



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 17747/2022**  
**04.09.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца Савез самосталних синдиката Београда, кога заступа пуномоћник Жељко Ристић, адвокат из ..., против тужене Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво Београд, са умешачима на страни тужене Градске општине Раковица, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда, Одељење Вождовац, Раковица и Чукарица, и Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, ради утврђења права својине одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 431/21 од 21.04.2022. године, исправљеној решењем истог суда Гж 431/21 од 27.05.2022. године, у седници одржаној 04.09.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија тужиоца, **УКИДА** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 431/21 од 21.04.2022. године, исправљена решењем истог суда Гж 431/21 од 27.05.2022. године у ставу првом изреке и предмет враћа другостепеном суду на поновно суђење у том делу.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 1904/15 од 28.10.2020. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужиоца против тужене Републике Србије којим је тражио да се утврди да је тужилац по основу изградње власник на посебним физичким деловима пословне зграде Општине Раковица у Београду улица ... број ..., постојећој на кп бр .. КО Стара Раковица, уписана у лист непокретности број .. КО Стара Раковица, и то канцеларије – собе број 304, површине 16,38 м<sup>2</sup>, канцеларије – собе број 305 површине 10,97 м<sup>2</sup>, канцеларије – собе број 313, површине 13 м<sup>2</sup>, канцеларије – собе 314 површине 13 м<sup>2</sup>, канцеларије – собе 315 површине 13 м<sup>2</sup> и бифеа површине 9,22 м<sup>2</sup>, све на трећем спрату предметне зграде са уделом 1/1, као и права сусвојине на канцеларији – соби број 303 површине 51 м<sup>2</sup> на трећем спрату зграде са уделом 1/2 у корист тужиоца и уделом од 1/2 Републике Србије, постојећим на катастарској парцели .. КО Стара Раковица уписане у лист непокретности број .. КО Стара Раковица, као и права коришћења припадајућег земљишта на кп бр .. КО Стара Раковица, уписано у лист непокретности број .. КО Стара Раковица, што би тужена Република Србија била дужна признати и трпети, као неоснован. Ставом другим

изреке, одбачен је захтев тужиоца којим је тражено да му суд дозволи да на основу ове пресуде у јавним књигама упише своје право својине на посебним физичким деловима пословне зграде у улици ... број .., постојећој на кп бр .. КО Стара Раковица, наведеним у претходном ставу изреке, као и права коришћења припадајућег земљишта на кп бр .. КО Стара Раковица, уписано у лист непокретности број .. КО Стара Раковица. Ставом трећим изреке, тужилац је обавезан да накнади трошкове парничног поступка туженој у износу од 117.000,00 динара, умешачу на страни тужене Граду Београду у износу од 46.500,00 динара и умешачу на страни тужене Градској општини Раковица у износу од 253.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 431/21 од 21.04.2022. године, која је исправљена решењем Гж 431/21 од 27.05.2022. године, ставом првим изреке, потврђена је првостепена пресуда у ставовима првом, другом и делу става трећег изреке за досуђене трошкове поступка туженој, а жалба тужиоца одбијена као неоснована. Ставом другим изреке, преиначена је првостепена пресуда у преосталом делу става трећег изреке тако што су захтеви умешача за накнаду трошкова поступка одбијени као неосновани.

Против правноснажне пресуде, донете у другом степену, тужилац је благовремено изјавио ревизију (са неблаговременом допуном ревизије од 28.02.2023. године), побијајући је у ставу првом изреке, због погрешне примене материјалног права и битних повреда одредаба парничног поступка.

Врховни суд је испитао побијану пресуду, на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закон) и 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.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца је заједно са Општином Раковица изградио пословну зграду која се састоји од две ламеле у улици ... број .. у Раковици. Објекат је изграђен на основу одобрења за градњу од 06.08.1974. године и одобрења за надзиђивање од 06.12.1985. године. Правни претходник тужиоца наменски је издвојио средства за изградњу предметне зграде јер је био потребан пословни простор ради обављања циљева организације. Уговором о стицању својине на објекту који је закључен са Општином Раковица и оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов 315/93 од 27.01.1993. године, општина Раковица је као носилац права коришћења и располагања на згради признала Већу Савеза синдиката Општине Раковица право својине на делу зграде по основу заједничког грађења уз омогућавање коришћења заједничких просторија неопходних за употребу дела зграде. Уговорне стране су се сагласиле да се Већу Савеза синдиката општине Раковица преноси право својине на просторијама које су појединачно означене у том уговору, према квадратури за сваку просторију, као и бифеа на трећем спрату и право својине на половини дела сале број 303 на трећем спрату, те да се даје сагласност да се укњижи као носилац права својине на таксативно наведеним просторијама. Затим је закључен анекс уговора од 12.12.1996. године, који је такође оверен у Другом општинском суду у Београду под Ов 14483/96 дана 16.12.1996. године, којим је измењен члан 1. уговора тако што је извршена пренумерација просторија на којима је право својине по основу заједничког

грађења признато овде тужиоцу (соба број 304, 305, 313, 314, 315, бифе на трећем спрату и прво својине на половини дела сале 303 на трећем спрату). Према извештају СДК Градско веће Савеза синдиката Београда платило је у корист изградње управне зграде СО Раковица укупно 600.000,00 тадашњих динара. Након закључења уговора, правни претходник тужиоца је укњижио своје право својине у земљишним књигама, где је у ЗКУЛ .. уписан као власник наведених посебних физичких делова наведене зграде, а потом је РГЗ Служба за катастар непокретности извршила промену уписа, тако што су у листу непокретности број .. КО Стара Раковица, као носиоци права на земљишту на кп бр .. уписана Република Србија и власници посебних делова зграде, облик својине –државна, врста права-право коришћења, обим удела-3.С. Република Србија уписана је као носилац права својине на објекту и на посебним физичким деловима пословне зграде, са уписаним правом коришћења у корист тужиоца на посебним физичким деловима за које тражи утврђење права својине. Према евиденцији непокретности у државној својини, службену зграду у улици ... број ..., пословна зграда површине 3617 м<sup>2</sup> у уделу 1/1 користи Скупштина општине Раковица, по основу права коришћења, а према истој евиденцији пословну зграду површине 354 м<sup>2</sup> са уделом 1/1 користи Градски центар за социјални рад Београд и по основу права коришћења део од 820 м<sup>2</sup> користи Министарство финансија и економије. Градска управа Града Београда, Секретаријат за имовинско-правне послове поднела је 12.11.2015. године, Републичком геодетском заводу Служби за катастар непокретности захтев за упис права својине на непокретностима, згради јединице локалне самоуправе Општине Раковица у улици ... број .. Београд.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев закључујући да пасивна легитимација у овој парници није потпуна, јер Град Београд и Општина Раковица, као умешачи на страни тужене, који имају положај јединствених супарничара у смислу чланова 210. и 211. ЗПП, нису прихватили да тужба буде проширена и на њих. Тужилац који је до дана ступања на снагу Закона о удружењима, имао право коришћења на посебним физичким деловима непокретности има право да тражи утврђење права својине по члану 81. Закона о удружењима, али је тужбом обухватио само Републику Србију, као уписаног власника непокретности на чијим посебно опредељеним деловима тражи утврђење права својине, док као тужени нису обухваћени Град Београд, као јединица локалне самоуправе и Општина Раковица, као корисник непокретности, у смислу одредаба Закона о јавној својини. Поред тога, по становишту првостепеног суда уговор о стицању права својине из 1992. године, закључен са Општином Раковица пуноважан је и у складу са позитивним прописима, док анекс уговора о стицању права својине од 16.12.1996. године, није пуноважан јер за њега није дата сагласност Владе што је услов пуноважности у смислу члана 8. став 1. Закона о средствима у својини Републике Србије, при чему налози за уплату износа од укупно 600.000,00 тадашњих динара, без финансијског извештаја и рекапитулације уложених средстава у непокретност, сами по себи не доказују да је тужилац финансијска средства која је инвестирао у спорни објект остварио од чланарина, поклона, донација, легата према члану 81. став 1. Закона о удружењима, односно није доказао на који начин је обезбедио финансијска средства за тако вредан пројекат, а уписнине или чланарине не могу бити високе у тој мери да омогуће такве инвестиције. Захтев тужиоца у делу којим је тражено да суд дозволи промену на стварним правима на непокретностима на основу ове пресуде одбачен је као недозвољен, јер о упису стварних права на непокретностима одлучује Републички геодетски завод, при чему се против коначног другостепеног решења заштита остварује у управном спору.

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

По одредби члана 211. став 1. ЗПП, нужно супраничарство постоји ако по закону или због природе правног односа тужбом морају да се обухвате сва лица која су учесници материјално-правног односа. Ако сва лица из става 1. тог става нису обухваћена тужбом као странке, суд ће да одбије тужбени захтев као неоснован (став 2.) и о нужном супраничарству 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.).

Сходно цитираној законској одредби у тужби за утврђење стварних права, на непокретности, што је овде случај, на страни туженог морају бити обухваћена сва лица која су у јавним књигама уписана као носиоци тих права, будући да су по члану 85. став 1. Закона о државном премеру и катастру, уписи у катастар непокретности дозвољени 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, тужбом је као тужена означена Република Србија која је у јавним књигама уписана као носилац права својине на објекту и на посебним физичким деловима пословне зграде, са уписаним правом коришћења у корист тужиоца на посебним физичким деловима за које тражи утврђење права својине. Република Србија стиче право јавне својине на покретним и непокретним стварима од дана ступања на снагу Закона о јавној својини, док је начин стицања јавне својине аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе на непокретностима из члана 72. овог закона и подношење захтева, прописано у члану 76. Закона о јавној својини. 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.). Упис права врши се на основу правоснажног решења (члан 78. став 3), а одредбе ставова 1 - 4. из члана 80. о посебним својинским овлашћењима аутономне покрајине и јединице локалне самоуправе примењују се до правоснажности решења о упису права јавне својине по захтеву из члана 76. став 2, односно по захтеву из члана 82а став 1. Зато, супротно становишту нижестепених судова, чињеница да је градска управа Града Београда поднела 12.11.2015. године захтев Републичком геодетском заводу Служби за катастар непокретности за упис права својине на згради јединице локалне самоуправе Општине Раковица, не спречава да се парница међу истим странкама доврши у смислу члана 204. став 1. ЗПП.

Међутим, како су по члану 80. Закона о удружењима ("Службени гласник РС", бр. 51/2009, 99/2011 (други закон), 44/2018 (други закон)), 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 постале средства у државној својини на којима право коришћења има јединица локалне самоуправе на чијој се територији непокретности налазе, то је у поступку за утврђење својинских права ових друштвених организација по условима из члана 81. закона, тужбом као учесник материјално-правног односа морала бити обухваћена јединица локалне самоуправе на чијој се територији предметна непокретност налази. Процесна радња додавања новог туженог који је нужни и јединствени супарничар у парници ради утврђења стварних права на непокретности не представља проширење тужбе на новог туженог за које је потребан његов пристанак, јер се они сматрају као једна парнична странка у смислу члана 210. ЗПП, што значи да се супарничарска заједница може употпунити све до закључења главне расправе ако је неко од супарничара изостао. Зато се не може прихватити као правилно становиште нижестепених судова о непотпуној пасивној легитимацији у конкретном случају, из разлога што умешачи на страни тужене, нису прихватили да тужба буде проширена и на њих. Како због погрешног правног становишта, другостепени суд није оценио све жалбене наводе тужиоца који се односе на начин стицања предметне непокретности, изворе финансирање и његов претходни упис као титулара права својине, сматрајући да су исте без утицаја на другачију одлуку у овој парници, то је другостепена пресуда морала бити укинута и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање.

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

**Председник већа – судија  
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић