



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 10327/2025
28.01.2026. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца-противтуженог Друштва за производњу, услуге и извођење грађевинских радова „Energy KOP“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Снежана Дуњић, адвокат из ..., против тужених – противтужилаца АА из ..., ББ из ..., ВВ из ..., ГГ из ..., чији је заједнички пуномоћник Драгана Д. Тасић, адвокат из ... и тужене – противтужиље ДД из ..., чији је пуномоћник Љиљана Стојадиновић, адвокат из ... и туженог – противтужиоца ЂЂ из ..., чији је пуномоћник Драгана Д. Тасић, адвокат из ..., ради утврђења, иселења и накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца – противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године, у седници одржаној 28.01.2026. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснова ревизија тужиоца – противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев тужених – противтужилаца ББ, ВВ, ГГ и ЂЂ за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Делимичном пресудом Вишег суда у Београду П 1899/21 од 05.12.1923. године ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца – противтуженог да се утврди да је тужилац – противтужене стекао право својине од 1/3 идеалних делова на пословном простору уститељства, број поседовног дела бб, евиденцијски број 3, у приземљу стамбено – пословне зграде, у улици ... број .. у Београду, уписана као објекат број 1 на катастарској парцели број ... КО Савски Венац, у листу непокретности ... КО Савски Венац, што би тужени – противтужиоци АА, ББ, ВВ, ГГ, ДД и ЂЂ били дужни признати и трпети да се тужилац упише као сувласник са уделом од 1/3 на предметном пословном простору у листу непокретности код надлежне службе за катастар непокретности Савски Венац, а које обавезе се тужени могу ослободити ако тужиоцу накнадно надокнаде на име увећане вредности непокретности износ од 1.000.000,00 евра у динарској противвредности, по средњем курсу НБС на дан исплате са законском затезном каматом од дана подношења тужбе па до исплате, као неоснован. Ставом другим изреке, усвојен је противтужбени захтев тужене другог,

четвртог и шестог реда против тужиоца којим су тражили да се утврди да уговор о међусобном регулисању права и обавеза од 21.08.2007. године оверен код јавног бележника Србислава Цвејића Уоп 2277-2015 од 21.05.2015. године, закључен између Предузећа „Gemax“ д.о. Београд и тужиоца – противтуженог «Energy KOP» д.о.о. Београд ништав и да не производи правно дејство, што би тужилац – противтужени био дужан да призна и трпи, као неоснован. Ставом трећим изреке, усвојен је делимично противтужбени захтев тужене - противтужилаца ББ, ВВ, ГГ, ДД, ЋЋ, па је обавезан тужилац – противтужени да се исели из пословног простора угоститељства, број посебног дела бб, евиденцијски број 3 у приземљу, стамбено – пословне зграде у улици ... број .. у Београду, уписане као објекат бр. 1, на катастарској парцели број ... КО Савски Венац у листу непокретности ... КО Савски Венац, и то у површини од 219 м², те да исти ослободи од лица и ствари и преда туженима - противтужиоцима другог до шестог реда, као сувласницима, у државину. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев тужених – противтужилаца ББ, ВВ, ГГ, ДД и ЋЋ, да се тужилац – противтужени исели из преостале површине пословног простора описаног у ставу четвртом изреке пресуде. Ставом четвртим изреке, одбијен је противтужбени захтев тужене – противтужиље АА да се утврди да је уговор о међусобном регулисању права и обавеза од 21.08.2007. године оверен код јавног бележника Србислава Цвејића у Уоп: 2277-215 од 21.05.2015. године, закључен између Предузећа „Gemax“ д.о. Београд и тужиоца – противтуженог «Energy KOP» д.о.о. Београд, ништав и не производи правно дејство, као и да се обавезе тужилац – противтужени Друштво за производњу, услуге и извођење грађевинских радова «Energy KOP» д.о.о. Београд да се исели из пословног простора угоститељства број посебног дела бб, евиденцијски број 3, у приземљу стамбено – пословне зграде у улици ... број .., у Београду, уписане као објекат бр. 1 на катастарској парцели број ... КО Савски Венац у листу непокретности ... КО Савски Венац, те исти ослободи од лица и ствари преда у државину првотуженој – противтужиљи. Ставом шестим изреке, одбијен је предлог тужиоца – противтуженог за укидање привремене мере одређене решењем Вишег суда у Београду П 1899/21 од 07.12.2022. године које је исправљено решењем о исправци од 21.12.2022. године, 17.01.2023. и 19.03.2023. године, као неоснован. Ставом седмим изреке, одлука о преосталом делу противтужбеног захтева који се односи на накнаду материјалне штете, као и о трошковима парничног поступка одлучено је да ће бити донета у коначној одлуци.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године, ставом првим изреке, потврђена је делимична пресуда Вишег суда у Београду П 1899/21 од 05.12.2023. године, исправљена решењем истог суда П 1899/21 од 25.03.2024. године у ставу првом, другом, трећем и шестом изреке, а жалба тужиоца противтуженог је одбијена као неоснована. Ставом другим изреке, преиначена је делимична пресуда првостепеног суда у делу става четвртог изреке у односу на противтужбени захтев тужене – противтужиље ДД, тако што је обавезан тужилац противтужени да се исели из преостале површине пословног простора угоститељства број посебног дела бб, евиденције број 3, у приземљу стамбено пословне зграде у улици ... број .. у Београду, уписане као објекат број 1 на кат.парцели број ... КО Савски Венац у листу непокретности ... КО Савски Венац, те да исти ослободи и лица ствари и преда туженој – противтужиљи ДД у државину у року од 15 дана од дана пријема писменог отправка пресуде. Ставом трећим изреке, одбачена је као недозвољена жалба тужене – противтужиље ДД, изјављена против става трећег изрека делимичне пресуде

Вишег суда у Београду П 1899/21 од 05.12.2023. године, исправљене решењем истог суда од 25.03.2024. године.

Решењем Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 09.12.2024. године исправљена је пресуда Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године, тако што се у изреци пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године брише став други и трећи уместо којих у ставу другом изреке пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године треба правилно да стоји: утврђује се да је жалба тужене – противтужиље ДД изјављена против става трећег и четвртог изреке делимичне пресуде Вишег суда у Београду П 1899/21 од 05.12.2023. године, исправљена решењем истог суда П 1899/21 од 25.03.2024. године, повучена. У даљем делу изреке назначеног решења о исправци извршена је исправка и делова образложења пресуде Апелационог суда у Београду Гж 3599/24 од 18.09.2024. године.

Против правноснажне другостепене пресуде, исправљене решењем истог суда од 19.12.2024. године, тужилац – противтужени је благовремено изјавио ревизију због због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку и погрешне примене материјалног права.

Тужени – противтужиоци ББ, ВВ, ГГ и ЂЂ су поднели одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова ревизијског поступка.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11... 10/23), Врховни суд је нашао да ревизија није основана.

У спроведеном поступку 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, нити је пак учињена нека друга битна повреда поступка из члана 374. став 1. Закона о парничном поступку на коју се тужилац – противтужени позива, јер је другостепени суд имао у виду све околности конкретног случаја и чињенично стање које је утврђено у поступку пред првостепеним судом.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Одељења за комунално стамбене послове СО Савски Венац број 3121/1 од 15.08.1963. године одобрено је инвеститору Угоститељском предузећу „Мадера“ адаптација и реновирање ресторана „Мали Париз“, у улици ... број .., у свему према инвестиционо техничкој документацију у главном пројекту. Решењем Секретаријата за комуналне и грађевинске послове Скупштине Града Београда број 15-2-3 број 278/2/84 од 18.07.1964. године поништено је решење Одељења за комуналне и стамбене послове СО Савски Венац број 3121/4 од 31.12.1963. године, којим је издата дозвола за употребу у ПУ „Мадера“ по извршној адаптацији на основу решења истог органа 3121 од 15.08.1963. године, без инсталација централног грејања. Решењем грађевинског инспектора Одељења за инспекцијске послове Општине Савски Венац број 356-14/2005 од 28.03.2005. године наређено је УП „Мадера“ инвеститору радова на адаптацији и реконструкцији пословног простора ресторана „Мали Париз“ у улици ... број .. да у року од пет дана од дана пријема решења озиди преградни зид 12 цм између магацина и припреме дужине 3,75 цм,

висине 4,05 метара, зида порушени део зида ради формирања отвора димензија 130 x 4,05 метара, дебљине 25 цм и постави врата ширине 0,90 метара на улазу у припрему, зида порушени део зида ради формирања отвора дим. 1,00 x 4,05 дебљине 70 цм и постави врата на улаз у магацин, зида преградне зидове у женском и мушком WC-у у дужини од 1,14 и 1,40 цм, висине 3 метра, дебљине 7 метара и зида преградни зид између канцеларија мушког WC-а дебљине 20 цм, те да уколико инвеститор не поступи по налогу да ће то бити спроведено принудним путем. ЈП Савски Венац одлуком број 01-6/2005 од 30.05.2005. године одобрило је Предузећу „Гемах“ д.о. Београд извођење радова на адаптацији пословног простора на спорном објекту, површине 219 м², у свему према приложеном премеру и предрачуну радова и одређено да извођење радова пада на терет средстава закупаца без права потраживања истих по било ком основу.

Угоститељско предузеће „Мадера“ а.д. и Предузеће „Гемах“ д.о. Београд дана 09.08.2006. године закључили су уговор о међусобном регулисању права и обавеза и констатовали да Предузеће „Гемах“ д.о. Београд ступи на место УП „Мадера“ као купац пословног простора у улици ... број .. Мали Париз, а обе уговорне стране су поднеле захтев за добијање сагласности за пренос права закупа предметног пословног простора и Управном одбору ЈП Пословни простор Савски Венац. ЈП Пословни простор је донео одлуку 01-6/2005 којим се Предузеће „Гемах“ д.о. Београд одређује за непосредног корисника – закупца предметног пословног простора и закључен је предуговор о закупу пословних просторија од 06.05.2005. године. Чаном 2. уговора је констатовано да се Предузеће „Гемах“ д.о. Београд без даљег присуства и сагласности може књижити на непокретности насталог изведеним радовима у складу са наведеним одобрењима.

Након тога, Предузеће „Гемах“ д.о. Београд је закључило уговор о међусобном регулисању права и обавеза са туженим – противтужиоцем дана 21.08.2007. године. Уговор је оверен код јавног бележника под Оуп 2277-2015 дана 21.05.2015. године. По том уговору закључен је предуговор о закупу пословног простора и анекс уговора о закупу под истим бројем дана 14.06.2007. године. Констатовано је да овде тужилац – противтужени преузима сва права и обавезе које „Гемах“ д.о. Београд има према Угоститељском предузећу „Мадера“, па и у погледу одобрења за изградњу инвестиционог објекта од стране Одељења за комунално стамбене послове СО Савски Венац од 15.08.1963. године. Практично Предузеће „Гемах“ д.о. Београд пренело је на овде тужиоца – противтуженог целокупна права и обавезе преузете уговором закљученим са УП „Мадера“ и дало је сагласност овде тужиоцу – противтуженом да без његовог даљег присуства и сагласности може се укњижити на непокретности изграђеној у складу са одобрењем за изградњу инвестиционог објекта од 15.08.1963. године и одобрењем за употребу од 31.08.1963. године.

Тужилац – противтужени је као купац са ЈП Пословни простор Савски Венац као куподавцем дана 14.11.2011. године закључио уговор о закупу пословног простора у Београду, у улици ... број ..., површине 219 м², на период од 20 година, а почев од 01.01.2017. године, уз констатацију у уговору да купац по било ком основу нема право да тражи накнаду нити сувласништва по основу инвестирања у пословни простор.

Правноснажном извршном делимичним решењем Агенције за реституцију, Подручне јединице Београд број 46-000875/2013 од 08.10.2015. године, враћена је

имовина и утврђено право својине, и то ВВ у уделом од 2/18 идеалних делова, АА у уделу од 2/18 идеалних делова и ГГ у уделу од 2/6 идеалних делова на национализованој непокретности, сада спорној у улици ... број .. у Београду, уписано као објекат број 1. Предметним делимичним решењем предметни простор се враћа у државину по истеку 3 године од дана извршности решења, при чему од дана стицања својине до ступања у посед закупци простора ступају у правни однос са бившим власником као закуподавцем по уговору који је закључен са претходним власником, односно корисником.

Решењем Агенције за реституцију, Подручне јединице Београд број 46-014410/2013 од 12.11.2015. године, враћена је имовина и утврђено право својине ДД у делу 2/8 идеалних делова ГГ у делу од 1/6 идеалних делова на национализоване непокретности угоститељског објекта у улици ... број .., објекат број 1 на парцели ... КО Савски Венац. Решењем Агенције за реституцију, подручне јединице Београд од 12.02.2016. године, враћена је имовина и утврђено право својине законском наследницу бившег власника ДД у делу од 1/6 идеалних делова на предметној непокретности. Сада тужена – противтужиља ГГ је као поклонодавац свој удео у назначеном пословном простору поклонила осталим туженима – противтужиоцима. Према подацима Републичког геодетског завода од 19.07.2022. године у Служби за катастар непокретности као предмет назначеног пословног објекта у одређеним квотама воде се управо овде тужени – противтужиоци.

Адаптацијом и улагањем објекат сада има површину од 370,70 м², јер је простор испред локала претворен у терасу, а извршена су и одређене адаптације и проширења у подрумском делу.

У току поступка извршена је и процена тржишне вредности простора и улагања, па је утврђено да је вредност улагања 348.835,85 евра.

При овако утврђеном чињеничном стању првостепени суд је закључио да је тужбени захтев тужиоца – противтуженог неоснован. Налази да се путем инвестирања у адаптацију и претварања простора испред локала не може стећи право својине на предметном објекту, јер тужилац није био власник назначеног објекта. Објекат је добио у закуп. Била је одобрено инвестирање у адаптацију, али по том основу лице које врши и изводи те радове не може постати власник објекта који није његов. Правни претходници тужиоца – противтуженог као закупци, а тужилац – противтужени као купац вршили су адаптацију и доградњу објекта који је био у режиму друштвене својине и на основу наведеног улагања у адаптацију и доградњу извршили отуђење дограђеног дела непокретности из друштвене својине мимо законских услова. Објекат је био у режиму друштвене својине, а закључењем предметних уговора и то уговора између Предузећа „Мадера“ а.д. и Предузећа „Гемах“ д.о. Београд, а касније предузећа „Гемах“ д.о. Београд и овде туженог закључени су супротно одредби члана 14. тав 1. Закона о промету непокретности („Службени гласник РС“, бр.42/98 који је престао да важи са 01.09.2014. године). Уговори су имали намеру да се имовина у друштвеној својини отуђи на незаконит начин, а отуђење друштвене или државне имовине могло се вршити искључиво јавним надметањем или прикупљањем писмених понуда, а изузетно непосредном погодбом, али само када се отуђење није могло постићи јавним надметањем, односно када је прибављање писмених понуда постало безуспешно ако посебним законом није друкчије одређено.

Спорна имовина по утврђењу првостепеног суда је касније у поступку реституције враћена правним следбеницима ранијих власника, па сходно свему томе тужилац – противтужени је дужан да се исели из простора површине 219 м². Сходно свему томе, цитираним прописима суд је одбио тужбени захтев тужиоца – противтуженог, а усвојио противтужбени захтев тужених везано за утврђивање ништавости уговора закључен између предузећа „Gemax“ д.о. Београд и тужиоца – противтуженог «Energy KOP» д.о.о. Београд од 21.08.2007. године, а који је оверен од стране нотара дана 21.05.2015. године.

У овом делу другостепени суд је у свему прихватио правну аргументацију првостепеног суда и потврдио пресуду у ставу 1, ставу 2. и ставу 3. и ставу 6 изреке за део пресуде другостепеног суда (став 2. изреке којим је потврђен део става 4. изреке), другостепени суд је решењем о исправци одлучио тако што је утврдио да је жалба тужене – противтужиље ДД повучена.

Другостепени суд је одбацио као недозвољену жалбу тужене – противтужиље ДД изјављене против става трећег изреке делимичне пресуде вишег суда због недостатка правног интереса.

По оцени Врховног суда, другостепени суд је на утврђено чињенично стање правилно применио материјално право.

Правилно је закључио да тужилац – противтужени као купац и инвеститор у погледу адаптације пословног простора у улици ... број .. не може стећи право својине на том објекту, без обзира на клаузулу садржану у уговору који је тужилац – противтужени закључио са Предузећем „Gemax“ д.о. Београд, где је констатовано да Предузеће „Gemax“ д.о. Београд даје сагласност овде тужиоцу – противтуженом да без његовог даљег присуства и сагласности може се укњижити на непокретности изграђеној одобрењем за изградњу инвестиционог објекта од 15.08.1963. године и одобрењем за употребу 31.08.1963. године. Овде се радило о објекту у друштвеној својини и исти је даван у закуп од стране Предузећа „Мадера“ уз сагласност Јавног предузећа Пословни простор Савски Венац Предузећу „Gemax“ д.о. Београд дана 09.08.2006. године. Иако је након тога Предузеће „Gemax“ д.о. Београд закључило уговор са тужиоцем о регулисању међусобних права и обавеза од 21.08.2007. године, по том основу тужилац не може стећи право својине на спорном објекту, што правилно закључују нижестепени судови. Ради се о национализованом објекту, а решењима Агенције за реституцију Подручне јединице Београд (3 решења), предметни пословни простор је враћен правним следбеницима ранијег власника у поступку реституције. Та решења су постала правноснажна, протекао је рок од 3 године, до када је ранији купац могао да задржи (у закупу) коришћење предметни објекат, а из тога произилази да се тужилац – противтужени неосновано налази у државини предметног простора. Уговор који је закључен између Предузећа „Gemax“ д.о. Београд и овде тужилац – противтужени, у коме је предвиђено да се тужилац – противтужени може укњижити на непокретности изграђеној одобрењем од 1963. године без сагласности, не може да производи правно дејство, што је од стране нижестепених судова правилно закључено. Како се тужилац – противтужени неосновано налази у државини (јер је протекао рок од 3 године од дана правноснажности решења о реституцији), то је исти дужан да преда туженима – противтужиоцима у државину.

Неосновани су наводи из ревизије туженог. Ти наводи су већ истицани у току жалбеног поступка и исте је правилно ценио другостепени суд. Чињеница да сада предметни пословни простор због припајања терасе пословном простору има већу површину и са увећањем у делу подрума, не игра улогу, с обзиром да тај део представља припадак главне ствари. Таквом доградњом на друштвеном сектору на коме тужилац – противтужилац није имао право својине не може се стећи право својине на предметном пословном простору који је раније постојао без обзира на добијање дозволе од стране надлежног државног органа за инвестиционо улагање и адаптацију тог простора. Неосновани су наводи ревизије да је тужилац по основу уговора о грађењу и куповине предметног простора постао власник тога, а ово из разлога што предметни уговор који је закључен и између Предузећа „Gemax“ д.о. Београд и тужиоца – противтуженог није закључен у складу са Законом о промету непокретности, нити је такав уговор могао бити закључен, с обзиром да се радило о простору који се налази у друштвеној својини. Преносом инвеститорских права са УП „Мадера“ Београд на Привредно друштво „Gemax“ д.о. Београд, а потом на Привредно друштво «Energy KOP» д.о.о. Београд, овде тужиоца, не може се стећи право својине на спорном објекту по принципу да нико не може пренети више права на онога него што га сам има.

Правилна је одлука суда везана у погледу одлуке о трошковима поступка.

Суд није признао трошкове ревизијског поступка туженима-противтужиоцима, а ово из разлога јер одговор на ревизију није обавезан.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић