



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 4467/23**  
**13.12.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судије Сање Агатоновић, председника већа и судија Весне Секулић и Данице Косовац, чланова већа, у парници тужиоца Града Београда чији је заступник Градско правобранилаштво Града Београда са седиштем у Београду, Тиршова 3, против туженог АА из ..., чији је пуномоћник Ана Н. Парчетић, адвокат из Београда, Вука Караџића 7-а, ради утврђења права својине, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Вишег суда у Београду П 1245/22 од 10.5.2023. године, у седници већа одржаној дана 13.12.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Београду П 1245/22 од 10.5.2023. године.

**ОДБИЈАЈУ СЕ** као неосновани захтеви тужиоца и туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

**Образложење**

Побијаном пресудом, првим ставом изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди право јавне својине тужиоца на пословном простору у ... у ..., корисне површине 451,73 који се налази у приземљу и подруму стамбене зграде, што би тужени био дужан признати и трпети. Другим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом на име трошкова парничног поступка исплати износ од 320.750,00 динара.

Благовременом изјављеном жалбом тужилац је првостепену пресуду побијао из свих разлога прописаних чланом 373 став 1 Закона о парничном поступку (“Службени

гласник РС” број 72/11...18/20). Трошкове поступка је тражио и определио.

Тужени је доставио одговор на жалбу тужиоца, а трошкове сачињавања одговора је тражио и определио.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним чланом 386 Закона о парничном поступку, другостепени суд је оценио да је жалба тужиоца неоснована.

Током првостепеног поступка нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачке 1,2,3,5,7 и 9 Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности, у смислу одредбе члана 386 став 3 истог закона. Пресуда нема ни недостатака због којих се не може испитати, јер је њена изрека разумљива и није противречна себи нити разлозима пресуде, а у њој су наведени сви разлози о битним чињеницама, који су јасни и непротивречни, чиме тужилац неосновано указује на учињену битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац – купац је са предузећем „Комграп“ Грађевински комбинат из Београда - продавцем, дана 19.12.1968. године закључио неоверен уговор заведен код продавца под бројем 16516/1, којим је уговорен пренос власништва на спорној непокретности (члан 1), да је укупна фиксна вредност купљеног локала 591.855,1 нових динара (члан 2), да се купац обавезује да уговорену цену исплати у року од 8 дана од дана потписивања уговора, а уколико купац не уплати цену из предходног става у предвиђеном року уговор се сторнира, а продавац стиче право слободног располагања локалом (члан 3) и да ће се примопредаја уговореног локала извршити одмах по уплати уговорене вредности (члан 4). Тужилац је дана 3.11.1969. године примио исправану, у свему према техничком опису главног пројекта и закљученом уговору, предметну непокретност, о чему је сачињен записник о примопредаји. Правни претходници тужиоца су уговорима о закупу закљученим дана 31.3.1969. године и 15.12.1975. године, а тужилац уговором о закупу од 31.3.2015. године, као закуподавци предметни пословни простор давали у закуп. Тужба у овом спору поднета је дана 26.4.2018. године.

Решењем Службе за катастар непокретности број 952-02-13-262/2016 од 29.9.2016. године у лист непокретности број ... КО ... уписана је забележба закључка о спровођењу извршења ИИ 81/14 од 23.9.2016. године, јавног извршитеља ... којим се мења предмет извршења, па се уместо спровођења извршења одређеног закључком поступајућег извршитеља пословни број ИИ 81/14 од 1.10.2014. године, а допуњен закључком ИИ 81/14 од 21.4.2015. године утврђењем вредности непокретности, продајом непокретности ради намирења новчаног потраживања према извршном дужнику Холдинг компанија „Комграп“ а.д. Београд у износу од 7.267.687,66 динара са припадајућом законском затезном каматом дана 23.9.2016. године, ради намирења извршног повериоца Предузећа за консултантске услуге „...“ d.o.o. на непокретности означеној у „Б“ листу други део и то улазу ..., приземљу, пословном простору број ... приземље и подрум - ресторан, корисне површине 451,73 м2 уписан из друге јавне евиденције о непокретностима

који је уписан као посебни део зграде број 1 изграђене на кат.парц.број ...

Из извода из листа непокретности број ... КО ... са стањем на дан 23.9.2016. године произлази да је на стамбеној згради за колективно становање у ... уписана мешовита својина, а да је под редним бројем 1, број улаза ..., у приземљу ..., уписан пословни простор за који није утврђена делатност - приземље и подрум - ресторан, власника Холдинг корпорација „Комграп“ а.д. Београд, Теразије број 33 са обимом удела 1/1, као и закључак јавног извршитеља ... пословни рој ИИ 81/2014 од 23.09.2016. године којим се мења предмет извршења по предлогу извршног повериоца тако што се уместо спровођења извршења одређеног закључком поступајућег извршитеља ИИ 81/14 од 1.10.2014. године, а допуњеног закључком ИИ 81/14 од 21.4.2015. године, одређује спровођење извршења забележбом тог закључка у јавну књигу, утврђењем вредности непокретности, продајом непокретности - пословни простор за који није утврђена делатност, евиденцијски број ... број посебног дела .., површине 451,73 м<sup>2</sup> који се налази у приземљу и подруму стамбене зграде за колективно становање у ..., постојећи 1 кат.парц.број ..., све уписано у лист непокретности број... КО ..., и намирењем извршног повериоца из износа добијеног продајом.

Пред Јавним извршитељем ... вођен је извршни поступак извршног повериоца Предузећа за консултантске услуге „...“ d.o.o. против извршног дужника ХК „Комграп“ а.д., ради спровођења извршења одређеног решењем о извршењу Привредног суда у Београду ИИ 281/14 од 13.6.2014. године, ради намирења новчаног потраживања извршног повериоца у износу од 7.267.687,66 динара са припадајућом законском затезном каматом, као и трошковима извршног поступка. Закључком јавног извршитеља ... ИИ број 81/14 од 15.11.2016. године, предата је непокретност – пословни простор корисне површине 451,73 м<sup>2</sup>, који се налази у приземљу и подруму стамбене зграде за колективно становање у ..., на кат. Парц. ..., све уписано у лист непокретности ... КО ... купцу, туженом, за укупну купопродајну цену од 36.955.530,00 динара. Наведеним решењем наложено је РГЗ-СКН Нови Београд да изврши упис права својине на предметној непокретности у корист туженог, што је и учињено, па је тужени у време подношења тужбе био уписан као власник исте.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредби члана 33 Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“, бр. 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“, бр. 29/96 и „Службени гласник РС“, бр. 115/2005 - др. закон), члана 193 и 467 Закона о извршењу и обезбеђењу ("Службени гласник РС", бр. 31/11... 139/14) оценио да је тужени својину на наведеној непокретности стекао на основу одлуке јавног извршитеља у поступку јавне дражбе, те да исто представља оригинарно стицање својине, с обзиром да тужени не изводи своје право из права правних претходника. Савесност туженог се претпоставља у складу са чланом 467 Закона о извршењу и обезбеђењу и током поступка иста није доведена у сумњу изведеним доказима, тим пре што је извршена забележба закључка о спровођењу извршења јавног извршитеља у јавне књиге. Стога је првостепени суд закључио да нису испуњени услови за стицање својине тужиоца у складу са одредбом члана 28 нити у складу са чланом 33 Закона о основама својинско правних односа.

Према оцени другостепеног суда, првостепени суд је на правилно и потпуно утврђено чињенично стање правилно применио материјално право када је одбио тужбени захтев дајући за своју одлуку разлоге, које у целости прихвата и другостепени суд и сходно члану 396 став 2 Закона о парничном поступку, на исте упућује.

Услови за стицање права својине одржајем прописани су одредбом члана 28 став 2 Закона о основама својинскоправних односа тако што савестан и законит држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком десет година и ставом 4 исте одредбе Закона којом је прописано да савесни држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година.

Дакле, одржај је оригинаран начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протеча времена. За стицање права својине ванредним одржајем потребна је савесна државина ствари и протек рока од 20 година за непокретне ствари, а државина потребна за стицање права својине одржајем мора бити савесна. Савесна државина према члану 72 став 2 Закона о основама својинскоправних односа постоји ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова и мора бити савестан за све време трајања одржаја, а савесност се према члану 72 став 3 - претпоставља, тако да држалац није дужан да доказује да је савестан, већ несавесност доказује онај ко се на њу позива. Време потребно за одржај према одредбама члана 30 истог закона почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај.

Одредбом члана 33 Закона о основама својинскоправних односа прописано је да се на основу правног посла право својине на непокретност стиче се уписом у јавну књигу или на други одговарајући начин одређен законом.

Према одредби члана 41 Закона о основама својинскоправних односа лице које је прибавило индивидуално одређену ствар по правном основу и на законит начин, а није знало и није могло знати да није постало власник (претпостављени власник) има право да захтева њен повраћај и од савесног држаоца код кога се та ствар налази без правног основа или по слабијем правном основу (став 1). Када се два лица сматрају претпостављеним власницима исте ствари, јачи правни основ има лице које је ствар стекло теретно у односу на лице које је ствар стекло бестеретно. Ако су правни основи ових лица исте јачине, првенство има лице код кога се ствар налази (став 2).

Према одредби члана 45 Закона о основама својинскоправних односа право својине које одређено лице има на ствар престаје кад друго лице стекне право својине на ту ствар.

Одредбом члана 131 став 1 Закона о извршењу и обезбеђењу прописано је да након полагања цене у случају продаје непокретности јавним надметањем, односно по полагању цене у случају продаје непосредном погодбом суд, односно извршитељ доноси закључак да се непокретност преда купцу и да се у јавну књигу

упише право својине у његову корист. Ставом 2 прописано је да се закључак о предаји непокретности доставља свим лицима којима се доставља и закључак о продаји, као и пореској управи. Ставом 3 прописано је да се против овог закључка може поднети захтев за отклањање неправилности о коме одлучује суд решењем, у складу са чланом 74 овог закона. Ставом 4 прописано је да приговор против решења из става 3 овог члана не одлаже извршење. Ставом 5 прописано је да решење о основаности захтева из става 3. овог члана не утиче на извршену продају, већ само може бити основ за накнаду штете.

Имајући у виду утврђено чињенично стање - да је тужени право својине стекао на јавном надметању закључком јавног извршитеља о предаји непокретности, да је у време подношења тужбе био уписан као власник и у поседу исте и цитиране законске одредбе, правилно је првостепени суд одбио тужбени захтев.

Разматрајући жалбене наводе тужиоца, другостепени суд је оценио да само закључење уговора о купопродаји и исплата купопродајне цене за тужиоца није било довољно за стицање својине над спорном непокретношћу, како је то правилно закључио и првостепени суд. Наиме, наведени уговор представља правни основ (*titulus*) за стицање права својине, као правни посао којим подобан за преношење права својине. Осим подобног основа, потребан је и одговарајући начин стицања (*modus acquirendi*), што у случају стицања својине на непокретности, представља упис у јавне књиге. Тужилац од момента закључења уговора (1968. године) и уласка у посед, па до продаје спорне непокретности на јавном надметању није извршио упис свог права у јавне књиге. Дакле, тужилац се не може сматрати власником по основу купопродајног уговора, као правног посла у смислу члана 33 Закона о основама својинскоправних односа, будући да није испуњен нужан услов уписа у јавне књиге.

На правилност одлуке првостепеног суда нису од утицаја наводи жалбе којима се указује на значај испуњености услова за стицање права својине тужиоца одржајем.

Наиме, тужилац је знао, односно могао знати да у катастру није евидентиран као власник спорне непокретности, јер није предузео никакве радње за упис свог права, а знао је, односно морао је знати да је ХК „Комграп“ а.д. уписни власник, јер су такви подаци јавно доступни, те да имовинска права Града Београда, заступа Градско правобранилаштво, односно стручна служба са потребним знањем о начину стицања права својине, као и њене заштите. Током извршног поступка у јавним књигама извршена је забележба закључка јавног извршитеља ИИ 81/14 од 23.9.2016. године о промени предмета извршења, утврђивањем вредности и продајом спорне непокретности, те је на тај начин поступак јавне продаје спорне непокретности постао јаван свим трећим лицима, дакле и тужиоцу, па је тужилац имао могућност да наведене радње побија правним леком у извршном поступку, што он није учинио. Одлука по основу које је тужени стекао право својине има се зато сматрати правно перфектном, јер иста није побијана у законом прописаном поступку, а парница не може бити корективно средство у случајевима, када је већ прописан други облик заштите права. Стога је доношењем наведене одлуке

државног органа, одржајем стечено право својине тужиоца престало у складу са чланом 45 Закона о основама својинскоправних односа, будући да су оба наведена начина стицања својине оригинерна (изворна), што подразумева да нема преноса права својине са једног титулара на другог, већ се својина стиче испуњењем услова прописаних законом.

Са друге стране, чак и да се прихвати другачији став, односно да одржајем стечено право тужиоца није престало и да тужилац није знао и није могао знати да није постао власник будући да је од момента куповине 1968. године, спорну непокретност имао у посредној државини (јер је наведени пословни простор издавао), те тиме имао фактичку власт у периоду довољном за одржај ( у трајању од 10 година почев од ступања на снагу измена Закона о основама својинскоправних односа дана 4.7.1996. године), тужилац би се у односу на туженог, могао сматрати само претпостављеним власником. Стога, како је тужени право својине на истој непокретности стекао на основу одлуке државног органа, односно јавног извршитеља, која је донета у поступку у коме нису утврђене неправилности или незаконитости, то према становишту другостепеног суда и у смислу цитиране одредбе члана 41 Закона о основама својинскоправних односа тужени, који је у катастру непокретности уписан као власник и који је у савесном поседу спорне непокретности има јаче право својине у односу на тужиоца.

Приликом доношења одлуке Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али их посебно не образлаже, јер су без утицаја на могућност другачијег пресуђења.

Одлука о трошковима првостепеног поступка донета је правилном применом одредаба члана 153, 154 и 163 Закона о парничном поступку који су правилно одмерени у складу са Адвокатском тарифом и Таксеном тарифом важећим на дан пресуђења.

На основу изложеног, применом члана 390 и члана 401 тачка 2 Закона о парничном поступку у вези са чланом 387 став 1 тачка 2 истог закона, одлучено је као у првом ставу изреке ове пресуде.

Како тужилац у жалбеном поступку није успео, а трошак туженог за састав одговора на жалбу није нужен у смислу члана 154 Закона о парничном поступку, то су захтеви тужиоца и туженог за накнаду наведених трошкова другостепеног поступка одбијени као неоснован применом одредбе члана 165 став 1 у вези са чланом 153 Закона о парничном поступку, одлуком садржаном у другом ставу изреке ове пресуде.

**Председник већа - судија**  
Сања Агатоновић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић