



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 9163/2024  
20.02.2026. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић и Гордане Комненић, чланова већа, у парници тужиоца Савез самосталних синдиката Београд, са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Жељко Ристић, адвокат из ..., против тужених ГО Земун са седиштем у Земуну, коју заступа Градско правобранилаштво, Одељење Градског правобранилаштва за Градске општине Земун и Нови Београд и Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду, ради утврђења, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 9507/18 од 25.07.2022. године, у седници одржаној 20.02.2026. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 9507/18 од 25.07.2022. године и пресуда Трећег основног суда у Београду П 53084/10 од 01.12.2016. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 53084/10 од 01.12.2016. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се утврди да је тужилац сувласник у уделу са 1/17 идеалних делова на згради једнице локалне самоуправе у Земуну, у улици ... број .., изграђене на кат.парцели .. к.о. Земун, укупне површине 1385 м<sup>2</sup>, која се састоји од приземља и три спрата, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да ова одлука суда послужи тужиоцу као основ да се у надлежном катастру непокретности укњижи као сувласник описане непокретности. Ставом трећим изреке, обавезан је тужилац да туженима накнади трошкове парничног поступка и то: ГО Земун у износу од 709.500,00 динара, а туженој Републици Србији у износу од 186.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 9507/18 од 25.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиоца као неоснована и потврђена првостепена пресуда. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви тужиоца и тужене ГО Земун за накнаду трошкова другостепеног поступка.

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

Тужена ГО Земун је дала одговор на ревизију.

Испитујући правилност побијане пресуде на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23) Врховни суд је утврдио да је ревизија 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. Ревизијски наводи о битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. у вези члана 8. ЗПП нису разлози из којих се може изјавити ревизија у смислу члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца Градско веће Савеза синдиката Београд и Општина Земун су 05.12.1979. године, закључили Споразум о удруживању средстава ради доградње зграде друштвено-политичке организације Земуна, ... број .. . Овим споразумом, правни претходник тужиоца се обавезао да на име свог учешћа у финансирању доградње предметне зграде уплати износ од 1.000.000,00 тадашњих динара, а Општина Земун се обавезала да правном претходнику тужиоца обезбеди коришћење одговарајућег броја просторија у згради у ... број ..., што ће се регулисати анексом тог споразума. Уколико се стране уговорнице не сагласе око коришћења просторија, њиховог броја, величине и положаја, правни претходник тужиоца задржава право раскида споразума и повраћај свог дела учешћа у финансирању. По основу закљученог споразума, правни претходник тужиоца је у децембру 1979. године уплатио износ од 1.000.000,00 динара у корист рачуна – средства за комуналну стамбену изградњу Општине Земун. Тужилац користи пословни простор површине 109,49 м<sup>2</sup> на другом спрату пословне зграде у Земуну у ... број ..., по основу уговора о закупу закљученим 23.02.2001. године са ЈП Земунски информативно-пословни систем. У листу непокретности број 2400 к.о. Земун, катастарска парцела .. у улици ... број .. уписана је као државна својина Републике Србије са обимом удела 1/1; на предметној парцели налази се зграда јединице локалне самоуправе – део, грађевинске површине 1385 м<sup>2</sup>, објекат изграђен без грађевинске дозволе, исти представља државну својину РС са обимом удела 1/1, као држалац са обимом удела 1/1 на посебном делу зграде који се налази у приземљу, другом и трећем спрату уписана је ГО Земун, док је као држалац посебног дела зграде који се налази на првом спрату са обимом удела 1/1 уписан Општински одбор СНС – Земун.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев. Првостепени суд је оценио да Споразум о заједничком улагању од 05.12.1979. године не представља ваљан правни основ за стицање права својине у смислу Закона о јавној својини, јер Република Србија није исти потписала нити је предметним Споразумом предвиђено стицање права својине на објекту у корист тужиоца, односно његовог правног претходника. Другостепени суд је на основу одредаба Закона о удружењима („Службени гласник РС“, бр. 51/2009 са каснијим изменама и допунама) и Закона о јавној својини („Службени гласник РС“, бр. 72/11 и 105/14) наведених у другостепеној пресуди закључио да тужбом нису обухваћена сва лица која су учесници материјално-правног односа, због чега пасивна легитимација

није потпуна јер Град Београд у чијем се саставу налази Општина Земун, као и Општински одбор СПС Земун, који имају положај јединствених супарничара и сматрају се као једна парнична странка у смислу члана 204. ЗПП нису обухваћени тужбом, а да начин стицања предметне непокретности и финансирање исте није од утицаја на доношење другачије одлуке.

По оцени Врховног суда, становиште другостепеног суда о непотпуној пасивној легитимацији није правилно.

По одредби члана 211. ЗПП нужно супарничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјалноправног односа (став 1.); Ако сва лица из става 1. нису обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован (став 2.); О нужном супарничарству суд води рачуна по службеној дужности (став 3). Ако по закону или због природе правног односа спор може да се реши само на једнак начин према свим супарничарима (јединствени супарничари) они се сматрају као једна парнична странка, тако да кад поједини супарничари пропусте неку парничну радњу, дејство парничних радњи које су извршили други супарничари односе се и на оне који те радње нису предузели (члан 210.).

Према Закона о јавној својини, Република Србија стиче право јавне својине на покретним и непокретним стварима од дана ступања на снагу Закона о јавној својини (члан 72.), док се право јавне својине аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе на непокретностима из члана 72. овог закона стиче уписом права јавне својине у јавну књигу о непокретностима и правима на њима, а на основу захтева који подноси надлежни орган аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе (члан 76) . Тако се право јавне својине аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе на непокретностима из члана 72. овог закона стиче уписом права јавне својине у јавну књигу о непокретностима и правима на њима (став 1.).

Сходно цитираним одредбама у тужби за утврђење стварних права, на непокретности, као што је случај овде, на страни туженог морају бити обухваћена сва лица која су у јавним књигама уписана као носиоци тих права. Према члану 85. став 1. Закона о државном премеру и катастру, уписи у катастар непокретности дозвољени су само против лица које је у тренутку пријема захтева за упис већ уписано у катастар непокретности као ималац права у погледу којег се упис захтева или је предбележено као ималац тог права (уписани претходник). Реч је о нужним супарничарима према којима се због природе правног односа спор може решити само на једнак начин, јер донета пресуда о утврђењу стварних права на непокретности има дејство према свима. У конкретном случају, у листу непокретности број .. к.о. Земун, уписана је катастарска парцела .. у улици ... број .. као државна својина Републике Србије са обимом удела 1/1, на којој парцели се налази зграда јединице локалне самоуправе – део, објекат изграђен без грађевинске дозволе који представља државну својину РС са обимом удела 1/1 са уписаним држаоцима појединих делова на ГО Земун и Општински одбор СПС Земун. Зато, супротно становишту другостепеног суда Град Београд односно Општински одбор СПС Земун нису уписани у лист непокретности као носиоци права својине што не спречава да се парница међу странкама у овом поступку доврши у смислу члана 204. став 1. ЗПП.

Поред тога, нижестепени судови су пропустила да Споразум о удруживању средстава ради доградње зграде друштвено-политичке организације Земуна од 05.12.1979. године, који је закључен између правног претходника тужиоца и Општине Земун, с обзиром на време закључења, доведу у везу са друштвено-политичким уређењем државе из тог времена и цене правну ваљаност оваквог споразума као основа за стицање права својине, имајући при томе у виду и одредбе члана 81. Закона о удружењима („Службени гласник РС“, бр. 51/2009) којим је прописано да непокретности у друштвеној својини на којима су друштвене организације до дана ступања на снагу овог закона имале право коришћења прелазе у својину, односно сусвојину ових друштвених организација, сразмерно уделу којим су друштвене организације учествовале у финансирању ових непокретности сопственим средствима оствареним од добровољних чланарина, поклона, донација, легата и на други законом дозвољени начин (став 1.); сопственим средствима из става 1. овог члана не сматрају се средства остварена по основу вршења јавних овлашћења или друга средства остварена из буџета друштвено-политичких заједница (став 2.); својинска права из става 1. овог члана утврђују се у поступку пред надлежним судом, као и члана 80. којим је прописано да непокретности у друштвеној својини на којима право коришћења имају друштвене организације, удружења или облици повезивања удружења (савези), са седиштем на територији Републике Србије, даном ступања на снагу овог закона постају средства у државној својини на којима право коришћења има јединица локалне самоуправе на чијој се територији непокретности налазе.

Како је због погрешне примене материјалног права чињенично стање остало непотпуно утврђено у погледу начина стицања предметне непокретности, извора финансирања, уз закључак да су исте без утицаја на другачију одлуку у овој правној ствари, то су нижестепене пресуде морале бити укинуте и предмет враћен на поновни поступак.

На основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Добрила Страјина с.р.**

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