



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1394/2022**  
**15.11.2023. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Младен Симић адвокат из ..., против туженог ББ из ..., кога заступа Драган Благојевић, адвокат из ..., ради предаје непокретности, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1827/21 од 13.05.2021. године, у седници већа одржаној дана 15.11.2023. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1827/21 од 13.05.2021. године.

## **Образложење**

Пресудом Трећег основног суда у Београду П 2148/2017 од 23.02.2018. године, првим ставом изреке, раскинут је непотписани уговор о закупу сачињен између тужиоца и туженог дана 01.01.2013. године и обавезан тужени да тужиоцу преда пословни простор који се састоји од стана број .., површине 24м<sup>2</sup> уписаног као посебни део зграде број .. изграђене на кп.бр. .. уписане у лист непокретности .. КО ..., уз који је дограђен пословни простор на кп.бр. .. и .. укупне површине 220м<sup>2</sup>, празан од лица и ствари. Другим ставом изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади парничне трошкове у износу од 368.100,00 динара. Трећим ставом изреке одбијен је захтев тужиоца за ослобађање обавеза плаћања судских такса.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1827/21 од 13.05.2021. године, донетом после расправе одржане у жалбеном поступку, првим ставом изреке, преиначена је пресуда Трећег основног суда у Београду П 2148/17 од 23.02.2018. године у делу првог става изреке тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев којим је тражено да се обавезе тужени да тужиоцу преда пословни простор који се састоји од стана број .. површине 24м<sup>2</sup> уписаног као посебни део зграде број .. изграђен на кп.бр. .. уписане у лист непокретности .. КО ..., уз који је дограђен пословни простор на кп.бр. .. и .. укупне површине 220м, празан од лица и ствари. Другим ставом изреке преиначено је решење о трошковима поступка садржано у другом ставу изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 2148/17 од 23.02.2018.

године, тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка. Трећим ставом изреке обавезан је тужилац да туженом плати трошкове другостепеног поступка у износу од 33.250,00 динара.

Против правоснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију сходно члану 403. став 2. тачка 3. ЗПП, указујући на битне повреде одредаба парничног поступка и погршену примену материјалног права.

Врховни суд је размотрио побијану пресуду применом члана 408. ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 са изменама и допунама), 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 битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП, на које се паушално указује нису разлог због кога се ревизија може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, уговором о купопродаји овереним код Четвртог Општинског суда у Београду под бројем Ов. 11847/08 од 24.09.2008. године, тужилац је од ВВ купио стан број .. површине 24м<sup>2</sup> у Београду, ... . Према изјави тужиоца датој на записнику о извршеном прегледу грађевинске инспекције Општине Нови Београд од 09.09.2009. године, наведени стан, саграђен на кп.бр. .. и уписан у лист непокретности .. КО ..., у потпуности је изгорео у пожару. На простору који је захватала наведена стамбена јединица и на суседним катастарским парцелама .. и .. КО ... (власништво Републике Србије са правом коришћења Министарства одбране Републике Србије) тужилац је након пожара монтирао челичну конструкцију димензија 15x16,6 метара, на којој су према подацима по извршеној контроли 2015. године, монтажни и грађевински радови већ били завршени. Тужиочев захтев за легализацију наведене металне конструкције и за закуп земљишта на коме је она била постављена, од стране Града Београда – Секретаријата за послове легализације објеката, одбачен је закључком донетим дана 03.04.2015. године, јер тужилац није доставио доказ о решеним имовинскоправним односима, имајући у виду приговор Републике Србије – Министарства одбране, као титулара права својине, односно носиоца права коришћења на кп.бр. .. и .. КО ..., заузетим наведеном конструкцијом подигнутом без правног основа, која знатно превазилази габарит стана површине 24м<sup>2</sup>, раније постојећег само на кп.бр. .. КО ... .

На основу усменог договора и непотписаног и неовереног писаног уговора о закупу привременог објекта који је био предмет легализације, тужилац је са туженим закључио уговор о закупу на основу кога је тужени био обавезан на плаћање износа од 700 евра на име ½ уговорене закупнине од 1.400 евра месечно, док је преостала половина била компензована тужениковим улагањима у уређивање наведеног простора за потребе аутоперионице и кафића. Улагањем сопствених средстава тужени је предмет закупа привео планираној намени, а са плаћањем 700 евра месечне закупнине је престао када је сазнао да тужилац не може да легализује наведени објекат.

Уговор о закупу правноснажно је раскинут првим ставом изреке пресуде Трећег основног суда у Београду П 2148/17 од 23.02.2018. године, потврђеним пресудом

Апелационог суда у Београду Гж 5664/18 од 29.08.2018. године, а тужени је због новчаних улагања у објекат остао у његовом поседу.

Заснивањем петитума своје тужбе на чињеници да је у РГЗ-СКН он и даље означен као власник стана број 3, површине 24м2, саграђеног на кп.бр. .. и уписаног у лист непокретности .. КО ..., тужилац је тражио обавезивање туженог на предају тако означене непокретности, који тужбени захтев је побијаном пресудом одбијен са образложењем да је тужиочев наведени формални власнички статус без утицаја на одлуку у овој парници, јер неусклађеност катастарског и фактичког стања за последицу не може имати обавезивање туженог на предају непостојеће непокретности.

Противно ревизијским наводима, побијана одлука другостепеног суда донета је уз правилну примену материјалног права.

Правни институт закупа регулисан је чланом 567. Закона о облигационим односима, а обавезе уговарача прописане су члановима 569-585. истог закона. Уговор о закупу између парничних странака фактички се односио на закуп металне конструкције површине 220м2 лоциране на кп.бр. .., .. и .. КО ..., а не на већ тада непостојећи стан површине 24м2, на коме је тужилац још увек у катастру непокретности укњижен као власник, а која стамбена јединица, саграђена искључиво на кп.бр. .. КО ..., је према писаним исправама у списима, чија је садржина заснована на исказу самог тужиоца, у пожару изгорела 2009. године.

Обавезе закупца после отказа уговора о закупу сходно члану 584. или после његовог раскида због неизвршења обавезе плаћања закупнине, какав је овде случај, јесте враћање закупљене ствари закуподавцу. Међутим, у конкретном случају предмет закупа није био непостојећи стан број .. површине 24м2 чије враћање тужилац тражи, већ метална конструкција чију легализацију тужилац није реализовао, а што је био непосредни повод да тужени престане да извршава своју обавезу плаћања закупнине.

Код таквог стања ствари, формални власнички статус тужиоца као катастарског титулара права својине на стану површине 24м2, не може условити усвајање тужбеног захтева, јер је сходно члану 47. став 1. Закона о основама својинскоправних односа тужиочево право својине престало пропашћу те ствари, са једне стране, а због правног дејства пресуде као извршне исправе, предвиђеног чланом 41. став 1. тачка 1. Закона о извршењу и обезбеђењу, туженог није могуће обавезати на враћање непостојеће непокретности.

Како из изнетих одредби материјалног права и датих разлога њихове примене на конкретно чињенично стање следи да је ревизија неоснована, Врховни суд је без даљег образлагања своје одлуке сходно члану 414. став 2. у вези са ставом 1. ЗПП одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија  
Јелица Бојанић Керкез, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић