



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 548/2025
02.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућина, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Милан Зелен, адвокат из ..., против тужених: Предузеће за пројектовање „КМГ Трудбеник“ АД - у стечају Београд, чији је пуномоћник Михајло Срдић, адвокат из ... и Град Београд, Градска управа града Београда, Београд, кога заступа Градско правобранилаштво града Београда, ради утврђења, вредност предмета спора 60.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 165/25 од 21.05.2025. године, у седници одржаној дана 02.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 165/25 од 21.05.2025. године.

ОДБИЈА СЕ захтев туженог Града Београда, Градске управе града Београда, Београд за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 165/25 од 21.05.2025. године, у ставу првом изреке, преиначена је пресуда Привредног суда у Београду П 1302/24 од 10.10.2024. године и пресуђено тако што је одбијен тужбени захтев да се утврди да је тужилац на основу одржаја стекао право својине са уделом 1/1 на стану бр. ..., површине 43,10 m², који се налази на петом спрату стамбене зграде бр. ... у ул. ... у ..., изграђене на кат. парцели .../... КО ... и да тужени признају и трпе упис права својине тужиоца на означеној непокретности у јавном регистру непокретности; обавезан тужилац да туженом „КМГ Трудбеник“ АД - у стечају Београд накнади трошкове поступка од 49.500,00 динара са каматом по Закону о затезној камати од извршности одлуке, до исплате и обавезан тужилац да туженом Граду Београду накнади трошкове поступка од 49.500,00 динара. У ставу другом изреке, обавезан је тужилац да туженом „КМГ Трудбеник“ АД - у стечају Београд накнади трошкове другостепеног поступка од 34.500,00 динара. У ставу трећем изреке, обавезан је тужилац да туженом Граду Београду накнади трошкове другостепеног поступка од 27.000,00 динара.

Против другостепене пресуде тужилац је изјавио благовремену и дозвољену ревизију због погрешне примене материјалног права. Предложио је да Врховни суд преиначи другостепену пресуду и потврди првостепену пресуду. У одговору на

ревизију, тужени Град Београд, Градска управа града Београда, Београд је оспорио ревизијске наводе тужиоца, а трошкове поводом састава одговора на ревизију је тражио и определио.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога прописаних одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр. 72/11..10/23 – др. закон) Врховни суд је одлучио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју се у ревизијском поступку пази по службеној дужности. На друге битне повреде одредаба парничног поступка ревидент не указује.

Према чињеничном стању утврђеном у првостепеном поступку, стан који је предмет тужбеног захтева је посебан део објекта, који је уписан у катастру непокретности као објекат изграђен без дозволе, са уписаним носиоцем права Г.И.Х.П. „Комграп“ ДД као држаоцем, у приватној својини. Предметни стан, као посебан део објекта, није уписан у катастру. Стан је изградио ХК „Комграп“ Београд за тадашњи Фонд за финансирање изградње станова солидарности Београд, чији је правни следбеник Град Београд. Фонд за финансирање изградње станова солидарности Београд је предметни стан доделио туженом „КМГ Трудбеник“ као кориснику, с којим је закључио уговор 31.08.1999. године. Уговором је утврђено да је вредност стана 684.994,76 динара, да је „КМГ Трудбеник“ платио учешће од 15%, а да 85% „КМГ Трудбеник“ као корисник плаћа путем доприноса. Пре него што је правном претходнику друготуженог - Фонду за финансирање изградње станова солидарности - уплаћено учешће наведено у уговору од 31.08.1999. године, да би стан био додељен тужиоцевој мајци, пок. ББ, запосленој у то време код „КМГ Трудбеник“, за њен рачун је у новембру 1998. године ВВ на рачун Фонда уплатио 54.500,00 динара. Након што је стан коначно изграђен „КМГ Трудбеник“ као корисник и Фонд за финансирање изградње станова солидарности су закључили анекс од 22.10.1999. године, којим су утврдили да је коначна вредност стана 1.143.492,97 динара, да је по основу 15% учешћа за стан од 44,46 m² потребно, за разлику од 1,36 m, поред претходно извршених уплата, уплатити још 5.246,80 динара, најкасније до 05.11.1999. године и да таквом исплатом „КМГ Трудбеник“, као корисник, стиче право укњиже. Након што су обавезе првотуженог „КМГ Трудбеник“ према правном претходнику друготуженог Града Београда - Фонду за финансирање изградње станова солидарности по уговору од 31.08.1999. године с анексом од 22.10.1999. године испуњене, „КМГ Трудбеник“ је 14.12.1999. године донео решење о давању у закуп на неодређено време стана свом раднику ББ, ради коришћења са супругом, ћерком и сином. У решењу је наведено да се стан ББ даје на коришћење са правом отказа на основу закона, уговора о правима и обавезама у вези датог стана на коришћење и уговора о коришћењу стана који закључи са Фондом за финансирање изградње станова солидарности, да може уселити у стан пошто јој буде предат и потпишу записник о примопредаји, да не сме користити стан у друге сврхе осим за становање, да га не може заменити без сагласности првотуженог, да се висина закупнине и других накнада у вези коришћења стана одређује уговором о коришћењу стана закљученим са јавним стамбеним предузећем под условима као и за носиоце станарског права. Истог дана је „КМГ Трудбеник“ ГГ дао овлашћење да преузме кључеве стана. Стан је преузела 29.12.1999. године. По преузимању кључева, пок. ББ се уселила у стан заједно са тужиоцем, који јој је син и његовом супругом. Тужилац непрекидно станује у наведеном стану са супругом и ћерком. Управни одбор „КМГ Трудбеник“ је 2004. године донео одлуку о стављању ван снаге решења од 21.03.1981. године, којим је ББ био раније додељен на коришћење стан бр. ..., површине 16 m², у ул. ... бр. ... и налагању правној служби да поднесе тужбу за иселење

ББ из тог стана. У образложењу одлуке је наведено да је ББ трајно решила стамбено питање откупом стана од Фонда солидарности, број ..., у ул. ... у За време живота, ББ је сачинила завештање 12.10.2021. године. Према садржини завештања, ББ је изјавила вољу да стан који је предмет тужбеног захтева остави тужиоцу и његовој породици. ББ је, према садржини решења јавног бележника Милоша Рашковића О бр. 7640/23 УПП 432-23 од 18.03.2024. године преминула 27.10.2023. године. У поступку расправљања њене заоставштине, предметни стан није утврђен као њена заоставштина, већ је у решењу јавног бележника у образложењу решења наведено да за овај стан нема доказа о власништву пок. ББ.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и одлуку засновао на утврђењу да је тужилац у државини стана дуже од 23 године, да нема другу непокретност у власништву, да је његова пок. мајка била савесна у државини јер је тиме што је финансирала стан и поседовала извод из записника Управног одбора КМГ „Трудбеник“ сматрала да је стан откупила и платила у целини, иако је стан претходно добијен само на коришћење, да је тужилац оправдано сматрао да спорни стан држи као свој, да није имао разлога да сумња да стан није његов јер је његова мајка за живота преко трећег лица исплатила купопродајну цену за стан исте квадратуре на истој адреси правном претходнику друготуженог.

Другостепени суд не прихвата изнето становиште првостепеног суда и налази да је тужбени захтев неоснован из разлога што тужени, пре него што је предметни стан на основу решења „КМГ Трудбеник“ од 14.12.1999. године дат у државину пок. ББ да би га користила по основу закупа на неодређено време, под условима под којима су станове користили носиоци станарског права, нису имали право својине на предметном стану, у смислу члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. Према образложењу другостепеног суда, уговор између тужених закључен је 31.08.1999. године на основу Одлуке о начину, условима и роковима коришћења и враћања средстава солидарности (Службени лист града Београда бр. 7/96). По овој одлуци, Друштвени фонд за финансирање изградње станова солидарности није био власник станова солидарности и није их продавао купцима, тако што би закључивао уговоре о продаји, већ се старао о коришћењу средстава која су издвајана по Закону о становању, по стопи од 1,3% на износ бруто зарада, за решавање стамбених потреба запослених на територији града Београда, тако што је 93% тих средстава коришћено за изградњу станова солидарности, који су расподељивани на основу конкурса предузећима, установама и државним органима који су издвајали средства у складу са законом, да би их, на основу члана 18. одлуке, по спроведеном конкурс одлуком расподелили радницима који су конкурисали за станове солидарности, на основу претходно одређених критеријума. „КМГ Трудбеник“, коме је на основу конкурса додељен предметни стан да би га расподелио на начин прописан чланом 18. Одлуке о начину, условима и роковима коришћења и враћања средстава солидарности, није стекао право својине на стану. Ниједан од тужених никада није имао право својине на предметном стану, према образложењу другостепеног суда. Другостепени суд је указао на то да је услов за стицање права својине тужиоца наслеђивањем, претходно закључен уговор од стране његове мајке о откупу предметног стана из члана 16. Закона о становању, који прописује да носилац станарског права, односно купац који је стекао то својство до ступања на снагу тог закона, те друга лица из члана 16. став 2. Закона о становању, имају право да захтевају, писаним путем, да им се омогући откуп стана који користе, под условима прописаним тим законом. Овај закон прописује, према навођењу другостепеног суда, и последице ако носилац права располагања, што је у конкретном случају „КМГ Трудбеник“, то одбије, или по захтеву не закључи уговор о откупу у року од 30 дана од подношења захтева. Тада носилац станарског права, односно

закупац који је стекао то својство, може поднети надлежном суду предлог да у ванпарничном поступку донесе решење које ће заменити уговор о откупу. Откупом, по законом прописаним условима, стиче право својине. Из наведених разлога, другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, те обавезао тужиоца да туженима надокнади трошкове парничног поступка.

Врховни суд налази да је другостепени суд правилно применио релевантне одредбе материјалног права и за изнети став у погледу непостојања услова за стицање права својине одржајем дао јасно образложење, које ревизијски суд прихвата.

Законом о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ број 6/80 и 36/90, „Службени лист“ број СРЈ број 29/96 и „Службени гласник РС“ број 115/05 – др. закон) је прописано да савестан и законит држалац непокретне ствари, на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем, протеком 10 година, а савестан држалац непокретности на који други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (члан 28. став 2. и 4.), те да 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. и 2). Према одредби члана 72. Закона о основама својинскоправних односа, 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. Државина је савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Савесност државине се претпоставља.

Одржај је оригинаран начин стицања права својине на основу државине одређеног квалитета и протеча времена. Државина представља фактичку власт на ствари, али да би се радило о државини на основу које се одржајем може стећи право својине потребно је да држалац предузима радње на основу којих се основано може закључити да је држалац ствари, односно да се држалац према ствари понаша као власник. Постоје две врсте одржаја, редован и ванредни. Према чињеничном утврђењу нису наступили услови за редовни одржај, будући да није испуњен први услов – а то је законита државина. Што се тиче услова за стицање права својине ванредним одржајем, ревизијски суд је на становишту да је правилан закључак другостепеног суда да нема услова за ванредни одржај. Имајући у виду напред цитирани чл. 72. став 2. Закона о основама својинскоправних односа, произилази да државини тужиоца недостаје савесност за стицање права својине на предметној непокретности. Наиме, ни мајка тужиоца, а ни тужилац нису могли бити савесни држаоци, из разлога што је мајка тужиоца са „КМГ Трудбеник“ закључила уговор о коришћењу предметног стана. Правилно је другостепени суд указао да би чињенице које је тужилац истицао - да су он и његова мајка у целини исплатили стан својим средствима, уколико би се утврдило да је његова мајка платила не само 15% учешћа из уговора закљученог између тужених 31.08.1999. године с анексом од 22.10.1999. године, већ да је исплатила целокупну откупну цену колико је износила обрачуната у време плаћања на основу параметара одређених у члану 20. Закона о становању (Службени гласник РС бр. 50/1992...16/1997), могле бити битне код уговарања обавезе плаћања откупне цене стана, у уговору који би био закључен на основу члана 18. Закона о становању (Службени гласник РС бр. 50/1992...46/1998), али да наведено није од утицаја код утврђивања испуњености услова за стицање права својине одржајем. Предметни стан је на основу решења „КМГ Трудбеник“ од 14.12.1999. године дат у државину пок. ББ да би га користила по основу закупа на неодређено време, под условима под којима су станове користили носиоци станарског права. Дакле, тужилац је на основу наведеног могао знати да његова мајка, пок. ББ, није стекла право својине на предметном стану у смислу члана 3. став 1. Закона о основама својинскоправних односа. Такође, у

-5-

поступку расправљања заоставштине његове мајке, предметни стан није утврђен као њена заоставштина, већ је у решењу јавног бележника у образложењу решења наведено да за овај стан нема доказа о власништву пок. ББ. Све наведено указује да тужилац није имао савесну државину на предметном стану, односно да је исти могао знати да непокретност коју држи није његова. Како савесност представља услов за стицање права својине ванредним одржајем, то је стога тужбени захтев за утврђење права својине на предметном стану неоснован.

Следом свега наведеног, неоснована је ревизија тужиоца, па је Врховни суд применом одредбе члана 414. Закона о парничном поступку одлучио као у ставу првом изреке пресуде.

На основу овлашћења из члана 165. став 1. Закона о парничном поступку одбијен је захтев туженог Града Београда, Градске управе града Београда, Београд за накнаду трошкова у вези са поднетом одговором на ревизију као у ставу другом изреке ове одлуке јер се не ради о потребним трошковима у смислу члана 154. Закона о парничном поступку.

**Председник већа - судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић