



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 2076/2023
22.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Татјане Ђурица, чланова већа, у правној ствари тужиоца Стамбена задруга „Хидротехника“ Београд, чији је пуномоћник Александар Шестић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужиоца Фонд за социјално осигурање војних осигураника, Република Србија, Министарство одбране, Београд, чији је пуномоћник Марко Милановић, адвокат из ..., против туженог – противтужиоца АА из ..., као правног следбеника М-ИНВЕСТ ИНЖЕЊЕРИНГ доо Београд, чији је пуномоћник Горан Вујичић, адвокат из ..., са умешачима на страни туженог ББ из ..., ВВ из ..., чији је заједнички пуномоћник Срђан Радовановић, адвокат из ... и ГГ из ..., те умешача „Гемвет“ доо Београд, чији је пуномоћник Зоран Павловић, адвокат из ..., ради утврђења права својине, одлучујући о ревизијама тужиоца, умешача на страни тужиоца Фонд СОВО, РС Министарство одбране и умешача на страни тужене, ГГ из ..., изјављеним против пресуде Привредног апелационог суда Пж 6012/22 од 30.05.2023. године у седници већа одржаној 22.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБАЦУЈУ СЕ као недозвољене ревизије тужиоца СЗ „Хидротехника“ из Београда и умешача на страни тужиоца Фонда за социјално осигурање војних осигураника из Београда, изјављене против става 1. пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.6012/22 од 30.05.2023. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосноване ревизије тужиоца и умешача на страни тужиоца изјављене против става 3. изреке пресуде Привредног апелационог суда Пж бр.6012/22 од 30.05.2023. године којим је делимично преиначена пресуда Привредног суда у Београду П бр.7143/19 од 15.07.2022. године тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је на основу уложених средстава у изградњу постао искључиви власник носилац права својине на стамбеној згради број зграде 1, број улаза .., у улици ..., на Новом Београду, на таванском и заједничком простору и посебним деловима зграде у приземљу и то: станова бр. 3, 4, 13, 18, 19, 22, 33 и 45 означених површина, као и у ставу 5..

УСВАЈА СЕ ревизија умешача на страни туженог ГГ из ... и **ПРЕИНАЧАВАЈУ** пресуда Привредног апелационог суда Пж бр.6012/22 од

30.05.2022. године у ставу 2. изреке, а пресуда Привредног суда у Београду П бр.7143/19 од 15.07.2022. године у ставу 1. изреке, у односу на станове број 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59 и 60 и гаражна места означена од редног броја Г1- Г21, и ставу 3. изреке и **ПРЕСУЂУЈЕ** тако што се **ОДБИЈА** као неоснован захтев тужиоца да се утврди да је на основу уложених средстава у изградњу постао искључиви власник носилац права својине на становима број 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59 и 60 и гаражним местима означеним од редног броја Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г16, Г17, Г18, Г19, Г20 и Г21, у стамбеној згради број 1, број улаза .., у улици ... бр. .. на Новом Београду, као и захтев за накнаду трошкова парничног поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П број 7143/19 од 15.07.2020. године, ставом 1. изреке, је утврђено да је тужилац на основу уложених средстава у изградњу постао искључиви власник носилац права својине на стамбеној згради, број зграде 1, број улаза .., ул. ... на Новом Београду, на таванском и заједничком простору и посебним деловима зграде у приземљу и то станова број 3, 4, 13, 18, 19, 22, 33, 45, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59 и 60 структуре и површине означене у изреци, као и на гаражним местима од Г1 до Г21 површина означених у изреци. Ставом 2. изреке, одбијен је предлог за мешање „Гемвет“ доо из Београда на страни туженог. Ставом 3. изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 2.146.300,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж бр.6012/22 од 30.05.2023. године, преиначена је одлука првостепеног суда којим је одбијено мешање „Гемвет“ на страни туженог, садржана у ставу 2. изреке и решено тако што је дозвољено учешће умешача „Гемвет“ доо из Београда на страни туженог. Ставом 2. изреке, одбијене су као неосноване жалбе умешача на страни туженог ББ, ВВ и ГГ из ..., па је делимично потврђена пресуда Привредног суда у Београду у делу става 1. изреке којим је утврђено да је тужилац по основу уложених средстава постао искључиви власник станова бр.51, 52, 53, 54, 56, 57, 59. и 60. као и гаражних места од Г1 до Г21, све означено по структури и површини као у изреци. Ставом 3. изреке, делимично је преиначена пресуда Привредног суда у Београду и пресуђено тако што је одбијен захтев тужиоца да се утврди његово право својине на становима бр. 3, 4, 13, 18, 19, 22, 33 и 45. Ставом 4. изреке, одбачена је као неблаговремена жалба туженог изјављена против првостепене пресуде, а ставом 5. је тужилац обавезан да умешачу „Гемвет“ накнади трошкове поступка у износу од 489.000,00 динара.

Благовременом ревизијом тужилац побија став 1, 3. и 5. изреке, правноснажне другостепене пресуде. Истиче да је другостепени суд погрешно одлучио када је дозволио мешање „Гемвет“ чији је упис права у јавне књиге извршен на основу закона који је дозвољавао само привремени упис, а посебно имајући у виду да је располагање учињено овом лицу уследило након низа недозвољених располагања од стране туженог, прво Привредном друштву „Лоринг градња“, затим Привредном друштву „Агро еко фарм“, према коме је вођен извршни поступак у коме је предлагач мешања стекао наводно право својине на означених осам станова. Сматра да је извршни поступак спроведен на сумњив начин, због чега су поднете и кривичне пријаве, да није требало дозволити мешање овог лица на страни туженог, па предлаже да се усвоји ревизија и преиначи другостепена одлука у побијаном делу.

Благовременом ревизијом умешач на страни тужиоца подноси ревизију из свих законом предвиђених разлога. Посебно оспорава одлуку другостепеног суда којом је дозвољено мешање на страни туженог привредног друштва „Гемвет“ доо из Београда и указује да су отуђења непокретности извршена након што је донета привремена мера којом је туженом било забрањено отуђење, те да суд није имао у виду да је између тужиоца и умешача на страни тужиоца правноснажно окончан спор у коме је правноснажно обавезан тужилац да умешачу преда, између осталог, и предметне станове за које је другостепеном одлуком одбијен тужбени захтев. Предлаже да се ревизија усвоји.

Благовременом ревизијом умешач на страни туженог ГГ из ... побија правноснажну другостепену пресуду због погрешне примене материјалног права у делу којим је усвојен тужбени захтев и истиче да су станови у поткровљу изграђени након подношења тужбе, средствима туженог од кога је умешач прибавила стан број 53 и у државини је истог, те да је као савестан и законит држалац непокретне ствари стекла право својине и путем одржаја, јер је протекло десет година. Предлаже да се пресуда Привредног апелационог суда укине и да се тужбени захтев тужиоца одбије или да се пресуда врати првостепеном суду на поновно суђење. Трошкове тражи, али их не опредељује.

Врховни суд је нашао да су ревизије тужиоца и умешача на страни тужиоца недозвољене у односу на став 1. изреке другостепене пресуде која има природу решења.

Чланом 420. став 1. ЗПП је прописано да странке могу да изјаве ревизију и против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан. Према ставу 3. овог члана ревизија је увек дозвољена против решења другостепеног суда којим се изјављена жалба одбацује односно којим се потврђује решење првостепеног суда о одбацивању жалбе изјављене против првостепене пресуде у делу којим је одлучено о главној ствари. Према ставу 4. ревизија је увек дозвољена против решења другостепеног суда којим се потврђује решење првостепеног суда о одбацивању ревизије, изјављене против правноснажне пресуде у споровима у којима би ревизија била увек дозвољена. Према ставу 5. овог члана ревизија је дозвољена против решења другостепеног суда којим се одбацује предлог за понављање поступка и решења другостепеног суда којим се потврђује решење првостепеног суда о одбачају предлога за понављање поступка.

Решењем из става 1. побијане пресуде преиначена је одлука првостепеног суда којом је одбијен предлог за мешање привредног друштва „Гемвет“ доо из Београда, тако што је дозвољено мешање овог лица у овој правној ствари. Оно не представља решење којим се поступак правноснажно окончава нити има својство оних решења против којих је ревизија увек дозвољена. Зато је на основу члана 413. ЗПП, одлучено као у изреци у ставу првом.

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је одлучио да је у делу у коме је дозвољена ревизија тужиоца и умешача на страни тужиоца неоснована, а да је ревизија умешача на страни тужене ГГ из ... основана.

У поступку није учињена битна повреда из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђењу нижестепених судова, предмет тужбеног захтева је утврђење права својине тужиоца на основу инвестирања у изградњу на становима и гаражним местима ближе означеним у изреци првостепене одлуке. Тужилац и привредно друштво „М-Инвест Инжењеринг“ из Београда, су били у уговорном односу по уговору од 01.08.2002. године чији је предмет била заједничка изградња објекта на углу улице ... и ..., целина Бежанија на Новом Београду у Блоку .. . Туженом као инвеститору је на основу решења Извршног одбора Скупштине Града Београда додељено земљиште на коришћење и његова обавеза је била да реши имовинскоправне односе на земљишту, да сноси трошкове израде техничке документације, пројекта уређења терена, да сноси трошкове стручног надзора, да измири обавезе према Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда, према јавним комуналним предузећима, да сноси трошкове изградње спољних инсталација и довођење прикључка за објекат, да сноси трошкове изградње саобраћајнице и паркинг простора и да сноси трошкове уређења терена са одводњавањем и озелењавањем. Обавеза тужиоца као суинвеститора је била да изведе све радове, грађевинске, грађевинско занатске, инсталатерске на објекту у свему према одобреној техничкој документацији, да изврши све радове закључно са пројектованим тротоарима око објекта, инсталације водовода, закључно са водомерним шахтом, инсталације канализације, електро инсталације, инсталације грејања закључно са прикључком на подстанице, ПТТ инсталације, да сноси све трошкове припремних радова, градилишне трошкове и да по завршетку радова предузме све потребне радње ради добијања одобрења за употребу објекта. Уговорне стране су се споразумеле да инвеститору и суинвеститору на име уложених средстава за означене радове припадне по 3.000 м², изграђене површине као и да тужилац по потписивању уговора свој део стамбене површине може слободно пласирати на тржишту без сагласности инвеститора. Међу странкама није било спорно да новосаграђени објекат има две ламеле и да тужилац има право располагања на становима и гаражним местима из Ламеле 1, а тужена становима и гаражним местима из Ламеле 2. Анекс 1 је раскинут споразумом од 02.09.2003. Странке су закључиле Анекс 2. и 3, а тужилац је 12.03.2003. године закључио купопродајни уговор са Фондом за социјално осигурање војних осигураника Београд и продао 50 станова у изградњи укупне површине 2.799,10 м². Током 2006. године дошло је до обуставе извођења радова од стране надлежне грађевинске инспекције, а у ламели број 2, број станова и структура станова су измењени у односу на одобрени пројекат, тако што су три трособна стана подељена и формирано је шест станова и повећан степенишни простор. Решењем Секретаријата од 12.03.2007. године одобрен је наставак изградње по измењеној документацији, а 26.01.2009. године поново је наложено туженом да усклади стање радова са главним пројектом. На дан 25.12.2006. године је урађен пресек радова и утврђено да су радови на ламели А1 изведени у проценту од 72,70% у ламели А2 у проценту од 67,94% односно у целокупној згради 70,54%. На дан вештачења 14.08.2015. године, ламела 1 је у потпуности завршена са 100% и са највећим делом занатских радова од 85% а ламела Л2 завршена је 100% у грађевинским и занатским радовима, у проценту од 95,74%. Утврђено је да су улагања тужиоца у ламели Л1 72,70%, односно 127,065.415,24 динара, а у ламели Л2 67,94% односно 98.954.886,65 динара.

На основу утврђеног чињеничног стања нижестепени судови закључују да су парничне странке извршиле поделу предметног објекта тако да тужиоцу припада ламела Л1, а туженом ламела Л2. Из наведених разлога првостепени суд усваја

тужбени захтев у целини и утврђује право својине тужиоца на свим становима и гаражним местима у ламели Л1. Другостепени суд делимично преиначава пресуду и одбија тужбени захтев за утврђење права својине на осам станова који су у извршном поступку стечени од стране умешача на страни туженог предузећа „Гемвет“ доо Београд.

Врховни суд налази да је другостепени суд правилном применом материјалног права одбио захтев тужиоца за утврђење права својине на означених осам станова.

Према члану 20. Закона о основама својинскоправних односа право својине се стиче по самом закону, на основу правног посла и наслеђивањем. Сагласно ставу 2. овог члана, право својине се стиче и одлуком државног органа, на начин и под условима одређеним законом. Законом о извршењу и обезбеђењу прописано је да се извршење ради наплате новчаног потраживања може одредити и спровести средствима извршења побројаним у закону, па између осталих, и извршењем на непокретности. Извршење се спроводи продајом и намирењем, а у поступку продаје долази до промене носиоца права својине на непокретности, на основу решења суда о извршењу, те закључака јавног извршитеља о продаји, додељивању и предаји непокретности. Стицање својине у извршном поступку представља оригинарни начин стицања својине, а купац на основу правноснажних одлука донетих у извршном поступку може извршити упис свог права у јавне књиге.

У поступку је утврђено да је тужиочев саговорач, привредно друштво које је у току поступка брисано након спроведене принудне ликвидације, предметне станове отуђило Привредном друштву „Лоринг градња“, које је станове продало Предузећу „Агро екофарм“ доо Београд. У извршном поступку који је вођен према том лицу као извршном дужнику, на предлог умешача „Гемвет“ као извршног повериоца предметни станови су закључком јавног извршитеља додељени умешачу као извршном повериоцу, а закључком јавног извршитеља од 20.12.2016. године наложено је Катастру да изврши упис, те су станови и уписани на ово лице.

Правилном применом материјалног права одбијен је захтев тужиоца у односу на утврђење права својине на становима који су били предмет извршења у извршном поступку, додељених умешачу. Умешач је стекао право својине у извршном поступку и уписан је као титулар права својине у јавним књигама, па је због природе односа морао бити обухваћен тужбом, а није. Сходно члану 211. ЗПП, због непотпуне пасивне легитимације, неоснован је захтев тужиоца за утврђење права својине на предметним становима, а одлука другостепеног суда правилна. При томе, без утицаја су ревизијски наводи о неправилностима учињеним у току извршног поступка, јер је то могло бити предмет решавања по правним лековима извршног поступка и евентуално парнице покренуте ради утврђења недопуштености извршења на одређеним предметима.

Основано се ревизијом умешача на страни тужене указује да је одлука о усвајању захтева тужиоца донета погрешном применом материјалног права. Тужбом ради утврђења права својине морају бити обухваћени сви носиоци стварних права на стварима које су предмет захтева. Правни однос по коме се одлучује по тужбеном захтеву, због природе односа, може се решити само на једнак начин према свим титуларима апсолутних права везаним за предметне непокретности. Сва ова лица су јединствени и нужни супарничари у смислу члана 210. ЗПП и сматрају се као једна парнична странка те морају бити обухваћени тужбом. Имајући у виду да су физичка

лица који су умешачи на страни туженог према утврђењу првостепеног суда уписани у јавне књиге као држаоци непокретности, то су основани наводи ревизије умешача да су морали бити обухваћени тужбом, а нису. О томе је суд требало да води рачуна по службеној дужности, те да због непотпуне пасивне легитимације одбије тужбени захтев сагласно члану 211. став 2. и 3. ЗПП.

Из наведених разлога, на основу члана 414. и 416. ЗПП је одлучено као у изреци пресуде.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправака
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић