



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 7794/2023
20.03.2024. 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 тужилаца Републике Србије, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду и Градске општине Сурчин, коју заступа Градско правобранилаштво Града Београда – Одељење ГО Сурчун, уз учешће умешача на страни овог тужиоца Града Београда, кога заступа Градско правобранилаштво Града Београда, против тужених Културно уметничког друштва „Душан Вукасовић – Диоген“ са седиштем у Сурчину и Производно трговинског предузећа „Амбар“ са седиштем у Сурчину, које заступа заједнички пуномоћник Анђелко Лежајић, адвокат из ..., ради утврђења и предаје у посед, одлучујући о ревизији тужених изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6161/21 од 08.09.2022. године, у седници одржаној 20.03.2024. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужених изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6161/21 од 08.09.2022. године у преиначујућем делу (ставови други, трећи и четврти изреке).

ОДБИЈАЈУ СЕ захтеви тужиоца Градске општине Сурчин и умешача на страни овог тужиоца Града Београда за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 14300/18 од 29.10.2020. године, која је исправљена решењем истог суда П 14300/18 од 26.02.2021. године, ставом првим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца Републике Србије и Градске општине Сурчин којим су тражили да се утврди да су ништави уговор закључен између Месне заједнице Сурчин и туженог Културно уметничког друштва „Душан Вукасовић-Диоген“ дана 26.05.1998. године, оверен 23.07.1998. године под бројем Ов 5797/98 и уговор о купопродаји закључен између туженог Културно уметничког друштва „Душан Вукасовић-Диоген“ из Сурчина и туженог Производно трговинског предузећа „Амбар“ из Сурчина, оверен пред Првим општинским судом у Београду 20.03.2000. године под бројем Ов 175/2000. Ставом другим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац Градска Општина Сурчин тражила да се утврди да је корисник непокретности – локала који се налазе на другом спрату Тржног центра „Шећер сокак“ у улици Војвођанска 79 у Сурчину, изграђеног на катастарској

парцели ... КО Сурчин, а који су означени бројевима 1/Б, 2/Б, 3/Б, 4/Б, 5/Б, 6/Б, 7/Б, 8/Б, 10/Б, 12/Б, 13/Б, 14/Б, 15/Б и 20/Б и уписани су у лист непокретности број ... КО Сурчин, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом трећим изреке, одбијен је тужбени захтев којим је тужилац Република Србија тражила да се утврди да је власник непокретности – локала наведених у претходном ставу изреке. Ставом четвртим изреке, одбијен је тужбени захтев тужилаца да се тужени обавезу да им предају у посед непокретности – локале који су ближе означени у претходним ставовима изреке, ослобођене од свих лица и ствари. Ставом петим изреке, обавезани су тужиоци да туженима солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.293.750,00 динара (решењем о исправци Вишег суда у Београду П 14300/18 од 26.02.2021. године допуњена је првостепена пресуда у погледу одлуке о трошковима поступка из става петог изреке, па се ово решење има сматрати допунским решењем о трошковима).

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6161/21 од 08.09.2022. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужилаца и умешача и потврђена је исправљена првостепена пресуда у ставовима трећем и четвртим изреке. Ставом другим изреке, преиначена је исправљена првостепена пресуда у ставу првом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужилаца и утврђено да су ништави уговор закључен између МЗ Сурчин и туженог Културно уметничког друштва „Душан Вукасовић-Диоген“ од 26.05.1998. године, који је оверен 23.07.1998. године под бројем Ов 5797/98 и уговор о купопродаји закључен између туженог Културно уметничког друштва „Душан Вукасовић-Диоген“ из Сурчина и туженог Производно трговинског предузећа „Амбар“ из Сурчина, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду 20.03.2000. године под бројем Ов 175/2000. Ставом трећим изреке, преиначена је исправљена првостепена пресуда у ставу другом изреке, тако што је усвојен тужбени захтев тужиоца Градске општине Сурчин и утврђено да је овај тужилац корисник непокретности – локала који се налазе на другом спрату Тржног центра „Шећер сокак“ у улици Војвођанска број 79 у Сурчину, изграђеног на катастарској парцели ... КО Сурчин, а који су означени бројевима 1/Б, 2/Б, 3/Б, 4/Б, 5/Б, 6/Б, 7/Б, 8/Б, 10/Б, 12/Б, 13/Б, 14/Б, 15/Б и 20/Б и уписани су у лист непокретности број ... КО Сурчин, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом четвртим изреке, преиначено је решење о трошковима парничног поступка из става петог изреке исправљене првостепене пресуде тако што је одлучено да свака странка сноси своје трошкове поступка. Ставом петим изреке, одбијени су захтеви тужилаца и умешача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену и то у преиначујућем делу (ставови други, трећи и четврти изреке), тужени су благовремено изјавили ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужилац Градска општина Сурчин и умешач на страни овог тужиоца Град Београда су поднели одговоре на ревизију, захтевајући накнаду трошкова за њихов састав.

Испитујући правноснажну другостепену пресуду у побијаном делу на основу члана 403. став 2. тачка 2. у вези члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 55/14, 87/18, 18/20 и 10/23, у даљем тексту ЗПП), који се у овом парничном поступку примењује на основу члана 506. став 2. истог закона, Врховни суд је нашао да ревизија тужених 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.

Према утврђеном чињеничном стању, Скупштина општине Земун је 10.10.1967. године донела решење којим се МЗ Сурчин одређује за орган коришћења на непокретностима које се налазе у Сурчину, на земљишту парцеле број ... уписаној у поседовни лист број .. у површини од 31 ар и 77 м². Дана 31.03.1986. године утврђен је предлог одлуке о увођењу самодоприноса на подручју МЗ Сурчин за период од 01.07.1986. године до 30.06.1991. године ради обезбеђења средстава за доградњу и адаптацију постојећег Дома културе „Лазар Мамузић“ и ради комуналног уређења месне заједнице. Савет МЗ Сурчин је 23.01.1991. године овластио свог председника АА и председника Скупштине општине ББ да могу у име МЗ да потписују уговоре са купцима локала у објекту „Шећер сокак“ који се налази у Сурчину, у улици Војвођанска број 79. У периоду од 05.08.1991. године до 14.11.1994. године МЗ Сурчин је продала велики број локала у овом тржном центру физичким лицима са којима је закључивала купопродајне уговоре. У периоду од 1994. – 1996. године, МЗ Сурчин је започела и изводила радове на изградњи Тржног центра „Шећер сокак“. Током градње тржног центра радове су финансирали АА и предузеће ПТП „Амбар“ чији је он био власник јер МЗ Сурчин није имала финансијских средстава за завршетак радова. Због улагања својих финансијских средстава, Савет МЗ Сурчин је 15.01.1997. године донео одлуку да се АА предају локали број 14 (површине 26 м²) и број 20 (површине 40 м²). Након тога, Скупштина МЗ Сурчин је донела одлуку 25.06.1997. године да се земљиште на катастарској парцели .. уписаној у земљишно књижи уложак 4051 КО Сурчин као власништво МЗ Сурчин, пренесе на коришћење КУД „Диоген“ из Сурчина. Истом одлуком било је предвиђено да се локали у Тржном центру „Шећер сокак“ који нису продати пренесу у власништво овом КУД-у уговором о компензацији. Дана 26.06.1997. године закључен је уговор о купопродаји локала који су у изградњи у Тржном центру „Шећер сокак“ у Сурчину између МЗ Сурчин као продавца и ПТП „Амбар“ као купца. Чланом 1. овог уговора била је предвиђена обавеза МЗ Сурчин да изгради и купцу преда локале број 46 и 47 површине 43,20 м² за цену од 155.520,00 динара. Дана 26.05.1998. године закључен је уговор о преносу обавеза довршења и права коришћења зграде Дома културе – позоришта са двориштем у Сурчину у улици Војвођанска 79 на к.п. ..., између МЗ Сурчин и КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ из Сурчина, који је оверен 23.07.1998. године пред Четвртим општинским судом у Београду под бројем Ов 5797/98. Министарство финансија Републике Србије је 11.06.1998. године донело решење којим се одобрава да наведена правна лица закључе уговор о преносу права коришћења и располагања зграде и земљишта и чланом 1. овог уговора предвиђена је обавеза КУД „Диоген“ да права и имовину стечену овим уговором може даље преносити само под условом да Дом културе задржи своју културолошку делатност, док је чланом 2. предвиђена његова обавеза да буде инвеститор у даљој реконструкцији Дома културе и довршења Тржног центра „Шећер сокак“. Чланом 4. уговора је предвиђена обавеза КУД „Диоген“ да може да продаје или изнајмљује непродате локале под условом да се тако остварени приход троши за довршење Дома културе. Решењем Четвртог општинског суда у Београду Дн. 210/99 од 11.02.1999. године дозвољена је укњижба права коришћења на непокретностима друштвене својине, носиоца права коришћења МЗ Сурчин на катастарској парцели .. - зграда и двориште од 31 ар и 77 м² у корист КУД „Диоген“. Ово решење је стављено ван снаге решењем Дн 210/99 од 13.06.2000. године са образложењем да је МЗ Сурчин решењем Општине Земун од 10.10.1967. године одређена само за орган управљања,

али без права располагања и отуђења предметне непокретности. Дана 20.03.2020. године закључен је уговор о купопродаји локала у изградњи у Тржном центру „Шећер сокак“ између КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ као продавца и ПТП „Амбар“ као купца, који је оверен пред Првим општинским судом у Београду под бројем Ов 175/2000. Чланом 1. овог уговора била је предвиђена обавеза продавца да на име компензације за износ од 960.000,00 динара који је АА уложио у довршење тржног центра и изградњу и опрему Радио станице „Диоген“, преда у власништво Предузећу ПТП „Амбар“ (чији је АА власник) локале број 44, 48 и 49, укупне површине 60 м². Истог дана потписан је записник између КУД „Диоген“ и ПТП „Амбар“ којим је констатовано да се на име компензације за изградњу Тржног центра „Шећер сокак“ и зграде КУД предају у власништво овом предузећу и његовом власнику АА 6 локала појединачне површине од по 20м² на другом спрату тржног центра и то локале означене бројевима 44, 45, 46, 47, 48 и 49. Дана 03.04.2007. године између ЈП за обављање комуналне делатности од општег интереса за грађане Градске општине Сурчин као закуподавца и КУД „Диоген“ као закупца закључен је уговор о давању у закуп непосредном погодбом, између осталог и неизграђеног грађевинског земљишта катастарске парцеле .. као државна својина Републике Србије, а ради легализације бесправно подигнутих пословних објеката саграђених на предметном земљишту. Дана 10.09.2007. године Градска општина Сурчин донела је решење којим се одобравају инвеститору КУД „Диоген“ изведени радови на новоизграђеном пословном објекту на парцели број .., који се састоји од 24 локала у приземљу, 20 локала на првом спрату и 20 локала на другом спрату. Дана 13.08.2007. године закључен је уговор о регулисању међусобних обавеза у вези са уређивањем грађевинског земљишта у поступку легализације пословног објекта. Уговором о закупу пословних просторија од 01.04.2008. године КУД „Диоген“ је издао у закуп Градској општини Сурчин пословне просторије у Тржном центру „Шећер сокак“ (локале 44, 45, 46, 46а, 46б, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 60) за потребе органа ове градске општине, за месечни износ од 190 евра по једном локалу. У листу непокретности, на катастарској парцели број .. уписано је земљиште под зградом и објектом површине 10 ари 52 м², као и земљиште уз зграду – објекат од 3 ара и 15 м². Као облик својине на земљишту уписана је државна својина, а као корисник земљишта уписана је Градска општина Сурчин, док је на згради пословних услуга саграђеној на предметној катастарској парцели уписан тужени КУД „Диоген“ као носилац права коришћења, а на посебним пословним просторима – локалима уписани су КУД „Диоген“ или физичка лица као носиоци права коришћења. АА је био председник МЗ Сурчин у периоду од 1989. до 2005. године, а затим од 2005. до 2012. године председник Општине Сурчин, а председник је и оснивач КУД „Душан Вукасовић-Диоген“ и власник ПТП „Амбар“.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом материјалног права из чланова 103. и 109. Закона о облигационим односима закључио да су уговор о преносу обавеза и права довршења и коришћења зграде Дома културе – позоришта са двориштем у Сурчину, који је закључен 26.05.1998. године између МЗ Сурчин и КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ из Сурчина и судски оверен 23.07.1998. године и уговор о купопродаји локала у изградњи у ТЦ „Шећер сокака“, који је закључен и судски оверен 20.03.2000. године између КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ као продавца и ПТП „Амбар“ као купца, правно ваљани уговори због чега је одбио тужбени захтев за утврђење њихове ништавости, као и тужбене захтеве Републике Србије за утврђење да је власник, а Градске општина Сурчин да је корисник појединачно назначених локала који се налазе на другом спрату изграђеног ТЦ „Шећер сокак“ у Сурчину. Оценио је да тужиоци немају право власништва, односно

коришћења на предметним локалимa, те да сходно томе немају ни право да траже да им се ови локали предају у посед.

Другостепени суд је заузео становиште да је судски оверен уговор о преносу обавеза и права довршења и коришћења зграде Дома културе-позоришта са двориштем од 26.05.1998. године ништав према одредби члана 8. став 8. Закона о средствима у својини Републике Србије који је био на снази у време његовог закључења, јер добијена сагласност Министарства финансија Републике Србије за његово закључење није била довољна за пуноважност овог уговора у ситуацији када је овај закон прописивао као неопходан услов сагласност Владе Републике Србије за располагање средствима у државној својини, а која је у конкретном случају изостала. Последишно, ништав је и касније закључен и судски оверен уговор о купопродаји локала од 20.03.2000. године из разлога што КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ на основу претходног ништавог уговора није могао да стекне право на изградњу тржног центра, те није могао касније ни да располаже са изграђеним локалимa у смислу њихове даље продаје. Следом тога је преиначио у том делу првостепену пресуду и усвојио тужбени захтев тужилаца за утврђење ништавости наведених судски оверених уговора. Такође је закључио да је тужилац Градска општина Сурчин корисник локала који се налазе на другом спрату наведеног тржног центра означених бројева и уписаних у лист непокретности број .. КО Сурчин. У односу на тужбени захтев Републике Србије за утврђење да је власник конкретно опредељених локала у том тржном центру, као и на захтев тужилаца да се тужени обавезу да им предају у посед те локале, другостепени суд је оценио да тужиоци нису доказали да су власници предметних локала у смислу Закона о јавној својини, као и да тужени држе управо оне локале који су предмет тужбеног захтева, па је у том делу потврдио првостепену пресуду.

Према становишту Врховног суда, другостепена пресуда је у побијаном преиначујућем делу заснована на правилној примени материјалног права.

У конкретном случају, МЗ Сурчин је у периоду од 1994. – 1996. године започела и изводила радове на изградњи Тржног центра „Шећер сокак“ у Сурчину (као доградњи уз постојећи Дом културе) на катастарској парцели .. КО Сурчин која је у листу непокретности уписана као државна својини са правом коришћења земљишта од стране Градске општине Сурчин. Изградња новог тржног центра уз реконструкцију постојећег Дома културе финансирана је у почетку од средстава самодоприноса и средстава остварених продајом локала у изградњи. Док радови још нису били завршени, скупштина МЗ Сурчин (чији је председник у то време био АА) је 25.06.1997. године донела одлуку да се земљиште ове парцеле пренесе на бригу и коришћење туженом КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ из Сурчина (чији је и председник такође АА), којем ће се пренети и право располагања на непродатим локалимa. Након ове одлуке, између МЗ Сурчин и наведеног КУД-а закључен је 26.05.1998. године уговор о преносу обавеза и права довршења и коришћења зграде Дома културе – позоришта са двориштем, којим је била предвиђена обавеза КУД-а да буде инвеститор у даљој реконструкцији Дома културе и у довршењу изградње ТЦ „Шећер сокак“. Министарство финансија РС је пре судске овере овог уговора (која је била 23.07.1998. године) донело решење 11.06.1998. године којим се одобрава његово закључење. Полазећи од овлашћења из члана 4. овог уговора да може да продаје (или изнајмљује) непродате локале у тржном центру под условом да се тако остварени приход користи искључиво за довршење Дома културе, тужени КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ је у

својству продавца закључио и судски оверио 20.03.2000. године уговор о купородаји локала у изградњи са туженим ПТП „Амбар“ као купцем.

У време закључења спорног уговора између МЗ Сурчин и КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ 26.05.1998. године, месна заједница је имала својство правног лица са ограниченом правном и пословном способношћу према тада важећем Закону о територијаној организацији и локалној самоуправи. Међутим, месна заједница није била корисник парцеле на којем је започета изградња тржног центра, већ је ова парцела била у државној својини са правом коришћења Градске општине Сурчин. У време закључења овог уговора и касније уговора о купопродаји локала од 20.03.2000. године на снази је био Закон о средствима у својини Републике Србије („Службени гласник РС“, бр.53/95, 3/96, 54/96 и 32/97) који је прописивао услове за располагање непокретностима које су у државној својини, па је тако чланом 8. овог закона било прописано који су органи надлежни да одлучују о њиховом располагању, уз прописану санкцију ништавости ако је уговор закључен супротно одредбама овог члана. Према одредби става 1. овог члана, о прибављању и отуђењу непокретности које користе државни органи и организације, органи територијаних јединица и друге организације из члана 1. тачка 2. овог закона, одлучује Влада Републике Србије.

Полазећи од цитираних одредби наведеног закона, правилно је другостепени суд закључио да је уговор од 26.05.1998. године између Месне заједнице Сурчин и туженог КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ ништав јер је изостала сагласност Владе Републике Србије за његово закључење. Ради се о уговору којим је фактички располагано са недовршеним и нелегализованим објектом ТЦ „Шећер сокак“ који је грађен на парцели у државној својини због чега је, супротно наводима ревизије, била неопходна сагласност Владе РС за овакво располагање. Последишно, како КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ није могао на основу тог уговора да стекне право својине на изграђеном тржном центру (без обзира на финансирање његове градње), то није могао даље да располаже локалима у овом тржном центру, због чега је ништав и каснији уговор о купопродаји локала закључен између тужених.

Надаље, према одредби члана 72. став 1. важећег Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ бр. 72/11, 88/13 и 105/14), непокретности које су на основу Закона о средствима у својини Републике Србије на дан ступања на снагу овог закона у државној својини, постају средства у јавној својини, ако овима законом није другачије одређено. Ставом 3. истог члана прописано је да се на средствима из става 1. овог члана која користи аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе успоставља право јавне својине аутономне покрајине, односно право јавне својине јединице локалне самоуправе, под условом и на начин прописан овим законом.

Применом цитираних законских одредби, предметна парцела .. КО Сурчин на којој је изграђен ТЦ „Шећер сокак“ је на дан ступања на снагу Закона о јавној својини по сили закона постала јавна својина Града Београда као јединице локалне самоуправе, док Градска општина Сурчин (која је у саставу Града Београда) има право коришћења према одредби члана 18. став 2. истог закона.

Одредбом члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09) прописано је да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине без накнаде, док је одредбом става 12. истог члана прописано да Републици Србији, аутономној покрајини, односно јединици локалне

самоуправе, који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини у јавној књизи о евиденцији непокретности и правима на њима, на дан ступања на снагу овог закона престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине у корист Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, без накнаде.

Правилно је другостепени закључио да је ступањем на снагу цитираног закона и ове одредбе, право коришћења предметне катастарске парцеле у државној својини на којој је бесправно изграђен објект тржног центра са локалима трансформисано у право својине и то у конкретном случају у право својине јединице локалне самоуправе – Града Београда, на којој право коришћења има Градска општина Сурчин.

Без утицаја су ревизијски наводи тужених да је наведени тржни центар градио тужени КУД „Душан Вукасовић – Диоген“ средствима туженог ПТП „Амбар“ и других лица која су финансирала изградњу локала и да су зато они њихови власници по основу градње, а да тужиоци немају правни основ за стицање стварних права на њима. Ово управо из већ изложених разлога који се односе на другачији правни режим градње на грађевинском земљишту у друштвеној, односно државној својини у време градње бесправно изграђеног објекта, због чега се на основу члана 75. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03) важећег у време градње, грађевинско земљиште на којем се налази бесправно изграђени објект (изграђен супротно закону) сматра неизграђеним грађевинским земљиштем.

Преосталим ревизијским наводима побија се утврђено чињенично стање, што не може бити ревизијски разлог према члану 407. ЗПП.

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

Како састав одговора на ревизију није трошак који је био неопходан тужиоцу Градској општини Сурчин и умешачу Граду Београду за вођење ове парнице, то је применом члана 154. став 1. у вези члана 165. став 1. ЗПП одлучено као у ставу другом изреке.

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

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић