



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 8837/2024
06.11.2025. 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 „Delhaize Serbia“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Милош Радојевић, адвокат из ..., против туженог Града Београда, кога заступа Правобранилаштво Града Београда, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 405/22 од 30.11.2023. године, у седници одржаној 06.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 405/22 од 30.11.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1177/21 од 08.11.2021. године, ставом првим изреке, усвојен је тужбени захтев, па је утврђено да је тужилац стекао право својине са уделом заједнички на кат.парц. бр. 3516/3 КО Батајница, уписаној у ЛН бр. 9904 КО Земун (стари број 3657 КО Земун), што је тужени дужан да призна и трпи да ова пресуда служи као основ тужиоцу да може извршити упис свог права у јавном регистру непокретности који се води код РГЗ СКН Земун. Ставом другим изреке, тужени је обавезан да тужиоцу накнади трошкове поступка од 778.900,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за исплату законске затезне камате на досуђене трошкове парничног поступка од 778.900,00 динара, почев од 08.11.2021. године, као дана пресуђења до испуњености услова за извршење.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 405/22 од 30.11.2023. године, ставом првим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је одбијен тужбени захтев којим је тужилац тражио да се утврди да је стекао право својине са уделом заједнички на кат.парц. бр. 3516/3 КО Батајница, уписаној у ЛН бр. 9904 КО Земун (стари број 3657 КО Земун), што би тужени био дужан да призна и трпи да ова пресуда служи као основ тужиоцу да може извршити упис свог права у јавном регистру непокретности који се води код РГЗ СКН Земун. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је тужилац

обавезан да туженом накнади трошкове поступка од 670.500,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности до исплате. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 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 ревизијом се не указује на друге повреде поступка због којих се она може изјавити, применом члана 407. став 1. ЗПП. Ревизијско указивање на битну повреду парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП није релевантно, зато што та повреда не представља дозвољен ревизијски разлог у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању на коме је заснована побијана одлука, у току ове парнице донета је пресуда П 519/17 од 08.09.2020. године, која је пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6961/20 од 01.04.2021. године потврђена у ставу првом изреке, којим је утврђено да је тужилац стекао право својине са уделом од 1/2 идеалних делова пословног простора у приземном објекту центру Месне заједнице Батајница, означеном као објекат Ц1, који се састоји од самопослуге површине 631,05 м² (3 канцеларије, 3 магацина и 2 санитарна чвора), која се води као локал 12 и подстанице површине 71,07 м², који се налази у Београду, Земун, ул. ... број ..., постојећи на кат.парц. бр. 3516/3 КО Батајница, уписаној у ЛН 3657 КО Земун, која пресуда има да служи као основ за упис права својине тужиоца са уделом од 1/2 на наведеном пословном простору и подстаници у надлежном катастру непокретности. Утврђено је да је наведени објекат – самопослуга изграђен на основу самоуправног споразума закљученог 13.09.1989. године између правног претходника тужиоца ПКБ Комерца и Заједничког фонда пословног простора општина и Града Београда, у циљу обезбеђења средстава ради заједничке изградње самопослуге у ЦМЗ Батајница, коју изградњу би финансирали у односу 50% : 50%. ПКБ Комерц је био у обавези да наведени износ уплати по обостраном потписивању наведеног споразума, што је и учинио. Чланом 14. наведеног споразума је предвиђено да ће по завршетку градње објекта бити извршена укњижба права коришћења и располагања код надлежног органа (у то време - суда) у складу са споразумом. До укњижбе није дошло, иако се након изградње објекта тужилац обраћао захтевом за укњижбу од 27.03.2014. године. Објекат је изграђен, што је констатовано решењем од 13.12.2013. године, одобрена је употреба објекта решењем Општине Земун од 05.05.1990. године и дат је правном претходнику тужиоца у закуп, у складу са уговором од 16.10.1992. године по ком је купац уредно испуњавао своје обавезе, а тужени никада није користио спорни простор, већ је исти коришћен од стране тужиоца и његових правних претходника. Из извода РГЗ од 07.11.2021. године, утврђено је да је у ЛН бр. 9904 КО Батајница уписана кат.парц. бр. 3516/3 површине 5681 м², врста земљишта градско-грађевинско земљиште, као и земљиште под зградом и другим објектом, а као ималац права на земљишту уписан је Град Београд, јавна својина, са уделом од 1/1.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је у смислу одредбе чланова 18. и 19. Закона о основама својинскоправних односа - ЗОСПО, члана 3. ставови 1. и 3. Закона о промету непокретности, као и члана 18. став 1. Закона о јавној својини усвојио тужбени захтев, закључивши да се стицањем права својине на посебном делу зграде стиче и право сусвојине на земљишту на коме је зграда изграђена, односно земљишту које служи за редовну употребу зграде. Како је у конкретном случају тужилац тражио право заједничке недељиве својине на земљишту на коме је саграђена зграда и које служи за редовну употребу зграде, а имајући у виду и одредбу члана 14. Споразума о удруживању средстава ради заједничке изградње самопослуге ЦМЗ Батајница, првостепени суд је оценио да је тужени пасивно легитимисан у овој правној ствари, будући да је као носилац права јавне својине уписан на парцели, због чега је утврдио да је тужилац стекао право својине са уделом заједнички.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев, закључивши да на земљишту на ком је зграда изграђена односно земљишту које служи за редовну употребу зграде, исти власници посебних делова зграде немају заједничку својину већ сусвојину, сходно члану 5. став. 2 Закона о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“, бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), при том оценивши да тужилац није могао да стекне право заједничке својине на земљишту на ком се налази предметна самопослуга чији је сувласник, јер такво његово право не произлази из Закона о основама својинскоправних односа, нити из другог посебног закона, те да је по основу грађења на туђем земљишту могао да стекне само право реалног дела (земљиште испод зграде и земљиште за редовну употребу), а што није предмет тужбеног захтева.

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

Одредбом члана 14. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС“, бр. 20/79... и 14/86), важећем у време закључења предметног самоуправног споразума, прописано је да се градско грађевинско земљиште не може отуђити из друштвене својине, чланом 15. истог закона, да се права у погледу изграђеног градског грађевинског земљишта не могу одвојити од права на објекту изграђеном на одређеној грађевинској парцели (став 1), да коришћење изграђеног градског грађевинског земљишта подразумева коришћење грађевинске парцеле која обухвата земљиште под зградом и земљиште које служи за редовну употребу зграде, док на том земљишту зграда постоји (став 2). Одредбом члана 19. наведеног закона прописано је да општина може градско грађевинско земљиште којим управља и располаже (као средством у друштвеној својини), давати на коришћење друштвеним правним лицима, удружењима грађана и другим правним лицима ради изградње објеката за њихове потребе, као и грађанима ради подизања стамбене или пословне зграде на коју могу стећи право својине, у складу са законом.

Одредбом члана 70. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009... и 62/2023), важећем у време подношења тужбе, прописано је: земљиште за редовну употребу јесте земљиште испод објекта и земљиште око објекта, које испуњава услове за грађевинску парцелу и које по спроведеном поступку, у складу са овим законом, постаје катастарска парцела (став 1). Захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси се надлежном

органу - органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове (став 3), који доноси и решење о утврђивању земљишта за редовну употребу, по спроведеном поступку (став 9), које по правноснажности постаје основ за провођење промене код органа надлежног за послове државног премера и катастра (став 13).

Одредбом члана 102. став 1. тог закона, прописно је да право коришћења на грађевинском земљишту, претвара се у право својине, без накнаде, чланом 105. истог закона прописано је да власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на коме је тај објекат изграђен, у циљу успостављања јединства непокретности из члана 106. овог закона (став 1), да се упис права својине на грађевинском земљишту из ст. 1. и 2. овог члана врши на основу решења из члана 70. овог закона. Орган надлежан за имовинско-правне послове, по правноснажности, доставља то решење по службеној дужности органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 3), а захтев за упис права својине из става 1. овог члана подноси се органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 4). Одредбом члана 106. став 1. истог закона прописано је да по окончаном поступку претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, у складу са овим законом, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта заједно са објектима саграђеном на њој постаје јединствен предмет права својине (јединство непокретности) тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на ту катастарску парцелу, односно део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на земљишту установљен дугорочни закуп у складу са овим законом.

Сагласно наведеном, после доношења Закона о планирању и изградњи којим се дозвољава конверзија права коришћења земљишта, институт одржаја (као установа приватног права) може се по аналогији применити и на право коришћења, па сагласно наведеним одредбама власнику укњиженог објекта припада право коришћења (својине) земљишта за редовну употребу објекта и право коришћења (својине) у мерама објеката који су саграђени делом на туђем земљишту, а поступак уписа се води пред управним органом. У конкретном случају, предмет тужбеног захтева у овом поступку је утврђење заједничког удела тужиоца на предметном земљишту, што је заправо утврђење права заједничке својине, док суштински тужилац у овом парничном поступку тражи да се тужени обавезе да трпи утврђење да су на основу самоуправног споразума о удруживању средстава ради заједничке изградње супермаркета у ЦМЗ „Батајница“ стекли право коришћења на земљишту испод објеката и на земљишту које је неопходно за његову редовну употребу, а који објекат је изграђен на основу наведеног самоуправног споразума закљученог 13.09.1989. године између правног претходника тужиоца и Заједничког фонда пословног простора општина и туженог. Током поступка је утврђено да предметни самоуправни споразум представља једну врсту уговора о заједничкој градњи на земљишту које је у доба изградње било у друштвеној својини, а чији је носилац права располагања био тужени. Како у конкретном случају у смислу цитиране одредбе члана 19. Закона о грађевинском земљишту није било преноса права коришћења у смислу да је тужилац могао да право на земљишту стекне деривативним путем преносом права својине на објекту, а ово због тога што таквог преноса права није ни било, то по оцени Врховног суда, правилан је закључак другостепеног суда да би тужиоцу по основу правила о грађењу на туђем земљишту могло евентуално припадати само право коришћења реалног дела земљишта и то земљишта испод зграде

и земљишта за редовну употребу, и то само сразмерно његовом сувласничком уделу на предметном објекту - самопослузи, а што није био предмет тужбеног захтева у овој парници. Имајући у виду наведено, предмет оцене и одлучивања није могло бити стицања права својине ни по основу одржаја (члан 28. ЗОСПО) на шта се тужилац позива у ревизији, јер тужилац у овој парници није поставио такав захтев.

Супротно ревизијским наводима, тужиоцу је пружена адекватна судска заштита, јер је нижестепени суд у овој парници одлучивао у границама постављеног тужбеног захтева, у смислу члана 3. став 1. ЗПП, у складу са доказним активностима тужиоца, при чему се тужилац током поступка није позивао ни на један од законом прописаних начина стицања права заједничке својине (члановима 18. и 19. ЗОСПО), већ је то право тражио на парцели површине 5681 м², а по основу свог сувласничког дела површине 351 м². Стога је правилно другостепени суд преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев.

Правилна је и одлука о трошковима парничног поступка донета на основу члана 153. и 154. ЗПП.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у изреци.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић