



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**

Рев 709/2020  
07.10.2020. године  
Београд

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Владимир Дамљановић адвокат из ..., са умешачем на страни тужиоца ББ из ..., против тужених Предузећа за производњу, спољну и унутрашњу трговину „Falc East“ ДОО Књажевац, кога заступа пуномоћник Душица Грба адвокат из ..., ЈП „Стан“ Ужице, кога заступа пуномоћник Михаило Тодосијевић адвокат из ... и Града Ужица, кога заступа Градски правобранилац Ужице, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизијама тужених ЈП „Стан“ Ужице и Града Ужица изјављеним против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 596/19 од 11.07.2019. године, у седници одржаној 07.10.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈАЈУ СЕ** ревизије тужених ЈП „Стан“ Ужице и Града Ужица и **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Крагујевцу Гж 596/19 од 11.07.2019. године у ставовима другом и трећем изреке и предмет у том делу враћа другостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Ужицу П 3428/18 од 19.11.2018. године, ставом првим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се утврди према туженима да је тужилац по основу одржаја власник пословног простора означеног бројем посебног дела ..., површине 44,95 м<sup>2</sup>, који се налази на међусупрату пословно-стамбене зграде у ... у улици ... број ..., изграђене на кп.бр. .. КО ..., уписана у ЛН број .. КО ... што би тужени били дужни признати и омогућити да тужилац ово право упише код СКН Ужице. Ставом другим изреке обавезан је тужилац да туженом Предузећу за производњу, спољну и унутрашњу трговину „Falc East“ ДОО Књажевац на име трошкова парничног поступка исплати 240.585,00 динара са законском затезном каматом почев од извршности одлуке о трошковима до коначне исплате. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом ЈП „Стан“ Ужице накнади трошкове парничног поступка у износу од 112.005,00 динара. Ставом четвртим изреке обавезан је тужилац да туженом Граду Ужицу накнади трошкове парничног поступка у износу од 142.500,00 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до коначне исплате. Ставом петим изреке одбијен је као неоснован захтев првотуженог за накнаду трошкова поступка за износ од још 112.500,00 динара са каматом од извршности одлуке до коначне исплате. Ставом шестим изреке одбијен је захтев туженог Града Ужица за накнаду трошкова поступка за износ од још 36.750,00 динара са каматом од извршности одлуке до коначне исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 596/19 од 11.07.2019. године ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда у односу на туженог Предузеће за производњу, спољну и унутрашњу трговину „Falc East“ ДОО Књажевац. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у односу на тужене ЈП „Стан“ Ужице и Град Ужице, тако што је усвојен тужбени захтев и утврђено да је тужилац по основу одржаја власник пословног простора означеног бројем посебног дела .., површине 44,95 м<sup>2</sup>, који се налази на међуспрату пословно стамбене зграде у ... у улици ... број .., изграђене на кп бр. .. КО ..., уписана у ЛН број .. КО ..., што су означени тужени дужни признати и омогућити да тужилац ово право упише код СКН Ужице. Ставом трећим изреке обавезани су тужени ЈП „Стан“ Ужице и Град Ужице да тужиоцу солидарно исплате трошкове парничног поступка у износу од 499.660,00 динара.

Против преиначујућег дела правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ЈП „Стан“ Ужице и Град Ужице су благовремено изјавили ревизије због погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 .... 87/18) и утврдио да су ревизије основане.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању правни претходник туженог ЈП „Стан“ Ужице, некадашњи СИЗ становања општине Ужице својевремено је био инвеститор изградње пословно-стамбеног објекта у ... у улици ..., сада улица ..., за који је добијена употребна дозвола на основу решења од 27.12.1983. године. У фази изградње објекта Индустрија обуће и пластике „Леда“ из Књажевца је са инвеститором закључила уговор 24.08.1981. године, којим удружује средства за финансирање пословног простора на првом спрату, површине 90,80 м<sup>2</sup> као и 32% или 29,05 м<sup>2</sup> заједничког простора. Уговорне стране су у потпуности извршиле своје уговорне обавезе и пословни простор је предат у државину и својину удружиоцу средстава, а решењем општинске управе од 20.02.1997. године извршен је административни пренос права сукоришћења са правом укњижбе на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини на сукорисника Мешовито предузеће Фабрика обуће „Леда“ из Књажевца на коме има у својини изграђен пословни простор. Првобитни пословни простор површине 90,80 м<sup>2</sup> подељен је на два пословна простора: продавницу обуће „Леда“ и спорни пословни простор. Мешовито предузеће Фабрика обуће „Леда“ Књажевац као продавац и тужилац као купац су дана 19.09.1994. године закључили у писаној форми уговор о купопродаји пословног простора, површине 44,15м<sup>2</sup> који је уместо тужиоца потписао умешач ББ, без овереног пуномоћја за закључење уговора. Уговор није оверен у суду, а извршен је у целини тако што су тужилац и ББ 26.09.1994. године ушли у посед пословног простора, исплатили купопродајну цену и извршили унутрашње радове које су финансирани по пола, а затим у наредних неколико година издавали локал у закуп и делили закупнину. У току 1997. године преградили су локал

на пола, отворили још једна улазна врата и од тада сваки од њих користи свој део у површини од око 22 м<sup>2</sup> и издаје га трећим лицима у закуп. Према плану посебних делова зграде, спорни пословни простор означен је бројем .., површине 44,95 м<sup>2</sup> и налази се на међуспрату пословно стамбене зграде која има сутерен, приземље, 22 спрата и поткровље, изграђена на кп бр .. КО ... . У листу непокретности број .. КО ... за предметни пословни простор број .. наведено је да власник односно држалац није утврђен, док је у листу В-подаци о зградама и другим грађевинским објектима, наведено да пословно стамбена зграда има одобрење за употребу, да се налази у улици ... број .. у ..., те да су носиоци права на објекту власници посебних делова (мешовита својина) и Република Србија, ЈП „Стан“ Ужице (државна својина, право коришћења). Пословно стамбена зграда се налази на кп. бр. ..-градско грађевинско земљиште, а као носиоци права на земљишту уписани су тужени Град Ужице (јавна својина) и Република Србија, власници посебних делова објекта (право коришћења, државна својина) са заједничким обимом удела. Тужилац је у једном периоду био уписан као држалац спорног пословног простора, а оснивањем Катастра непокретности за КО Ужице, упућен је јавни позив власницима и држаоцима посебних делова у предметној стамбеној згради ради излагања на јавни увид и прилагања релевантних исправа. Пошто тужилац није доставио судски оверен уговор о купопродаји његов захтев за упис права својине је одбачен решењем од 13.07.2015. године. Над Мешовитим предузећем Фабрика обуће „Леда“ ДД Књажевац отворен је стечај 31.07.2001. године и у стечајну масу унет је пословни простор у коме је била продавница обуће стечајног дужника, док спорни пословни простор није унет у стечајну масу.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одбио тужбени захтев закључујући да тужени нису пасивно легитимисани у овој парници, јер тужени „Falc East“ ДОО Књажевац није правни следбеник продавца Мешовитог предузећа Фабрика обућа „Леда“ ДД Књажевац, док тужени ЈП „Стан“ и Град Ужице нису носиоци права својине на спорном пословном простору, јер је тужени ЈП „Стан“ уписан као корисник објекта – зграде, а тужени Град Ужице је уписан као титулар права јавне својине на земљишту на коме се налази зграда – објекат. Будући да тужба ради утврђења права својине одржајем мора бити усмерена према лицу које има право својине на ствари, то је беспредметно расправљати о условима из члана 28. став 2. и 4. Закона о основама својинско-правних односа за стицање права својине на непокретности у погледу законитости и савесности државине, да ли је тужилац држао цео пословни простор или само део, ко је држалац преосталог дела, као и временски период државине.

Другостепени суд је супротно становишту првостепеног суда, закључио да су тужени Град Ужице и ЈП „Стан“ пасивно легитимисани у овој парници и то тужени Град Ужице као титулар права јавне својине на земљишту на коме се налази зграда – објекат, а тужени ЈП „Стан“ Ужице као корисник зграде – објекта у коме је спорни пословни простор. Због тога је делимично преиначио првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев у односу на означене тужене налазећи да је тужилац доказао да је савестан држалац предметног пословног простора од 1994. године.

По оцени Врховног касационог суда, становиште другостепеног суда је засновано на погрешној примени материјалног права.

Према члану 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа, савестан и законити држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком десет година. Савестан држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком двадесет година (став 4.). 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 ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, при чему се савесност државине претпоставља у смислу члана 72. наведеног закона.

Одржајем као оргинарним начином стицања својине престаје право својине ранијег власника, па тужилац тужбу за утврђење права својине на непокретности по основу одржаја мора поднети против лица које је уписано у катастар непокретности као власник непокретности. Својинска овлашћења у која спада право коришћења и право располагања су саставни део права својине, па у ситуацији када се тужбом тражи утврђење права својине на одређеној непокретности по основу одржаја, онда се поред носиоца права коришћења, тужбом мора обухватити и уписани власник, с обзиром да имаоци својинских овлашћења на одређеној непокретности чине једну материјалноправну заједницу и тужбом се мора засновати потпуно пасивно супарничарство свих субјеката који имају својинска овлашћења у погледу одређене непокретности. Зато се у овој парници, у којој се тражи утврђење права својине на пословном простору по основу одржаја, не могу за сада прихватити дати разлози другостепеног суда за усвајање тужбеног захтева у односу на тужене ЈП „Стан“ и Град Ужице (као уписаног корисника објекта и титулара права јавне својине на земљишту на коме се налази објекат у коме је спорни пословни простор), јер је изостала потпуна анализа уписаног стања у листу непокретности, носиоцима права и уписаном власнику, да би се следом тога оценила потпуност пасивне легитимације, односно да ли су тужбом обухваћена сва лица која су учесници материјалноправног односа о чему суд води рачуна по службеној дужности (члан 211. ЗПП).

Осим тога, правилна примена материјалног права из члана 28. став 2. и 4. Закона о основама својинско-правних односа налагала је да се утврде битне чињенице о квалитету и обиму државине тужиоца на предметном пословном простору и временском периоду државине, што првостепени суд није расправио због становишта да тужени нису пасивно легитимисани у овој парници. У конкретном случају тражено је утврђење права својине на пословном простору број ..., површине 44,95 м<sup>2</sup>, при чему је тужилац у свом исказу тврдио да је предметни пословни простор купио заједно са умешачем ББ, након чега су обавили унутрашње радове у локалу, издавали га у закуп и делили закупнину, а затим преградили локал, отворили још једна улазна врата и од тада свако користи свој део у површини од око 22 м<sup>2</sup>, тако што га издају трећим лицима у закуп. Имајући у виду наведено, без утврђења наведених битних чињеница не може се прихватити становиште другостепеног суда да су испуњени услови за стицање права својине из наведене законске одредбе, засновано на закључку да је тужилац доказао да је савестан држалац предметног пословног простора од 1994. године. Због тога је Врховни касациони суд укинуо другостепену пресуду у побијаном

преиначујућем делу, као и одлуку о трошковима поступка јер иста зависи од успеха странака у спору.

Другостепени суд ће имајући у виду изложене примедбе поново одлучити о жалби тужиоца, као и о трошковима парничног поступка.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић