



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 7790/2021
29.06.2022. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија Добриле Страјина, председника већа, Гордане Комненић и Драгане Миросављевић, чланова већа, у парници тужиоца „Хришћански евангелизациони центар“ из Бачког Петровца, чији је пуномоћник Бошко Ковачевић, адвокат из ..., против тужених Општине Бачки Петровац из Бачког Петровца, коју заступа Елена Турански, адвокат из ... и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво, са седиштем у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 745/21 од 22.07.2021. године, у седници одржаној 29.06.2022. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 745/21 од 22.07.2021. године, тако што се **ОДБИЈА** жалба тужене Републике Србије и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 477/2019 од 02.12.2020. године.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужена Република Србија да тужиоцу накнади трошкове ревизијског поступка у износу од 140.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема одлуке.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Новом Саду П 477/2019 од 02.12.2020. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац власник непокретности магацин у селу и двориште, саграђен на парцели број .. у површини од 385м², који је уписан у зкњ.ул. бр. .. КО Ставом другим изреке, обавезани су тужени да признају право власништва над предметним непокретностима и трпе да се на основу пресуде изврши земљишно-књижни и катастарски пренос власништва на описаним непокретностима на име тужиоца. Ставом трећим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно надокнаде трошкове парничног поступка у износу од 472.350,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде па до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 745/21 од 22.07.2021. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба тужене Републике Србије и првостепена пресуда преиначена тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац власник непокретности магацин у селу и двориште, саграђен на парцели број .. у површини од 385м², који је уписан у зкњ.ул. бр. .. КО ... и да се обавезу тужени да су дужни признати право власништва над предметним непокретностима и

трпети да се на основу ове пресуде изврши земљишно-књижни и катастарски пренос власништва на описаним непокретностима на име тужиоца. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да туженој Републици Србији накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 30.000,00 динара. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженој Републици Србији накнади трошкове другостепеног поступка у износу од 60.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“, број 72/11...18/20) и утврдио да је ревизија тужиоца основана.

У поступку пред нижестепеним судовима није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, на основу члана 408. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, дана 11.07.1994. године Општина Бачки Петровац, као продавац, и тужилац, као купац, закључили су купопродајни уговор којим су констатовали да се уговором реализује решење СО Бачки Петровац о продаји непокретности непосредном погодбом. Предмет уговора је непокретност уписана у књ.ул. бр .. КО ..., магазин који се налази у ... у Улици ... број .., на парцели број .. у површини од 3а 85м² уз пренос права коришћења предметне парцеле. Уговор је оверен пред Општинским судом у Новом Саду, Одељење Бачки Петровац под Ов.бр. 661/94 од 13.07.1994. године. Тужилац је продавцу исплатио уговорену купопродајну цену и на основу уговора укњижио се као власник предметне некретнине парцеле број .. – магазин у селу и двориште површине 03а 85м². На парцели број .. налази се више објеката. Главни улични објекат је изграђен око 1920. године и уписан је у земљишне књиге као магазин у селу, а остали дворишни објекти су грађени накнадно након 1996. године, када је тужилац купио некретнину. Објекти су реновирали више пута, а тужиоцу нико није приговарао нити се противио извођењу радова на надоградњи и адаптацији. Тужилац је у мирном поседу целе предметне некретнине од закључења купопродајног уговора 1994. године до данас и нико га није ометао у мирном поседу. Основни суд у Новом Саду је 09.11.2016. године донео пресуду П 8600/14 којом је усвојио тужбени захтев АА из тужбе која је поднета том суду 11.03.2013. године и утврдио да је ништав купопродајни уговор закључен између Општине Бачки Петровац као продавца и тужиоца као купца Ов број 661/94 од 13.07.1994. године. Врховни касациони суд донео је 30.01.2019. године пресуду Рев 1038/18 којом је преиначио пресуду Апелационог суда у Новом Саду од 13.09.2017. године, тако што је одбио жалбу тужених Општине Бачки Петровац и тужиоца и потврдио првостепену пресуду П 8600/14 од 09.11.2016. године.

Првостепени суд је усвојио тужбени захтев закључујући да, тужилац није стекао право својине грађењем на туђем земљишту, али су се стекли услови за стицање права својине предметне непокретности ванредним одржајем. Како је спорни купопродајни уговор оглашен ништавим, тужилац није могао имати закониту државину над предметним непокретностима, али како је тужилац закључењем спорног уговора био у уверењу да је тиме постао власник предметних непокретности, тим пре што се на основу истог укњижио у земљишним књигама као власник непокретности, то

је државина тужиоца на предметним непокретностима била савесна све до момента утврђења да је његов купопродајни уговор ништав, ревизијском одлуком Врховног касационог суда од 30.01.2019. године, када је савесност тужиоца престала.

Међутим, другостепени суд је закључио да је првостепени суд извео погрешан закључак у односу на савесност тужиоца. Наиме, непокретност која је предмет овог поступка била је и у друштвеној својини, па време потребно за одржај се има рачунати од 04.07.1996. године, када је Законом о изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа брисана одредба члана 29. закона о забрани одржаја на стварима у друштвеној својини, а како је АА дана 11.03.2013. године поднео тужбу да се утврди да је ништав уговор о купопродаји од 11.07.1994. године закључен између Општине Бачки Петровац и тужиоца, који поступак је окончан усвајањем тужбеног захтева, то је подношењем тужбе за ништавост тужилац престао бити савестан држалац непокретности тако да није протекао рок потребан за ванредан одржај.

Међутим, по оцени Врховног касационог суда основани су наводи ревизије о погрешној примени материјалног права од стране другостепеног суда у погледу испуњености услова за стицање права својине одржајем.

Одредбом члана 28. Закона о основама својинскоправних односа прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година (став 2), а савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4). Чланом 30. став 1. и 2. истог закона прописано је да 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. Чланом 72. став 1. овог закона прописано је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављен силом, преваром или злоупотребом поверења, а ставом 2. да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а ставом 3. истог члана да се савесност државине претпоставља.

Изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СРЈ“ бр. 29/96 од 26.07.1996. године) брисана је одредба члана 29. којим је било прописано да се одржајем не може стећи право својине на средствима и правима у друштвеној својини.

Одржај представља консолидацију правног стања са фактичким стањем. Редовни одржај постоји када је државина била савесна и законита и када је протекао законом одређени рок. По протеку законског рока се фактички само декларише испуњеност правних претпоставки за одржај. Изменама и допунама Закона о основама својинскоправних односа изједначени су сви својински облици и брисан члан 29. који није допуштао стицање права својине по основу одржаја на друштвеној својини, тако да од дана ступања на снагу тог закона и физичка лица могу постати титулари права својине по основу оригинарног стицања својине на непокретностима која су се у јавним књигама водиле као друштвена својина, под условима из члана 2. Закона о основама својинскоправних односа. Тужилац је предметну непокретност купио на основу овереног уговора о купородаји непокретности од 13.07.1994. године од Општине Бачки Петровац, са констатацијом да се уговором реализује решење Скупштине општине Бачки Петровац о продаји предметних непокретности

непосредном погодбом. Предметни уговор је закључен у законом прописаној форми, оверен и испуњен у целости, купопродајна цена исплаћена, а тужилац је ступио у државину непокретности и укњижио се као власник. Овај уговор представља основ за закониту државину, а околност да је уговор касније проглашен ништавим, јер је пре продаје непосредном погодбом требало да се покуша продаја јавним надметањем не може утицати на законитост државине тужиоца, с обзиром да је тужилац у државину ступио по основу уговора који представља законит правни основ за државину. Суштина института редовног одржаја је управо могућност да лица која су ступила у државину непокретности по основу законитог правног основа, који међутим не може представљати основ за стицање својине, стекну право својине под условом да су у савесној државини те непокретности десет година. У конкретном случају тужилац је био у мирној и несметаној државини још од 1994. године, али како се радило о земљишту које је државна својина, на којој се одржај према горе цитираним одредбама могао стећи тек од 03.08.1996. године, то је од тог момента па до 11.03.2013. године, када је АА поднео тужбу за утврђење ништавости уговора, постојала мирна и несметана државина тужиоца. Код наведеног следи да је тужилац био у савесној државини непокретности у периоду дужем од десет година, а да је на страни тужених, сходно члану 72. став 3. Закона о основама својинскоправних односа по којој се савесност претпоставља, био терет доказивања супротног.

Из наведених разлога, Врховни касациони суд је донео одлуку као у изреци пресуде применом одредбе члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Како је тужилац успео у ревизијском поступку, то је Врховни касациони суд применом члана 165. у вези члана 150. и 153. ЗПП, обавезао тужену Републику Србију да тужиоцу накнади трошкове за састав ревизије у износу од 60.000,00 динара и износ од 80.000,00 динара на име таксе на ревизију, а у складу са захтевом тужиоца.

**Председник већа – судија
Добрила Страјина,с.р.**

**За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић**