



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
Рев 10409/2022  
10.04.2024. 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 АА из ..., чији је пуномоћник Надежда Миливојевић, адвокат из ..., против тужених ББ из ..., чији је пуномоћник Иван Ђаловић, адвокат из ... и ВВ из ..., чији је пуномоћник Владимир Станојчић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог ББ изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 448/22 од 06.04.2022. године, у седници одржаној 10.04.2024. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија туженог ББ изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 448/22 од 06.04.2022. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Чачку П 28/21 од 25.11.2021. године, ставом првим изреке, утврђено је да тужилац по основу Уговора о продаји пословног простора овереног пред Општинским судом у Чачку под бројем Ов .../... од 06.03.1995. године има право државине пословног објекта који се састоји од три етажe: подрума, приземља и поткровља (изграђеног без дозволе) укупне површине 210 м<sup>2</sup> и да је корисник катастарске парцеле бр. ... КО ... у делу испод објекта број 1 и у делу нужном за редовно одржавање објекта, те да тужилац има право ово уписати у поступку пред РГЗ СКН Чачак у лист непокретности бр. ... КО ..., што су тужени дужни признати и трпети да тужилац своје право упише у јавне књиге у парционом року. Ставом другим изреке, обавезан је тужени ББ да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 855.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 448/22 од 06.04.2022. године, ставом првим изреке, одбијена је као неоснована жалба туженог ББ и потврђена пресуда Вишег суда у Чачку П 28/21 од 25.11.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев овог туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени ББ је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права. Како је допуна ревизије изјављена

неблаговремено, односно по протеклу законског рока за изјављивање ревизије, то Врховни суд није разматрао наводе из допуне.

Врховни суд је испитао побијану правноснажну пресуду применом одредбе члана 408. Закона о парничном поступку - ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11... 10/23), који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, и нашао да је ревизија неоснована.

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. Без утицаја је ревизијски навод да је доношењем првостепене пресуде учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1. ЗПП јер је у овом поступку поступао судија појединац, уместо већа, с обзиром да то није ревизијски разлог према члану 407. став 1 ЗПП, као ни битна повреда из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП на коју се ревизијом описно указује. Такође је без значаја ревизијски навод да је првостепени суд одлучио о тужбеном захтеву који тужилац није поставио (а другостепени суд је потврдио ту првостепену пресуду) с обзиром да се према члану 407. став 1. тачка 5. ЗПП због прекорачење тужбеног захтева може изјавити ревизија само ако је та повреда учињена у поступку пред другостепеним судом

Према утврђеном чињеничном стању, Уговором о купопродаји овереним пред Општинским судом у Чачку под бројем Ов. .../... од 06.03.1995. године, тужилац је у својству купца од туженог ББ као продавца купио непокретност - зграду која се састоји од три просторије у ... у Улици ... број ..., на катастарској парцели бр. ..., за који пословни простор је издата тапија туженом од стране СО Чачак, а чије закључење је одобрено решењем Министарства финансија Републике Србије од 03.03.1995. године на захтев туженог, за цену од 210.000,00 динара за коју је у члану 1. уговора констатовано да је исплаћена у целости. Тужени је решењем надлежног органа за утврђивање и наплату јавних прихода обавезан на плаћање пореза на пренос апсолутних права за грађевински објекат површине 70 м<sup>2</sup> (пословни простор) – недовршено 140 м<sup>2</sup> (подрум и поткровље). Приликом овере уговора о купопродаји Ов.бр. .../... коришћена је тапија заведена код општинског суда, коју је СО Чачак издала по захтеву туженог под бројем 04 бр. ...-.../... од 22.11.1994. године за предметни пословни простор, којом је констатовано да се зграда – пословни простор састоји од три просторије изграђене према скици која је приложена уз тапију и чини њен саставни део и истом је стављена је ван снаге тапија заведена код Општинског суда у Чачку РЗ. .../... од 26.09.1985. године и дозвољено да се укњижи право коришћења на катастарској парцели бр. ... КО ... у корист туженог. На основу Уговора о купопродаји Ов. бр. .../... од 06.03.1995. године извршена је промена у земљишним књигама тако да је означена непокретност искључиво власништво тужиоца, а тапија заведена у књизи тапија под бр. .../... дана 22.01.1998. године, сада РЗ 23/98. Тужилац је задуживан порезом на предметну непокретност.

Тужилац као инвеститор и тужени ББ као извођач радова су 01.04.1996. године закључили уговор о грађењу ради извођења грађевинских радова на унутрашњем уређењу предметног пословног простора у циљу његовог уподобљавања за обављање угоститељске делатности. Цена радова је уговора као фиксна у износу од 70.000 ДМ (члан 3. уговора), а радови су од стране туженог завршени 1997. године. Након тога, поводом предметне непокретности је 14.10.1997. године закључен предуговор о

продаји између тужиоца у својству продавца и туженог у својству купца, који је оверен пред Општинским судом у Чачку под бројем Ов. .../... дана 24.10.1997. године, у којем је цена непокретности одређена у износу од 320.000 ДМ. Овај предуговор је споразумно раскинут 20.12.1999. године због неиспуњења обавеза купца, када је сачињена и признаница да продавац враћа купцу износ од 30.000 ДМ који је примио на име исплаћеног дела купопродајне цене. Након тога, тужилац као закуподавац и тужени ББ као закупац су 01.01.2000. године закључили и оверили уговор о закупу предметног пословног простора на одређено време од 3 месеца, са анексима којима је само продужаван рок закупа. Закупнина је уговорена у износу од 400 ДМ месечно, а овај уговор је раскинут уговором о споразумном раскиду од 23.05.2001. године. Потом је тужилац као закуподавац закључио и оверио уговор о закупу са трећим лицем (ГГ) као закупцем 23.05.2001. године на одређено време и извршио примопредају пословног простора. У парници покретној по тужби овде туженог ББ против овде тужиоца ради поништаја Уговора о купопродаји непокретности Ов.бр. .../... од 06.03.1995. године у предмету Општинског суда у Чачку П 943/97, тужилац се одрекао тужбеног захтева. У предмету Основног суда у Чачку Р1 8267/10 дана 05.07.2010. године закључено је судско поравнање између овде туженог ББ као предлагача и овде тужене ВВ као противника предлагача, а као сувласника на објектима на к.п. ... КО ..., којим је дефинисано који објекат припада туженом а који туженој, па је тако по наведеном поравнању утврђено да туженом ББ припада спорни објекат у овој правној ствари. Ништавост овог судског поравнања утврђена је правноснажном пресудом Основног суда у Крагујевцу П 33/16 од 06.11.2017. године (која је потврђена пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 263/18 од 25.12.2018. године). Пре закљученог пораванања, тужени ББ је 28.04.2010. године поднео пријаву СКН у Чачку о промени права на непокретностима у Улици ... на к.п. ... КО ..., уз коју пријаву је приложио уговор о поклону од 21.08.1991. године и анекс уговора о поклону од 09.05.1995. године као доказ о стицању власништва на непокретностима са правом коришћења кп ... КО ... у уделу од 8/10 идеалних делова, прикривајући чињеницу да није власник наведених непокретности (јер је исте продао тужиоцу уговором о купопродаји од 06.03.1995. године), па је надлежни орган СКН био у заблуди у погледу власништва и донео је решење од 03.06.2010. године којим се дозвољава промена стања у у ЛН ... КО ... за овог туженог, а које решење као и лист непокретности је он злоупотребио у ванпарничном поступку пред Основним судом у Чачку Р1 8267/10 који се по његовом предлогу водио за поравнање против противника предлагача ВВ (сувласника на преосталом уделу од 2/10) у ком је донето решење да је искључиви власник предметног пословног простора, због чега је правноснажном пресудом Основног суда у Чачку К 7/14 од 21.10.2015. године ББ као окривљени оглашен кривично одговорним за извршење кривичног дела навођење на оверавање неистинитог садржаја из члана 358. став 1. КЗ уз изрицање условне осуде. У извршном поступку спорни објекат је предат у државину тужиоцу у октобру 2021. године, али је тужени ББ уписан у јавној евиденцији непокретности као држалац пословног објекта укупне површина 210 м<sup>2</sup> изграђеног без грађевинске дозволе. Тужилац се ради заштите својих права безуспешно обраћао надлежној служби за катастар непокретности у управном поступку, где није успео да оствари делотворну правну заштиту у смислу промене уписа.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили да тужилац има право државине на спорном пословном објекту на основу пуноважног и судски овереног уговора о купопродаји истог од 06.03.1995. године од туженог ББ као продавца и тадашњег ванкњижног власника, који у поступку није доказао своје тврдње

да се ради о привидном уговору који је представљао обезбеђење зајама (са каматом) који му је тужилац дао.

По оцени Врховног суда, правилно су нижестепени судови применили материјално право одлучујући да тужилац има право државине на предметном објекту.

Наиме, у конкретном случају је утврђено да је тужилац купио од туженог ББ објекат изграђен без грађевинске дозволе у улици ... број ... у ... укупне површине 210 м<sup>2</sup> на основу судски овереног уговора о продаји од 06.03.1995. године. На основу овог уговора и тапије коју је добио од туженог, тужилац је у тадашњем земљишнокњижном одељењу Општинског суда у Чачку спровео промену власништва, али се у поступку успостављања катастра непокретности током 2010. године као власник овог објекта поново уписао тужени, прилажући раније уговоре - уговор о поклону од 21.08.1991. године и анекс уговора о поклону од 09.05.1995. године као доказ о стицању власништва на објекту са правом коришћења катастарске парцеле бр. ... КО ... у уделу од 8/10 идеалних делова, прикривајући чињеницу да је предметну непокретност продао тужиоцу наведеним уговором о купопродаји од 06.03.1995. године. Након куповине објекта, тужилац је исти адаптирао плативши туженом да као извођач изврши потребне радове на унутрашњем уређењу простора будући да је купио 70 м<sup>2</sup> опремљене површине у приземљу, док су подрум и поткровље у укупној површини од 140 м<sup>2</sup> били недовршени, јер је имао намеру да се у објекту обавља угоститељска делатност. Након завршене адаптације објекта 1997. године, тужени је првобитно желео да од тужиоца откупи предметни објекат за уговорених 350.000 ДМ, али након што су споразумно раскинули предуговор о купопродаји који су закључили 14.10.1997. године, тужилац га је туженом дао у закуп на одређено време. Након два продужења рока закупа, тужилац и тужени су споразумно раскинули закуподавни однос 23.05.2001. године, након чега је тужилац као власник наставио да издаје објекат у закуп ГГ. Након иселења овог закупца из објекта у поступку спровођења извршења принудног иселења, тужиоцу је предметни објекат предат у државину у октобру 2021. године.

У овој правној ствари тужилац је поднео тужбу, између осталог и за утврђење да је држалац предметног објекта у површини од 210 м<sup>2</sup>. У поступку је утврђено да је објекат управо у овој површини означен као предмет купопродаје према уговору о продаји пословног простора Ов.бр. .../... од 06.03.1995. године који је у потпуности извршен између туженог ББ као продавца и тужиоца као купца, те да је тужилац у фактичком поседу овог објекта, али су нижестепени судови правилно оценили да тужилац и поред тога има правни интерес за утврђење да је његов држалац јер је тужени и даље уписан у катастру непокретности као држалац овог објекта који је изграђен без одобрења за градњу.

Правни статус држаоца објекта дефинисан је чланом 97. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС“ број 72/09 и 18/10). С тим у вези, тачни су ревизијски наводи туженог да је тужилац тужбом тражио да се утврди да је држалац предметног пословног објекта, а да је изреком првостепене пресуде (потврђене другостепеном пресудом) утврђено да је он има право државине истог. Међутим, како је ревизију изјавио тужени, а не тужилац, не може се на штету странке која је једино изјавила овај правни лек утврдити сходно члану 395 ЗПП (reformation in reius) да тужилац има тај правни статус (држаоца објекта). У том контексту су нижестепени судови правилно закључили да тужилац има право државине истог, а по становишту

Врховног суда на основу чланова 70. став 1. и 72. став 1. Закона о основама својинскоправних односа.

Такође, везано за површину објекта утврђено је да је надлежни орган за утврђивање и наплату пореза приликом вршења увиђаја ради одређивања основице за порез на пренос апсолутних права ( и пореза на имовину) утврдио и записнички констатовао да је површина објекта 70 м<sup>2</sup> опремљене површине и 140 м<sup>2</sup> недовршене површине (подрум и поткровље) што укупно износи 210 м<sup>2</sup>, како је констатовано у уговору и уписано у катастру непокретности. При таквом чињеничном утврђењу, без утицаја је навод ревидента да је тужилац купио само 51 м<sup>2</sup> и да је он као власник и инвеститор објекта на основу члана 3. Уговора о грађењу од 01.04.1996. године платио по овом основу 70.000 тадашњих немачких марака туженом ББ као извођачу радова ради завршетка радова на објекту јер се тиме у суштини оспорава правилност утврђеног чињеничног стања, што не може бити ревизијски разлог према члану 407. став 2. ЗПП.

Из свих изложених разлога, Врховни суд је применом члана 414. став 1. ЗПП одлучио као у изреци ове пресуде.

Председник већа - судија  
Звездана Лутовац, с.р.

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**