



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

Рев 11845/2022  
24.11.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Бранке Дражић и Драгане Бољевић, чланова већа, у парници тужиоца „САМО“ ДОО из Сенте, чији је пуномоћник Александар Ђорђевић адвокат из ..., против туженог Предузећа „ГЕРЕ“ ДОО из Сенте, чији је пуномоћник Иван Хиреш адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1006/22 од 12.05.2022. године, у седници већа одржаној дана 24.11.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизији тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 1006/22 од 12.05.2022. године.

**Образложење**

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 1006/22 од 12.05.2022. године, ставом првим изреке, усвојена је жалба туженог и преиначена пресуда Основног суда у Сенти П 70/19 од 12.03.2021. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се: утврди да је једини и искључиви етажни власник три просторије раније означене као канцеларија број 26 површине 17,92 м<sup>2</sup>, просторија број 27 површине 17 м<sup>2</sup> и просторија број 28 површине 13,05 м<sup>2</sup> - укупно 47,97 м<sup>2</sup> које се налазе на другом спрату зграде производне хале у улици ... број .. у ... на парцели .. укупне површине 1ха 21 а 37 м<sup>2</sup> уписане у лист непокретности .. КО ..., са телефонском линијом и припадајућим инвентаром (писаћи столови, столице и ормани) и правом коришћења нуспросторија, степеништа и слично са свим инсталационим системима производне хале као што су електричне инсталације, санитарни чвор, централно грејање и слично; обавезе тужени да да сагласност на пројекат етажирања дела другог спрата пословне зграде, објекта у ... у улици ... број .. на парцели .. КО ... израђен од стране предузећа за пројектовање, инжењеринг и консалтинг под бројем ... из јула 2014. године, као и сагласност за све друге потребне радње да би се на основу тог пројекта извршило етажирање наведене непокретности а у супротном, ако то не учини, пресуда ће заменити ту сагласност; обавезе тужени да трпи да се након извршеног етажирања наведене непокретности у складу са означеним пројектом, у одговарајуће евиденције катастра у ... изврши упис права својине тужиоца на три пословне просторије са правом коришћења нуспросторија, степеништа и слично, и са свим инсталационим системима те производне хале као што су електричне инсталације, санитарни чвор, централно грејање и слично без даљег питања или одобрења туженог; обавезе тужени да напред наведене три просторије преда

испражњене од лица и ствари тужиоцу, и обавезан тужилац да накнади туженом трошкове парничног поступка у износу од 64.500,00 динара док је захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка одбијен. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да на име трошкова жалбеног поступка исплати туженом износ од 18.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији у складу са чланом 403. став 2. тачка 2. и чланом 408. ЗПП, Врховни касациони суд је нашао да тужиочева ревизија није основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Нису основани наводи ревидента да је у другостепеном поступку учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 398. став 2. ЗПП. Другостепени суд је у поновном поступку одлучивања о жалби туженог, након решења Врховног касационог суда Рев 6745/2021 од 02.02.2022. године којим је укинута претходна другостепена пресуда, ценио законитост пресуде првостепеног суда и са становишта стицања права својине одржајем и о томе у образложењу другостепене пресуде навео разлоге. Због тога не постоји означена битна повреда одредаба парничног поступка, учињена у другостепеном поступку, на коју се указује тужиочевом ревизијом.

Тужилац је у поднетој тужби истакао два истоветна тужбена захтева којима је тражио утврђење права етажне својине на три просторије на другом спрату зграде - производне хале у улици ... број .. у ..., саграђеној на парцели .. и уписаној у лист непокретности .. КО ... и обавезивање туженог на давање сагласности на пројекат етажирања дела другог спрата означене зграде и све друге радње потребне да би се на основу тог пројекта извршило њено етажирање, и трпљење да се тужилац у катастру непокретности упише као власник тих просторија са правом коришћења нус просторија, степеништа и свих инсталационих система производне хале, те њихову предају у државину тужиоцу. Тужбени захтеви постављени су у складу са чланом 197. став 2. ЗПП, у зависности од основа стицања права својине, као први (основни) захтев заснован на судском поравнању ПС. 69/95 од 10.09.1996. године и други (евентуални) захтев заснован на одржају.

Према утврђеном чињеничном стању, судским поравнањем ПС. 69/95 од 10.09.1996. године, закљученим у поступку пред Привредним судом у Суботици, тужени у том поступку - Предузеће „ДЕРБИ“ из Сенте уступио је тужиоцу, као компензацију за његово новчано потраживање, у етажну својину три посебне просторије на другом спрату зграде у улици ... број .. (сада број ..) у ..., означене бројевима 26, 27 и 28 укупне површине 47,97 м<sup>2</sup> са телефонском линијом и припадајућим инвентаром, и правом коришћења нуспросторија, степеништа и свих инсталационих система (санитарни чвор, централно грејање, електричне инсталације и слично). Одмах по закључењу овог судског поравнања тужилац је ступио у посед означених просторија и несметано их је користио за обављање своје делатности до 2011. године, када га је у томе спречио тужени. Тужени је уговором о купопродаји Ов. 593/2011 од 24.02.2011. године од Предузећа „ДЕРБИ“ у стечају купио непокретности

уписане у зкул .. КО ..., парцелу .. - зграду и двориште у улици ... у ... . У катастру непокретности тужени је уписан као власник објекта - производне хале у улици ... број .. у ... и као корисник земљишта у државној својини. Тужилац је, у намери да изврши упис права својине на спорним просторијама као деловима наведене зграде, сачинио пројекат њеног етажирања на који тужени није дао сагласност.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 20. став 2. Закона о основама својинских односа којим је прописано да се право својине стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом, усвојио тужбени захтев. По становишту тог суда, за стицање права својине по тој одредби довољна је одговарајућа одлука државног органа, а у овом случају то је судско поравнање ПС. 69/95 од 10.09.1996. године, тако да нема места примени члана 33. наведеног закона јер основ стицања права својине тужиоца није правни посао већ судска одлука.

Другостепени суд је усвојио жалбу туженог и преиначио првостепену пресуду тако што је одбио тужбени захтев. По становишту тог суда, судско поравнање је уговор материјалног права (истовремено и процесни институт - диспозитивна радња странака којом се поступак окончава) и зато представља само правни основ за стицање права својине тужиоца, сагласно члану 20. став 1. Закона о основама својинско-правних односа. Због тога је, имајући у виду да је и тужени право својине на предметној згради (у чијем саставу су и спорне просторије) стекао уговором о купопродаји, закључио да би се о тужбеном захтеву (постављеном као примарни - основни захтев) требало одлучивати по јачем праву - применом начела правичности, савесности и поштења, односно забране злоупотребе права. Применом тих начела другостепени суд је обе странке сматрао савесним стицаоцима и у изложеној чињеничној ситуацији нашао да тужени има јачи правни основ за стицање права својине јер се у јавној књизи уписао као власник купљене непокретности.

У односу на одржај (правни основ другог - евентуалног тужбеног захтева) другостепени суд је изнео разлоге са становишта одредбе члана 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа. У том контексту, тај суд налази да је тужилац од 10.09.1996. године до 2011. године имао закониту и савесну државину спорних просторија, али да и поред тога сматра да не постоје услови за усвајање његовог тужбеног захтева по том правном основу. По становишту другостепеног суда, судско поравнање од 10.09.1996. године је ваљан правни основ за стицање права својине на спорним просторијама, тако да не постоје услови за стицање својине одржајем која се, као један од начина стицања својине, примењује у ситуацији када режим својине у законом одређеном временском периоду није уређен на други начин - правним послом или судском одлуком.

Изложено правно становиште другостепеног суда у односу на примарни тужбени захтев прихвата и ревизијски суд, због чега наводе ревидента о погрешној примени материјалног права сматра неоснованим.

Одредбом члана 20. Закона о основама својинско-правних односа прописано је да се право својине стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем (став први), као и одлуком државног органа на начин и под условима одређеним законом (став други).

Судско поравнање по својој правној природи представља уговор лица између којих постоји спор или неизвесност о неком правном односу којим се, узајамним попуштањем спор прекида, односно уклања неизвесност и одређују узајамна права и обавезе (члан 1089. Закона о облигационим односима). Иако, сагласно члану 337. став 3. ЗПП, судско поравнање има исто дејство као и судска пресуда - његовим закључењем створена је ситуација као да о тужбеном захтеву постоји правноснажна пресуда са изреком која има исту садржину као и поравнање (члан 359. ЗПП), оно није судска одлука. То потврђује и одредба члана 339. став 1. ЗПП којом је прописано да се судско поравнање може побијати само тужбом, што значи да се не могу користити правни лекови прописани законом којима се побијају судске одлуке. Због тога у овом спору нема места примени члана 20. став 2. Закона о основама својинско-правних односа о стицању права својине тужиоца на основу судског поравнања, као одлуке државног органа.

У овом случају обе странке су право својине на спорним просторијама - деловима објекта на парцели .. КО ..., стекле уговорима закљученим са истим лицем. У таквој ситуацији, када је иста ствар више пута отуђена различитим лицима, о праву својине стицалаца одлучује се по јачем правном основу, применом начела савесности и поштења у односу на каснијег стицаоца. Тужени је савестан купац јер је уговор о купопродаји закључио у поступку стечаја продавца - Предузећа „ДЕРБИ“ из Сенте, а чињеница његове савесности у стицању није ни била спорна између странака. Када су обе странке савесни стицаоци, о јачем правном основу просуђује се на основу чињеница о предаји непокретности у државину, односно упису права својине у земљишну или другу јавну књигу. С`обзиром да се право својине по основу правног посла на непокретности стиче уписом у јавну књигу (члан 33. Закона о основама својинско-правних односа), предност у стицању тог права даје се оном стицаоцу који се уписао у земљишну или другу јавну књигу, без обзира на то да ли је, и ако јесте, коме предат посед непокретности. Предност - јачи правни основ у стицању савесном купцу који се уписао као власник дата је зато што он испуњава оба услова из члана 33. Закона о основама својинско-правних односа - основ и начин стицања.

Следствено томе, у конкретном случају, тужилац се као каснији савесни стицалац уписао у катастру непокретности као власник означеног објекта у чијем се саставу налазе и спорне просторије, због чега у смислу изложених правила има јачи правни основ за стицање права својине на тим просторијама, у односу на тужиоца (ранијег савесног стицаоца).

По становишту ревизијског суда, у овом спору нема места примени правила о стицању својине тужиоца одржајем. Одржај је један од начина стицања права својине по самом закону, предвиђен чланом 21. Закона о основама својинско-правних односа. Према члану 28. тог закона, савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 10 година (став други), а савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине стиче право својине на ту ствар одржајем протеклом 20 година (став четврти). Тужилац је одржај као правни основ евентуалног тужбеног захтева истакао са позивом на члан 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа (редовни одржај). Сагласно тој одредби, држалац мора имати закониту и савесну државину. Одредбом члана 72. став 1. наведеног закона прописано је да је државина законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења. Из изложеног следи да то

мора бити законита својинска државина - државина која почива на основу који би, да је претходник био власник, довео до преноса својине уписом у земљишне или друге јавне књиге без протекла времена. Дакле, правни посао који државину чини законитом није закључен са власником, јер да је закључен са власником за стицање својине био би довољан упис у земљишне или друге јавне књиге. У том значењу, редован одржај је један случај стицања својине од невласника, с`тим што је за стицање тог права потребан одређени протек времена.

Тужилац је право својине стекао на основу судског поравнања закљученог са власником. Због тога се на њега не могу применити правила о стицању својине редовним одржајем, као једним од оригинарних начина стицања, када прибавилац своје право својине не заснива на праву свог претходника већ има самосталан основ настанка - пуноважан правни посао закључен са лицем које није било власник који, уз савесну државину у одређеном временском периоду, доводи до настанка права својине држаоца и престанка ранијег права својине. Зато су без значаја наводи ревизије да је тужилац одржајем - протеклом рока од 10 година који је истекао 2006. године, пре него што је тужени закључио уговор о купопродаји као власник се уписао у катастар непокретности, стекао право својине.

Из наведених разлога, на основу члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић