

БОСНА И ХЕРЦЕГОВИНА  
РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ВРХОВНИ СУД РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ  
Број: 80 0 П 078924 21 Рев  
Бања Лука, 18.04.2022. године

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија Сенада Тице, као предсједника вијећа, Тађе Бундало и Горјане Попадић, као чланова вијећа, у правној ствари по тужби тужитеља С.А. из Б., кога у ревизионом поступку заступа пуномоћник В.С., адвокат из Б., против тужене А.Б. из Б., коју заступа старатељ А.М., а ова по пуномоћницима Ф.М., Г.И. и Ле.Б., адвокатима из Т., ради утврђења права својине, вриједност спора 87.768,00 КМ, те по противтужби тужене А.Б. из Б., против тужитеља-противтуженог С.А., ради предаје у посјед, одлучујући о ревизији тужитеља-противтуженог против пресуде Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 078924 20 Гж 2 од 08.02.2021. године, на сједници вијећа одржаној дана 18.04.2022. године, донио је

## ПРЕСУДУ

Ревизија се одбија.

## Образложење

Првостепеном пресудом Основног суда у Бијељини број 80 0 П 078924 20 П 3 од 30.09.2020. године, одбијен је тужбени захтјев тужитеља-противтуженог (у даљем тексту: тужитељ) да се утврди да је грађењем стекао својину на породичном стамбеном објекту који се налази у Б., Улица ... и земљишту потребном за редовну употребу објекта, изграђеном на парцели означеној као к.п. бр. 1654/5, површине 446 м<sup>2</sup>, уписаној у земљишно-књижни уложак број 4313 к.о. Б. 2, са дијелом од 1/1, којој некретнини по катастарској евиденцији одговара некретнина означена као к.п. бр. 1654/5, уписана у лист непокретности број 4606 к.о. Б. 2, те да се тужена обавезе да то призна и да трпи да се тужитељ на основу ове пресуде упише у званичним регистрима непокретности, као власник и посједник са дијелом од 1/1, као и захтјев за накнаду трошкова поступка. Истовремено, усвојен је противтужбени захтјев тужене-противтужитељице (у даљем тексту: тужена) и тужитељу је наложено да туженој врати у слободан посјед и располагање дио к.п. бр. 1654/5 из л.н. бр. 4606 к.о. Б. 2, што по грађевинским подацима одговара к.п. бр. 1654/5 из з.к. ул. бр. 4313 к.о. Б. 2 у дијелу који износи 150 м<sup>2</sup>, са положајем у свему како је то приказано у налазу вјештака М.М. од 15.06.2017. године, означено оквиром зелене боје са скице снимања сачињене по истом вјештаку од дана 30.05.2017. године, слободан од лица, ствари и свих грађевинских објеката изграђених на том дијелу парцеле, односно да у свему успостави претходно стање. Тужитељу је наложено да туженој надокнади трошкове поступка у износу од 8.062,40 КМ.

Другостепеном пресудом Окружног суда у Бијељини број 80 0 П 078924 20 Гж 2 од 08.02.2021. године, жалба тужитеља је одбијена и првостепена пресуда потврђена.

Изјављеном ревизијом другостепену пресуду побија тужитељ, због повреде одредаба парничног поступка и погрешне примјене материјалног права, са приједлогом да се побијана пресуда укине и предмет врати другостепеном суду на поновно суђење.

У одговору на ревизију тужена предлаже да се изјављена ревизија одбије као неоснована или да се иста одбаци као недозвољена.

Према стању списка предмета, тужитељ је првобитно у тужби као вриједност предмета спора исказао износ од 10.290,00 КМ. Након доношења одлуке другостепеног суда број 80 0 П 078924 19 ГЖ од 20.12.2019. године, којом је укинута првостепена пресуда број 80 0 П 078924 18 П 2 од 08.11.2018. године и предмет враћен на поновни поступак, на припремном рочишту одржаном дана 18.06.2020. године тужитељ је као вриједност предмета спора одредио износ од 87.768,00 КМ (вриједност објекта према налазу вјештака грађевинске струке), у односу на које поступање тужитеља према садржају расправног записника првостепени суд није донио никакву процесну одлуку, па не стоји другачија констатација из образложења другостепене пресуде. Код таквог стања ствари, те како је противтужбени захтјев у конексној вези са тужбеним захтјевом, овај суд налази да је, с обзиром на тако исказану вриједност спора и описано непоступање првостепеног суда, ревизија дозвољена.

Ревизија није основана.

У овој парници је одлучивано о тужбеном захтјеву тужитеља да се утврди да је, по основу грађења, стекао право својине са 1/1 дијела на породичном стамбеном објекту, ближе означеном у изреци првостепене пресуде. Предмет спора је и противтужбени захтјев тужене да се тужитељ обавезе да јој преда у посјед, слободан од лица и ствари и свих грађевинских објеката, дио к.п. бр. 1654/5 из л.н. бр. 4606 к.о. Б. 2, што по грађевинским подацима одговара к.п бр. 1654/5 из з.к ул. бр. 4313 к.о. Б. 2, у дијелу који износи 150 м<sup>2</sup> и који је означен на скици вјештака геометра.

Одлучујући о захтјевима странака, по проведеном доказном поступку, првостепени суд је утврдио: да је уговором о купопродаји некретнина од 18.07.2012. године А.М. рођена Б. (сестра тужене) продала тужитељу, као купцу, некретнине означене као к.ч. бр. 1654/6, површине 397 м<sup>2</sup> уписана у л.н. бр. 4607 к.о. Б. 2, односно у зк.ул. бр. 4314 к.о. Б. 2, за коју парцелу је тужитељ продавцу исплатио купопродајну цијену од 15.000,00 КМ; да је наведени уговор овјерен код нотара Ј.С. из Б. под бројем ОПУ...; да се тужитељ укњижио као власник и посједник купљене парцеле; да је тужитељ на парцели коју је купио, означеној као к.ч. 1654/6, изградио стамбени објекат који се једним дијелом простире и на парцели означеној као к.ч. 1654/5 к.о. Б. 2 која је у власништву тужене и то у површини од 40 м<sup>2</sup> а поред тога дијела објекта тужитељ је поставио и жичану ограду са дрвеним кољем којом је додатно захватио дио поменутог парцеле 1654/5 у власништву тужене у површини од 110 м<sup>2</sup>; да је градњу поменутог стамбеног објекта тужитељ започео, а да није прибавио грађевинску дозволу за то; да је на основу налаза вјештака медицинске струке неуропсихијатра др П.Г. утврђено да тужена није процесно способна у вријеме подношења тужбе и противтужбе и да није била пословно способна 2011. године, па јој је постављен старалац за потребе овог парничног поступка у лицу њене сестре А.М.; да тужена због тога што није била пословно способна у вријеме градње предметног стамбеног објекта дијелом и на њеној парцели, није била у могућности да се успротиви таквој градњи и да евентуално о томе

обавијести надлежну урбанистичко-грађевинску инспекцију; да нико други од чланова породице тужене који је о њој водио бригу у периоду од 2012. па до 2016. године није тужитељу оспоравао право на градњу стамбеног објекта; да је сестри тужене А.М. у вријеме градње спорног објекта било познато да се тај објекат гради и на парцели тужене, јер је мајстор који је радио објекат и који је саслушан као свједок С.С. кречом обиљежио дио земљишта на којем ће да гради предметну кућу, а што је обухватало и дио спорног земљишта парцеле тужене; да према налазу вјештака грађевинске струке М.М. произилази да је регулационим планом Л.1 предвиђено да к.ч. бр. 1654/6 и к.ч. бр. 1654/5 обје к.о. Б. 2, чине једну грађевинску цјелину, а тиме и земљиште за редовну употребу предметног стамбеног објекта и да је на обје поменуте парцеле могуће градити један „овај“ стамбени објекат с тим да његов инвеститор мора бити власник обје парцеле; да је, према наведеном вјештаку, објекат саграђен у проценту од 53%; да је првостепени суд поклатио повјерење дијелу исказа тужитеља у којем тврди да му је сестра тужене А. М. обећала да ће му продати укупно 500 м<sup>2</sup> земљишта и да му је чак и обећала да ће му њена сестра такође продати свој плац, а све то прије него што је започео да гради предметни стамбени објекат; да је тужитељ објекат почео да гради 2012. године и те исте године га саградио у фази градње у каквом се сада објекат налази; да је сестра тужене А.М. поднијела надлежном општинском органу пријаву да је наведени објекат грађен без дозволе и да је након тога дошло и до овог спора; да су овај дио исказа тужитеља потврдили и свједоци С.С. и М.А.; да је рјешењем Одјељења ... Града Б. број ... од 27.05.2016. године тужитељу наређено рушење предметног објекта.

На темељу тих чињеница, првостепени суд утврђује да је тужитељ знао да гради и на туђем земљишту и да према томе не може бити савјестан а да је тужена у вријеме градње спорне стамбено породичне зграде била пословно неспособна услед чега се није могла успротивити грађењу, па је закључио да нису испуњени услови да спорно земљиште припадне тужитељу, у смислу одредаба члана 59. став 4. Закона о стварним правима („Службени гласник Републике Српске“, бр. 124/08 до 107/19 - у даљем тексту: ЗСП). Првостепени суд образлаже да је тужитељ имао само усмено обећање сестре тужене да ће му спорно земљиште (дио к.п. бр. 1654/5) касније бити продато, а који усмени договор није био реализован. Поред тога, према становишту првостепеног суда, тужитељ не може стећи право својине на спорном дијелу земљишта и због тога што градња предметног објекта није у потпуности завршена, већ је објекат саграђен у проценту од 53%. Првостепени суд, даље, налази да је у конкретном случају тужитељ грађењем зграде прекорачио међу, али да као несавјестан градитељ ни сходно одредби члана 62. став 1. ЗСП не може стећи право својине на захваћеном земљишту, уз обавезу исплате тржишне вриједности земљишта. Из наведених разлога, првостепени суд је у цјелости одбио тужбени захтјев тужитеља, док је позивом на одредбу члана 59. став 3. ЗСП усвојио противтужбени захтјев и наложио предају у посјед спорног дијела земљишта.

Одлучујући о жалби тужитеља, другостепени суд је прихватио чињенична утврђења и правне закључке првостепеног суда, уз допуну да је тужитељ купопродајним уговором купио одређену парцелу и да је могао знати границе купљене парцеле, па да се ради о прекорачењу међе од стране несавјесног градитеља у смислу одредбе члана 62. став 2. ЗСП, која законска одредба је релевантна у предметној правној ствари. Сагласно наведеном, изјављену жалбу је одбио и првостепену пресуду потврдио.

Нижестепене пресуде су правилне и законите и ревизионим наводима нису доведене у озбиљну сумњу.

Према одредби члана 62. став 1. ЗСП ако је грађењем зграде прекорачена међа, савјесни градитељ стиче право својине на захваћеном земљишту, уз обавезу исплате тржишне вриједности земљишта. Ако је градитељ био несавјестан или ако се власник захваћеног земљишта без одгађања успротивио градњи, власник земљишта може захтијевати успостављање пријашњег стања и накнаду штете или уступити земљиште градитељу уз исплату тржишне вриједности (став 2.).

У конкретном случају, према чињеницама које су утврдили нижестепени судови, грађењем је захваћен мањи дио туђег земљишта, јер је грађењем на парцели чији је власник (к.ч. бр. 1654/6) захваћена и површина од 40 м<sup>2</sup> (са оградом површина од 150 м<sup>2</sup>) парцеле к.ч. бр. 1654/5, која је укупне површине 446 м<sup>2</sup> и која је у власништву тужене, па се, дакле, ради о прекорачењу међе грађењем које је регулисано цитираном законском одредбом, а не о грађењу на туђем земљишту које је регулисано одредбом члана 59. ЗСП.

Према даљем утврђењу нижестепених судова, које је супротно наводима ревидента засновано на правилној оцјени изведених доказа, тужитељ је купопродајним уговором који је закључио са сестром тужене купио парцелу к.ч. бр. 1654/6, површине 397 м<sup>2</sup>, те се укњижио као власник исте. Према исказу самог тужитеља, он је имао само усмено обећање сестре тужене да ће му и њена сестра (тужена у овој парници) продати свој плац (к.ч. 1654/5), што се није десило. Тужитељ је изградњу предметног објекта започео 2012. године и исте године га изградио до фазе изградње у проценту од 53%, иако је према наведеном морао знати да гради и на дијелу парцеле у власништву тужене, а при томе није прибавио грађевинску дозволу (коју није ни могао прибавити док са туженом не ријеша имовинско правне односе), па је, супротно ревизионим наводима, правилан закључак нижестепених судова да је тужитељ био несавјестан. Таквој градњи тужена се није ни могла противити због недостатка пословне способности, како то произлази из налаза вјештака медицинске струке. При томе нема мјеста ревизионим наводима да се старалац тужене могао успротивити градњи, јер према стању списка предмета у том периоду туженој није ни био постављен старалац, односно одговарајућим рјешењем надлежног органа старалац је туженој постављен тек за потребе вођења овог поступка.

Сагласно одредби члана 62. став 2. ЗСП, у случају несавјесности лица које је прекорачило међу грађењем, власнику захваћеног земљишта је дато право избора, које право избора је ограниченије него у случају грађења на туђем земљишту, јер није предвиђена могућност да цијели објекат припадне власнику земљишта (јер је објектом захваћен мањи дио његовог земљишта). Стога власник земљишта може уступити земљиште градитељу, уз исплату тржишне вриједности, а може и захтијевати успостављање пријашњег стања и накнаду штете, што у извјесним случајевима може значити и рушење објекта. Наведеном законском одредбом нису прописана никакава ограничења у погледу вршења права избора од стране власника земљишта. У конкретном случају, тужена тражи успоставу пријашњег стања, па је примјеном наведене законске одредбе нижестепеним пресудама њеном противтужбеном захтјеву правилно удовољено, док је истовремено тужбени захтјев правилно одбијен, јер се не ради о ситуацији из одредбе члана 62. став 1. ЗСП (градитељ није био савјестан).

Из датих разлога, изјављена ревизија је одбијена, примјеном одредбе члана 248. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09, 61/13).

Предсједник вијећа  
Сенад Тица

За тачност отправака овјерава  
Руководилац судске писарнице  
Биљана Аћић