



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 674/2024
11.09.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у парници тужилаца 1) „КОМПАКТ“ АД Београд и 2) Предузеће за одржавање зграда и станова „САВСКИ ВЕНАЦ“ ДОО Београд, чији је заједнички заступник Зоран Цветковић, адвокат у ..., против тужених, 1) РЕПУБЛИКА СРБИЈА, чији је заступник Државно правобранилаштво, Београд, 2) ГРАД БЕОГРАД, чији је заступник Градско правобранилаштво Града Београда, 3) ЈП „ГРАДСКО СТАМБЕНО“ Београд, 4) УНИВЕРЗИТЕТ „СИНГИДУНУМ“ Београд, чији је пуномоћник Оливера Аврамовић, адвокат у ..., 5) Предузеће за ревизију и консалтинг „СТАНИШИЋ АУДИТ“ ДОО Београд, чији је пуномоћник Нада Опачић, адвокат у ..., 6) „КОМУНАЛАЦ ЧУКАРИЦА“ ДОО Београд, 7) ДОО ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА И СТАНОВА „ЧУКАРИЦА“ Београд, чији је пуномоћник Слободан Игњатовић, адвокат у ..., 8) ДОО ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДА И СТАНОВА „ПАЛИЛУЛА“ Београд, 9) ИШД „САВРЕМЕНА АДМИНИСТРАЦИЈА“ АД Београд, 10) Отворено акционарско друштво „СТАНСЕРВИС“ Београд, чији је пуномоћник Љубица Миљковић, адвокат у ... и 11) Друштво за хитне интервенције и одржавање зграда и станова „СТАНЕЛЕКТРО“ АД - у принудној ликвидацији, Београд, вредност предмета спора 1.000.000,00 динара, одлучујући о ревизији тужиоца „КОМПАКТ“ АД Београд изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5127/23 од 25.01.2024. године, у седници већа одржаној дана 11.09.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца „КОМПАКТ“ АД Београд изјављена против пресуде Привредног апелационог суда Пж 5127/23 од 25.01.2024. године.

ОДБИЈА СЕ захтев друготуженог и четвртотуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 6404/18 од 01.03.2021. године, у ставу I изреке, одбијено је објективно преиначење тужбе из поднеска тужиоца од 09.12.2020.

-2-

године у делу који гласи: „Као и на другој непокретној имовини правног претходника Градског стамбеног предузећа“. У ставу II изреке, констатовано је да је тужба тужиоца повучена у односу на једанаестотуженог Друштво за хитне интервенције и одржавање зграда и станова „Станелектро“. У ставу III изреке, усвојен је тужбени захтев тужилаца у делу у ком су тражили да суд утврди да тужилац „Компакт“ а.д. Земун има 557/10000 идеалних делова права коришћења, а да тужилац „Савски венац“ д.о.о. Београд има 560/10000 идеалних делова права коришћена на пословној згради у ул. Данијеловој бр. 32 у Београду, изграђеној на катастарској парцели 4244 КО Вождовац и уписаној у ЛН 4657 КО Вождовац код РГЗ-Катастар непокретности Вождовац, које је основано Одлуком Скупштине Града Београда 05.10.1965. године и расподељено Споразумом закљученим и потписаним на основу Одлуке бр. 03-23 од 25.12.1975. године правног претходника, што су тужени дужни да признају и трпе да се тужиоци на основу пресуде упишу у јавну књигу коју води Републички геодетски завод Служба за катастар непокретности Вождовац у ЛН 4657 КО Вождовац. У ставу IV изреке, обавезани су прво, друго, треће, четврто, пето, шесто, осмо, девето и десетотужени да као солидарни дужници, тужиоцима као солидарним повериоцима, исплате износ од 588.525,00 динара на име накнаде трошкова парничног поступка. У ставу V изреке, одбијен је као неоснован захтев тужилаца да суд обавезе седмотуженог и једанаестотуженог да тужиоцима плате трошкове парничног поступка.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 5127/23 од 25.01.2024. године, преиначена је првостепена пресуда у делу става III изреке у коме је тужбени захтев усвојен у односу на првотужиоца тако што је одбијен као неоснован тужбени захтев првотужиоца „КОМПАКТ“ АД Земун којим је тражено да се утврди да првотужилац има 557/10000 идеалних делова права коришћења на пословној гради у ул. Данијеловој бр. 32 у Београду, изграђеној на катастарској парцели 4244 КО Вождовац, уписаној у ЛН 4657 КО Вождовац, код РГЗ- Катастар непокретности Вождовац, које је основано одлуком Скупштине Града Београда 05.10.1965. године, расподељено Споразумом закљученим и потписаним на основу Одлуке бр. 03-23 од 25.12.1975. године правног претходника. Преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу IV изреке првостепене пресуде тако што је обавезан тужилац „КОМПАКТ“ АД Београд да, као солидарни дужник са тужиоцем Предузеће за одржавање зграда и станова „САВСКИ ВЕНАЦ“ доо Београд по пресуди Привредног апелационог суда Пж 3694/21 од 07.10.2021. године, накнади трошкове целог парничног поступка туженом четвртог реда у износу од 220.875,00 динара. Обавезан је тужилац „КОМПАКТ“ АД Београд да, као солидарни дужник са тужиоцем Предузеће за одржавање града и станова „САВСКИ ВЕНАЦ“ ДОО Београд по пресуди Привредног апелационог суда Пж 3694/21 од 07.10.2021. године, накнади трошкове целог парничног поступка туженом једанаестог реда у износу од 162.550,00 динара.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац „КОМПАКТ“ АД Београд је изјавио благовремену и дозвољену ревизију из свих законом предвиђених разлога.

Тужени другог, четвртог и петог реда су поднели одговор на ревизију. Тужени другог и четвртог реда су тражили ревизијске трошкове за састав одговора на ревизију.

Испитујући побијану пресуду у границама прописаним одредбом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23 - др.закон), Врховни суд је одлучио да ревизија није основана.

У поступку доношења побијане пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју суд у ревизијском поступку пази по службеној дужности. Врховни суд није испитивао ревизијске наводе да је судио стварно ненадлежан суд, из разлога што се тиме указује на битну повреду одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 4 Закона о парничном поступку, из ког разлога се ревизија не може изјавити у смислу одредбе члана 407. став 1. тачка 1 и 2 Закона о парничном поступку. Такође, нису основани ревизијски наводи да је учињена битна повреда поступка са тврдњом да другостепени суд није дао разлоге о прихватању или неприхватању одређених доказа, јер другостепени суд није ни изводио доказе, нити је утврђивао чињенично стање.

Из утврђеног чињеничног стања произлази да правно следбеништво тужиоца „Компакт“ АД води порекло од „Градског стамбеног предузећа“, основаног одлуком Скупштине града Београда дана 05.10.1965. године, које је уписано у судски регистар решењем Фи 2598/65 од 25.12.1965. године. На основу решења Фи 6058–6082/73 од 29.12.1973. године, извршен је пренос уписа „Градског стамбеног предузећа“ Београд, Данијелова 33, у нови регистар Трговинског суда. Том приликом уписани су и сви ООУР-и у саставу предузећа, и то: ООУР Савски венац, ООУР Стари Град, ООУР Палилула, ООУР Звездара, ООУР Врачар, ООУР Вождовац, ООУР Чукарица, ООУР Нови Београд, ООУР Земун, ООУР Авала, ООУР Космај, ООУР Стансервис, ООУР Раковица, ООУР Седам секретара СКОЈ-а и ООУР Аутосервис. Споразумом од 25.12.1975. године, донетим у складу са Одлуком број 03-23 од 25.12.1975. године, дефинисан је распоред средстава, права и обавеза ООУР-а, чиме је одређен имовински положај сваке поједине ООУР-а. Самоуправним споразумом о преласку средстава, права и обавеза, у члану 5. утврђена је укупна вредност привредних и управних зграда у износу од 4.606.500,68 динара. На ООУР Земун пренет је удео у вредности од 256.407,20 динара, што представља 5,57% (557/10000 аликвотних делова) укупне вредности. Решењем број Фи-6058-6082/73 од 29.12.1973, ово предузеће је пренето у нови судски регистар на регистарски уложак број 1-1280-00, и организовало се као: Градско стамбено предузеће Београд, Данијелова 33. Даље је решењем ФИ 7788/78 од 30.04.1980. године предузеће усклађено са Законом о удруженом раду, и уписано под називом „Комунална радна организација за одржавање зграда и станова Београд“, са истим седиштем у Данијеловој улици бр. 32, задржавајући континуитет правног субјективитета. Потом је, у поступку усклађивања са Законом о предузећима, решењем ФИ 4153/90 од 13.04.1990. године, уписано као „Комунално предузеће за одржавање зграда и станова Београд СПО“. Одлучујући правни значај има чињеница да је истим решењем од 13.04.1990. године наведено предузеће брисано из судског регистра услед статусне промене – поделе, којом приликом је извршена расподела имовине, права и обавеза на више новооснованих правних субјеката. Међу тим субјектима основано је и предузеће „Компакт СП“, које је у судски регистар уписано решењем ФИ 4144/90 од 13.04.1990. године, као правни следбеник дела имовине и права ранијег јединственог комуналног предузећа и Основне организације удруженог рада из Земунa. Расподела имовине, права и обавеза извршена је на основу Самоуправног споразума, у складу са

тада важећим прописима, при чему је правном претходнику тужиоца припао идеални део средстава, укључујући и удео у вредности непокретности, који је припадао ООУР Земун, исказан у процентуалном износу од 5,57% у односу на укупну вредност распоређене имовине. Након оснивања, наведени правни субјект је решењем ФИ 17207/95 од 25.10.1995. године променио назив у „Компакт ПО“, а затим је решењем АПР БД 31283/2005 од 18.07.2005. године преведен у регистар привредних субјеката и наставио да послује као акционарско друштво под називом „Комунално предузеће за одржавање зграда и станова „Компакт“ АД Земун. Из садржине Уверења Републичког геодетског завода — Службе за катастар непокретности Вождовац, бр. 952-3-4223/16 од 29.11.2016. године, утврђено је да је на пословној згради у Данијеловој улици бр. 32, на кп. бр. 4244/1 КО Вождовац, уписана државна својина Републике Србије, са правом коришћења правних следбеника „Комуналног предузећа за одржавање зграда и станова Београд“, чији је правни претходник „Градско стамбено предузеће“. Круг носилаца права коришћења одређен је решењем ФИ 4153/90 од 13.04.1990. године, односно предузећима насталим поделом, међу којима је и „Компакт АД“.

Првостепеном пресудом усвојен је тужбени захтев тужилаца са образложењем да је предметни објект уписан у катастру непокретности као државна својина Републике Србије са правом коришћења у корист побројаних правних лица, па закључује да су тужиоци уписани као носиоци права коришћења на предметном објекту. Првостепени суд је става да је Споразумом који је закључен у складу са Одлуком од 25.12.1975. године наведено да вредност управних и привредних зграда износи 4.606.500,68 динара, па чињеница да у члану 5. нису таксативно набројане све непокретности правног претходника странака није од утицаја на право тужилаца да им се утврди право сукоришћења на предметној непокретности у тачно одређеном делу, јер су предметним споразумом обухваћене све непокретности бивше радне организације на тај начин што је непокретна имовина припала тужиоцима у тачно одређеној вредности, односно аликвотном делу на свакој појединачној ствари, која према налазу и мишљењу вештака економско-финансијске струке за првотужиоца износи 5,57% или 557/100000 идеалних делова, а за друготужиоца 5,60% или 560/10000 идеалних делова.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 3694/2021 од 07.10.2021. године, преиначена је првостепена пресуда тако што је одбијен тужбени захтев тужилаца за утврђење права коришћење у идеалним деловима на предметној непокретности.

Решењем Врховног касационог суда Прев 621/22 од 27.10.2022. године укинута је наведена другостепена пресуда у односу на првотужиоца „КОМПАКТ“ АД Београд и списи предмета враћени су другостепеном суду на поновно одлучивање о жалби тужених.

У поновном поступку, пресудом Привредног апелационог суда Пж 5127/23 од 25.01.2024. године преиначена је првостепена пресуда у односу на првотужиоца „КОМПАКТ“ АД Београд и одбијен је тужбени захтев за утврђење права коришћења у идеалном делу на предметној непокретности. Другостепени суд је става да тужилац није, у смислу чланова 228. и 231. Закона о парничном поступку, доказао да су вредности исказане у Споразуму, вредности непокретности на коју је усмерен тужбени

захтев с обзиром на то да у истом нису побројане непокретности - пословне и управне зграде, већ је једино исказана њихова укупна вредност, те стога није доказано да првотужилац има право да буде титулар права сукоришћења на предметној непокретности у траженој величини удела, односно првотужилац није доказао висину свог сукорисничког удела с обзиром да спорна непокретност није прецизно одређена у члану 5. Споразума. Осим тога, првотужилац у смислу Закона о јавној својини представља остало правно лице (с обзиром да је у тужби учинио неспорном чињеницу да послује као акционарско друштво у приватном власништву), па није доказао ни да му је спорна непокретност дата на коришћење на основу одредаба Закона о јавној својини концесијом или на други начин предвиђен законом, нити је доказао да је након ступања на снагу Закона о јавној својини, односно након 06.10.2011. године, водио поступак за упис права коришћења на спорној непокретности на основу одредаба тог закона.

Ревизија првотужиоца „КОМПАКТ“ АД Београд није основана. У ревизији се не указује у чему се конкретно састоји погрешна примена материјалног права, нити се посебно образлаже у ком делу чињенично стање није правилно утврђено, па је Врховни суд испитивао побијану пресуду у границама разлога наведених у ревизији, пажећи по службеној дужности на правилну примену материјалног права. Осим тога, у ревизији се говори о „обиму права својине“ за коју се у ревизији тврди да је доказана вештачењем, али предмет поступка није било утврђење права својине, већ права коришћења.

Првотужилац је тужбени захтев заснивао на писаној исправи - Споразуму о преласку средстава, права и обавеза ООУР-а из 1975. године као доказу на основу кога захтева да се утврди његов сукориснички удео у идеалном делу на предметној непокретности, са тврдњом да се за утврђење величине удела мора узети вредност имовине правних претходника тужилаца првог и другог реда која вредност је исказана у члану 5. Споразума.

Међутим, како се ради о утврђењу стварног права коришћења, у односу на тужене који су правни следбеници предузећа „Комунално предузеће за одржавање зграда и станова Београд СПО“, релевантна је садржина Самоуправног споразума на основу ког тужилац заснива свој тужбени захтев, док у односу на Републику Србију и Град Београд, могућност заснивања, престанак или промена права коришћења, морају бити у складу са законом којим се уређује право јавне својине и друга имовинска права Републике Србије, будући да се предметни објект води као државна својина.

Најпре, када се ради о утврђењу права коришћења у односу на правне следбенике субјекта „Комунално предузеће за одржавање зграда и станова Београд СПО“, Врховни суд закључује да предметни Самоуправни споразум не може довести до имовинскоправног разграничења како то сматра ревидент. Ово из разлога што је другостепени суд из садржине самог Споразума закључио да нису побројане све непокретности (пословне и управне зграде) на којима новоосноване радне организације стичу удео у аликвотном делу, већ је исказана једино укупна вредност, па стога није могуће закључити да ли је управна зграда у Данијеловој бр. 32 ушла у расподелу права коришћења које је било важеће у време закључења самоуправног споразума. Такође, не

може се прихватити закључак првостепеног суда да се опредељење сукорисничког удела на предметном објекту може извршити само на основу чињенице да је у листу непокретности број 4657 КО Вождовац, по основу решења РГЗ Службе за катастар непокретности Београд од 07.10.02014. године, извршен упис кат. Парцеле број 4244/1, површине 5650 м², пословна зграда за коју није утврђена делатност, спратности Пр+3 у улици Данијелова бр. 32, као државна својина РС са правом коришћења у корист предузећа Авала, Ауто сервис, Вождовац, Врачар, Звездара, Компакт, Космај, Палилула, Раковица, Савски венац, Стансервис, Стари град, Чукарица, Беостан, Нови Београд, сви из Београда. Ово из разлога што су сви побројани правни субјекти уписани са заједничким обимом удела на предметној непокретности, па је за опредељивање конкретних удела изражених аликвотно, неопходно постојање међусобног споразума. Како се из садржине Самоуправног споразума не може утврдити тачан удео свих субјеката бивше радне организације на згради у Данијеловој 32, а у међувремену је престала да постоји радна организација у чијем саставу су пословали ООУР-и потписници Споразума, то се онда не може прихватити као основан захтев за утврђење права коришћења у траженом проценту у односу на тужене – правне следбенике предузећа „Комунално предузеће за одржавање зграда и станова Београд СПО“.

Када се ради о туженој Републици Србији и Граду Београду, будући да се према Закону о јавној својини ради о носиоцима јавне својине, за утврђење права коришћења у односу на ове тужене релевантна је одредба члана 18. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/2011, 88/2013, 105/2014, 104/2016 др. закон, 108/2016, 113/2017, 95/2018 и 153/2020). Наведеним чланом се регулише право јавне својине и право коришћења, па је ставом 1. прописано да су носиоци права јавне својине Република Србија, аутономна покрајина и општина, односно град (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе), док је ставом 2, 3, 4 и 5. дефинисано у којим случајевима право коришћења имају (градске) општине, месне заједнице и други облици месне самоуправе. Ставом 6. је прописано да установе и јавне агенције и друге организације (укључујући и Народну банку Србије) чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, које немају статус државног органа и организације, органа аутономне покрајине, односно органа јединице локалне самоуправе или јавног предузећа, односно друштва капитала, имају право коришћења на непокретним и покретним стварима у јавној својини које су им пренете на коришћење. Стицање, престанак, обим и остали атрибути права коришћења дефинисан је у члану 22. истог закона, па је тако у ставу 2. дефинисано да давање на коришћење или у закуп ствари у својини Републике Србије из става 1. овог члана, осим ствари које користи Народна банка Србије, врши се по претходно прибављеној сагласности Дирекције.

Из цитираних одредби произилази да је право коришћења на стварима у јавној својини посебан правни институт јавног права, који је функционално везан за вршење јавних овлашћења и обављање делатности од јавног интереса. Круг носилаца тог права је законом одређен и подразумева градске општине, месне заједнице или установе и јавне агенције и друге организације, укључујући друштва капитала чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе. Наведено значи да се према важећем режиму права јавне својине, право коришћења може

-7-

успоставити само у корист органа и организација који су побројани у члану 18. Закона о јавној својини, што подразумева статусну или функционалну повезаност са вршењем јавноправних овлашћења и делатности од општег интереса. У конкретном случају, првотужилац „Компакт“ АД Београд, је лице приватноправног карактера будући да послује са приватним капиталом физичких лица (акционари), и као такво не представља друштво капитала основано од стране носиоца јавне својине (Република Србија, аутономна покрајина или општина/град). Из наведених разлога према важећем Закону о јавном својини, не постоји правни основ по ком би се првотужилац могао сматрати носиоцем права коришћења у идеалном делу предметне непокретности. На наведени закључак је без утицаја чињеница да првотужилац води правно следбеништво од првобитног корисника предметне непокретности, јер у односу на Републику Србију и Град Београд, континуитет права коришћења није могао бити настављен мимо сада важећег прописа који регулише област јавне својине и дефинише услове за стицање наведеног права.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози о којима ревизијски суд води рачуна по службеној дужности, Врховни суд је применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку одлучио као у изреци.

Ревизијски суд је одбио захтев друготуженог и четвртотуженог за накнаду трошкова ревизијског поступка, имајући у виду да трошкови настали у вези са одговором на ревизију нису неопходни за одлучивање о ревизији у смислу одредбе члана 163. став 2. Закона о парничном поступку.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић