



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 912/2023**  
**25.04.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш и Татјане Матковић Стефановић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца ОК Радио ДОО Врање, чији је пуномоћник Велибор Пејчић, адвокат у ..., против тужених Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво Републике Србије, ЈП Дирекција за развој и изградњу Града Врања – Врање - у ликвидацији, кога заступа Градско правобранилаштво Града Врања, и Град Врање, кога заступа Градско правобранилаштво Града Врања, ради утврђивања права својине, вредност предмета спора 9.500.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужених Републике Србије и Града Врања, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда 7Пж 4042/21 од 11.01.2023. године, у седници већа одржаној 25.04.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужених Република Србија и Град Врање, **УКИДА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда 7Пж 4042/21 од 11.01.2023. године и предмет се **ВРАЋА** том суду на поновно суђење.

## **Образложење**

Привредни суд у Лесковцу је донео пресуду 10П 239/2020 дана 18.02.2021. године, којом је у првом ставу изреке одбио тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је тужилац власник по основу одржаја пословног простора број 2 - четири просторије за које није утврђена делатност, на улазу број .. у улици ... број ..., у приземљу стамбено-пословног објекта означеног као објекат 2, на кат. парцели .., све уписано у Листу непокретности .. КО Врање 1, што су тужени Република Србија, ЈП Дирекција за развој и изградњу Града Врања у ликвидацији и Град Врање дужни да признају, те да пресуда по својој правноснажности тужиоцу послужи као исправа подобна за упис права својине у СКН Врање, као неоснован; у другом ставу изреке обавезао тужиоца да туженом Република Србија на име трошкова парничног поступка исплати износ од 253.500,00 динара; у трећем ставу изреке, обавезао тужиоца да туженима ЈП Дирекција за развој и изградњу града Врања у ликвидацији и Град Врање на име трошкова поступка исплати укупан износ од 80.250,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности пресуде до коначне исплате.

Привредни апелациони суд је 11.01.2023. године донео пресуду 7Пж 4042/21 којом је преиначио пресуду Привредног суда у Лесковцу 10П 239/20 од 18.02.2021. године тако што је усвојио тужбени захтев тужиоца и утврдио да је тужилац власник пословног простора, ближе описаног, уписаног у Листу непокретности .. КО Врање 1; обавезао тужене да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка у износу од 292.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате и да тужиоцу солидарно накнаде трошкове другостепеног поступка у износу од 60.000,00 динара.

Против наведене другостепене пресуде дозвољену и благовремену ревизију изјавили су тужени Република Србија и тужени Град Врање, којом пресуду побијају због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. и 5. ЗПП, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку која је учињена у поступку пред другостепеним судом, те због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је ревизија тужених основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда на коме је заснована другостепена пресуда, које чињенично стање је другостепени суд прихватио за правилно утврђено, тужилац је са Производно прометним предузећем „Еурофлекс“ ДОО Београд закључио Уговор о продаји непокретности П/ЗОВ 1886/4 од 10.09.2004. године, ради куповине пословног простора у Врању у улици ... број .., површине 135,25 м<sup>2</sup>, у пословно-стамбеном објекту изграђеном на кп бр. .. КО Врање, за купопродајну цену од 5.800.000,00 динара. Од 1997. године до продаје, тужилац је исти простор користио у својству закупца. У Листу непокретности број .. као власник на кп.бр. .. уписана је Република Србија, корисник Град Врање, а раније ЈП Дирекција за развој и изградњу града Врања. За предметни пословни простор, у делу за носиоца права, стоји констатација да власник – држалац није утврђен. Решењем Привредног суда у Београду Ст 2493/10 од 20.04.2010. године, покренут је претходни стечајни поступак над „Еурофлекс“ ДОО Београд, а решењем истог суда од 22.07.2010. године стечајни поступак је закључен и одлучено је да по правноснажности решења имовина стечајног дужника прелази у својину Републике Србије. Тужилац није подносио захтев за упис права својине на спорном пословном простору. Правноснажним решењем Комисије за излагање на јавни увид података о непокретносима и правима на њима за КО Врање 1 од 02.02.2009. године, одбијен је, као неоснован, приговор тужиоца изјављен на податке о уписаном носиоцу права на пословном простору. Тужилац је доставио доказе да је задуживан на име пореза на имовину правних лица у погледу предметне непокретности и да се води као корисник комуналних услуга за исту.

На основу тако утврђеног чињеничног стања је првостепени суд закључио да нису испуњени услови прописани у члану 28. и 72. Закона о основама својинскоправних односа за стицање својине на предметној непокретности од стране тужиоца по основу одржаја, јер тужилац није имао савесну државину. Стога је одбио тужбени захтев.

Другостепени суд је закључио да утврђене чињенице указују да тужилац има законити основ стицања непокретности, те на савесност тужиоца за све време трајања

његове државине почев од дана закључења уговора о купопродаји предметне непокретности, док тужени нису током поступка изнели наводе нити пружили доказе о несавесности тужиоца. Нити су тужени вршили било каква фактичка или стварна права на предметном објекту, нити су од тужиоца захтевали остварење било којих својих права, нити су тужиоца ограничавали у вршењу било ког овлашћења из садржине права својине, како би евентуално доказали да тужилац није савестан држалац. Тужилац је у државини предметне непокретности до момента утужења преко 10 година. Због тога другостепени суд налази да је погрешан закључак првостепеног суда да нису испуњени услови за стицање права својине тужиоца путем редовног одржаја у смислу члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа. Стога је преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев.

Ревиденти оспоравају правилност примене материјалног права од стране другостепеног суда, истичући да је тужилац предметни простор држао по основу уговора о закупу од 25.02.1997. године до 10.02.2004. године, а да је решењем РГЗ од 28.09.2009. године одбијен захтев тужиоца због непостојања правног континуитета између правних претходника. Надаље, истичу да другостепени суд није ценио доказе из поднеска првотужене – решење Привредног суда у Београду XXI Ст 2493/10 од 30.04.2010. године, и решење Привредног суда у Београду 21Ст 2493/10 од 22.07.2010. године, те извод из АПР претрага привредних друштава за предузеће „Еурофлекс“ ДОО Нови Београд од 05.10.2015. године. Ревиденти сматрају релевантним да је имовина правног претходника тужиоца „Еурофлекс“ прешла у власништво Републике Србије. Тужилац је несавестан јер приликом закључења уговора о купопродаји није проверио чињеницу да ли предметну непокретност купује од власника.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинскоправних односа предвиђено је да савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година. Према одредби члана 30. став 1. истог закона, 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. Према одредби члана 72. истог закона, 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, а савесна је ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Савесност државине се претпоставља.

У овом предмету савесност тужиоца, као држаоца који својинску државину заснива на уговору о купопродаји као правном основу потребном за стицање права својине, оспорена је од стране друготуженог. Ревиденти и у ревизији остају код оспоравања савесности тужиоца у државини, истицањем да је продавац „Еурофлекс“ евентуални правни следбеник иза „Чик“ Куманово, Македонија, док тужилац није проверавао да ли предметну непокретност купује од власника.

Врховни суд уочава да другостепени су није разматрао својински статус предметне непокретности у време када су тужилац и продавац „Еурофлекс“ закључили уговор о купопродаји предметне непокретности и правни режим по коме се непокретност могла прометовати. Стим у вези у списима предмета су бројна писмена чија садржина није образлагана. Правни режим прометовања предметне непокретности је од значаја за оцену законитости основа стицања државине и савесности тужиоца као

стицаоца државине по правном основу купопородаје, и његове савесности у даљем току државине током 10 година пре подношења тужбе. Стога је ревизија тужених основана.

Због тога је укинута другостепена пресуда и предмет је враћен истом суду на поновно суђење по одредби члана 416. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић