



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 18513/2023**  
**13.12.2023. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиље АА из ..., као правног следбеника покојног ББ, чији је пуномоћник Анђелко Лежајић, адвокат из ..., против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво Београд, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиље изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 1908/22 од 23.03.2023. године, у седници већа одржаној дана 13.12.2023. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 1908/22 од 23.03.2023. године и пресуда Вишег суда у Београду П 1138/20 од 14.12.2021. године и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1138/20 од 14.12.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужена Република Србија да солидарно са ВВ из ..., на име накнаде штете исплати тужиљи износ од 60.482.842,00 динара са законском затезном каматом почев од 16.05.2012. године до исплате, као неоснован. Ставом другим изреке, обавезана је тужиља да туженој Републици Србији надокнади парничне трошкове у износу од 263.250,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 1908/22 од 23.03.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је жалба тужиље изјављена против наведене првостепене пресуде. Ставом другим изреке, одбијен је захтев тужиље за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужиља је благовремено изјавила ревизију, због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП учињених пред другостепеним судом и погрешне примене материјалног права.

Тужена је поднела одговор на ревизију.

Вредност предмета спора по члану 28. ЗПП је 60.482.842,00 динара, па је ревизија на основу члана 403. став 3. Закона о парничном поступку („Службени

гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) дозвољена. Испитујући побијану пресуду у смислу члана 408. ЗПП, Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, нити постоје друге битне повреде одредаба парничног поступка учињене пред другостепеним судом, на које се конкретизовано ревизијом указује.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиље, сада покојни ББ закључио је, као купац са ВВ, као продавцем, дана 24.08.2004. године купопродајни уговор, на коме су уговарачи истог дана оверили потписе пред судом. Предмет тог уговора је стан број .. у Београду, на адреси ... број .., за купопродајну цену од 7.000.000,00 динара. Уговором је констатовано да је продавац примио целокупни износ купопродајне цене, а да се некретнина налази у фази реконструкције и купац преузима обавезу да изврши започете радове. Уговор садржи и јемство продавца купцу да на предметној непокретности нема скривених мана, нити терета, те продавац преузео обавезу да уколико се накнадно појаве њих отклони о свом трошку. Дана 25.08.2004. године, правни претходник тужиље је поднео надлежној Служби за катастар непокретности Републичког геодетског завода захтев за промену уписа права својине на стану, у ком моменту је по јавној евиденцији непокртности продавац ВВ, био уписан као власник стана, те забележено бесплатно становање на једној соби са предсобљем и нуспросторијама у корист ГГ и ДД из ..., на основу Дн 1360/95 од 13.10.1995. године. Дана 26.08.2004. године, у листу непокретности извршен је упис у решења – заложног права првог реда првенства у износу од 150.000 евра у динарској противвредности у номиналном износу у корист повериоца ЂЂ из ..., по захтеву поднетом катастру дана 21.04.2004. године. Дана 01.03.2004. године у катастру је регистровано подношење захтева и од стране ЕЕ, ради уписа хипотеке и упис овог његовог права постао је видљив за трећа лица дана 21.02.2005. године. Осим наведених уписа, утврђено је да је ВВ оптеретио залогом ову непокретност у корист других физичких лица и банака, као и да су ови уписи евидентирани у јавној књизи. Упис права својине правног претходника тужиље по закљученом купопродајном уговору извршен је дана 24.10.2005. године, а ова непокретност продата у поступку принудног извршења ради реализације хипотека и предата у својину купцу ЖЖ. У току ове парнице правноснажном пресудом због пропуштања П 610/14 од 03.03.2015. године, обавезан је тужени ВВ да тужиоцу ББ на име накнаде штете плати износ од 66.172.842,00 динара са законском затезном каматом од 16.03.2012. године до исплате.

Нижестепени судови одлуку о неоснованости постављеног тужбеног захтева, који тужиља темељи на одредбама чланова 154. став 1. и 172. став 1. Закона о облигационим односима, заснивају на становишту да је за спорну штету искључиво одговоран продавац, као лице које је оптеретило своју некретнину у смислу одредби чланова 508. – 515. Закона о облигационим односима. По одредбама чланова 5., 6. и 106. Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима („Службени гласник РС“ бр 83/92 ... 25/02), који се примењивао у време спорних уписа стварних права, Служба за катастар непокретности није имала обавезу да евидентира подношење захтева пре него што одлука о поднетом захтеву постане коначна, већ једино да одлучује о поднетим захтевима према сату и минути њиховог пријема. Осим тога, тужбом се захтева и накнада штете у висини издатака за адаптацију непокретности, која тужиљи у сваком случају не припада будући да је први упис терета

био видљив за трећа лица један дан након подношења захтева за упис права својине у корист ББ. Другостепени суд оцењује као неоснован жалбени навод тужиле да основ за штету произилази из чињенице да Служба за катастар непокретности није одлучивала у законом предвиђеном року од 60 дана по члану 145. Закона о управном поступку, пошто није доказана узрочно-последична веза између решавања по пријави за упис терета на непокретности и разумног рока у коме је овај државни орган поступао.

Основано се ревизијом тужиле указује да као последицу погрешне примене материјалног права нижестепени судови нису разјаснили све битне чињенице.

У конкретном случају, према до сада утврђеним чињеницама, за поступање Службе за катастар непокретности приликом решавања захтева за упис стварних права у јавној евиденцији непокретности меродавне су одредбе Закона о општем управном поступку („Службени лист СРЈ“ бр. 33/97 и 31/01).

Према члану 208. тог закона, када се поступак покреће поводом захтева странке, односно по службеној дужности ако је то у интересу странке, а пре доношења решења није потребно спроводити посебан испитни поступак, нити постоје други разлози због којих се не може донети решење без одлагања (решавање претходног питања и др.), орган је дужан да донесе решење и достави га странци што пре, а најдоцније у року од једног месеца од дана предаје уредног захтева, односно дана покретања поступка по службеној дужности, ако посебним законом није одређен краћи рок. У осталим случајевима, када се поступак покреће поводом захтева странке, односно по службеној дужности ако је то у интересу странке, орган је дужан да донесе решење и достави га странци најдоцније у року од два месеца, ако посебним законом није одређен краћи рок (став 1.). Ако орган против чијег је решење допуштена жалба не донесе решење и не достави га странци у прописаном року, странка има право на жалбу ако је њен захтев одбијен. Ако жалба није допуштена, странка може непосредно покренути управни спор пред надлежним судом у складу са савезним законом којим се уређују управни спорови (став 2.).

Према наведеним одредбама законодавац, за случај „ћутања управе“ могућност исходавања одлуке у управном поступку везује једино за активност странке а не и трећих лица, чија су права условљена законитим поступањем управе. Са полазиштем на значај уписа стварних права и терета у јавној евиденцији непокретности за сигурност правног промета, законско решење по коме Служба за катастар непокретности није имала обавезу да забележбом обавести трећа лица о поднетим захтевима за упис, свакако намеће строжије критеријуме приликом процене правног стандарда правилног и законитог рада државног органа у смислу постојања одговорности за штету по члану 172. став 1. Закона о облигационим односима.

Из до сада утврђених чињеница произилази да први захтев за упис хипотеке на стану, који је купио правни претходник тужиле 24.08.2004. године поднет 01.03.2004. године. Постојање овог захтева и одлука о њему нису били видљиви за трећа лица до 21.02.2005. године. Надаље, утврђено је и да је захтев за упис хипотеке која је конституисана и постала видљива за трећа лица дана 26.08.2004. године, поднет након подношења тог првог захтева, дана 21.04.2004. године. Произилази да Служба за катастар непокретности није поштовала одредбе члана 106. Закона о државном

премеру и катастру и уписима права на непокретностима, по којима је у обавези да прво одлучи о захтеву који је први примљен, нити је одлуке донела у законом предвиђеном року од два месеца.

Из изнетих разлога, обавеза првостепеног суда је да у поновљеном поступку разјасни све околности које су претходиле закључењу купопродајног уговора од 24.08.2004. године, посебно на који начин су продавац и купац дошли у контакт, које лице је сачинило купопродајни уговор, које лице је, када и на који начин извршило провере стања уписа стварних права у јавној евиденцији непокретности, када је правни претходник тужиље ступио у посед стана, када је и на који начин исплатио купопродајну цену продавцу, у ком временском периоду је вршио радове на адаптацији ове непокретности, када је предао посед стана купцу у извршном поступку, када су хронолошки предавани Служби за катастар непокретности захтеви за упис стварних права током 2004. године и када је конкретно о сваком од тих захтева одлучено, те ће након утврђења наведених чињеница бити у прилици да изведе закључак да ли је правни претходник тужиље у околностима закључења купопродајног уговора према конкретним тржишним приликама поступао као разуман и пажљив купац, односно да ли наведене чињенице воде солидарној одговорности тужене за спорну штету са продавцем непокретности по одредбама чланова 154. и 172. став 1. Закона о облигационим односима.

Из изнетих разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

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

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић