



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 3469/2019**  
**09.09.2020. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Јелене Боровац и Драгане Маринковић, чланова већа, у парници тужиоца ТР „Trend Comerce“ ДОО из Шида, кога заступа Гордана Павловић, адвокат из ..., уз умешача ТП „Центропроект“ АД у стечају из Шида, кога заступа Анка Ћеран, адвокат из ..., против тужених Општине Шид, коју заступа Општински правобранилац и ЈКП „Јавна расвета, услуге и одржавање“ из Шида, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 577/19 од 23.05.2019. године, у седници одржаној 09.09.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца, па се **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 577/19 од 23.05.2019. године и предмет враћа истом суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Шиду П 276/2017 од 06.11.2018. године, утврђено је да је тужилац вангрунтови – ванкњижни власник на некретнинама уписаним у ЛН бр. ... КО ..., које се састоје од пословних простора – трговина у приземљу стамбене пословне зграде у ..., ул. ... број ... (... бр. ...) корисне површине од 112,77 м<sup>2</sup> и корисне површине од 155,41 м<sup>2</sup> саграђених на кат. парцели ... КО ..., по основу одржаја, што су тужени дужни признати и трпети да се тужилац укњижи код надлежног катастарара на основу ове пресуде. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 88.300,00 динара, са законском затезном каматом од дана извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 577/19 од 23.05.2019. године, усвојена је жалба тужених и наведена првостепена пресуда преиначена, тако што је одбијен тужбени захтев тужиоца.

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

Првотужени је поднео одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11, 55/14) Врховни касациони суд је нашао да је ревизија дозвољена на основу члана 403. став 2. тачка 2. истог закона и да је основана због погрешно примењеног материјалног права, услед чега је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Доношењем побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према чињеничном стању утврђеном у поступку, овде тужилац ТР „Trend Commerce“ ДОО је као купац, уговором о купопродаји покретне и непокретне имовине закљученим 07.03.2013. године и судски овереним истог дана, купио од продавца „Центропромета“ АД у стечају, кога је заступао стечајни управник Агенције за приватизацију РС, предметне пословне просторије за које је у целости исплатио купопродајну цену и ступио у посед. Предмет овог уговора је ванкњижно власништво пословних простора - продавница корисне површине од 174 м<sup>2</sup> и од 129 м<sup>2</sup> које се налазе у приземљу стамбено-пословне зграде у ..., у улици ... број ... саграђене на кат. парцели број ... уписаној у ЛН бр. ... КО ... . Тужилац се пре закључења овог уговора о купопродаји налазио у поседу ових локала по основу уговора о закупу закљученим са „Центропрометом“ АД из Шида. Над продавцем је решењем Привредног суда у Сремској Митровици СТ 355/11 отворен стечајни поступак и стечајни управник Агенција за приватизацију Републике Србије је објавила оглас о продаји имовине стечајног дужника, па је овде тужилац на основу јавног надметања као најбољи понуђач купио предметне пословне просторе које фактички представљају продавнице број 42 и 44, у приземљу наведене стамбено пословне зграде. Правноснажном пресудом Привредног суда у Сремској Митровици П 245/13 од 15.05.2014. године (потврђеном пресудом Привредног апелационог суда у Београду Пж 6107/14 од 28.01.2016. године) одбијен је тужбени захтев тужиоца „Центропромета“ АД у стечају против овде тужених, којим је тражио да се утврди да је ванкњижни власник истих ових пословних простора – продавница, а одбачен је његов евентуални тужбени захтев да се утврди да је стекао право својине на истој непокретности на основу купопродајног уговора закљученог 10.10.1969. године. Правни претходник „Центропромета“ АД у стечају – ТП „Центропромет“ као купац и правни претходник друготуженог - Стамбено комунално предузеће из Шида као продавац, закључили су 10.10.1969. године уговор о купопродаји чији је предмет био пословни простор у Ердевику укупне површине од 264 м<sup>2</sup>, а који у природи представља две продавнице у приземљу вишеспратне стамбене зграде, саграђене на кат. парцели бр. ... уписаној у зкул ... КО ... у друштвеној својини, са носиоцем права коришћења - овде првотуженим Општином Шид. Одељење за комунално-стамбене и имовинске послове Општине Шид издао је 20.09.2002. године потврде о томе да наведени пословни простори могу бити предмет етажне својине као самостални делови зграде и да исти имају површине од 157 м<sup>2</sup> (продавница број 44) и 107 м<sup>2</sup> (продавница број 42). На основу скице сачињене од стране Пројектног бироа „Вукадиновић“ из Шида, поднете уз тужбу, утврђено је да наведене продавнице имају корисне површине од 112,77 м<sup>2</sup> и 155,41 м<sup>2</sup>. Према последњем ЛН ... КО ... на кат. парцели бр. ... која је грађевинско земљиште, уписана је стамбено пословна зграда са две помоћне зграде у ул. ... бр. ..., које су у

заједничкој приватној својини физичких лица као власника посебних делова зграде (станова) и јавној својини првотужене.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио постављени тужбени захтев за утврђење права ванкњижног власништва овде тужиоца на предметним пословним просторијама – продавницама (у површинама утврђеним наведеном скицом) закључивши да је тужилац преко свог правног претходника и сам био у савесној и несметаној државини од уговора о купопродаји закљученог 1969. године па до 2013. године, када је закључио купопродајни уговор у стечајном поступку и да је зато по том основу тзв. ванредног одржаја у трајању од преко 20 година на основу члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа, стекао ванкњижно право својине на предметним непокретностима. Сматрајући да се савесност државине предпоставља на основу члана 70. став 3. истог закона, а да тужени као евентуални корисници нису никада тражили предају у посед ових непокретности. Поред тога, нашао је да је државина тужиоца и законита почев од 2013. године, имајући у виду да их је купио од стечајног управника Агенције за приватизацију Републике Србије на основу судски овереног купопродајног уговора који је у целости извршен. Притом је ценио околност што је наведеном правноснажном пресудом Привредног суда у Сремској Митровици одбијен тужбени захтев правног претходника тужиоца за утврђење ванкњижног власништва истих пословних простора, закључујући да из разлога образложења исте произлази да је претежни разлог за одлуку био тај што овај у време пресуђења није био њихов ванкњижни власник већ управо овде тужилац, а да су разлози за одбачај евентуалног тужбених захтева из домена процесних разлога.

Другостепени суд је полазећи од утврђеног чињеничног стања одбио тужбени захтев тужиоца у целости из разлога непотпуне пасивне легитимације, сматрајући да тужбом поднетој у овој парници на страни тужених нису обухваћени сви титулари права својине на стамбено-пословној згради у којој се налазе спорни пословни простори, одлучивши сагласно члану 211. став 2. ЗПП.

Изложено правно схватање другостепеног суда се не може прихватити из разлога што из ЛН бр.2933 КО Ердвик, који је изведен као писмени доказ у првостепеном поступку, произлази да предметне пословне просторије – продавнице које се налазе у приземљу наведене стамбене зграде, нису уопште уписане као засебна целина, као што то тужилац основано истиче у својој ревизији. Тужилац је поставио тужбени захтев за утврђење права ванкњижног власништва на предметним пословним просторијама – продавницама, па се за тај део тужбеног захтева зато не може захтевати потпуна пасивна легитимација која би била потребна у делу захтева за укњижбу, а код утврђене чињенице да наведене пословне просторије нису уписане у јавној књизи као посебна целина.

Поред тога, у ситуацији када наведене пословне просторије – продавнице према уговору о купопродаји од 07.03.2013. године, имају површину која је различита од површина из потврда надлежног органа управе Општине Шид од 20.09.2002. године, које се пак разликују и од површина из скице сачињене од стране Пројектног бироа приложене уз тужбу, а која нема карактер налаза судског вештака датог на основу члана

261. ЗПП, неопходно је да се у поновном поступку поуздано утврде тачне површине ових пословних простора.

Доносећи поновну одлуку у овој правној ствари, другостепени суд ће имати у виду да се у односима између правних лица и друштвеноправних лица не примењује институт одржаја из цитираних одредби Закона о основама својинско-правних односа. Међутим, треба да има у виду и оцени да ли је тужилац на основу извршеног судски овереног купопродајног уговора од 07.03.2013. године, закљученог преко стечајног управника Агенције за приватизацију Републике Србије у поступку продаје имовине стечајног дужника јавним надметањем, проведеног у смислу одредби тада важећег Закона о стечају („Сл. гласник РС“ бр.104/09 и 99/11), имао правни основ по основу одредби у то време важећег Закона о промету непокретности („Сл. гласник РС“ бр.42/98) за стицање ванкњижног права својине на предметној непокретности.

Како одлука о трошковима поступка зависи од исхода о главној ствари то је и она укинута.

Из изложених разлога, Врховни касациони суд је одлучио као у изреци на основу члана 416. став 2. ЗПП.

Председник већа – судија  
Звездана Лутовац,с.р.

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић