



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 19677/2022**  
**26.06.2024. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари тужиоца-противтуженог АА из ..., чији је пуномоћник Саша Табаковић, адвокат из ..., против туженог-противтужиоца Института за кукуруз „Земун Поље“ из Земун Поља, кога заступају пуномоћници Александар Трандоски и Неђо Јовановић, адвокати из ..., и тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду, ради утврђења и исплате по тужби и чинидбе и исплате по противтужби, одлучујући о ревизији тужиоца-противтуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5315/20 од 06.07.2022. године, у седници одржаној 26.06.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца-противтуженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5315/20 од 06.07.2022. године у потврђујућем делу (став први изреке).

**ОДБИЈА СЕ** захтев туженог-противтужиоца Института за кукуруз „Земун Поље“ за накнаду трошкова одговора на ревизију.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 563/13 од 13.02.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца-противтуженог (у даљем тексту: тужиоца) којим је тражио да се утврди да је стекао право власништва на катастарским парцелама број .. површине 4 ара 89 м<sup>2</sup>, број .. површине 32 ара 34 м<sup>2</sup> и број .. површине 44 ара 93 м<sup>2</sup>, све у КО Земун Поље, што би тужени били дужни признати и трпети да тужилац ово своје право упише у катастар непокретности. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезан тужени-противтужилац Институт за кукуруз „Земун Поље“ (у даљем тексту: тужени) да тужиоцу исплати износ од 17.000.000,00 динара, са законском затезном каматом на износ од 5.740.000,00 динар почев од 27.10.2016. године до исплате. Ставом трећим

изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да суд обавезе туженог Институт за кукуруз „Земун Поље“ да му исплати износ од 6.190.000,00 динара на име увећане вредности катастарских парцела наведених у ставу првом изреке, као и у делу којим је тражио да суд обавезе туженог Институт за кукуруз „Земун Поље“ да му на досуђени износ од 17.000.000,00 динара исплати законску затезну камату за период од 13.06.2013. године до исплате. Ставом четвртим изреке, делимично је усвојен противтужбени захтев туженог Института за кукуруз „Земун Поље“ и обавезан је тужилац да овом туженом преда у посед катастарске парцеле број .., .. и .. све уписане у листу непокретности број .. КО Земун Поље, слободне од свих лица и ствари у партиципационом року. Ставом петим изреке, одбијена је као неоснована компензациона противтужба туженог Института за кукуруз „Земун Поље“ којом је тражио да суд утврди да постоји потраживање тужиоца у односу на њега у износу од 18.033.384,25 динара; да суд утврди да постоји потраживање овог туженог у односу на тужиоца у износу од 32.005.409,10 динара, све на дан 27.10.2016. године, те да суд изврши пребијање наведених потраживања до мањег износа и обавезе тужиоца да туженом Институту за кукуруз „Земун Поље“ исплати износ од 13.972.024,85 динара са законском затезном каматом од 27.10.2016. године до исплате. Ставом шестим изреке, одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка. Ставом седмим изреке, одбијен је захтев туженог Института за кукуруз „Земун Поље“ за накнаду трошкова парничног поступка. Ставом осмим изреке, обавезан је тужилац да туженој Републици Србији исплати на име трошкова парничног поступка износ од 140.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5315/20 од 06.07.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца и потврђена наведена првостепена пресуда у ставовима првом и осмом изреке. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у ставовима другом, трећем, четвртном, петом, шестом и седмом изреке и предмет у том делу враћен првостепеном суду на поновно суђење.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену и то у потврђујућем делу (став први изреке) тужилац је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужени Институт за кукуруз „Земун Поље“ је поднео одговор на ревизију, захтевајући накнаду трошкова за његов састав.

Испитујући правноснажну другостепену пресуду у побијаном потврђујућем делу на основу члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23, у даљем тексту ЗПП), Врховни суд је нашао да ревизија тужиоца није основана.

Доношењем 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. Нема ни других повреда поступка који могу бити разлог за изјављивање ревизије, док битна повреда из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се описно указује ревизијом не може бити ревизијски разлог у смислу члана 407. став 1. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, између правног претходника првотуженог тадашњег ДП Институт за кукуруз „Земун Поље“ као даваоца права коришћења и СЗР

„Елита“ чији је власник био тужилац, као стицаоца права коришћења закључен је 14.05.2003. године уговор о преносу права коришћења на земљишту. Предмет уговора је уступање уз новчану накнаду права коришћења на деловима катастарских парцела бр. .. у површини од 12 ха 57 а 21 м<sup>2</sup>, бр. .. у површини од 01 ха 92 а 16 м<sup>2</sup> и бр. .. у површини од 02 ха 05 а 60 м<sup>2</sup>, све у КО Земун 4, а на којима је као носилац права коришћења уписан давалац права на коришћење. Чланом 3. уговора предвиђено је да је за уступљено право коришћења стицалац обавезан да исплати новчану накнаду од 11.480.000,00 динара, који износ ће одмах после потписивања и судске овере уговора уплатити даваоцу права коришћења. Чланом 5. уговорено је да давалац права овим уговором преноси на стицаоца онолико права коришћења колико сам има на наведеном земљишту, а у случају да дође до промене правног статуса предметног земљишта и да исто буде у редовном правном промету давалац права коришћења је сагласан да се уговор може сматрати ваљаним купопродајним уговором. Овај уговор није судски оверен. Дана 13.05.2003. године СЗР „Елита“ је по овом уговору исплатила правном претходнику првотуженог износ од 5.740.000,00 динара и тужилац је као њен власник уведен у посед физички опредељеног земљишта. Дана 06.02.2004. године одјављена је СЗР „Елита“ (чији је власник тужилац) а дана 09.10.2009. године дошло је до статусних промена првотуженог тако што је регистрован Институт за кукуруз „Земун поље“ као ново правно лице. Након тога, између тужиоца као купца и туженог Институт за кукуруз „Земун Поље“ као продавца закључен је споразум 25.10.2011. године, који такође није судски оверен, а којим су уговарачи у члану 1. сагласно констатовали да је 14.05.2003. године закључен уговор о преносу права коришћења на земљишту површине 164 ара (које представља делове катастарских парцела .., .. и .. у КО Земун 4) и да је по том уговору купац исплатио продавцу 5.740.000,00 динара дана 13.05.2003. године, што представља половину уговорене купопродајне цене, након чега је купац уведен у посед 82 ара физички опредељеног земљишта. Сагласно су констатовали да продавац није прибавио потребну документацију за укњижбу купца, односно његовог правног следбеника (овде тужиоца) у јавним књигама и да је, уколико не обезбеди потребну документацију, у обавези да врати примљени новчани износ са каматом, што на дан 30.06.2011. године износи 21.419.493,31 динара. У члану 4. овог споразума уговорне стране су се сагласиле да предмет купопродаје буде 82 ара земљишта које је тужилац платио и у чијем је поседу, те да ће у том циљу Институт за кукуруз „Земун Поље“ поднети Служби за катастар непокретности пријаву обележавања и снимања грађевинске парцеле која ће се формирати од делова катастарских парцела број .., .. и .. . Чланом 6. је предвиђено да у случају да због законских сметњи тужилац не буде у могућности да се упише у јавне књиге као корисник земљишта, тужени Институт за кукуруз „Земун Поље“ је у обавези да му на име повраћаја цене исплати износ од 17.000.000,00 динара уместо износа наведеног у члану 4. споразума. Поступајући у складу са овим споразумом тужени Институт за кукуруз „Земун Поље“ је поднео пријаву Служби за катастар непокретности Земун 29.11.2011. године и тражио обележавање и снимање грађевинске парцеле која би била формирана од делова поменутих парцела, а чиме би била извршена идентификација катастарске парцеле површине 82 ара. Након спроведених катастарских промена уписане су следеће катастарске парцеле: број .. површине 32 ара 34 м<sup>2</sup>, број .. површине 44 ара 93 м<sup>2</sup> и број .. површине 4 ара 89 м<sup>2</sup> и све су уписане као њива друге класе, градско грађевинско земљиште, државна својина Републике Србије са правом коришћења Института за кукуруз „Земун Поље“ ДП. Парцеле које су биле предмет уговора од 14.05.2003. године су још 1959. године проглашене као градско грађевинско земљиште.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев тужиоца за утврђење његовог права својине на предметним катастарским парцелама бр. ..., .. и .. КО Земун Поље са образложењем да је уговор од 14.05.2003. године о преносу права коришћења земљишта ових парцела закључен противно члану 8а Закона о средствима у својини Републике Србије (који је био на снази у време његовог закључења) јер је закључен без сагласности надлежне дирекције и као такав је ништав у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. Становиште нижестепених суда је да приликом закључења овог уговора уговарачи нису били савесни јер су знали да је реч о ништавом правном послу, што произилази из члана 5. уговора, те како тужилац нема ни закониту ни савесну државину (од момента закључења уговора и ступања у посед земљишта) није могао стећи право својине (нити право коришћења) одржајем у смислу члана 28. Закона о основама својинско-правних односа.

По оцени Врховног суда, другостепена пресуда је у побијаном потврђујем делу заснована на правилној примени материјалног права.

У време закључења уговора о преносу права коришћења на земљишту од 14.05.2003. године на снази је био Закон о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.53/95, 3/96, 54/96, 32/97 и 101/05) који је прописивао услове за располагање (отуђење и давање на коришћење или у закуп) непокретностима које користе државни органи и организације, органи територијалних јединица и друге организације и јавне службе из члана 1. тачка 2) овог закона, па је тако чланом 8а било прописано који су органи надлежни да одлучују о прибављању, отуђењу и давању на коришћење непокретности које користе јавне службе (а то су јавна предузећа и установе) уз обавезан услов неопходне сагласности Дирекције за имовину РС и уз прописану санкцију ништавости ако је уговор закључен супротно одредбама овог члана.

Применом наведеног закона, правилно су нижестепени судови закључили да је уговор од 14.05.2003. године који је закључен између правног претходника тужиоца и правног претходника првотуженог ништав правни посао јер је изостала сагласност надлежне Дирекције за имовину за његово закључење. Ради се о уговору којим је фактички располагано са физички опредељеним деловима одређених катастарских парцела у државној својини због чега је била неопходна сагласност Дирекције за имовину за овакво располагање од стране тадашњег Института за кукуруз „Земун поље“ које је у време располагања било организовано као друштвено предузеће.

Сходно томе, правилно су нижестепени судови закључили да тужилац нема пуноважан правни основ који је потребан за стицање својине на предметним катастарским парцелама, због чега нема закониту државину у смислу одредбе члана 72. став 1. Закона о основама својинско-правних односа. Такође, правилан је и чињенично-правни закључак суда да тужилац није ни савестан држалац предметног земљишта јер је знао да оно није у редовном правном промету (због чега уговор од 14.05.2003. године није судски оверен), нити је тужилац исплатио цену у целости и све време је био свестан да нема потребну докуменатацију за упис права коришћења, односно права својине у јавној евиденцији о непокретностима и правима на њима. У таквој ситуацији, правилно су судови закључили да тужилац нема савесну државину у смислу члана 72. став 2. цитираног закона, због чега не испуњава услове за стицање

права својине одржајем на основу члана 28. истог закона, без обзира што је у поседу предметних катастарских пацела од закључења уговора 14.05.2003. године.

На основу изложеног, Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у ставу првом изреке ове пресуде.

Како састав одговора на ревизију није трошак који је био неопходан туженом Институту за кукуруз „Земун Поље“ за вођење ове парнице, то је применом члана 154. став 1. у вези члана 165. став 1. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић