



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 6636/2025
16.04.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Ђурица, председника већа, Татјане Миљуш и Јасмине Стаменковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа Миодраг Василијевић адвокат из ..., против тужених ГО Савски Венац из Београда и Града Београда – Градске управе Града Београда, које заступа Градско правобранилаштво Града Београда, одлучујући о ревизији првотуженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 504/23 од 18.10.2024. године, у седници одржаној 16.04.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 504/23 од 18.10.2024. године у делу става другог којим је одбијена као неоснована жалба Градске општине Савски Венац и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 6514/19 од 25.10.2022. године у ставу другом и петом, као и у ставу трећем, и пресуда Вишег суда у Београду П 6514/19 од 25.10.2022. године у ставу другом и петом и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење у укинutom делу.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 6514/19 од 25.10.2022. године, у ставу првом, дозвољено је преиначење тужбе тужиоца из поднеска од 04.09.2020. године, у ставу другом делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезана тужена Градска општина Савски Венац да тужиоцу на име накнаде штете исплати износ од 121.415 евра са законском затезном каматом од пресуђења до исплате све у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања, на име накнаде штете због наступања тоталне штете на стану број .. у улици ... број .. . Одбијен је, у ставу трећем, тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе Градска општина Савски Венац да му на име накнаде штете исплати износ од 10.800 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања и законску затезну камату на износ који је досуђен од дана подношења тужбе до пресуђења као неоснован, а у ставу четвртном одбијен је тужбени захтев да се обавезе тужени Град Београд, Градска управа Града Београда да тужиоцу солидарно са ГО Савски Венац исплати износ од 121.415 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са затезном каматом од дана подношења тужбе до исплате, на име накнаде штете због наступања тоталне штете на стану број .. у улици ... број .. у Београду и у износу од 10.800 евра у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан плаћања са законском

затезном каматом од дана подношења тужбе до дана исплате на име накнаде штете због немогућности коришћења стана број .. у улици ... број .. у Београду, као неоснован. У ставу петом, обавезана је тужена Градска општина Савски Венац да тужиоцу АА на име накнаде трошкова поступка исплати 1.373.250,00 динара са затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате а у ставу шестом обавезан је тужилац да туженом Граду Београду – Градској управи Града Београда, на име трошкова парничног поступка исплати износ од 271.500,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 504/23 од 18.10.2024. године одбачена је као недозвољена жалба тужене Општине Савски Венац, изјављена против одлуке из става првог и четвртог пресуде Вишег суда у Београду П 6514/19 од 25.10.2022. године, одбијене су као неосноване жалба тужиоца изјављена против ставова трећег, четвртог и шестог изреке и жалба тужене Градске општине Савски Венац изјављена против ставова другог и петог изреке и у тим деловима потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 6514/19 од 25.10.2022. године, те су одбијени захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде тужена Градска општина Савски Венац изјављује благовремено ревизију због битних повреда парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Образлаже да су нижестепени судови погрешно закључили о постојању узрочно-последичне везе између штете на стану тужиоца и поступања односно непоступања Општине Савски Венац, искључујући утицај старости зграде и обавезе свих власника да учествују у њеном одржавању, да је занемарено да штета која је настала на објекту 2005. године није последица извођења радова већ паљевине размере пожара и старости зграде што произилази из налаза вештака, да је неприхватљив закључак судова да је првотужени био обавезан да изврши санацију предметног објекта као економски најачи корисник посебног дела зграде јер није заснован ни на једном важећем пропису, да је суд констатовао да се ради о тоталној штети а да наведено не произилази из изведених доказа. Посебно указује да тужилац нема право на накнаду у висини тржишне вредности по м² за дограђани део стана који је у току поступка озакоњења.

Тужилац је поднео одговор на ревизију којим оспорава основаност ревизијских разлога и тачност ревизијских навода. Тужилац објашњава да је ревидент био у обавези да пословни простор, непосредно или преко трећих лица - купаца, користи и одржава у исправном стању те да је пропустио да испуни ову обавезу чиме је наступила штета за тужиоца. Указао је да ни тужилац ни остали етажни власници нису били у могућности да предузимају мере на санацији својих станова имајући у виду позицију пословног простора, да је то морала учинити Општина Савски Венац, да ништа није предузела у том смислу те је одговорна за насталу штету на стану тужиоца. Осим тога, уместо да купцу откаже коришћење непокретности због непредузимања мера тужена ништа није учинила све до 2010. године. Сматра да оспоравањем тоталне штете и висине досуђеног износа тужена општина, заправо, оспорава утврђено чињенично стање а из тих разлога ревизија није дозвољена.

Испитујући ваљаност побијане пресуде у границама одређеним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/2011 ... 10/23- други закон), Врховни суд је оценио да је ревизија основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена апсолутно битна повреда из одредбе члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју овај суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању тужилац је власник стана број .. на првом спрату, док је тужена Градска општина Савски Венац у време настанка штете била корисник пословног простора у приземљу, све у згради број .. у улици ... у Београду. У згради се, поред наведених непокретности, налазе још 4 стана на првом спрату. Пословни простор у приземљу зграде тужена општина, као корисник, дала је у закуп предузећу „Научна књига“ уговором од 30.06.1992. године. Решењем Одељења за комунално стамбене, имовинско правне и грађевинске послове од 22.12.1995. године тужиоцу је одобрено извођење радова на реконструкцији дела таванског простора у циљу формирања стамбеног простора и припајања свом стану број .. на првом спрату, којим се од једнособног стана површине 22,01 м² формира трособан двоетажни стан укупне површине 69,38 м², у свему према техничкој документацији овереној од стране Одељења за комунално стамбене, имовинско правне и грађевинске послове Градске општине Савски Венац под редним бројем 734. Тужилац је ове радове извео у свему према техничкој документацији. Није добио употребну дозволу, а у току је захтев за озакоњење објекта. По пријави станара зграде извршен је 26.09.2005. године увиђај од стране грађевинског инспектора Одељења за инспекцијске послове и извршење Градске општине Савски Венац, те сачињен записник о извршеном инспекцијском прегледу број 354 – 133/2005 од истог дана, којим је констатовано да је зграда у јако лошем стању, да је у просторији коју користи „Научна књига“ међуспратна конструкција оштећена, да су оштећене греде које су углавном натруле, влажне, да је у степенишном простору одваљен део зида и виде се оштећене натруле греде и водоводне цеви које воде у стан изнад, да је дуж ходника на више места отпао малтер и виде се провучене цеви које могу бити од електричних инсталација или антенске и целом објекту је потребна детаљна реконструкција. Након тога, решењем од 21.11.2005. године наложено је Општини Савски Венац и етажним власницима станова на првом спрату објекта, да у року од 30 дана по пријему истог, изврше санацију уз упозорење да уколико се то не учини биће забрањено његово коришћење. Решењем грађевинског инспектора Градске општине Савски Венац од 15.03.2006. године, забрањено је Општини Савски Венац и етажним власницима станова у улици ... број .. у Београду коришћење објекта. Тужилац се у марту 2006. године иселио из свог стана а тужена је одлуком од 09.10.2006. године отказала коришћење пословног простора закупцу Издавачком предузећу „Научна књига“ и затражила да се купац исели из пословног простора у року од 30 дана. Записником грађевинског инспектора ГО Савски Венац од 30.08.2006. године констатовано је да се објекат у улици ... и даље користи и поред забране коришћења, односно да купац није иселен. Општина је 20.03.2009. године поднела кривичну пријаву против ББ, директора „Научна књига“ д.о.о. јер је, како је наведено, 2008. године започео реновирање пословног простора без

грађевинског одобрења и пријаве извођења радова, па је наведено лице Управи полиције за Град Београд дало изјаву у којој је, између осталог, навео да ИП „Научна књига“ као закупац користи пословне просторије од 198 м² у ..., да је простор од почетка коришћења готово био неуслован, да је у међувремену уз сагласност Пословног простора Савски Венац извршена једна неуспела адаптација због чега је крајње лош таван учињен још лошијим и порознијим. Општина је тужбу против закупца, са тужбеним захтевом за иселење, исплату закупнине и накнаду штете, поднела 12.08.2010. године Привредном суду у Београду у ком поступку је донета правноснажна пресуда П 14399/10 од 19.09.2012. године којим је закупца ИП „Научна књига“ обавезан да пословни простор испражњен од лица и ствари преда ЈП Пословни простор Савски Венац, да му исплати износ од 1.749.822,99 динара на име закупнине, док је захтев за накнаду штете настале неправним грађењем, односно адаптацијом пословног простора одбијен као неоснован. Тужена општина је 2010. године покренула ванпарнични поступак ради обезбеђења доказа, у ком поступку је дато мишљење вештака грађевинске струке према ком је стабилност објекта угрожена јер поједини конструктивни елементи имају недозвољене деформације – угибе а евидентно је да зграда нема изведене армирно бетонске носеће елементе који би могли да прихвате утицај неједнаког слегања, да је плафонска конструкција пословног простора у потпуности руинирана услед уклањања њеног међуослонца, што је проузроковало прерасподелу утицаја и појаву додатних слегања, те да је мишљења да свака санација не би дала жељене ефекте и да је најсврхисходније рушење објеката.

Из налаза и мишљења вештака грађевинске струке сачињеног за потребе овог спора утврђено је да је пожар који се евидентно десио у пословном простору значајно оштетио међуспратну конструкцију изнад приземља тако да је претило урушавање, што је директно утицало на пропадање објекта, да је урушавање спречено изградом дрвене потпорне конструкције, а да се не може занемарити ни старост објекта у који готово ништа није значајно инвестирано од његове изградње.

Општина је понудила тужиоцу да откупи стан по цени од 1.750,00 евра по м², по којој цени су откупљени други станови у наведеној згради, с тим што није прихватила да исплати цену за површину која није легализована. Отуда и није дошло до закључења уговора. Најзад, утврђено је да је 2018. године извршен упис промене носиоца права на Град Београд, са правом коришћења Општине Савски Венац, да је решењем од 05.08.2020. године одобрено инвеститору Граду Београду извођење радова на санацији пословног простора, те да је пријава радова извршена 18.08.2020. године, као и да је пословни простор издат у закуп.

Код овако утврђеног чињеничног стања нижестепени судови су закључили да је основан тужбени захтев тужиоца у делу којим је тражио да му се исплати вредност стана по цени од 1.750,00 евра по м² за укупну површину, па и дограђени део. Нижестепени судови сматрају да је Општина Савски Венац, као корисник пословног простора у приземљу, била у обавези да тај простор непосредно или преко трећих лица, закупца, користи и одржава у исправном стању како се не би проузроковала штета на згради као целини, посебним деловима односно заједничким деловима, нити ометало

коришћење станова других власника, да је била у обавези да се стара да се радови које изводи закупац на реновирању предузму без опасности по статистику објекта и настанак штете, да је у пословном простору тужене проваљена међуспратна конструкција на који начин је дошло до руинирања објекта, да је као економски најјачи корисник пословног дела требало да предузме мере на санацији целог објекта а касније рефундира трошкове, те да и поред решења грађевинског инспектора којим је забрањено коришћење објекта од 15.03.2006. године тужбу за иселење закупца је поднела тек 2010. године. Досуђују износ од 1.750 евра по м2 наводећи да се ради о парметру формираном по понуди тужене за откуп стана.

Врховни суд прихвата као исправан закључак нижестепених судова да постоји доказана узрочно-последична веза између настале штете и недомаћинског понашања односно нечињења Општине Савски Венац. Постоји и одговорност туженог везано за опасну ствар.

Наиме, одредбом члана 4. Закона о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, бр.44/95 ... 88/2011), прописано је да власници и корисници станова и других посебних делова зграде, стан односно други посебни део зграде и заједничке делове зграде користе на начин којим се неће проузроковати штета на згради као целини и на њеним посебним и заједничким деловима и којим се неће ометати коришћење станова, других посебних делова и заједничких делова зграде. Даље, одредбом члана 173. Закона о облигационим односима прописано је да штета настала у вези са опасном ствари, односно опасном делатношћу сматра се да потиче од те ствари односно делатности изузев ако се докаже да оне нису биле узрок штете.

Из утврђеног чињеничног стања произилази да су оштећења на стану тужиоца последица неадекватног старања о пословном простору чији је корисник била Општина Савски Венац, у којем је дошло до неадекватне односно неуспеле адаптације која је додатно оштетила таванску конструкцију а затим и паљевине размере пожара што је проузроковало опасност од урушавања па последично и забрану коришћења објекта у целини. Притом, пословни простор је био у закупу, а Општина Савски Венац, и након што је решењима надлежног инспектора наложено санирање целог објекта а затим и забрана његовог коришћења (2005. и 2006. године), односно све до 2010. године, није предузела никакве активности против закупца у циљу иселења, а затим реконструкције објекта у приземљу, што је по логици ствари услов за санацију посебних делова на спрату. Штавише, уопште није било доказа да је предузела било коју активност на отклањању опасности од даљег оштећења. Дакле, као корисник пословног простора који је посебни део зграде није спречила његово коришћење на начин који не омета коришћење других станова, у смислу одредбе члана 4. Закона о одржавању стамбених зграда, нити је приступила санирању насталих оштећења. Надаље, с обзиром да је пословни простор доведен у стање које је угрозило стабилност целе зграде он се свакако сматра извором опасности, односно опасном ствари за коју тужени, као корисник, сноси примарну одговорност према трећим лицима. Када је у питању штета изазвана опасном ствари (што пословни простор у ком је уништена међуспратна конструкција која је довела до угита свакако јесте), онда се одговорност

не заснива на кривици већ на створеном ризику, а узрочност се претпоставља, како то прописује цитирана одредба члана 173. Закона о облигационим односима. Стога, да би оштећени остварио право на накнаду штете довољно је да докаже да је претрпео штету и да она потиче од опасне ствари. Узрочна веза се претпоставља. Ову претпоставку ревидент није оборио.

Следом реченог, без утицаја су наводи ревизије да су власници били обавезни да формирају орган управљања зградом будући да штета на стану тужиоца није последица одсуства такве активности. Без утицаја су и наводи да штета није настала услед извођења радова већ паљевином размере пожара код чињенице да је пожар настао у пословном простору чији је корисник била тужена општина, при чему нема доказа да је предузела било какву активност на санирању објекта на који начин би се омогућило да се након реконструкције међуспратне конструкције, могу санирати и станови. Очито је да је тужена у овом случају показала крајњу непажњу.

Нису за Врховни суд од утицаја на основаност захтева наводи ревидента о старости објекта. Прво, сам ревидент је претходно тужиоцу дао сагласност за адаптацију таванског простора што, само по себи, указује да старост објекта није била од утицаја на његову стабилност, односно на стабилност међуспратне конструкције. Даље, тзв. "адекватна узрочност" подразумева да се о одговорности једног лица за штету може закључити само након анализе свих потенцијалних узрока, а према околностима случаја. Ако има више потенцијалних узрочника онда анализа подразумева оцену мере до које је сваки од њих утицао. Другим речима, не може се сваки догађај сматрати узроком већ онај чији је ефекат код настанка штете најзначајнији. У том смислу још у својој одлуци Рев 1882/92 од 25.06.1992. године Врховни суд је навео да "у низу повезаних збивања, узрочно је само оно што је адекватно почетном узроку односно што, по редовном току, следи из првобитне последице. Оно што је атипично, односно нередовно, није ни узрочно". Оштећење међуспратне конструкције, на начин како је то учињено, по редовном току доводи до угиба. Притом, како је напред образложено, локал у стању какво је констатовано записником грађевинске инспекције јесте опасна ствар. Најзад, старост односно стање објекта у време настанка штете може бити од утицаја на висину накнаде.

Врховни суд прихвата као исправан и закључак нижестепених судова да тужилац има право на накнаду у висини тржишне вредности по м² и за дограђени део стана будући да је, како је у току поступка утврђено, добио од стране исте општине одобрење за извођење радова, да су радови пријављени и да, према стању у списима, изведени су према пројектној документацији. Његово ванкњижно власништво улази у имовину која јесте оштећена а ревидент је у обавези да накнади целокупну штету. Ово произилази из одредбе члана 185. Закона о облигационим односима према којој се материјална штета накнађује успостављањем пређашњег стања или исплатом новчане накнаде ради отклањања штетних последица.

Ни чињеница да је објекат био у закупу не утиче на одговорност тужене као корисника ствари, односно лица које је имало право коришћења, а може бити од утицаја на његов однос са закупцем. Тај однос је, пак, за тужиоца *res inter alios acta*.

Међутим, Врховни суд не прихвата материјалноправни закључак нижестепених судова о тоталној штети коју, према садржини изреке, досуђују. Према утврђеним чињеницама објекат – зграда није срушена, пословни простор је поново издат у закуп а издато је и одобрење надлежног органа за његову реконструкцију што упућује на закључак да се не ради о техничкој тоталној штети зграде у којој се налази стан. Зграда није срушена, па ни предметни стан, а из чињенице да је првобитно наложена санација (због чијег одсуства је наложена забрана употребе) произилази да би она била могућа. У прилог томе је и то што је накнадно дата сагласност за реконструкцију локала. Право осигурања познаје и економску тоталну штету, онда када поправка није исплатива, али у овом случају нити се ради о накнади из осигурања нити су на околност исплативости (у економском смислу) извођени докази. Мишљење вештака, из поступка обезбеђења доказа, да би било најцелисходније срушити зграду не представља процену економске исплативости поправке. Дакле, неприхватљива је одлука судова према којој тужилац задржава право својине на стану који има своју вредност, резидуалну, а истовремено му се досуђује накнада његове вредности према ценама из уговора којима је тужени станове других станара откупио. Неутемељено је позивање другостепеног суда на одредбу чл. 47 Закона о основама својинскоправних односа која прописује да право својине престаје пропасти ствари а да власник задржава право својине на остатке јер из списка не произилази да се ради о пропадању тј. рушењу објекта/стана нити шта су његови "остаци".

Основно је правило да се штета првенствено отклања успостављањем ранијег стања (чл. 185 ст. 2 ЗОО), да суд може досудити оштећенику накнаду у новцу кад он то захтева изузев ако околности датог случаја оправдавају успостављање ранијег стања (чл. 185 ст. 4), и да се штета досуђује у износу који је потребан да се оштећеникова материјална ситуација доведе у оно стање у коме би се налазила да није било штетне радње или пропуштања (чл. 190). Досуђивањем цене по којој су други станови откупљивани уз задржавање права својине доводи тужиоца у повољнији положај од оног у ком је био пре оштећења.

Све наведено нижестепени судови нису ценили нити су, због погрешне примене материјалног права, разјаснили све релевантне чињенице.

Стога је применом одредбе члана 416. став 2. одлучено као у изреци. Како је укинута одлука о главној ствари, то је укинута и одлука о трошковима како би се о истим одлучило коначном одлуком.

У поновном поступку првостепени суд ће ценити да ли стан и даље постоји односно да ли је санација могућа у смислу довођења у стање као пре наступања штете, јер од тога зависи о каквој штети се заправо ради. Затим, да се накнада одређује обавезивањем одговорног лица на успоставу ранијег стања а на захтев оштећеног и у новцу али у висини која је потребна да се такво стање успостави, при чему је релевантна тужиочева материјална и стамбена ситуација у моменту настанка штете.

**Председник већа-судија,
Татјана Ђурица,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић