



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 976/2024
16.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Мирјане Андријашевић, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужиоца Акционарског друштва за осигурање „ДДОР Нови Сад“, са седиштем у Новом Саду, чији је пуномоћник Душан Пантелић, адвокат из ..., против тужених Градске општине Савски венац, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Града Београда и Града Београда, чији је законски заступник Градско правобранилаштво Града Београда, ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог Града Београда, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3639/22 од 06.09.2023. године, у седници одржаној 16.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија туженог Града Београда изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3639/22 од 06.09.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду 140/19 од 29.03.2022. године, ставом првим изреке, утврђено је да је тужилац власник пословног простора за који није утврђена делатност у ул. ... бр. .. у приземљу лево, број посебног дела објекта бб, постојећи на кат.парц. бр. 892/4, уписан у листу непокретности бр. 881 КО Савски венац, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка од 652.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3639/22 од 06.09.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе тужених и потврђена је првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијен је захтев туженог Града Београда за накнаду трошкова првостепеног поступка.

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

Врховни суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон), па је нашао да ревизија није 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, а ни у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог закона, при чему другостепена пресуда садржи оцену свих жалбених навода који су од одлучног значаја.

Према утврђеном чињеничном стању, предузеће Грађевински инжењеринг „Градња“, ООУР Пословница за спољну и унутрашњу трговину, Београд, као продавац и правни претходник тужиоца Осигуравајући завод „Војводина“, ООУР филијала за осигурање међународног транспорта Нови Сад, као купац, закључили су 16.03.1973. године уговор о купопродаји локала у новоградњи у ул. ... бр. ..., чији је предмет локал површине 70,11 м², који се налази у приземљу зграде на кат.парц. бр. 893 КОБ5, а 23.03.1973. године закључен је анекс уговора, којим је констатовано да исплатом преостале цене купац стиче право укњижбе на локалу (члан 2) и којим су се уговорне стране споразумеле да се сума од 30.500,00 динара, на име купопродајне цене, исплати 01.03.1974. године, за коју суму је купац предао уредан акцептни налог (члан 1). Правни претходник тужиоца и „Градња“ ООУР потписали су 03.04.1973. године записник којим је установљена површина пословног простора и то: локала од 72,90м² и пасажа од 22,25м² и констатовано је да је према потврди од 03.04.1973. године, купац платио износ од 745.500,00 динара, а да је за исплату остало 30.500,00 динара, за коју суму је купац предао акцептни налог и констатовано је да је продавац правном претходнику тужиоца предао локал у исправном стању. Купац је ушао у посед предметне непокретности и од тада се он, као и његов правни следбеник, овде тужилац, налазе у мирној, законитој и савесној државини локала. Из извода из ЛН бр. 881 КО Савски венац, утврђено је да је на кат.парц. бр. 892/4 уписан пословни простор за који није утврђена делатност - лево у улици ... бр. 6 у приземљу, а као носилац права својине - јавна својина уписан је Град Београд (на основу члана 18. став 3. Закона о јавној својини), док је као носилац права коришћења уписана општина Савски венац (као правни следбеник ГП „Градња“). Катастарске парцеле број део 892, део 893, део 894, до обнове ЗК 1975 - КОБ 5, стари премер, одговарају кат.парц. бр. 892/4 КО Савски Венац - нови премер.

Оценом налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке и изјашњења вештака, утврђено је да се у ул. ... бр. 6 у приземљу у пасажу налазе два пословна простора, гледано са улице ..., и то: улаз лево, који користи тужилац и улаз десно, који користи Дом здравља Савски венац и Зубарска ординација „Др Дашић“. Укупна нето површина пословног простора са десне стране са зубарском ординацијом износи 120,19 м², с тим да је зубарска ординација у саставу пословног простора у коме се налази Дом здравља; да је локал лево, који има нето површину 70,54 м², локал који је био предмет уговора о купопродаји из 1973. године, те да разлика у квадратури и чињеница да се у уговору о купопродаји локала наводи површина од 70,11 м² указује на околност да је локал лево предмет наведеног уговора, те да наведеном локалу припада пасаж, према купопродајном уговору 50%, у површини од 22,2 м², као и да локал десно није прошириван у односу на изворно стање, у истим је габаритима, јер није имао где да се прошири.

Утврђено је да је решењем РГЗ од 03.07.2017. године одбијена жалба тужиоца изјављена на решење РГЗ СКН Београд 2 од 04.03.2013 године, којим је одбијен захтев тужиоца за упис права својине на пословном простору бб ул. ..., на кп бр. 892/4 КО

Савски Венац (са датим разлосима да се не може утврдити који је пословни простор предмет купопродаје и због површине која је различита у уговору и достављеној спецификацији).

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су усвојили тужбени захтев, налазећи да је правни претходник тужиоца на основу писаног уговора о купопродаји локала у новоградњи закљученог 16.03.1973. године и анекса уговора од 03.04.1973. године, као и на основу исплаћене купопродајне цене у целости, уведен у посед непокретности пословног простора локала у ул. ... бр. 6, у приземљу лево, постојећег на кат.парц. бр. 892/4, те да је тужилац и даље у поседу предметног локала, као савесни и законити држалац истог, оценивши да је државина тужиоца законита, јер је заснована на пуноважном правном послу, потребном за стицање права својине. Додатна аргументација другостепеног суда је да тужени Град Београд, у смислу правила о терету доказивања из члана 231. ЗПП, није пружио доказе, нити је предложио извођење доказа на околност да ли је тужилац у државини предметног пословног простора.

По оцени Врховног суда, одлука другостепеног суда заснована је на правилној примени материјалног права.

Одредбом члана 28. став 2. Закона о основама својинско-правних односа, прописано је да савестан и законит држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту оствар одржајем протеком 10 година, а ставом 4. истог члана да савестан држалац непокретне ствари на коју други има право својине, стиче право својине на ту оствар одржајем протеком 20 година. Одредбом члана 30. став 2. истог закона, прописано је да се у време потребно за одржај урачунава и време за које су претходници садашњег држаоца држали ствар, као савесни и законити држаоци, односно као савесни држаоци. Одредбом члана 72. став 2. истог закона прописано је да је државина савесна ако држалац не зна или не може знати да ствар коју држи није његова, а ставом 3. истог члана да се савесност државине претпоставља.

Одредбом члана 454. став 1. Закона о облигационим односима (ЗОО) прописано је да се уговором о продаји обавезује продавац да пренесе на купца право својине на продату ствар и да му је у ту сврху преда, а купац се обавезује да плати цену у новцу и преузме ствар.

Сагласно наведеном, у појму уговора о продаји није одређено да је продавац власник већ да је његова обавеза да право својине пренесе на купца и да продату ствар у ту сврху преда. Како уговор о промету непокретности, сам по себи, нема транслативно дејство, али је уз испуњење других правних чињеница, закључење уговора неопходно да би се својина стекла. Закључењу уговора о промету непокретности преносилац и прибавилац морају приступити савесно, да закључењем овог уговора могу остварити циљ који су обострано хтели, а то је да преносилац пренесе право својине, а да га стицалац стекне. Закон о промету земљишта и зграда („Службени лист СФРЈ“ бр. 43/65 и 17/67) у члану 9. је прописивао да уговор на основу кога се преноси право коришћења или право својине на земљишту или згради мора бити закључен у писменој форми, што је према утврђеном чињеничном стању испоштовано. Те законске одредбе не прописују укњижење купљене непокретности као услов пуноважности правног посла, а овера уговора о промету непокретности прописана је тек Законом о промету непокретности (Службени гласник бр. 15/74 и

14/77) који је донет након закључења предметног уговора и нема ретроактивно дејство. Правна санкција у случају неукњижења утврђена је чланом 33. Закона о основама својинскоправних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/1980, 36/1990, "Службени лист СРЈ", број 29/1996), којим је прописано да се на основу правног посла право својине на непокретности стиче уписом у јавну књигу. Међутим, за оцену дејства правних послова који су закључени раније и без уписа у јавну књигу, а с тим у вези и стицање права на непокретности од значаја су и други принципи, савесност и поштење, ступање у државину, реализација уговора и слично.

У конкретном случају, правни претходник тужиоца је на основу писаног уговора о купопродаји локала у новоградњи закљученог 16.03.1973. године, анекса уговора од 03.04.1973. године, и на основу исплаћене купопродајне цене у целости, уведен у посед непокретности - пословног простора локала у ул. ... бр. ..., у приземљу лево, постојећег на кат. парцели 892/4, а тужилац је и даље у поседу предметног локала. Следном изнетог, по оцени Врховног суда, тужилац је, као савесни држалац локала, стекао право својине одржајем протеком рока потребног за одржај, како су то правилно закључили нижестепени судови. Наиме, питање савесности држаоца (овде тужиоца, као и правног претходника тужиоца) не може се свести само на питање да ли је право својине уписано на другом у јавним књигама. Савесност државине се цени у смислу одредбе члана 72. став 3. Закона о основама својинскоправних односа. Та савесност може се ценити и на основу других елемената, а не само извођењем закључка о сазнању да ли је нека непокретност била укњижена на друго лице и да ли је то држалац знао. Имајући у виду наведено, те чињеницу да је правни претходник тужиоца на основу писаног уговора о купопродаји од 16.03.1973. године, са анексом уговора и исплаћене купопродајне цене у целости, уведен у посед непокретности - предметног локала, а и даље у поседу тог локала, при чињеници да тужена Градска општина Савски венац није спорила да се тужилац налази у државини предметног пословног простора, док тужени Град Београд, у смислу правила о терету доказивања није пружио доказе, нити је предложио извођење доказа на ту околност (како у овом моменту, тако и за цео период на који се тужилац у тужби позива), а терет доказивања те чињенице био је на туженом, то су испуњени су услови из члана 28. став 4. Закона о основама својинскоправних односа за стицање својине одржајем, јер је правни претходник, а затим и тужилац, у савесној државини спорног локала дуже од 20 година. Осим тога, насупрот наводима ревизије којима се оспорава савесна државина, код утврђења да је предметни пословни простор налазом вештака идентификован и да тужилац према службеној евиденцији Града Београда, Секретаријата за имовинске и правне послове није регистрован као купац пословног простора који је поверен на управљање том секретаријату, не произилази да ревидент има евентуално посредну или непосреду државину у смислу Одлуке о начину поступања са непокретностима које су у јавној својини града Београда, односно на којима град Београд има посебна својинска овлашћења („Службени лист града Београда“ бр. 63/16...52/19), како правилно закључују нижестепени судови. Стога су неосновани наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка јер је донета правилном применом одредаба члана 153. став 1. и 154. Закона о парничном поступку.

У већем делу наводи ревизије туженог се непосредно или посредно односе на спроведени доказни поступак и оцену доказа, те упућују на погрешно и непотпуно

утврђено чињенично стање. Такви наводи нису посебно размотрени будући да у смислу члана 407. став 2. ЗПП не представљају дозвољен ревизијски разлог.

Имајући у виду наведено Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија
Мирјана Андријашевић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић