



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 120/2025
05.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца „PRO GALVANO MIKROMETAL” д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Тања Мишина, адвокат из ..., против тужених: „DELHAIZE SERBIA” д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Милош Радојевић, адвокат из ... и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво из Београда, ради утврђења права својине, вредност предмета спора 15.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужене Републике Србије изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3180/23 од 19.10.2023. године, у седници одржаној дана 05.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене Републике Србије, изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 3180/23 од 19.10.2023. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 7757/2021 од 28.02.2023. године, у ставу првом изреке, утврђено је да је тужилац власник на посебном делу - пословном простору, који се налази у Београду, у Улици ... бр. ..., у приземљу, и то просторијама: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32 и 33, укупне површине 241,46 м² у објекту бр.1, изграђеном на кат. парцели 11187/1 КО Звездара, уписаном у Листу непокретности бр. 471 КО Звездара, што су тужени дужни да признају и трпе да се тужилац упише као ималац права својине на предметним непокретностима (просторијама) у евиденцији надлежне Службе за катастар непокретности РГЗ Србије. У ставу другом изреке, обавезана је друготужена, да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка од 994.700,00 динара. У ставу трећем изреке, обавезан је тужилац да првотуженом накнади трошкове парничног поступка од 157.650,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности, до исплате.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3180/23 од 19.10.2023. године, одбијена је жалба друготужене, као неоснована и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом и другом изреке.

Против другостепене пресуде, тужена Република Србија је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права и битне повреде одредаба парничног поступка са предлогом да Врховни суд преиначи нижестепене пресуде и одбије тужбени захтев.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских навода, у складу са одредбама члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, број 72/11...10/23 – др. закон), Врховни суд је утврдио да ревизија тужене Републике Србије није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Нису од утицаја ревизијски наводи о томе да изрека другостепене одлуке противречи датим разлозима, будући да се тиме указује да је она захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку. Међутим, таква битна повреда не представља дозвољени ревизијски разлог предвиђен у члану 407. Закона о парничном поступку.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца, РО „Микрометал“ из Београда, као купац и правни претходник првотуженог, РО „Центромаркет“ из Београда ООУР „Угоститељство“, као продавац, закључили су Уговор о продаји пословног простора, који је код правног претходника тужиоца заведен 22.05.1986. године, а код правног претходника првотуженог 08.05.1986. године. Чланом 1. уговора предвиђено је да на основу одлука органа управљања продавац продаје, а купац купује пословни простор у Београду, у ул. ... бр. ..., површине 252 м², док је чланом 3. продавац преузео обавезу да купцу наведени пословни простор преда у посед у року од 15 дана од дана потписивања уговора, а по пријему аванса уговорене цене, која укупно износи 30.240.000,00 динара. Из Записника о примопредаји пословних просторија у ул. ... бр. .. у Београду утврђено је да је 10.06.1986. године извршена примопредаја предметног пословног простора у површини од 252 м² између продавца и купца.

Да је тужилац правни следбеник некадашњег купца првостепени суд је утврдио из садржине Потврде АПР БД 72316/2018 од 21.08.20118. године.

Из садржине Листа непокретности РГЗ бр. 472 КО Звездара утврђено је да је зграда, чији део је предмет тужбеног захтева, изграђена на парцелама бр. 1187/1 (део бр. 1 у површини од 619 м²), број 13265/2 (део бр. 1 у површини од 466 м²) и број 13219/5 (део бр. 2 у површини од 211 м²), као зграда јединице локалне самоуправе - месна заједница са кућним бројевима ...-, спратности ПО-ПР+1, са правним статусом да објекат има одобрење за употребу, затим да су у делу В1 Листа непокретности као имаоци права на објекту на појединим посебним деловима, као корисници, уписани Задружно предузеће „Србија“ и Јавно предузеће ПТТ Саобраћаја Србије, док је на целом објекту као носилац права својине уписана Република Србија, са обликом државна својина 1/1.

Првостепени суд је саслушањем законског заступника тужиоца, као и сведока чији су искази наведени у образложењу првостепене одлуке, утврдио да је правни претходник тужиоца био у несметаној и мирној државини конкретног пословног

простора почев од 10.06.1986. године, те да се након приватизације некадашњег Друштвеног предузећа „Микрометал“, у односу на овде тужиоца ништа није променило у погледу коришћења наведеног пословног простора, како у обиму тако и у врсти делатности од стране истих запослених и исте опреме.

Питање идентификације посебног дела наведене зграде, а који је предмет тужбеног захтева, првостепени суд је разјаснио прибављањем налаза и мишљења вештака грађевинске струке.

Код чињенице да је на целом објекту, односно згради у којој се налази као посебни део и спорни пословни простор, Република Србија уписана као титулар државне својине, нижестепени судови су закључили да је друготужена пасивно легитимисана по постављеном тужбеном захтеву. Посебни део наведеног објекта за који се тражи утврђење права својине у овом поступку, није уписан као посебни део наведене зграде, нити је на пословном простору на коме се тражи утврђење права својине, уписано право коришћења било ког правног субјекта, па ни оних за које друготужена тврди да су морали бити обухваћени тужбеним захтевом. Задружно предузеће „Србија“ и Јавно предузеће ПТТ „Србија“ су уписани у делу „подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист“ у Листу непокретности РС РГЗ 472 КО Звездара као имаоци права на објекту – корисници. Стога су нижестепени судови закључили да Задружно предузеће „Србија“ и ЈП ПТТ Саобраћај „Србија“ нису морали бити обухваћени поднетом тужбом на страни тужених.

Код овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да у смислу одредбе чл. 4. ст. 1. Закона о промету непокретности („Сл. гласник СРС бр. 43/81, 24/85, др. Закон, 28/87, 6/89-др. Закон, 30/89- др. Закона и 40/89, те „Службени Лист СФРЈ“ бр. 55/90 - Одлука УСЈ и „Сл. гласник РС“ 53/93), тужилац - као правни следбеник купца из Уговора о продаји пословног простора од 22.05.1986. године, поседује ваљан правни основ подобан за стицање својине. Према становишту нижестепених судова, у време закључења наведеног уговора и продавац и купац били су радне организације - друштвена предузећа, а наведеним чланом Закона о промету непокретности предвиђено је да се самоуправни споразум, односно уговор о преносу непокретности са једног на друго друштвено правно лице и о замени непокретности у друштвеној својини закључује у писаном облику. Правни претходник тужиоца и правни претходник туженог су закључили наведени уговор у писаном облику и истим извршили прометовање друштвене својине на наведеној непокретности, а првотужени, као правни следбеник продавца, тужиоцу је признао тужбени захтев. Стога, нижестепени судови закључују да је тужилац законит и савестан држалац непокретности, која је предмет тужбеног захтева. Применом одредби чл. 20, 21, 28. ст. 2. и 72. Закона о основама својинско правних односа, нижестепени судови су оценили да је тужилац постао власник спорне непокретности протеком 10 година, као времена потребног за одржај на наведеној непокретности, јер је доказао да је имао ваљан правни основ за стицање својине и јер је био савестан држалац. Како је могућност стицања права својине одржајем на непокретности у друштвеној својини уведена Законом о изменама и допунама Закона о основама својинско правних односа („Сл. лист СРЈ бр. 29/96“) које су ступиле на снагу 04.07.1996. године, то је од тада почео да тече рок одржаја на наведеној непокретности, па су се услови за стицање својине одржајем у конкретном случају стекли 05.07.2006. године. Из наведених разлога су нижестепени судови утврдили право својине тужиоца на просторијама које су специфициране у ставу првом изреке првостепене пресуде, укупне површине 241,46 м²

у објекту бр. 1 изграђеном на кат. парц. 11187/1 КО Звездара, уписаном у ЛН бр. 471 КО Звездара и обавезали друготужену да накнади тужиоцу трошкове поступка.

Врховни суд налази да су нижестепени судови правилно применили релевантне одредбе материјалног права и за изнете ставове у погледу стицања права својине одржајем дали јасно образложење, које ревизијски суд прихвата.

Према одредби члана 20. Закона о основама својинскоправних односа, право својине стиче се и по самом закону и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Према члану 21. истог закона, по самом закону право својине стиче се и одржајем. Према одредби члана 28. став 2. истог закона, савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година. Према одредби члана 30. ст. 1. Закона о основама својинскоправних односа време потребно за одржај почиње тећи оног дана када је држалац ступио у државину ствари, а завршава се истеком последњег дана времена потребног за одржај. Ставом 2. истог члана прописано је да се у време потребно за одржај урачунава време за које су правни претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци. Према одредби члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења. Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Савесност државине се претпоставља.

Из напред цитираних одредби Закона о основама својинскоправних односа следи да је један од начина стицања права својине одржај. Одржај је оригинаран начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протекла времена. Државина представља фактичку власт на ствари. Закон не дефинише шта се подразумева под фактичком влашћу на ствари, али да би се радило о државини на основу које се одржајем може стећи право својине потребно је да држалац предузима радње на основу којих се основано може закључити да је држалац ствари, односно да се држалац према ствари понаша као власник. Постоје две врсте одржаја, редован и ванредни. Нижестепени судови су утврдили да су наступили услови за редовни одржај, будући да је испуњен први услов – а то је законита државина, те да је тужилац савестан, односно тужени није доказао тужиочеву несавесност.

Савесна државина постоји када држалац не зна и не може да зна да ствар, коју држи није његова и савесност се претпоставља. С тим у вези, нижестепени судови су закључили да је државина тужиоца савесна, јер тужени сходно правилу о терету доказивања из члана 228. у вези са чланом 231. став 2. Закона о парничном поступку, није доказао да тужилац има несавесну државину. Тужилац се понашао као власник предметне непокретности у року предвиђеном за редовни одржај, све код чињенице да нико није имао претензије у вршењу његовог права, нити га је ометао у вршењу права, због чега је тужилац имао оправдан разлог да верује да има основ да користи спорну непокретност.

Неосновано ревидент указује на то да тужилац на основу наведеног уговора о продаји пословног простора, није могао стећи својину на спорном пословном простору, јер је правни претходник продавца био само носилац права располагања и коришћења истог простора. У вези са наведеним, а будући да је ревидент истицао ове

наводе и у жалби, правилно је другостепени суд указао на то да је предметни уговор о продаји пословног простора закључен у време режима друштвене својине, те да су и правни претходник тужиоца и правни претходник првотуженог у наведено време биле радне организације, које су на непокретностима могле имати само право коришћења или и право коришћења и располагања. Дакле, правни претходник тужиоца био је носилац права коришћења и располагања непокретности која је била предмет продаје. Купац је закључењем наведеног уговора стекао иста права као и продавац, али је потом дошло до приватизације друштвеног предузећа у приватно, при чему је у поступку утврђено да је и наведени простор био део имовине која је била предмет приватизације. Стога, тужилац на наведеним непокретностима има правни основ за стицање права својине, јер право располагања свакако чини конститутивни део права својине.

На правилност одлуке нису од утицаја наводи ревизије друготужене да је упис који фигурира у јавним књигама нетачан, те да је наводно требало да буде уписан Град Београд. Ово стога што је друготужена имала могућност да овакав упис исправи уколико је то што наводи тачно, а са друге стране тужилац је имао обавезу и могућност да тужи искључиво Републику Србију, као уписаног носиоца права државне својине на спорном објекту. Тужилац тражи да се утврди да је он власник посебног дела зграде у Улици ... бр. ... на побројаним просторијама, које нису у јавним књигама уписане као посебни делови, а како је на целом објекту уписана државна својина и као носилац права својине Република Србија, правилно је тужилац као тужене означио правног следбеника продавца из закљученог Уговора о продаји и Републику Србију, која је у јавним књигама уписана као власник целог објекта.

На основу изложеног, Врховни суд је одбио ревизију тужене Републике Србије као неосновану и применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа-судија
Татјана Матковић Стефановић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић