



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 22691/2024
19.03.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца „ОТР banka Srbija“ а.д. Нови Сад, чији је пуномоћник Снежана Кнежевић Бојовић адвокат из ..., против тужених Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Новом Саду и Општине Бачка Паланка, коју заступа Општинско правобранилаштво Општине Бачка Паланка, ради утврђења права својине, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 222/24 од 19.06.2024. године, у седници већа одржаној дана 19.03.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 222/24 од 19.06.2024. године тако што се **ОДБИЈАЈУ** као неосноване жалбе тужених и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Вишег суда у Новом Саду П 2488/2018 од 22.09.2022. године, и **ОДБИЈА** захтев тужених за накнаду трошкова првостепеног поступка у износу од 198.000,00 динара за тужену Републику Србију и износу од 369.000,00 за тужену Општину Бачка Паланка, и трошкова жалбеног поступка у износу од по 135.000,00 динара за сваког од тужених.

ОБАВЕЗУЈУ СЕ тужени да надокнаде тужиоцу трошкове поступка по ревизији у износу од по 311.250,00 динара у року од 15 дана од достављања преписа пресуде.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 222/24 од 19.06.2024. године, ставом првим изреке, усвојене су жалбе тужених и преиначена пресуда Вишег суда у Новом Саду П 2488/2018 од 22.09.2022. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тражено да се утврди да је тужилац по основу одржаја власник непокретности – пословног простора укупне површине 613,24 м² у улици ... бр. .. у Бачкој Паланци, и то пословног простора бр. 1 у подруму, приземљу и 1. спрату укупне површине 189,80 м² који се делом, у површини од 125,02 м², налази у пословној згради бр. 1 на парцели ../2 КО Бачка Паланка – град а делом, у површини од 64,78 м² у стамбено-пословној згради бр. 1 на парцели ../1 КО Бачка Паланка – град и пословног простора бр. 2 у приземљу, 1., 2., 3. и 4. спрату укупне површине 423,44 м² који се делом, у површини од 339,19 м², налази у пословној згради бр. 1 на парцели ../2 КО Бачка Паланка – град а

делом, у површини од 84,25 м², у стамбено-пословној згради бр. 1 на парцели ../1 КО Бачка Паланка – град, и да се тужени обавезу да трпе укњижбу права својине тужиоца по основу ове пресуде на наведеним непокретностима у надлежном катастру непокретности и тужилац обавезан да накнади туженима трошкове првостепеног поступка, и то Републици Србији у износу од 198.000,00 динара, а туженој Општини Бачка Паланка у износу од 369.000,00 динара. Ставом другим изреке, обавезан је тужилац да исплати туженима трошкове жалбеног поступка у износима од по 135.000,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је тужиочева ревизија 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. Ревизијом се посебно не указује на друге битне повреде одредаба парничног поступка због којих се, под условима из члана 407. став 1. тачке 2. и 3. ЗПП, тај ванредни правни лек може изјавити. Наводи ревидента о изостанку разлога о одлучним чињеницама, односно противречности датих разлога са изведеним доказима нису цењени, јер се њима указује на постојање битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП која није законски разлог за ревизију.

Према утврђеном чињеничном стању, тужиочев правни претходник је 01.10.1997. године са продавцем ДДОР Нови Сад закључио уговор о купопродаји пословног простора, на којем су потписи уговарача оверени код суда 03.11.2000. године, под Ов 959/2000. Предмет тог уговора биле су пословне просторије у улици ... бр. .. у Бачкој Паланци, на парцели ../1 КО Бачка Паланка, укупне површине 638 м² – приземље и четири спрата. Правни претходник тужиоца уведен је у посед купљених непокретности током октобра 1997. године, и од тада се налази у њиховој несметаној државини. Надлежни орган управе Општине Бачка Паланка је, на захтев продавца из означеног уговора о купопродаји, донео 12.07.2007. године решење о потврђивању нацрта посебних делова стамбено-пословног објекта у улици ... бр. .. у Бачкој Паланци. Тим решењем су као посебне целине (етаже) издвојени подрум укупне површине 24,21 м², приземље укупне површине 113,77 м², 1. спрат укупне површине 104,11 м², 2. спрат укупне површине 104,05 м², 3. спрат укупне површине 105,29 м² и 4. спрат укупне површине 190,55 м². На основу тог решења Општински суд у Бачкој Паланци је 03.08.2007. године донео решење којим је из зкул .. КО Бачка Паланка извршио отпис пословних просторија као посебних делова зграде на парцели ../1 у тој катастарској општини и уписао их у земљишно књижне подулошке ../2, ../3, ../4, ../5, ../6 и ../7, све као државна имовина са правом коришћења тужене Општина Бачка Паланка. Вештачењем је утврђено да тужилац држи и користи пословни простор укупне површине 613, 24 м² – пословни простор бр. 1 у подруму, приземљу и 1. спрату укупне површине од 189,80 м², који се делом налази у пословној згради бр. 1 на парцели ../2, а делом у стамбено-пословној згради на парцели ../1 и пословни простор бр. 2 у приземљу, 1., 2., 3. и 4. спрату укупне површине од 423,44 м², који се делом налази у пословној згради на парцели ../2, а делом у стамбено-пословној згради на парцели ../1

КО Бачка Паланка – град. Тужбом поднетом 13.08.2007. године против Републике Србије и Општине Бачка Паланка тражено је утврђење права својине ДДОР Нови Сад по основу одржаја на делу пословног простора уписаног у означене земљишно књижне подулошке. Правоснажном пресудом Основног суда у Новом Саду – Судска једница у Бачкој Паланци П 54817/10 од 24.05.2012. године тај тужбени захтев је одбијен.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев. По становишту тог суда, тужилац је савесни држалац спорног пословног простора и тужени га нису ометали у његовој државини, због чега су испуњени услови за стицање права својине одржајем из члана 28. став 4. Закона о основама својинско правних односа, јер је тужилац оправдано веровао да је предметне непокретности стекао од власника и користио их за обављање своје делатности.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев. По становишту тог суда, савесност тужиоца која мора постојати све време трајања рока потребног за стицање својине одржајем, основано се може довести у питање већ у моменту стицања државине. Имајући у виду делатност којом се тужилац бави и његову несумњиву кадровску оспособљеност, другостепени суд у овом случају поштрава критеријум потребне пажње у односу на друга правна или физичка лица. Тужиоцу је, по схватању тог суда, морало бити јасно да пре закључења купопродајног уговора може извршити увид у јавну евиденцију непокретности, а подношењем тужбе ДДОР Нови Сад и позивом да учествује у парници која је покренута као умешач престао је бити савестан држалац и више није могао основано веровати да је власник спорних непокретности, што је постало извесно по окончању те парнице и правоснажности пресуде којом је тужбени захтев одбијен.

По оцени ревизијског суда, основни су наводи ревидента да је другостепени суд у овом спору погрешно применио материјално право.

Према члану 20. и члану 21. Закона о основама својинскоправних односа, одржај је начин стицања права својине по самом закону.

Одредбом члана 28. Закона о основама својинскоправних односа, поред осталог, прописано је да савестан и законити држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком рока од 10 година (став 2.), као и да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту ствар одржајем протеком 20 година (став 4.).

Према члану 72. став 1. Закона о основама својинско правних односа, државина је законита ако се заснива на пуноважном правном основу који је потребан за стицање права својине (законита својинска државина) и ако није прибављена силом, преваром или злоупотребом поверења (права државина).

Тужиочева државина испуњава услове за закониту државину јер се заснива на правном основу који је подобан за стицање права својине – уговору о купопродаји пословног простора, који испуњава услове за пуноважност пошто је закључен у законом прописаној писаној форми са овером потписа уговарача од стране суда. Тужиоца је у државину купљеног простора увео продавац, тако да његова државина није манљива – није стечена силом, преваром или злоупотребом поверења.

Одредбом члана 72. став 2. Закона о основама својинско правних односа прописано је да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова. Према ставу 3. те одредбе, савесност државине се претпоставља. Та претпоставка је оборива – држалац је савестан док се супротно не докаже, а терет доказивања несавесности државине у спору за утврђење права својине по основу одржаја је на туженој страни.

Савесност државине правних лица цени се према савесности његових органа, односно према савесности његовог заступника, физичких лица преко којих правно лице реализује своју пословну делатност, а врста делатности којом се правно лице бави није опредељујућа и од значаја за оцену савесности његове државине.

Тужена у овом спору није доказала несавесност тужиоца у време закључења уговора о купопродаји од 01.10.1997. године – није доказала да је стамбено-пословна зграда у улици ... првог бр. .. у Бачкој Паланци у то време била уписана у земљишне књиге и да је тужилац, пошто се уверио у стање државине продавца на предмету уговора, увидом у земљишне књиге могао проверити и власништво на предметној непокретности. Тужена није доказала ни да је тужилац накнадно постао несавестан држалац – да је знао да је продавац са којим је закључио купопродајни уговор поднео тужбу за утврђење права својине, а обавештење о постојању те парнице и позив за учешће у њој у својству умешача добио је тек пријемом дописа суда од 21.03.2012. године, после истека рока од 10 година предвиђеног за редовни одржај.

Из наведених разлога, по становишту ревизијског суда, тужилац је стекао право својине одржајем на спорном пословном простору на основу члана 28. став 2. у вези са чланом 72. Закона о основама својинско правних односа, због чега је на основу члана 416. став 1. ЗПП одлучено као у првом ставу изреке.

Тужилац је успео у поступку по ревизији и зато има право на трошкове тог поступка у укупном износу од 622.500,00 динара – за састав ревизије у износу од 135.000,00 динара и судске таксе за ревизију у износу од 195.000,00 динара и одлуку о ревизији у износу од 292.500,00 динара. Тужени су досуђене трошкове ревизијског поступка дужни надокнадити тужиоцу на једнаке делове, сагласно члану 160. став 1. ЗПП.

**Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**