



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 23598/2023
11.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић и Весне Мاستиловић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Мирослав Лазић, адвокат из ..., против тужене Општине Неготин, коју заступа Правобранилац Општине Неготин и ЈП за комуналне делатности „Бадњево“ из Неготина, као правног следбеника ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин, кога заступа Властимир Михајловић, адвокат из ..., ради исплате и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2346/2022 од 07.03.2023. године, у седници одржаној 11.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 2346/2022 од 07.03.2023. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 2346/2022 од 07.03.2023. године, донетом на основу отворене расправе, укинута је пресуда Основног суда у Неготину П 210/19 од 22.12.2021. године, одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тужилац тражио да суд обавезе туженог ЈП за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин, да му врати износ од 90.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 23.05.1997. године до исплате, да обавезе тужену Општину Неготин и туженог ЈП за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин, да му солидарно исплате, на име накнаде штете коју је претрпео некоришћењем пословног и стамбеног дела непокретности, износ од 120.000,00 динара за сваку годину за коју није могао да користи локал почев од 23.07.1997. године па до данас и обавезан тужилац да туженом ЈП за комуналне делатности „Бадњево“ Неготин, на име трошкова поступка исплати износ од 217.000,00 динара.

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

Испитујући правилност побијане одлуке у смислу члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“, бр.72/111...18/20 и 10/23 – др. закон, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да ревизија није основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом нису учињене ни друге битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. ст.1. и 2. ЗПП, због којих се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, на кп бр.... КО Неготин, укупне површине 0.01,74 ха у била су изграђена два пословна објекта, површине 77,52 м² и 71 м². ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин, правни претходник туженог ЈП за комуналне делатности „Бадњево“, је на основу Одлуке о продаји пословне зграде од 12.04.1995. године, огласом од 09.05.1997. године расписао лицитацију за продају пословне зграде у Неготину, у ул. ... бр. ..., спратности П+1, димензија објекта 5,7х6,8 метара, укупне површине 77,52 м², и одредио да ће се надметање обавити 19.05.1997. године, уз означавање почетне цене и напомену да ће са лицитантом који понуди највећи износ закључити уговор о купопродаји. У огласу о лицитацији као и у одлуци о продаји није било наведено да се продаје и парцела на којој се налази зграда која је била предмет продаје. Пре лицитације учесницима је на лицу места показана зграда која је предмет лицитације, односно показан је габарит објекта који се продаје и простирање објекта на парцели. На обављеном јавном надметању, тужилац, кога је заступао његов деда, ставио је најповољнију понуду од 180.000,00 динара. О лицитацији је сачињен записник о јавној продаји у који је унето да ће се са тужиоцем закључити уговор о купопродаји. Међу парничним странакама је било неспорно да је тужилац након лицитације уплатио износ који је понудио на јавној продаји. Након објављене јавне продаје, тужилац је са продавцем ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин 23.05.1997. године закључио уговор о купопродаји који није оверен пред судом. У уговору је као предмет продаје наведен грађевински (пословни) објекат који се налази у Неготину у улици ... број ..., на кп ... чија је површина испод зграде 127 м², и под двориштем 47 м², а по структури П+1, односно у уговору о купопродаји је предмет продаје одређен на другачији начин од онога како је описан у огласу за обављање јавног надметања и односу на оно што је учесницима јавног надметања показано као предмет продаје. Тужилац је порушио објекат који му је продат и прибавио одобрење за изградњу стамбеног објекта на парцели на којој се објекат налазио.

Пресудом на основу признања Општинског суда у Неготину П 178/98 од 11.02.1998. године, утврђено је да овде тужилац АА има право својине на грађевинском објекту у површини од 0.01,27ха, те право трајног коришћења на парцели кп бр.... која има укупну површину од 0.01,74 ха све у КО Неготин, а по основу купопродаје која је извршена на јавној лицитацији дана 19.05.1997. године, па је тужени ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин обавезан да ово право тужиоцу призна и трпи да се тужилац код Службе за катастар непокретности Неготин укњижи као власник, односно носилац права трајног коришћења непокретности. Решењем грађевинског инспектора Општине Неготин од 11.03.1998. године наложено је ББ из ... да обустави грађење септичке јаме и ВЦ-а у Неготину у улици ... бр. ..., на кп бр.... КО Неготин, а Решењем Извршног одбора СО Неготин од 20.08.1998. године одбијена је жалба ББ изјављена против решења од 26.05.1998. године којим је грађевински инспектор констатовао да он није поступио по решењу од 11.03.1998. године и којим му је наложено да у року од три дана поруши бесправно изграђену септичку јаму и ВЦ на кп бр.... у КО Неготин. Пресудом Основног суда у Неготину П 690/02 од 07.02.2003. године, утврђено је да тужилац у том спору ББ из ..., власник грађевинског објекта – пословне зграде димензија описаних у изреци, која је укупне површине 0.00,71 ха и налази се у ул. ... бр. .. у Неготину на јужном делу кп бр.... КО

Неготин, која парцела има укупну површину 0.01,74 ха, од чега под зградом у површини од 0.01, 27 ха и двориштем у површини од 0.00,47 ха, те је утврђено и да је он носилац права трајног коришћења на делу наведене парцеле испод описаног објекта и делу исте парцеле потребне за редовну употребу објекта, који се део протеже северно од објекта, облика правоугаоника у мерама и границама описаним у изреци пресуде, па је у том спору тужени АА (у овом спору тужилац) обавезан да му ово право призна и трпи да се ББ као носилац овог права упише код Службе за катастар непокретности Неготин, док је одбијен тужбени захтев у делу у којем је ББ тражио да се утврди да је власник ВЦ-а и једне септичке јаме, димензија које су наведене у изреци пресуде, а која се налази северно од ВЦ, у мерама и границама кат. парцеле број ... наведеним у изреци пресуде. Другим ставом изреке те пресуде, утврђено је да је делимично ништав правни посао који су закључили тужени ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин и АА, који је оформљен пресудом на основу признања тог суда П 178/98 од 11.02.1998. године и то у делу који се односи на део кп бр.... у односу на коме је ставом првим изреке пресуде утврђено да тужилац има право трајног коришћења, док је одбијен тужбени захтев у делу од усвојеног, па до траженог да суд утврди да је овај правни посао у целости ништав. Ставовима трећим и четвртим изреке, утврђено је право службености пролаза тужиоца ББ и право службености спровођења црева са отпадним водама од ВЦ до септичке јаме на кат парцели број ... која је у својини тужене РС а чији је корисник АА, као послужног добра, а тужбени захтев у односу на туженог ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин за утврђење права службености одбијен. Ставом седмим изреке, усвојен је тужбени захтев АА у коме је тражио да се утврди да је он носилац права трајног коришћења на преосталом делу кп ... који део има површину од 97,20 м², обавезан ББ да ово право призна и дозволи укњижбу код Службе за катастар непокретности Неготин, а одбијен је тужбени захтев АА у делу у коме је тражио да се утврди да има право трајног коришћења још и на површини од 5,80 м². Пресудом Општинског суда у Неготину П 414/06 од 27.05.2007. године укинута је право службености пролаза и право службености спровођења црева са отпадним водама од ВЦ-а до септичке јаме у односу на тужиоца АА.

Полазећи од потпуно и правилно утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је оценио да је тужилац платио цену коју је понудио на лицитацији, те му је у државину предата пословна зграда која је била предмет јавне продаје и право својине је могао стећи само на ономе што је на лицитацији купио. Околност да је продавац ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин у парничном поступку тужиоцу признао право својине не само на објекту који је био предмет лицитације, већ и право коришћења на парцели кп бр.... на којој се објекат налази у укупној површини од 0.01,74 ха, по оцени другостепеног суда не може бити од утицаја на одлучивање о обавези туженог ЈП „Бадњево“ као правног следбеника продавца да купцу врати део купопродајне цене, као ни околност да је у другом судском поступку треће лице ББ, исходовао доношење пресуде којом је утврђено његово право коришћења на објекту и земљишту испод објекта у површини од 71 м², као и на делу парцеле потребном за редовно коришћење објекта од 5,8 м², с обзиром да те непокретности нису биле предмет јавне продаје на којој је тужилац купио објекат. По оцени другостепеног суда, тужилац је исплатио купопродајну цену од 180.000,00 динара за куповину пословне зграде на кп бр.... чија је јавна продаја оглашена, та непокретност му је предата у државину, па тужилац нема право да тражи повраћај купопродајне цене јер је продавац, правни претходни туженог ЈП „Бадњево“, испунио своју уговорну обавезу, због чега је тужбени захтев према туженом ЈП за комуналне делатности „Бадњево“ за

враћање износа од 90.000,00 динара са законском затезном каматом почев од 23.05.1997. године одбијен.

Одлучујући о тужбеном захтеву да се тужени солидарно обавезу да тужиоцу исплате износ од по 120.000,00 динара за сваку годину за коју није могао да користи локал почев од 23.07.1997. године па до данас, а који је тужилац засновао на тврдњи да је тужено ЈП одговорно за то што он након куповине није могао да обезбеди потребну дозволу за изградњу новог објекта који је имао намеру да изгради на месту купљеног објекта и да га користи и убира приходе, јер му у државину није предата целокупна купљена непокретност, те зато што му је коришћење купљене парцеле било ограничено правом службености установљеним у корист трећег лица, док се одговорност тужене Општине Неготин за насталу штету заснива на чињеници да њени органи нису поступали у складу са законом и нису спровели уклањање објекта – пољског ВЦ-а који је треће лице ББ саградио на тужиочевој парцели, а за који објекат постоји решење о рушењу, другостепени суд је овај захтев одбио као неоснован. Ово стога што је оцењено да се у овом случају нису стекли услови прописани одредбама чланова 155. и 154. Закона о облигационим односима за одговорност за штету по основу кривице, као ни услови прописани одредбом члана 172. истог закона за одговорност правног лица за штету који његов орган проузрокује у вршењу или у вези са вршењем својих функција, као ни одредбе члана 189. став 3. истог закона по коме се цени висина измакле користи. Ово стога што тужилац није доказао да би остварио добит који потражује тужбом, нити да постоји било каква узрочно последична веза између радњи, односно пропуштања туженика и немогућности остваривања добити која је предмет захтева.

По оцени Врховног суда неосновано се ревизијом указује да је другостепени суд приликом доношења побијане одлуке погрешно применио материјално право.

Наиме, у ситуацији када из потпуно из правилно утврђеног чињеничног стања произлази да је правни претходник туженог ЈП „Бадњево“ извршио обавезе које је имао на основу јавне продаје објекта, на име чега је од тужиоца примио износ излицитиране цене од 180.000,00 динара, не постоји обавеза туженог ЈП „Бадњево“ да тужиоцу врати део купопродајне цене, због чега нема услова за примену института стицања без основа из Закона о облигационим односима на који се тужилац позива.

Правилан је и закључак суда да околност да је 2003. године, након извршене јавне продаје и предаје непокретности у државину тужиоцу, донета пресуда по тужби трећег лица ББ, којом је утврђено његово право својине на објекту и право коришћења земљишта испод објекта у површини од 71 м², као и право коришћења потребног за употребу објекта од 5,8 м², укупно 76,8 м², на кат. парцели број ... у КО Неготин, не утиче на обавезу туженог да тужиоцу врати део купопродајне цене с обзиром да право својине трећег лица није утврђено на објекту који је био предмет јавне продаје, већ на на другом објекту на истој парцели који није оглашен за продају, као и право коришћења на кат. парцели на којој правни претходник туженог није огласио јавну продају права коришћења у било ком њеном делу,

По оцени Врховног суда, неосновани су наводи ревизије да је тужилац исплату извршио по основу уговора о купопродаји који је због недостатка форме-неоверених потписа уговарача ништав, те да је и пресуда донета на основу признања ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин о праву тужиоца на грађевинском објекту са правом трајног коришћења на целој парцели на којој се објекат налази поништена пресудом П 690/02 од 07.02.2003. године којом је одлучено о тужбеном захтеву ББ, због чега тужилац има право да од туженог тражи враћање дела исплаћене купопродајне цене. Као што је већ образложено, тужилац је на јавној продаји могао купити само објекат који је детаљно описан у огласу о јавној продаји и који је пре јавне

продаје показан учесницима лицитације и он је за такав објекат платио цену од 180.000,00 динара коју је излицитирао, односно предмет продаје је био само објекат од 77,52 м², на кп бр.... у КО Неготин, а не и други објекат на истој парцели, нити је предмет продаје било право коришћења било ког дела парцеле на којој се објекат налази. Околност да је продавац у парничном поступку признао тужиоцу право на целом грађевинском објекту у површини од 0.01,27 ха, те право трајног коришћења на парцели на којој се објекат налази – кп бр.... у укупној површини од 0.01,74 ха у КО Неготин, без утицаја је на одлучивање, јер је тужилац у државину и својину од продавца ЈП за грађевинско земљиште Општине Неготин добио управо ону непокретност која је била предмет лицитације, па су неосновани наводи ревизије да тужилац није могао знати да продавац није власник целе непокретности коју је продао, те да је на основу члана 108. Закона о облигационим односима, туженик дужан да му врати оно што је примио на основу ништавог уговора.

Неосновани су и наводи ревизије да је тужилац претрпео штету јер није могао да користи купљени објекат кривицом тужених, а очекивао је да ће објекат издавати по цени која је одређена општинском одлуком и тако остваривати добит, да је по правноснажности пресуде Општинског суда у Неготину којим је коначно утврђено његово право својине на објекту и право коришћења на кат. парцели, купљени објекат срушио и тражио да му се дозволи изградња за стамбено пословне намене, међутим, да објекат није могао да сагради јер је на делу кат. парцеле број ... треће лице – ББ бесправно подигао објекат ВЦ и септичку јаму, да је решењем инспекцијског органа Општине Неготин наложено рушење ових објеката али то није учињено, те су му на тај начин тужени причинили штету у свакој години у којој локал није могао да користи. Тужилац је, као што је већ образложено, на јавној продаји купио пословни објекат површине 77,52 м², на кп ..., а из доказа у списима произлази да му је градња дозвољена у габаритима купљеног објекта, тако да тужилац није доказао којим радњама, односно пропустима тужених ЈП „Бадњево“ и Општине Неготин је онемогућен да изгради објекат, односно на који начин је постојање ВЦ и септичке јаме које је изградило треће лице онемогућило изградњу објекта на месту на коме је 1997. године постојао објекат који је тужилац на јавној продаји купио.

На основу изложеног применом одредбе члана 414. став 1. ЗПП, донета је одлука као у изреци.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић