



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 4926/2018**  
**08.07.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Споменке Зарић и Бисерке Живановић, чланова већа, у парници тужиле-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Драшко Петров, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца „Звезда“ АД из Сурдулице, чији је пуномоћник Игор Соколовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 5920/17 од 12.04.2018. године, у седници од 08.07.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Апелационог суда у Нишу Гж 5920/17 од 12.04.2018. године у ставовима другом и трећем изреке и предмет се враћа том суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Сурдулици П 167/2015 од 06.12.2016. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле да се према туженом утврди њено право својине приземља породичне стамбене зграде у ... на кп. .. уписаној у листу непокретности .. КО ... . Ставом другим изреке усвојен је противтужбени захтев и утврђено да је противтужилац власник пословног простора површине 66 м2 описаног изреком, који се налази у приземљу породичне стамбене зграде у ... на кп .. у листу непокретности .. КО ..., уписано као право својине противтужене, која је обавезана да ово право призна противтужиоцу и омогући му упис код Службе за катастар непокретности. Ставом трећим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка. Допунском пресудом тог суда под истим бројем од 31. августа 2017. године одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиле да се туженом наложи да јој призна право својине на приземљу породичне стамбене зграде на кп .. уписаној на њено име у листу непокретности .. КО ..., да ову непокретност испразни од лица и ствари и преда је тужилци у својину и државину.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 5920/17 од 12.04.2018. године, ставом првим изреке одбијене су као неосноване жалбе парничних странака и потврђена првостепена пресуда у ставовима првом и трећем изреке. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је одбијен као неоснован противтужбени захтев за утврђење да је противтужилац власник пословног простора укупне површине 66 м2 описаног изреком који се налази у приземљу породичне стамбене зграде у ... на кп .. у листу непокретности .. КО ..., уписаног на име противтужене, те да се противтуженој наложи да ово право призна противтужиоцу и

омогући му упис код службе за катастар непокретности. Ставом трећим изреке тужени је обавезан да тужиљи накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 12.000,00 динара.

Против другостепене пресуде у ставовима другом и трећем изреке, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешене примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао другостепену пресуду у побијаном делу, у смислу члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. важећег Закона о парничном поступку – ЗПП, који се примењује по основу члана 506. став 2. ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11) и утврдио да је ревизија туженог основана.

Према утврђеном чињеничном стању, катастарска парцела .. КО ..., по култури зграда површине 167 м<sup>2</sup> и двориште површине 294 м<sup>2</sup> уписани су приликом устројавања премерног катастра 1973. године као власништво сада покојног супруга тужиље ББ, у пописном листу .., без правног основа. Супруг тужиље је са својим оцем закључио Уговор о доживотном издржавању Р ../78 од 22.08.1978. године, којим је обухваћена наведена непокретност. Тужиља је иза смрти свог супруга као његов једини законски наследник наследила непокретност на кп .. поседовни лист .. КО ..., према оставинском решењу од 11.02.1992. године. На основу овог решења о наслеђивању, тужиља се у катастру непокретности Сурдулица уписала као власник објекта бр .. – породична стамбена зграда површине у основи 119 м<sup>2</sup> и објекта бр .. – помоћни објект површине 48 м<sup>2</sup>, и као корисник кп .. на којој се објекти налазе, а као власник парцеле уписана је Република Србија. Породична стамбена зграда на овој парцели састоји се од спрата и приземља површине 66 м<sup>2</sup>, које се састоје од 2 просторије са два посебна улаза, површине од по 30 м<sup>2</sup> и магацинског простора од 6 м<sup>2</sup>. Просторије у приземљу користи тужени јер је у поступку конституисања ООУР „Звезда“, као правног претходника туженог, а који је био у саставу ПТК „Власина продукт“ спорни простор био пријављен и водио се као продавница. ПТК „Власина продукт“ престао је да постоји 1992. године, када се статусном променом поделио на четири самостална правна субјекта. Уговором о делимичном разграничењу непокретности овереним пред Општинским судом у Сурдулицу 27.07.2006. године Ов ../2006, спорни пословни простор припао је ДП „Звезда“ Сурдулица. У поступку приватизације овог друштвеног предузећа, закључен је Уговор о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције између Агенције за приватизацију и ВВ, и дошло је до оснивања туженог „Звезда“ АД. Финансијским вештачењем је утврђено да према књиговодственој евиденцији туженог и његових правних претходника није постојала обавеза плаћања закупа за спорни простор. Према уверењу Службе за катастар непокретности Сурдулица од 25.04.2013. године, кп .. КО ... одговара по пописном катастру катастарској парцели .., која је у решењу о национализацији од 02.11.1959. године уписана на име ГГ.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепеном пресудом је усвојен противтужбени захтев и утврђено да је противтужилац власник пословног простора у приземљу стамбене зграде на катастарској парцели .. лист непокретности .. КО ..., јер је право својине стекао по основу пуноважног правног посла, закљученог са надлежном државном институцијом.

Побијаним делом другостепене пресуде преиначена је првостепена пресуда и одбијен као неоснован противтужбени захтев да се утврди да је противтужилац

власник пословног простора који се састоји од две просторије са два посебна улаза по 30 м<sup>2</sup> и магацинског простора од 6 м<sup>2</sup> у приземљу породичне стамбене зграде на парцели .. у поседовном листу .. КО ... . По оцени другостепеног суда, предмет национализације према решењу о национализацији од 02.11.1959. године била је само катастарска парцела .. КО ..., а не и породична стамбена зграда која се налази на њој. Другостепени суд закључује да тужени нема закониту и савесну државину приземља наведене стамбене зграде, да би стекао право својине у смислу члана 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа. Тужени и његови правни претходници нису никада били уписани у јавне књиге, и нису извршили проверу власништва на том локалу у јавним књигама, што по становишту тог суда значи да нису савесни, а тужени није доказао да је поседовао уговор којим је његов правни претходник купио спорну непокретност од правног претходника тужиље, а који уговор је уништен, те нема законитог основа за стицање својине. Зато је противтужбени захтев одбијен као неоснован.

По оцени Врховног касационог суда, основано се ревизијом туженог указује да је у побијаној другостепеној пресуди због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено, те да је пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП која је утицала на правилност побијане пресуде.

Према члану 28. став 4. Закона о основама својинско-правних односа, савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година. Чланом 72. став 3. овог закона прописано је да се савесност државине претпоставља.

Из чињеничног стања произилази да је тужени са правним претходницима у непрекидној државини приземља спорне породичне стамбене зграде, које се састоји од две засебне просторије са два улаза и магацинског простора, дуже од 20 година, да се наведени пословни простор водио као продавница и био основно средство предузећа „Власина продукт“, да је деобним билансом овај простор припао ДП „Звезда“ и уписан у регистарски уложак Привредног суда у Лесковцу, те да је у поступку приватизације овај пословни простор био саставни део програма приватизације као и предмет уговора о продаји друштвеног капитала методом јавне аукције. Спорна непокретност била је друштвена својина од тренутка извршене национализације, решењем од 1959. године, које није стављено ван снаге, а својина се стиче правноснажношћу одлуке о национализацији. Такође, када је у питању стицање права својине одржајем, за ванредни одржај није потребан услов законитост државине, већ да је протекао рок од 20 година, који услов је у конкретном случају испуњен, а савесност државине се у смислу наведених законских одредаба претпоставља, па се не може прихватити закључак другостепеног суда да нису испуњени законски услови за стицање права својине одржајем. Ово тим пре код неспорне чињенице да тужени и његови правни претходници никада нису плаћали закупнину, а тужиља и њени правни претходници никада нису ни тражили исплату закупнине да би тужени и његови правни претходници евентуално сматрали да је њихово власништво спорно. Врховни касациони суд је имао у виду и да је чланом 226. став 1. Закона о удруженом раду („Службени лист СФРЈ“ 53/76 ...) установљена специјална врста одржаја у корист друштвене својине, по коме се за њено стицање, из разлога правне сигурности, не тражи ни законитост основа стицања, јер је прописано да ако је непокретност постала друштвено средство без правног основа, њено враћање може се захтевати у року од 5

година почев од дана сазнања, а најдоцније у року од 10 година, који рокови су такође у конкретном случају протекли. Другостепени суд је оценио да се не може прихватити тврдња туженог да је његов правни претходник предметни локал купио од правног претходника тужиље уговором који је изгубљен односно уништен, али ова чињеница није била предмет оцене у првостепеној пресуди. Ако је уговор о купопродаји постојао стицалац би био савестан без обзира што се није уписао у јавне књиге. Због свега изнетог, побијана другостепена пресуда је укинута и предмет враћен том суду на поновно суђење.

У поновном поступку, другостепени суд ће узети у обзир изнете примедбе и донети правилну и закониту одлуку о противтужбеном захтеву, као и о трошковима другостепеног поступка.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци, на основу члана 416. став 2. ЗПП.

**Председник већа – судија  
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић