sporni odnos između parničnih stranaka (bliskih srodnika), graditelja, a ne između graditelja i eventualnog titulara opštenarodne imovine. Pogrešna je tvrdnja revidenta da se na građevinskom objektu podignutom na zemljištu društvene svojine, ne može utvrditi pravo svojine, odnosno susvojine, to jeste da se tužitelj i tuženi nisu ni mogli dogovarati o zajedničkoj izgradnji kuće na društvenom zemljištu, odnosno da je takav dogovor ništav. Naime, na građevinskom objektu podignutom na društvenom (državnom) zemljištu, može se utvrditi pravo susvojine i u korist onog graditelja koji nije imao pravo korištenja na tom zemljištu, ako je taj objekat izgrađen u zajednici. Sudskom odlukom o utvrđenju prava susvojine po tom osnovu, kako je već rečeno, uređuju se samo međusobni odnosi graditelja u odnosu na tako podignut objekat.

Pored toga, saglasno načelu - da sud odlučuje na temelju činjeničnog stanja koje postoji u trenutku zaključenja glavne rasprave, kod nesporne činjenice da je tuženi u međuvremenu, a prije zaključenja glavne rasprave, upisan kao vlasnik spornih nekretnina, irelevantno je što je parcela na kojoj je izgrađen stambeni objekat nekad bila upisana kao opštenarodna imovina, sa pravom njenog korištenja od strane tuženog. Naime, izreka o regulisanju pravnih odnosa među strankama odnosi se na određeni vremenski trenutak u razvoju tih odnosa. To je u pravilu čas kada se završava prikupljanje i ispitivanje činjeničnog fonda. Ako se presuda, kao u ovom slučaju, donosi na osnovu kontradiktornog, usmenog raspravljanja, onda je to momenat zaključenja posljednjeg ročišta na kome se drži glavna rasprava. Drugačije rečeno, ako tužbeni zahtjev nije bio osnovan u vrijeme podnošenja tužbe ali je postao osnovan u vrijeme kada se presuda donosi, sud će usvojiti tužbeni zahtjev.

Prema tome, insistiranje tuženog (u čemu se gotovo iscrpljuje njegova revizija) na činjenici da je predmetna parcela u vrijeme dodjele i izgradnje predmetnog stambenog objekta bila upisana kao opštenarodna imovina i s tim u vezi insistiranje na primjeni odredaba ZGZ, koji je bio na snazi do 01.12.2006. godine i koji je propisivao zaključenje ugovora o zajedničkoj izgradnji na zemljištu dodjeljenom radi građenja samo uz suglasnost skupštine opštine, odnosno skupštine grada (član 38.), te da se pravo svojine na gradskom građevinskom zemljištu može prenijeti, otuđiti, naslijediti ili opteretiti samo zajedno sa zgradom (član 41. stav 1), nije moglo ishoditi drugačiju odluku. Ovo tim prije što je i tim zakonom (odredbom člana 61.) bilo propisano da će skupština opštine ili skupština grada, utvrditi pravo vlasništva u korist graditelja na građevinskom zemljištu u državnoj svojini na kojem je izgrađena zgrada bez prava

korištenja zemljišta radi građenja za koju se može naknadno izdati odobrenje za građenje po odredbama Zakona o uređenju prostora, uz obavezu plaćanja naknade za dodjeljeno građevinsko zemljište na korištenje i za uređenje građevinskog zemljišta, te da Zakon o građevinskom zemljištu Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske, br. 112/06) koji je stupio na snagu 01.12.2006. godine (u vrijeme građenja i prije završetka spornog stambenog objekta) i ne sadrži odredbe kao u članu 38. i 41. ranijeg zakona.

U konkretnom slučaju, ne samo da parnične stranke nisu nešto drugo ugovorile, nego je iskazima brojnih saslušanih svjedoka, nedvojbeno utvrđeno da je predmetni stambeni objekat od početka građen radi rješavanja stambenog pitanja stranaka i njihovih porodica, da su izgrađene dvije potpuno odvojene stambene cjeline sa zasebnim ulazima (dva ista stana u prizemlju sa potkrovljem i zasebnim stepenicama), sa krajnjom namjerom da tuženom i njegovoj porodici pripadne stan na lijevoj strani stambenog objekta (gledano iz pravca pristupne ulice), a tužitelju i njegovoj porodici stan na desnoj strani, odnosno da (s obzirom da je površina oba stana ista, osim kupatila dograđenog iz stana sa desne strane, pa po prirodi stvari, pripala tom stanu) svako od njih dobije u svojinu po 1/2 dijela spornog stambenog objekta. Prema utvrđenom činjeničnom stanju, takav dogovor je i faktički realizovan. Kuća je izgrađena, svako je uselio u svoj dio novosagrađene kuće, najprije tužitelj - krajem 2009. godine, a zatim i tuženi i tako ih nesmetano koriste sve do podnošenja tužbe (13.7.2016. godine) kojom je pokrenut ovaj spor. Tvrdnja tuženog da nije bilo dogovora i da je samo on finansirao i gradio predmetnu kuću opravdano je ocjenjena nedokazanom, jer je u potpunoj suprotnosti sa iskazima brojnih saslušanih svjedoka (koji su - ili bliski srodnici parničnih stranaka, ili komšije, ili osobe koje su izvodile radove - pa im činjenice o kojima su svjedočili, u vezi sa zajedničkom izgradnjom predmetne kuće i korištenjem iste, nisu mogle ostati nepoznate), čiju uvjerljivost i po ocjeni ovoga suda, nije umanjio suprotan iskaz tuženog koji nije podržan drugim izvedenim dokazima.

Za sticanje svojine zajedničkim građenjem na bazi sporazuma bliskih srodnika, nije nužno da se ti odnosi uređuju posebnim pismenim ugovorom. U zajednici srodnika vrlo često nema pismenog sporazuma u času kada se neka stvar stiče, odnosno pribavlja udruženim sredstvima ili samim njihovim radom. Svojina ili susvojina se, u ovom slučaju, stiče na osnovu njihovog sporazuma da se stvar stiče kao zajednička, a taj sporazum ne mora biti ni pismen ni izričit. O postojanju tog sporazuma sudi se prema okolnostima slučaja i ponašanja stranaka, kako je naprijed izloženo.

To što je tuženi u zemljišnim knjigama bio upisan sa pravom korištenja predmetne parcele, a sada je u javnim evidencijama upisan kao vlasnik i posjednik stambenog objekta i zemljišta na kojem je izgrađen, te da na njegovo ime glasi rješenje o urbanističkoj saglasnosti i rješenje o naknadnoj građevinskoj i upotrebnoj dozvoli, samo za sebe, imajući u vidu sve naprijed navedene razloge, ne može biti isključivi dokaz da je predmetni stambeni objekat izgrađen samo za njega, odnosno da je on isključivi vlasnik spornih nekretnina, kako se tvrdi u reviziji.

Proizlazi iz izloženog, da su parnične stranke pravo svojine, sa po 1/2 dijela, na spornom stambenom objektu, odnosno svako od njih na po jednom stanu, te slijedom toga i zemljištu na kojem su izgrađeni i koje služi njihovoj redovnoj upotrebi, stekli sporazumno zajedničkom izgradnjom, na osnovu odredbe člana 21. u vezi sa članom 20. ZOSPO, a tužitelj i na osnovu odredbe člana 24. istog zakona, što i ostale navode revizije čini neosnovanim.

Nižestepene presude nemaju nedostataka na koje ukazuje revizija, niti onih na koje se pazi po službenoj dužnosti. Iz tog razloga, na osnovu odredbe člana 248. Zakona o parničnom

postupku ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 58/03, 85/03, 63/07, 49/09 i 61/13),  
odlučeno je kao u izreci.

Predsjednik vijeća  
Violanda Šubarić

Za tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić