



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 641/2025
27.04.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица и Јасминке Обућине, чланова већа, у правној ствари тужиоца Град Београд, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против тужених: 1. „Асиан“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Горан Радовац, адвокат из ..., 2. Холдинг компанија „Комграп“ АД Београд, у стечају, чији је пуномоћник Александар Мајкић, адвокат из ..., са умешачем на страни првотуженог „АА“ д.о.о. из ..., чији је пуномоћник Раде Терзић, адвокат из ..., ради проглашења средства извршења недопуштеним, вредност спора 73.310.702,40 динара, одлучујући о изјављеној ревизији првотуженог против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2638/2025 од 30.07.2025. године, у седници одржаној дана 27.04.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија првотуженог изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 2638/2025 од 30.07.2025. године.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 7756/2020 од 07.05.2025. године усвојен је тужбени захтев тужиоца, па је проглашено да је средство извршења одређено на основу закључка јавног извршитеља Мирјане Димитријевић Ии 911/2015 донетог на основу решења Првог основног суда у Београду Ии 18938/2015 од 18.11.2015. године недопуштено и обавезани су првотужени и друготужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.105.728,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 2638/2025 од 30.07.2025. године одбијене су жалбе првотуженог, друготуженог и умешача на страни првотуженог као неосноване и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 7756/2020 од 07.05.2025. године.

Против правноснажне другостепене пресуде првотужени је изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац је доставио одговор на ревизију у ком је оспорио ревизијске наводе првотуженог у целости.

Испитујући побијану пресуду у границама ревизијских разлога применом члана 408. Закона о парничном поступку, ревизијски суд је нашао да је ревизија првотуженог неоснована.

У доношењу другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Неосновани су ревизијски наводи да је другостепени суд учинио битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 1, у вези члана 194. Закона о парничном поступку. Наиме, тужилац тужбом захтева да се прогласи да је средство извршења одређено на основу закључка јавног извршитеља Мирјане Димитријевић Ии 91/2015 донето на основу решења Првог основног суда у Београду Ии 18938/2015 од 18.11.2015. године, недопуштено.

Једна од тужби која произлази из Закона о извршењу и обезбеђењу („Сл. гласник РС“, бр. 31/2011, 99/2013 – одлука УС, 55/2014 и 139/2014) је и тужба за проглашење недопуштености извршења на предмету извршења која је предвиђена чланом 50. тада важећег Закона. Према члану 19. наведеног закона предмети извршења су ствари и права на којима се по закону може спровести извршење, а средство извршења су извршне радње којима се по закону потраживање принудно остварује. Међутим, решењем Првог основног суда у Београду Ипи 86/2016 од 24.05.2018. године, тужилац је као треће лице упућен да у року од 15 дана од дана достављања решења покрене парнични поступак против првотуженог као извршног повериоца и друготуженог као извршног дужника, ради проглашења да је средство извршења одређено на основу закључка јавног извршитеља Ии 91/2015 донетог на основу решења Првог основног суда у Београду Ии 18938/2015 од 18.11.2015. године, недопуштено. Тужилац је и определио тужбени захтев у складу са упутом извршног судије, а нижестепени судови су поступали по тако постављеном тужбеном захтеву при чему из закључка јавног извршитеља и навода тужбе јасно произлази који су пословни простори предмет извршења у објекту у Устаничкој улици бр. ..., на кп. бр. .../... КО ..., лн. бр. ... на којима је уписан као носилац права својине ХК „Комграп“ АД Београд, друготужени, а у погледу којих тужилац истиче да има право ванкњижне својине, односно јавне својине које спречава извршење на датом предмету.

Према члану 50. Закона о извршењу и обезбеђењу, судија може током целог поступка треће лице чије је право оценио вероватним, а које је извршни поверилац оспорио или се о њему није изјаснио, решењем да упуту да у року од 15 дана од дана достављања решења против извршног повериоца покрене парнични поступак ради проглашења да је извршење на том предмету недопуштено. Извршни дужник који оспорава право трећег лица мора да буде обухваћен тужбом.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да је тужилац решење Првог основног суда у Београду Ипи 80/2016 од 24.05.2016. године примио 29.05.2016. године, а да је тужбу поднео дана 11.06.2016. године, значи у законском року од 15 дана, па су неосновани ревизијски наводи да је тужба неблаговремена. С друге стране, првотужени није доставио доказе којима се оспорава утврђена чињеница о датуму пријема решења.

Ревизијски наводи у погледу противречности и нејасноћа изведених доказа вештачењем на околност идентификације непокретности које су предмет Уговора из 1968. године и непокретности које су уписане у СКН као власништво другом, не представљају битну повреду одредаба парничног поступка која је учињена пред другостепеним судом на

коју се ревидент позива, нити могу бити ревизијски разлози из члана 407.ЗПП, као ни наводи који се односе на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање.

Према утврђеном чињеничном стању до закључења главне расправе пред првостепеним судом произлази, да је решење о извршењу Ии 18938/2015 од 18.11.2015. године донето по предлогу извршног повериоца „Асиан“ д.о.о. Београд, овде првотуженог, против извршног дужника ХК „Комграп“ АД у стечају из Београда, овде друготуженог, на основу извршне исправе – Анекса уговора о продаји ствари са оброчним отплатама цене који је сачињен у форми јавнобележничког записа од стране јавног бележника под бр. ОПУ 769/2015 од 19.10.2015. године, на целокупној имовини извршног дужника. Накнадно је јавни извршитељ, Мирјана Димитријевић донела закључак којим одређује средство извршења и то непокретности у приватној својини извршног дужника: 1. пословни простор за који није утврђена делатност, (408 м²), евиденцијски бр. ..., број посебног дела 1; 2. пословни простор за који није утврђена делатност, (212 м²), евиденцијски бр. ..., бр. посебног дела 2, и 3. пословни простор за који није утврђена делатност (415 м²), евиденцијски бр. ..., бр. посебног дела 3, у стамбеној згради за колективно становање у ул. Устаничка бр. ..., на кп. бр. .../..., уписан у лн. бр. ... КО Закључком о јавној продаји Ии 911/2015 од 27.10.2016. године одређена је продаја путем усменог јавног надметања предметних непокретности. Треће лице, Град Београд, поднео је суду приговор 03.11.2016. године у коме је између осталог наведено да на предметним непокретностима има право које спречава извршење, да је ванкњижни власник, у несметаној државини истих већ деценијама и да наведене непокретности даје у закуп, посебно позивајући се на члан 16. Закона о јавној својини који прописује забрану принудног извршења на јавној својини. Закључком о предаји непокретности јавног извршитеља Мирјане Димитријевић Ии 911/2015 од 21.11.2016. године, исте непокретности су предате привредном друштву „АА“ д.о.о. ..., као купцу за цену од 73.310.702,40 динара.

Уговор бр. 12968/1 од 15.07.1968. године закључен је између „Комграпа“ Грађевински комбинат Београд, друготуженог као продавца и правног претходника тужиоца Градско стамбено предузеће Београд, као купца, чији је предмет купопродаја пословних просторија. Продавац се обавезао да испоручи купцу три пословне просторије укупне нето корисне површине 1035,27 м², по пројекту у објекту С-1 у Устаничкој улици као посебан физички део зграде и то експрес ресторан (408,59 м²), продавницу (212,05 м²) и продавницу намештаја (414,63 м²). Чланом 2. Уговора предвиђено је да укупна фиксна вредност купљених просторија износи 2.174.067,00 тадашњих динара. У допунском уговору бр. 17753/1 од 23.10.1969. године уз наведени уговор, закључен између истих уговорних страна, наведено је да је предмет уговора утврђивање површине накнадних радова, а у члану 1. констатовано је да се члан 1. основног уговора мења у смислу да се продавац обавезује да купцу испоручи у објекту С-1 у Устаничкој улици два локала у укупној површини од 962,97 м², као посебне физичке делове зграде и то: локал-ресторан (651,84 м²) и продавницу (311,13 м²). Друготужени је издао потврду од 27.10.1969. године да је правни претходник тужиоца у целости измирио обавезе по основу куповине посебних делова зграда, при чему су сачињени и Записници о примопредаји од 15.10.1969. године локал-ресторана (651,84 м²) и продавнице (311,13 м²). Тужилац је доставио уговоре о закупу предметних пословних просторија које је закључивао као закуподавац са физичким и правним лицима почевши од 1994. године, као доказ у је и у државини истих.

Из извода листа непокретности бр. ... КО ... од 02.11.2016. године утврђено је да је као носилац права својине на предметној стамбеној згради за колективно становање, као и

на предметним пословним просторијама за које није утврђена делатност уписан Холдинг корпорација „Комграп“ АД Београд, а да су предметна зграда и пословне просторије изграђене на градском грађевинском земљишту у државној својини.

Решењем Одељења за финансије СО Вождовац од 09.12.1963. године експроприсане су у потпуности из поседа ранијих власника, стамбене зграде уз накнаду и пренете у друштвену својину у корист Грађевинског предузећа „Комграп“ у Београду у сврху изградње стамбеног блока, породичне стамбене зграде међу којима је и изграђена предмета стамбена зграда.

Из дописа РГЗ СКН Вождовац од 04.07.2023. године и допуне записника о излагању РГЗ Комисије за излагање на јавни увид података о непокретности и правима на њима од 22.06.2010. године произлази да је до ступања на снагу Катастра непокретности за КО Вождовац кп. бр. ... била уписана у ЗКУЛ бр. ... КО ..., те да је у поступку излагања података премера на јавни увид ради израде катастра непокретности извршен упис стамбене зграде за колективно становање у ул. Устаничкој и упис: пословног простора бр. 1, за који није утврђена делатност, површине 408 м², у приземљу објекта бр. 1, изграђеног на кп. бр. .../..., пословног простора бр. 2 за који није утврђена делатност, површине 212 м², у приземљу објекта бр. 1, изграђен на кп. бр. .../..., пословни простор бр. 3 за који није утврђена делатност, површине 212 м² у приземљу објекта бр. 1, изграђен на кп. бр. .../..., на којима је са правом приватне својине уписана Холдинг корпорација „Комграп“ АД Београд са уделом 1/1, као и промена података на основу накандно достављене документације.

Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђена је истоветност непокретности из закључених уговора тужиоца са непокретностима које су предмет продаје у извршном поступку јавног извршитеља Мирјане Димитријевић. Вештак је на основу документације у списима и изласком на лице места утврдио да је предметни пословни простор за потребе давања у закуп подељен на већи број целина и делимично самосталних јединица. Дао је објашњење за разлику у површини од 73 м², јер су подаци о површинама пословних простора мењани у току изградње, измене и допуне, а поред тога у извођењу радова површине наведене у пројектној документацији су такође мењане и због тога посебна комисија извођача и инвеститора врши мерење изведених површина и на основу тога је сачинила допунски уговор, због чега су површине у основном уговору промењене са новим површинама у допунском уговору. Такође, при извођењу закључка у погледу истоветности пословног простора вештак је имао у виду и цртеже пословног простора чију валидност и веродостојност првотужени није оспорио на којима је приказан пословни простор који је уписан у листу непокретности ... КО ... са укупном површином 408 м² + 415 м², и на лицу места вештак је прегледао простор на приземљу и на првом спрату и закључио да он представља простор који је фактички приказан на достављеним цртежима, при чињеници да су закупци извршили преуређење закупљеног простора, али без измене постојећег габаритета који су изведени у складу са архивском документацијом.

На основу овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да је тужилац ванкњижни власник предметних непокретности које је стекао на основу Уговора бр. 12968/1 од 15.07.1968. године од правног претходника друготуженог, који је измењен Допунским уговором бр. 17753/1 од 23.10.1969. године којима су прецизиране површине пословног простора, тако да се продавац обавезао да купцу испоручи у објекту у Устаничкој улици, два локала у укупној површини од 962,97 м², као посебне физичке делове зграде и то локал-ресторан (651,84 м²) и продавницу (311,13 м²). Првостепени суд утврђује да су непокретности из уговора и допунског уговора биле у режиму друштвене

својине, с обзиром да су решењем Одељења за финансије СО Вождовац од 09.12.1963. године експроприсане непокретности у потпуности уз накнаду и пренете у друштвену својину у корист Грађевинског предузећа „Комграп“ у сврху изградње стамбеног блока, у оквиту кога и стамбена зграда у којој се налазе спорни пословни простори. Даље, уговорне стране, правни претходник тужиоца и правни претходник друготуженог биле су друштвена правна лица, те ступањем на снагу Закона о средствима у својини Републике Србије, предметне непокретности постале су средства у својини Републике Србије за које је прописано спровођење укњижбе у одговарајућу јавну књигу о евиденцији испуњености и правима на њима до 31.12.1997. године. Каснијим прописима и то Законом о јавној својини исте представљају јавну својину према члану 2. за који је исто тако у члану 25. прописан упис у јавне књиге о непокретностима и правима на њима. С обзиром на наведено, првостепени суд изводи закључак да поред тога што упис у јавне књиге о непокретностима није извршен у корист тужиоца, исто не утиче на право ванкњижне својине које је тужилац стекао јер има пуноважан основ и то уговор о стицању права својине тј. исплатио је уговорну цену и налази се у државини непокретности.

Ценећи наводе првотуженог као ревидента, ревизијски суд налази да се исти не могу прихватити као основани у погледу погрешне примене материјалног права. Правилан је закључак нижестепених судова да тужилац има право које спречава извршење. Наиме, правни претходник тужиоца је на основу правног посла са правним правним претходником друготуженог стекао спорне пословне просторе. Ради се о уговорима који су закључени између друштвених правних лица, правног претходника тужиоца и правног претходника друготуженог. Доношењем Закона о средствима у својини Републике Србије пословни простори који су били у друштвеној својини са правом коришћења од стране локалне самоуправе и њених предузећа постала су средства у државној својина по самом закону, а који начин стицања својине је предвиђен и Законом о основама својинскоправних односа. Из утврђеног чињеничног стања произлази да је Градско стамбено предузеће које је било купац спорних непокретности пословало преко ООУР-а „Пословни простор“ до 1976. године, када је дошло до издвајања у новоосновано Предузеће за развој, одржавање и закуп пословног простора „Пословни простор“ Београд. Затим је 1988. године целокупна имовина РО „Пословни простор“ пренета без накнаде заједничком Фонду пословног простора општина и Града. Решењем о изузимању пословних зграда и пословних простора из заједничког Фонда пословног простора општина и Града, Скупштине Града Београда од 18.07.1997. године, пословне просторије су изузете из заједничког Фонда и поверене на управљање Дирекцији за пословни простор Града Београда, а која касније постаје Агенција за пословни простор Града Београда, на основу Одлуке о градској управи Града Београда („Сл. лист Града Београда“, бр. 36/2004 од 21.12.2004. године и бр. 51/2008 од 17.12.2008. године) која је престала да постоји, те ступањем на снагу Закона о јавној својини и предметн пословни простор постаје јавна својина локалне самоуправе, односно тужиоца. Следом наведеног правилне су нижестепене одлуке о основаности захтева за проглашење недопуштености извршења.

Позивање ревидента на правноснажну пресуду Вишег суда у Београду П 13783/2018 од 31.01.2025. године којом је одбијен захтев тужиоца Града Београда против туженог „АА“ д.о.о. ..., купца у извршном поступку, којим је тражио да се утврди његово право јавне својине на пословним просторима, не утиче на чињеницу да је тужилац имао право да захтева да се прогласи да је недопуштено извршење на предмету извршења. С друге стране с обзиром да је извршење спроведено, правноснажном одлуком у овој правној ствари, не

дира се у стечено право својине купца у извршном поступку, али иста даје основа за нека друга права.

Ревизијски наводи у погледу непостојања идентичности између пословног простора из уговора тужиоца и правног претходника тужиоца и пословних простора који су били предмет продаје у извршном поступку се не могу прихватити као основани с обзиром на утврђено чињенично стање, јер из налаза судског вештака грађевинске струке, које је првостепени суд прихватио у целости, произлази да се ради о идентичним просторима при чему су дати разлози због којих је дошло до промене у површини у допунском уговору и у постојећим пословним просторима.

Ревизијски суд је ценио и остале наводе, али су исти без утицаја на правилност другостепене одлуке.

На основу горе наведеног одлучено је као у изреци пресуде применом члана 414. Закона о парничном поступку.

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

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