



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 23593/2023**  
**11.04.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранка Станића, председника већа, Татјане Миљуш, Татјане Матковић Стефановић, Јасмине Стаменковић и Мирјане Андријашевић, чланова већа, у парници по тужби тужиоца АА са ... и тужиоца ББ из ..., чији је заједнички пуномоћник Мартин Бачић, адвокат у ..., против туженог „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица (као правног следбеника ИМК „29. Новембар“ АД Суботица), чији је пуномоћник Дражен Рацић, адвокат у ... и туженог Града Суботице, кога заступа Градско правобранилаштво Града Суботица, ради утврђења ништавости уговора и ради поништаја уговора, одлучујући о ревизији тужилаца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 501/23 од 20.04.2023. године, у седници већа одржаној 11.04.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 501/23 од 20.04.2023. године у у делу којим је потврђена пресуда Основног суда у Суботици П 159/2021 од 16.08.2022. године у делу којим су одбијени примарни тужбени захтев и евентуални тужбени захтев.

**УСВАЈА СЕ** ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Новом Саду Гж 501/23 од 20.04.2023. године и пресуда Основног суда у Суботици П 159/2021 од 16.08.2022. године у делу којим су одбијени примарни тужбени захтев и евентуални тужбени захтев и у делу одлуке о трошковима парничног поступка, и у том делу се предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о посебној ревизији тужилаца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 501/23 од 20.04.2023. године у у делу којим су потврђена решења о одбацивању тужбе садржана у пресуди Основног суда у Суботици П 159/2021 од 16.08.2022. године.

**ОДБАЦУЈЕ СЕ** ревизија тужилаца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 501/23 од 20.04.2023. године у у делу којим су потврђена решења о одбацивању тужбе садржана у пресуди Основног суда у Суботици П 159/2021 од 16.08.2022. године.

## Образложење

Основни суд у Суботици је донео пресуду П 159/21 дана 16.08.2021. године, којом је одбио примарни тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се утврди да је ништав и без правног дејства Анекс уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта који је склопљен дана 25.06.2020. године између туженог Града Суботица и туженог „29. Новембар – Аграр“ ДОО Суботица, којим је анексом уговора парцела број .../... КО ..., градско-грађевинско земљиште у површини од 171 м<sup>2</sup>, из листа непокретности број ... КО ..., ради легализације објекта предато у закуп туженом „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица и на темељу којег је тужени уписан у катастар непокретности као приватна својина истог туженог; одбио захтев тужилаца да се тужени обавезу да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом; одбацио примарни тужбени захтев тужилаца којим су тражили да суд одреди брисање уписа права својине код Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности у Суботици на непокретности уписаној у листу непокретности број ... КО ... парц. бр .../... грађевинско изграђено земљиште у површини од 171 м<sup>2</sup>, уписано у корист туженог 1. реда „29. Новембар аграр“ Суботица уз истовремени упис права својине на једнаке делове на описаној непокретности у корист тужилаца са правног наслова купопродаје и одржаја; одбио евентуални тужбени захтев тужилаца којим су тражили да се поништи и огласи без правног дејства Анекс уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта склопљен дана 25.06.2020. године између туженог Града Суботице и туженог „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица, којим анексом уговора је непокретност уписана у лист непокретности број ... КО ... пар. бр. .../... грађевинско изграђено земљиште у површини од 171 м<sup>2</sup>, предата у закуп туженом 1. реда „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица и на темељу којег је тужени уписан у катастар непокретности код Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности као приватна својина истог туженог; одбио захтев тужилаца да се обавезу тужени да тужиоцима накнаде трошкове парничног поступка са законском затезном каматом; одбацио евентуални тужбени захтев тужилаца којим траже да суд одреди брисање уписа права својине код Републичког геодетског завода – Служба за катастар непокретности у Суботици на непокретности уписаној у листу непокретности број ... КО ... парц. бр. .../... грађевинско изграђено земљиште у површини од 171 м<sup>2</sup>, уписане у корист „29. Новембар аграр“ Суботица уз истовремени упис права својине на једнаке делове на описаној непокретности у корист тужилаца са правног наслова купопродаје и одржаја и обавезао тужиоце да на име трошкова парничног поступка солидарно исплате туженом „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица износ од 20.796,24 динара и туженом Граду Суботица износ од 19.500,00 динара.

Апелациони суд у Новом Саду је донео пресуду Гж 501/23 дана 20.04.2023. године којом је одбио жалбу тужилаца и потврдио пресуду Основног суда у Суботици П 159/21 од 16.08.2022. године, те одбио захтев тужилаца за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против наведене правноснажне другостепене пресуде тужиоци су изјавили посебну ревизију, позивом на одредбе члана 404. Закона о парничном поступку.

Према одредби члана 404. став 1. Закона о парничном поступку ревизија је изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која не би могла да се побија ревизијом, ако је по оцени Врховног суда потребно да се размотре правна питања од општег интереса или правна питања у интересу равноправности грађана, ради уједначавања судске праксе, као и ако је потребно ново тумачење права (посебна ревизија). Према ставу 2. истог члана, о дозвољености и основаности ревизије из става 1. овог члана одлучује Врховни суд у већу од пет судија.

Врховни суд је испитао разлоге посебне ревизије и одлучио да дозволи одлучивање о посебној ревизији у односу на правноснажну другостепену пресуду којом је одлучено о тужбеним захтевима, примарном и евентуалном, ради уједначавања судске праксе. Стога је одлучено као у првом ставу изреке.

Посебна ревизија није дозвољена у делу којим се њоме побијају решења садржана у другостепеној пресуди у делу којим су потврђена решења садржана у изреци првостепене пресуде, којима се одбацује тужба у делу примарног тужбеног захтева и у делу евентуалног тужбеног захтева, јер се у том делу у ревизији тужиоца не истичу разлози који би били од значаја за изузетну дозвољеност ревизије, нити за правилност примене материјалног права. У том делу је ревизија недозвољена, јер се побија решење које према одредби члана 420. став 1. и 2. Закона о парничном поступку није решење којим се правноснажно окончава поступак, у спору у коме би била дозвољена ревизија против правноснажне пресуде. Стога је одлучено као у трећем и четвртом ставу изреке.

У делу у којем је ревизија дозвољена, Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку и закључио да је другостепена пресуда донета погрешном применом материјалног права, због чега је и чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Према утврђеном чињеничном стању од стране првостепеног суда, на коме су засноване нижестепене пресуде, тужиоци су као купци закључили уговор о купопродаји дана 07.06.2004. године са ИМК „29. Новембар“ АД Суботица, као продавцем, којим је продавац продао купцу, као ванкњижни власник, непокретност пословни простор на ... означен као број ... и ..., саграђен на парцели број .../... КО ... . Уговором је констатовано да продавац има сагласност Агенције за приватизацију Републике Србије за продају. Сагласно су констатовали да земљиште, а ни објекат, нису уписани у земљишне књиге. Уговором се продавац обавезао да поднесе захтев Фонду за грађевинско земљиште Општине Суботица ради преноса права својине на своје име, на земљишту и на објекту. Уговор је оверен код Општинског суда у Суботици под Ов2 .../... дана 02.08.2004. године. Продавац је поднео захтев Фонду за грађевинско земљиште Општина Суботица, на основу ког је између продавца и Фонда за изградњу Општине Суботица закључен Уговор о давању у закуп осталог грађевинског земљишта дана 28.10.2004. године, на основу решења извршног Одбора Скупштине општине Суботица, о давању у закуп осталог грађевинског земљишта закупцу ради легализације експрес ресторана у викенд насељу на ..., којим је закупцу дато у закуп земљиште парцела број .../... уписана у зкњ.ул. бр. ... КО ... на рок од 99 година. Уговором је констатовано да је купац већ у поседу земљишта. На

основу тог уговора, извршен је упис терета на парцели у корист имаоца права закупа ИМК „29. Новембар“ АД Суботица. У поступку стечаја над ИМК „29. Новембар“ АД Суботица закључен је уговор о продаји стечајног дужника као правног лица 20.05.2019. године. Након тога је обустављен поступак стечаја над ИМК „29. Новембар“ АД Суботица и настављен против стечајне масе. Правно лице продато у поступку стечаја, овде тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица је туженом Граду Суботица дана 22.05.2020. године, доставило обавештење о насталим променама код правног лица и захтев на основу ког су тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица и тужени Град Суботица закључили Анекс уговора о закупу осталог грађевинског земљишта, 25.06.2020. године. Анексом су констатовали да је закључен Уговор о давању у закуп осталог грађевинског земљишта којим је закупцу „29. Новембар“ од стране Града Суботица дата у закуп парцела број .../... КО ... ради легализације објекта, да је 11.05.2009. године над ИМК „29. Новембар“ АД Суботица отворен стечајни поступак, који је обустављен 27.05.2019. године, с обзиром да је у поступку стечаја стечајни дужник продат као правно лице, да је извршена промена правне форме и промена чланова друштва тако што је уписан члан друштва „Агро силвер“ ДОО Суботица као власник 100% удела у друштву које је наставило да послује под истим матичним бројем и промењеним пословним именом, те се уместо ИМК „29. Новембар“ АД Суботица – у стечају као купац уписао „29. Новембар – Аграр“ ДОО Суботица, док у осталом делу уговор остаје непромењен. Према стању уписа код РГЗ СКН Суботица на дан 10.06.2020. године, у листу непокретности број ... КО ... пар. бр. .../... викенд насеље, градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом површине 171 м<sup>2</sup>, као ималац права на парцели уписан је ИМК „29. Новембар“ АД Суботица – у стечају као носилац права закупа грађевинског земљишта, док је носилац права државне својине Република Србија, уз упис терета закупа грађевинског земљишта. На парцели је саграђен објекат кућног броја ... површине 171 м<sup>2</sup>, изграђен без одобрења за градњу, на коме је као носилац права државне својине уписана Република Србија, а као држалац Град Суботица. Тужени „29. Новембар – Аграр“ ДОО Суботица је поднео захтев ради промене носиоца права у катастру, како би се фактичко стање усагласило са правним стањем, а од друготуженог је затражио информацију о евентуално постојећем неплаћеним обавезама на име закупнине, како би у кратком року измирио своје обавезе, као и за информације о могућем откупу права својине на земљишту. Према утврђењу првостепеног суда, закупнина почев од 2004. године, па ни надаље, ни до тренутка када је над ИМК „29. Новембар“ АД Суботица отворен поступак стечаја није плаћана. За дато му у закуп грађевинско земљиште - парцелу број .../..., по уговору о давању у закуп и анексу уговора, тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица је Граду Суботица исплатио ревалоризовани дуг на име закупнине, што се утврђује из потврде Града Суботица 18.08.2020. године. Тужиоци су у парничном поступку против тужених „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица, Града Суботице и Републике Србије исходовали правноснажну пресуду Основног суда у Суботици П 108/2019 од 14.12.2021. године, којом је утврђено да су тужиоци на основу купопродаје и одржаја стекли право својине над објектом саграђеним на парц. бр. .../... КО ..., викенд насеље ..., површине 171 м<sup>2</sup>, викенд кућа – објекат изграђен без одобрења за градњу на ком објекту су као имаоци права били уписани Град Суботица као држалац и Република Србија као власник, док је тужбени захтев ради утврђења да су тужиоци на основу одржаја и купопродаје носиоци права коришћења градског-грађевинског

земљишта, исте парцеле на којој је као носилац права приватне својине уписан тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица, одбијен.

На основу тако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је закључио да Анекс уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта није ништав пошто су при његовом настанку испуњени сви формални постављени услови у погледу сагласности воља странака, предмета уговора и форме, а да нису повређени принудни прописи, јавни поредак и добри обичаји, на основу чега је одбио примарни тужбени захтев за утврђење ништавости анекса уговора. Надаље, првостепени суд је одбио евентуални тужбени захтев за поништај анекса уговора, налазећи да тужиоци нису уговорна страна предметног анекса, те да је њихов тужбени захтев за поништај уговора према одредбама члана 111. и 112. Закона о облигационим односима, неоснован.

Другостепени суд закључује да тужиоци нису доказали да су Уговор о давању у закуп осталог грађевинског земљишта и Анекс уговора послужили као основ за упис права својине код РГЗ СКН Суботица, већ су уговори били основ уписа терета права закупа грађевинског земљишта. Надаље, налази да куповином објекта, пословног простора саграђеног на парцели број .../... КО ..., тужиоци нису стекли право својине на парцели, већ само право да у посебном управном поступку под одређеним условима остваре својинска овлашћења на истом. Из тих разлога је другостепени суд одбио жалбу тужилаца и потврдио првостепену пресуду у одбијајућем делу за примарни евентуални тужбени захтев.

Ревидент побија правилност другостепене правноснажне одлуке са разлога што сматра да је преносом права својине на згради у корист тужилаца истовремено пренето и право својине на земљишту на коме се зграда налази, као и на земљишту које служи за редовну употребу зграде, и надаље, да се тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица није могао користити закупом грађевинске парцеле која продата тужиоцима, јер су је тужиоци истовремено купили са грађевинским објектом, након чега је отворен поступак стечаја над продавцем, у ком поступку је продат као правно лице.

Ревизијски суд оцењује да су према садржини побијаних пресуда основани наводи ревизије тужилаца, због следећег.

Сам по себи закључак другостепеног суда да Анекс уговора о давању у закуп осталог грађевинског земљишта, није послужио као основ за упис права својине код РГЗ СКН Суботица у корист туженог доведен је у питање утврђењем првостепеног суда да је тужбени захтев овде тужилаца за утврђење да су тужиоци на основу одржаја и купопродаје носиоци права коришћења градског грађевинског земљишта парцеле број .../... КО ... одбијен пресудом Основног суда у Суботици П 108/2019 од 14.12.2021. године, а да је на тој парцели носилац права приватне својине уписан тужени првог реда „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица.

Овај, за сада погрешан закључак другостепеног суда, не би могао бити довољан разлог за одбијање тужбеног захтева за утврђење да је анекс уговора о закупу ништав, без

обзира што је тужбени захтев постављен тако да је у њему наведено и да је на темељу тог уговора првотужени уписан у катастру непокретности као носилац приватне својине.

Надаље, судови су пропустили да правилном применом материјалног права расправе која права на градском-грађевинском земљишту, парцели број .../... КО ..., су тужиоци стекли с обзиром на правноснажну пресуду Основног суда у Суботици П 108/2019 од 14.12.2021. године, којом је у односу на овде тужене и Републику Србију утврђено да су тужиоци стекли право власништва на основу одржаја и купопродаје по купопродајном уговору од 07.06.2004. године на непокретности – викенд кући објекту изграђеном на парцели број .../... уписаној у листу непокретности број ... КО ..., која пресуда је деклараторног а на конститутивног значаја у односу на право својине тужилаца. Наведеном пресудом је одбијен тужбени захтев да се утврди да су тужиоци носиоци права коришћења градског грађевинског земљишта парцеле број .../..., земљиште под зградом и другим објектима на којој је као носилац права приватне својине у 1/1 дела уписан тужени „29. Новембар аграр“ ДОО Суботица. То је садржина правноснажне пресуде Основног суда у Суботици П 108/2019 од 14.12.2021. године. Према разлозима другостепене пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 776/22 од 09.06.2022. године, којом је потврђена пресуда Основног суда у Суботици П 108/19 од 14.12.2021. године, дакле у претходно вођеној парници између истих парничних странака као у овом поступку, и Републике Србије као тужене, предметно земљиште је по својој правној природи било неизграђено грађевинско земљиште, с обзиром да се на њему налазио објекат саграђен без грађевинске дозволе (одредба члана 90. став 3. Закона о планирању и изградњи објављеног у „Службеном гласнику РС“ бр. 72/09). Право коришћења и на том земљишту (као неизграђеном грађевинском земљишту) од 11.09.2009. године, од ступања наведеног Закона о планирању и изградњи на снагу, не постоји јер је по сили закона (одредба члана 102. став 4. Закон) претворено у право својине без накнаде. Према изнетим разлозима у другостепеној пресуди која се побија ревизијом и цитираним разлозима пресуде којом је правноснажно окончан претходни спор између истих странака, произлази да у овој парници судови нису ценили утврђене чињенице у контексту важећег Закона о планирању и изградњи у време стицања грађевинског објекта од стране тужилаца и надаље, па нису расправили која права на предметном земљишту су тужиоци стекли. Од тога зависи питање да ли је анексом уговора о закупу осталог грађевинског земљишта 25.06.2020. године тужени Град Суботица располагао предметним земљиштем неовлашћено.

Ово би било од значаја за ваљаност, односно ништавост предметног анекса уговора о закупу.

Релевантно је и питање које истиче ревидент, да ли је у имовини стечајног дужника у време продаје стечајног дужника као правног лица било и право закупа предметног земљишта. За ово питање релевантно је да ли су тужиоци стекли јаче право на предметном земљишту по основу стицања права својине на изграђеном објекту на истом земљишту. Такође је од значаја и питање да ли је уговор о закупу опстао по отварању поступка стечаја над закупцем, тада ИМК „29. Новембар“ АД Суботица.

С обзиром да нису расправљена питања о праву тужилаца на земљишту које је предмет анекса уговора о закупу, нису расправљена питања од значаја за ваљаност односно ништавост истог анекса. Због тога је Врховни суд укинуо другостепену и првостепену пресуду у делу којим је усвојен примарни тужбени захтев и исто вратио првостепеном суду на поновно суђење по одредби члана 416. став 1. Закона о парничном поступку.

Одлука о одбијању евентуалног тужбеног захтева укинута је зато што евентуални тужбени захтев егзистира тек уколико је правноснажно одбијен примарни тужбени захтев. Стога ће првостепени суд о евентуалном тужбеном захтеву одлучити тек уколико у поновљеном поступку одбије примарни тужбени захтев.

Одлука о трошковима поступка укинута је по одредби члана 165. став 3 Закона о парничном поступку.

**Председник већа-судија  
Бранко Станић, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић