



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6050/2022
12.06.2024. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Марине Милановић и Зорице Булајић, чланова већа, у парници тужиоца „Компакт“ АД Земун, кога заступа пуномоћник Зоран Цветковић, адвокат из ..., против туженог Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда са седиштем у Београду, ради утврђења права коришћења, одлучујући о ревизији туженог, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6840/21 од 04.02.2022. године, у седници одржаној 12.06.2024. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ ревизија туженог и **УКИДАЈУ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 6840/21 од 04.02.2022. године и пресуда Вишег суда у Београду П 2803/20 од 07.09.2021. године и предмет **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 2803/20 од 07.09.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев тужиоца и утврђено да тужилац има право коришћења на приземној породичној згради која се користи као пословни простор у ... у улици ..., изграђеној на кп. бр. ... КО ... уписаној у лист непокретности ... КО ..., што је тужени дужан признати и трпети да тужилац на основу ове пресуде своје право коришћења може уписати у катастар непокретности који води РГЗ – СКН Земун, без даље сагласности туженог. Ставом другим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 123.500,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6840/21 од 04.02.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) и утврдио да је ревизија туженог основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. Битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на коју се наводима ревизије указује није прописана као ревизијски разлог одредбом члана 407. став 1. тачка 2. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, у листу непокретности ... КО ..., тужени је уписан као носилац права јавне својине са уделом 1/1 на приземној породичној стамбеној згради у ... на адреси Улица ..., који објекат је преузет из земљишних књига. Корисник ове непокретности било је Градско стамбено предузеће Београд чији је оснивач тужени, на основу закљученог уговора о размени у јануару 1973. године. Предмет уговора о размени је право давања станова на коришћење, а Градско стамбено предузеће је предметну непокретност користило као свој пословни простор за обављање пословне делатности. Тужилац је правни следбеник некадашњег Градског стамбеног предузећа у чијем је саставу пословао и ООУР за стамбено привређивање Земун, који је 30.06.1989. године, због усклађивања са одредбама Закона о предузећима у регистру Трговинског суда у Београду уписан као предузеће „Сотраст“ са седиштем у ..., Улица ..., а касније (такође због усклађивања за законским одредбама) предузеће је уписано као Комунално друштво предузеће за одржавање зграда и станова „Компакт“ на истој адреси. Решењем Трговинског суда у Београду од 16.04.2003. године, ово Комунално предузеће организовано је као акционарско друштво са седиштем у Земуну у улици ... Тужилац је са својим правним претходником у несметаној државини предметне непокретности од јануара 1973. године када је извршена размена права коришћења.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев утврђујући да су у конкретном случају испуњени услови за стицање права коришћења на предметном објекту у јавној својини путем одржаја. По становишту првостепеног суда тужилац је стекао право коришћења редовним одржајем (члан 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа) на основу уговора о размени и протеком рока од десет година, након брисања забране да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем (Закон о изменама и допунама Закона о основним својинско-правним односима „Службени лист СРЈ“ број 29/96), а пре ступања на снагу Закона о јавној својини. По становишту другостепеног суда и у случају оспоравања законитости тужиоачеве државине, испуњени су услови за стицање права коришћења ванредним одржајем по члану 28. став 4. наведеног закона, јер је тужилац, најпре као организација удруженог рада у саставу Градског стамбеног предузећа, а касније као самостално организовано комунално предузеће, односно привредно друштво од 1973. године, па до данас у поседу предметне непокретности коју користи, као седиште за обављање своје регистроване делатности.

Основано се ревизијом туженог указује на погрешену примену материјалног права због чега чињенично стање није потпуно утврђено.

Законом о основама својинско-правних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90, „Службени лист СРЈ“ 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/05) који је ступио на снагу 01.09.1980. године, прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 10 година (члан 28. став 2.), а савестан држалац непокретности на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (члан 28. став 4.). 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 (члан 30. став 1.) при чему се у време потребно за одржај урачунава и време за које су правни претходници садашњег држаоца држали ствар као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци (члан 30. став 2.). Према члану 72. став 2. и 3. наведеног закона, државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, као и да се савесност државине претпоставља.

Законом о изменама и допунама Закона о основним својинско-правним односима („Службени лист СРЈ“ број 29/96) брисана је одредба члана 29. наведеног закона, којом је било прописано да се на ствари у друштвеној својини право својине не може стећи одржајем. Имајући у виду наведено тек од ступања на снагу наведених законских измена (04.07.1996. године) може се стећи право својине одржајем и на друштвеној, касније државној својини и тек од тада теку рокови прописани наведеним одредбама члана 28. овог закона.

Право коришћења које је постојало као право привредног субјекта у друштвеној својини на стварима у друштвеној својини није се могло стећи одржајем, већ је његов прелаз са једног титулара друштвене својине на другог титулара био регулисан посебним законским одредбама. Изузетак од наведеног правила постоји у случају стицања права коришћења одржајем на земљишту, с обзиром да је после доношења Закона о планирању и изградњи дозвољена конверзија права коришћења земљишта (члан 102.) по коме се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде, па се институт одржаја у том случају може по аналогiji применити и на право коришћења.

Право коришћења познаје и важећи Закон о јавној својини, које титулар јавне својине може пренети на трећа лица, односно које јединице локалне самоуправе имају по одредбама закона. По члану 19. тог закона корисници ствари у јавној својини су: државни органи и организације; органи и организације аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе; јавна предузећа, друштва капитала чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, као и њихова зависна друштва, на основу уговора закљученог на основу акта надлежног органа, а којим нису пренете у својину тог јавног предузећа, односно друштва. Ствари у јавној својини могу се дати на коришћење и осталим правним лицима, концесијом или на други начин предвиђен законом. Право јавне својине и право коришћења на непокретностима у јавној својини уписују се у јавне књиге о непокретностима и правима на њима, у складу са законом којим се уређује упис права на непокретностима (члан 25.).

У конкретном случају предмет тужбеног захтева је утврђење права коришћења на приземној породичној згради која се користи као пословни простор и упис права

коришћења у катастар непокретности који води РГЗ – СКН Земун, без даље сагласности туженог, који је заснован на чињеничним наводима да је предметну непокретност стекло Градско стамбено предузеће Београд, по основу уговора о размени, а затим тужилац поделом тог предузећа 13.04.1990. године, када је настало ЈКП „Сотраст“ са седиштем у ... у Улици ... и од тада послује, с тим што је у поступку приватизације постало акционарско друштво. Уговором о размени права коришћења, закључен 1973. године је констатовано да се преноси само право давања станова и стамбене зграде на коришћење док се у остала права истим не дира. Оснивач Градског стамбеног предузећа Београд је тужени и у оквиру тог предузећа је пословало више Основних организација удруженог рада за стамбено привређивање, поред осталих ООУР за стамбено привређивање Земун, која је пословала у ... Улица ..., до промене седишта и усклађивања са Законом о удруженом раду 30.04.1980. године. У регистру Трговинског суда у Београду на основу решења од 13.04.1990. године уписано је Предузеће за одржавање зграда и станова „Сотраст“ са потпуном одговорношћу ..., ..., које је настало поделом Комуналног предузећа за одржавање зграда и станова Београд са потпуном одговорношћу Београд, Данијелова 32.

Следом наведеног, не може се прихватити за сада као правилно становиште нижестепених судова о спорној чињеници правног следбеништва тужиоца након поделе Комуналног предузећа у погледу предметне непокретности, а због погрешне примене материјалног права нису утврђене све битне чињенице од којих зависи основаност тужбеног захтева, а тичу се услова за стицање права коришћења на предметној згради прописаних Законом о јавној својини.

На основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић