



**Република Србија**  
**ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД**  
**11 Пж 1394/19**  
**16.01.2020. године**  
**Београд**

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД у већу састављеном од судије Милице Милановић-Траиловић, председника већа, судије Данијеле Дукић и судије Снежане Илић, чланова већа, у правној ствари тужиоца ЕКО ЗОНА „АДА ХУЈА“ д.о.о. Београд, ул. Рузвелтова бр. 45/1, кога заступа пуномоћник Владан Јевтић, адвокат из Београда, против туженог „DECORAMA“ д.о.о. Шабац, ул. Карађорђева бр. 53, кога заступа пуномоћник Гаварић Владимир, адвокат из Београда, ради иселења и дуга, вредност предмета спора 1.321.751,13 динара, одлучујући о жалбама тужиоца и туженог изјављеним против пресуде Привредног суда у Београду 6 П 4844/2016 од 12.12.2018. године, у седници већа одржаној дана 16.01.2020. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДА СЕ** пресуда Привредног суда у Београду 6 П 4844/2016 од 12.12.2018. године и предмет се враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Привредног суда у Београду 6 П 4844/2016 од 12.12.2018. године у ставу I изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да се са свим лицима и стварима исели са дела катастарске парцеле бр. 2255/1 површине 1847 м<sup>2</sup>, КО Вишњица Београд и исту преда у државину тужиоцу, у ставу II изреке делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да се са свим лицима и стварима исели са делова катастарских парцела бр. 1114/31 површине 143м<sup>2</sup>, 1114/32 површине 130м<sup>2</sup>, 2255/2 површине 298м<sup>2</sup> (у пресуди погрешно наведен број парцеле 22255/2) и 2342 површине 68м<sup>2</sup>, све КО Вишњица Београд и да исте преда у државину тужиоцу, у ставу III изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 551.059,30 динара са законском затезном каматом од 30.09.2016. године до исплате, у ставу IV делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу исплати законску затезну камату на износ од 551.059,30 динара од 01.06.2016. године до 29.09.2016. године као неоснован, у ставу V изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца па је обавезан тужени да тужиоцу исплати износ од 550.657,71 динар са законском затезном каматом од 22.07.2018. године до исплате, у ставу VI делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 29.525,10 динара са законском затезном каматом од 01.06.2016. године до исплате, у ставу VII делимично је одбијен тужбени захтев тужиоца да се обавезе тужени да тужиоцу исплати износ од 190.509,02 динара са законском затезном каматом од 22.07.2017. године до исплате, у

ставу VIII одбијен је предлог туженог за прекид поступка, у ставу IX одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде тужени је благовремено изјавио жалбу побијајући првостепену пресуду у ставовима I, III, V, VIII и IX изреке из свих законом предвиђених разлога, односно због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку јер је изрека пресуде неразумљива, образложење пресуде противречно изреци и само себи и нису дати разлози о битним чињеницама. Тужени у жалби наводи да је изрека пресуде неразумљива јер је туженом наложено да се исели са једне од пет парцела које су биле предмет тужбеног захтева, а без обавезе да се исели из објекта који се простире на свих пет парцела, као и без налога да поруши изграђени објекат, на шта није ни могао бити обавезан парничном пресудом па је нејасно како би се извршила наведена пресуда иселења са једне парцеле и евентуалног рушења дела објекта туженог који се налази на тој парцели. Тужени у жалби наводи да је у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката поднео захтев за легализацију објекта који је изградио на предметним парцелама, да је наведени поступак у току и да исти представља претходно правно питање у односу на тужбени захтев тужиоца, нарочито имајући у виду да се тужилац саглашавао са том бесправном градњом и постојањем објекта, па од исхода поступка легализације зависи и основаност, односно неоснованост тужбеног захтева тужиоца за иселење туженог са наведених парцела. Даље се у жалби туженог наводи да првостепени суд није одлучио о преиначењима тужбе вршеним од стране тужиоца, као ни о приговору апсолутне ненадлежности суда који је истакао тужени у току поступка, као и да првостепена пресуда не садржи разлоге о износима закупнине, односно накнаде штете који су финално досуђени тужиоцу. У жалби се наводи да је оснивач овде туженог као правног лица и његов власник преко предузећа „КДБ“ д.о.о. Београд закупио предметне парцеле на период од 99 година од органа и организација јавне власти и да је за тај закуп платио целокупан износ закупнине па тужилац нема право да потражује закупнину од овде туженог, да првостепени суд није ценио одлуку тужиоца од 01.07.2014. године којом се одлаже плаћање закупнине туженом до увођења туженог у посед, односно до састављања записника о увођењу туженог у посед, који записник неспорно није сачињен, те да првостепени суд није ценио ништавост наведених уговора о закупу имајући у виду да су исти закључени без сагласности Дирекције која је била неопходан услов за закључење уговора. На основу изнетих жалбених навода тужени у жалби предлаже да Привредни апелациони суд укине побијане ставове пресуде и предмет врати првостепеном суду на поновно одлучивање или да у том делу преиначи пресуду и тужбени захтев тужиоца одбије у целости. Тужени је тражио трошкове другостепеног поступка за састав жалбе у износу од 56.250,00 динара и за судске таксе.

Против првостепене пресуде жалбу је изјавио и тужилац, побијајући пресуду у ставовима II, VI, VII и IX изреке због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права, па у жалби наводи да је првостепена пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку и члана 374. став 1. у вези члана 7. и 8. Закона о парничном поступку и да је првостепени суд погрешно применио материјално право. Тужилац у жалби наводи да је тужени без основа и сагласности тужиоца узурпирао парцеле 2255/2 и 2342, за које није закључен Уговор о закупу, да је погрешан закључак првостепеног суда да тужилац нема активну легитимацију у односу на парцеле 1114/31, 1114/32, 2255/2 и 2342 јер је одлуком Скупштине општине Палилула од 18.10.1993. године тужиоцу пренето право на коришћење предметним парцелама, односно над парцелама чијом су деобом настале

наведене парцеле, као и да је решењем број 019-ХП/97 од 19.12.1997. године парцела број 2255/2 КО Вишњица изузета од „Словенија промет“ Београд и дата на коришћење тужиоцу, па како је тужилац корисник наведених парцела то је првостепени суд требало да усвоји тужбени захтев за иселење туженог са истих и за плаћање закупнине, односно накнаду штете због коришћења парцела. Тужилац у жалби наводи да чињеница да тужилац није уписан у Катастру непокретности као корисник не утиче на обавезу туженог да врати парцеле које му је тужилац предао на коришћење и да тужиоцу плати закупнину за коришћење истих и накнаду штете. Тужилац је тражио трошкове другостепеног поступка за састав жалбе у износу од 33.000,00 динара.

У одговору на жалбу тужиоца, тужени је оспорио изнете жалбене наводе тужиоца.

Испитујући првостепену пресуду у смислу одредбе члана 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да су жалбе тужиоца и туженог основане.

У поступку доношења првостепене пресуде нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 1.-3., 5., 7. и 9. Закона о парничном поступку, на које другостепени суд пази по службеној дужности, али је пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку на коју се указује жалбама тужиоца и туженог и чињенично стање је непотпуно утврђено.

Према стању у списима предмета, тужилац је поднео тужбу против туженог са захтевом да се тужени исели са катастарских парцела 2255/1 у површини од 1894м<sup>2</sup>, 1114/31 у површини од 190м<sup>2</sup> и 1114/32 у површини од 199м<sup>2</sup> све КО Вишњица Београд и све преда у државину тужиоцу и да тужиоцу на име неплаћене закупнине плати износ од 551.059,30 динара са законском затезном каматом почев од 18.05.2016. године до исплате. Тужилац је у току поступка неколико пута преиначио тужбени захтев најпре на тај начин што је поред закупнине захтевао и накнаду за коришћење парцела након отказа Уговора о закупу, повећањем износа тражене закупнине, као и истицањем захтева да се тужени исели са парцела 2255/2 и 2342 које нису првобитно обухваћене тужбеним захтевом и за које нису закључени уговори о закупу па коначно преиначени тужбени захтев тужиоца гласи да се тужени исели са пет парцела 2255/1, 1114/31, 1114/32, 2255/2 и 2342, да тужиоцу исплати закупнину у укупном износу од 580.584,40 динара са законском затезном каматом од 01.06.2016. године и накнаду штете у укупном износу од 741.166,73 динара са законском затезном каматом од 27.07.2017. године.

Тужилац заснива тужбени захтев на чињеничним наводима да је са туженим закључио два уговора о закупу, односно уговоре о давању на коришћење земљишта, оба дана 01.07.2014. године, при чему је први уговор имао за предмет коришћење земљишта на делу катастарске парцеле број 2255/1 површине 1894м<sup>2</sup>, а други уговор је за предмет имао делове катастарских парцела 1114/31 од 190м<sup>2</sup> и 1114/32 од 199м<sup>2</sup> КО Вишњица, уз дефинисан износ закупнине, односно месечне накнаде за коришћење земљишта у члану 2. уговора (23.959,10 динара по првом уговору и 1.283,70 динара по другом уговору). Међу парничним странкама је неспорно да је тужилац дана 09.05.2016. године отказао Уговор о коришћењу земљишта – парцеле број 2255/1 КО Вишњица, са отказним роком од 30 дана, а дана 20.06.2016. године Уговор о коришћењу земљишта – парцела број 1114/31 и 1114/32 КО Вишњица, са отказним роком од 30 дана. Тужени је у току поступка оспорио тужбени захтев тужиоца и истакао да је на предметним парцелама саградио објекат, са чијом се градњом тужилац сагласио, да је Одлуком тужиоца од 01.07.2014. године туженом одложено плаћање месечне закупнине до потписивања записника о увођењу у посед закупљеног

земљишта, који записник неспорно никада није потписан, те да је тужени поднео захтев за легализацију објекта који се простире на предметним парцелама и да је поступак још увек у току па исти представља претходно правно питање у односу на захтев тужиоца за иселење туженог са парцела.

У току поступка првостепени суд је извео доказ вештачењем путем вештака геодетске струке па је утврђено да тужени користи земљиште испод изграђеног објекта и земљиште на деловима катастарских парцела број 2255/1 у површини од 1847м<sup>2</sup>, број 1114/32 у површини од 130м<sup>2</sup>, број 1114/31 у површини од 143м<sup>2</sup>, број 2255/2 у површини од 298м<sup>2</sup> и број 2342 у површини од 68м<sup>2</sup>, док се објект туженог простире на деловима свих наведених парцела. Како је вештак констатовао да тужени користи и парцеле 2255/2 и 2342, које иницијално нису биле предмет тужбеног захтева, то је тужилац проширио тужбени захтев и на наведене парцеле са захтевом да се тужени исели са истих и да тужиоцу плати накнаду штете за коришћење тих парцела. Током поступка изведен је и доказ вештачењем путем вештака економско-финансијске струке ради утврђења висине закупнине и износа накнаде штете коју тужени дугује тужиоцу по основу коришћења парцела па је у првом налазу вештака утврђено да дуг туженог на име неисплаћене уговорене закупнине по закљученим уговорима од 01.07.2014. године за период од 01.07.2014. године закључно са 31.05.2016. године износи 580.584,40 динара, на име накнаде за коришћење катастарских парцела за које није закључен Уговор о закупу (2255/2 и 2342) износ од 781.518,34 динара, док накнада за коришћење земљишта након отказа Уговора о коришћењу земљишта (01.06.2016. године) закључно са датумом вештачења 21.07.2017. године износи 1.190.296,80 динара, при чему је за обрачун накнаде за коришћење парцела за које није закључен уговор о закупу коришћена Одлука тужиоца о висини закупнине од 19.06.2015. године и Одлука о кориговању цена закупнине од 03.03.2016. године. Вештак је изменио своје мишљење дато у основном налазу тако што је нашао да тужени по основу закупнине за период од 01.07.2014. године до 31.05.2016. године дугује износ од 551.059,30 динара, колико је тужилац и фактурисао рачуном испостављеним туженом (на који износ је првобитно и постављен тужбени захтев) и то само за парцелу 2255/1, док је износ накнаде за коришћење те парцеле за период од 01.06.2016. године (отказ уговора) до дана вештачења 21.07.2017. године определио на износ од 57.322,90 динара. По налогу суда обављено је ново економско-финансијско вештачење, у ком је као параметар за утврђивање висине накнаде за коришћење парцела од стране туженог узета просечна цена квадратног метра грађевинског земљишта у другој зони, односно тржишна вредност парцела, па је констатовано да закупнина за све парцеле које је тужени користио за период од 01.06.2016. године до 21.07.2017. године износи 741.166,73 динара, а на име накнаде за коришћење само дела катастарске парцеле број 2255/1 за исти период 550.657,71 динар, док је дуг туженог по основу неплаћене уговорене закупнине за период од 01.07.2014. године до 31.05.2016. године 580.584,40 динара. Тужилац је коначно преиначио тужбени захтев у складу са последњим налазом вештака економско-финансијске струке па тако по основу неплаћене закупнине потражује износ од 580.584,40 динара са законском затезном каматом од 01.06.2016. године, по основу накнаде за коришћење свих пет парцела износ од 741.166,73 динара са законском затезном каматом од 22.07.2017. године и иселење туженог са свих парцела.

Првостепеном пресудом усвојен је тужбени захтев тужиоца за иселење туженог са парцеле 2255/1 у површини од 1847м<sup>2</sup>, за износ закупнине за ту парцелу за период од 01.07.2014. године до 31.05.2016. године у износу од 551.059,30 динара и за накнаду штете за ту парцелу за период од 01.06.2016. године (отказ уговора) до 21.07.2017. године (налаз вештака) у износу од 550.657,71 динар, а одбијен је тужбени захтев

тужиоца за иселење туженог са преосталих парцела 1114/31, 1114/32, 2255/2 и 2342, за камату на износ од 551.059,30 динара од 01.06.2016. године до 29.09.2016. године, за износ од 29.525,10 динара (на име закупнине) и за износ од 190.509,02 динара (на име накнаде штете).

У образложењу побијане пресуде првостепени суд наводи да су парничне странке биле у облигационом односу по основу Уговора о давању на коришћење земљишта, који има природу уговора о закупу, да је тужени у обавези да се исели са парцеле 2255/1 јер му је иста предата у закуп по основу уговора, који је раскинут 09.05.2016. године и да тужени за период закупа од 01.07.2014. године до 31.05.2016. (протек отказног рока) године дугује тужиоцу досуђену закупнину. Наводи се да је првостепени суд ценио Одлуку тужиоца од 01.07.2014. године којом је туженом одложено плаћање закупнине до потписивања записника о увођењу у посед, као и чињеницу да током поступка није достављен записник о увођењу туженог у посед, али је првостепени суд нашао да се из достављене Одлуке не може утврдити по ком уговору је тужени био ослобођен плаћања закупнине, при чему је тужени неспорно у поседу катастарске парцеле 2255/1 па је у обавези да плати закупнину од закључења уговора, као и накнаду штете тужиоцу за коришћење предметне парцеле 2255/1 након раскида уговора, при чему износ штете представља износ закупнине за предметну непокретност у складу са одредбама члана 219. и 567. Закона о облигационим односима. У образложењу побијане пресуде наводи се да је тужбени захтев тужиоца одбијен за парцеле ..., ..., ... и ..., односно за иселење туженог са наведених парцела, јер тужилац није доказао да је корисник наведених парцела имајући у виду да је у Катастру непокретности на катастарској парцели број ... и број ... КО ... уписано право коришћења других лица (АА и ББ са уделом од по 1/2), а на катастарским парцелама 2342 и 2255/2 право коришћења „Словенија промет“ експорт-импорт Љубљана, Филијала Београд са уделом 1/1, па да сходно наведеном није основан ни захтев тужиоца за исплату закупнине и накнаде штете за наведене парцеле.

Одлучујући о предлогу туженог за прекид поступка до окончања поступка легализације нелегално изграђеног објекта туженог на наведеним парцелама првостепени суд је нашао да окончање поступка легализације не представља претходно правно питање, нити има утицаја на другачију одлуку суда, па је одбио предлог туженог за прекид поступка. На последњем одржаном рочишту 12.12.2018. године првостепени суд је дозволио преиначење тужбе тужиоца, учињено у поднеску од 23.11.2018. године.

Оваква одлука првостепеног суда не може се за сада прихватити као правилна.

Основано се у жалби туженог наводи да је првостепени суд био дужан да најпре цени ништавост закључених уговора о закупу, коју је тужени истицао у току поступка, а на коју је суд дужан да пази и по службеној дужности у смислу одредбе члана 109. став 1. Закона о облигационим односима. Одредбом члана 18. став 6. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, број 72/2011 и 88/2013), који је важио у време закључења уговора парничних странака, прописано је да установе и јавне агенције и друге организације чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, које немају статус државног органа или 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. Одредбом члана 22. став 1. истог закона прописано је да носиоци права коришћења из члана 18. овог закона имају право да ствар држе и да је користе у складу са природом и наменом ствари, да је дају у закуп и да њоме управљају у складу са овим и другим законом, у ставу 2. предвиђено је да давање у закуп ствари у својини Републике Србије из става 1.

овог члана врши се по претходно прибављеној сагласности Дирекције, док је у ставу 4. исте одредбе предвиђено да уговор о закупу закључен без сагласности Дирекције из става 2. и 3. овог члана ништав је. Како је у складу са цитираним законским одредбама тужилац као носилац права коришћења закључио уговоре о закупу са туженим, који су имали за предмет ствари у својини Републике Србије – предметне парцеле, то првостепени суд није утврдио битну чињеницу да ли је тужилац за закључење наведених уговора о закупу претходно прибавио сагласност Дирекције, односно првостепена пресуда не садржи разлоге о наведеној битној чињеници. Како је уговор о закупу закључен без сагласности Дирекције ништав то је првостепени суд био дужан да утврди ову битну чињеницу како би могао да утврди да ли су предметни уговори ништави, што представља и претходно правно питање у овој правној ствари. Уколико се утврди да сагласност није дата и да су уговори ништави, при чему је на тужиоцу терет доказивања да је дата сагласност, тада се облигациони однос странака мора решавати применом правила о последицама ништавости сходно одредби члана 104. став 1. Закона о облигационим односима, којом је прописано да у случају ништавости уговора свака уговорна страна дужна је да врати другој све оно што је примила по основу таквог уговора, а ако то није могуће, или ако се природа оног што је испуњено противи враћању, има се дати одговарајућа накнада у новцу, према ценама у време доношења судске одлуке. У том случају тужилац не би могао од туженог потраживати уговорену закупнину већ накнаду за коришћење земљишта, која би одговарала тржишној цени закупа, у складу са одредбом чл. 219 Закона о облигационим односима и цитираних одредаба истог закона.

Основано се у жалби туженог истиче да првостепени суд не даје образложене разлоге за одбијање предлога туженог за прекид поступка у овој правној ствари до окончања поступка легализације бесправно изграђеног објекта туженог који се простире на предметним парцелама. У образложењу побијане пресуде наводи се да поступак легализације објекта не представља претходно правно питање у смислу одредбе члана 12. Закона о парничном поступку и да исто не утиче на другачију одлуку у овом поступку. Тако дати разлози првостепеног суда нејасни су и паушални. Првостепени суд је био дужан да да јасне и образложене разлоге о томе зашто сматра да поступак легализације објекта који је тужени изградио на предметним парцелама не представља претходно правно питање по тужбеном захтеву тужиоца да се тужени исели са наведених парцела. Одредбом члана 70. став 3. тачка 2. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-ИСПР, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС) предвиђено је да се захтев за утврђивање земљишта за редовну употребу објекта и формирање грађевинске парцеле подноси органу јединице локалне самоуправе надлежном за имовинско-правне послове ако се ради о објекту за који је поднет захтев за легализацију и за који је надлежни орган утврдио да постоји могућност легализације, односно за који је донето решење о легализацији у складу са раније важећим законом, када је такав објекат изграђен на грађевинском земљишту на коме је као носилац права коришћења, односно власник уписана једина локалне самоуправе, аутономна покрајина, Република Србија, односно лица чији су они оснивачи. Одредбом члана 105. став 1. истог закона прописано је да власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који није уписан као носилац права коришћења на грађевинском земљишту на коме је тај објекат, односно део објекта изграђен, стиче право својине на катастарској парцели на којој је тај објекат изграђен, док је ставом 2. исте одредбе прописано да када је право својине на објекту стечено по основу легализације, односно озакоњења објекта, власник тог објекта има обавезу утврђивања земљишта за редовну употребу објекта, у складу са чланом 70. овог закона. Одредба члана 105. став 6. закона предвиђа

да ако се у поступку утврђивања земљишта за редовну употребу објекта прописаним чланом 70. овог закона утврди да површина катастарске парцеле истовремено представља и земљиште за редовну употребу објекта у складу са овим законом, власник постојећег објекта стиче право својине на том грађевинском земљишту, по тржишној цени, непосредном погодбом, док став 7. исте одредбе предвиђа случај када је земљиште за редовну употребу објекта мање од катастарске парцеле на којој је објекат саграђен, у ком случају власник земљишта може преостали део земљишта отуђити власнику објекта по тржишној цени непосредном погодбом.

Имајући у виду цитиране законске одредбе, првостепени суд је био дужан да цени да ли поступак легализације бесправно изграђеног објекта туженог на парцелама које су предмет тужбеног захтева представља претходно правно питање по захтеву тужиоца за исељење туженог са тих парцела, имајући у виду правне последице до којих доводи легализација објекта у смислу стицања права својине на земљишту испод објекта и на земљишту за редовну употребу. Тужбени захтев тужиоца у том делу постављен је тако што се тражи исељење туженог са парцела, ослобођено од лица и ствари, што би практично подразумевало уклањање објекта како би се земљиште могло предати у државину тужиоцу. У ситуацији када се о правној судбини тог субјекта одлучује у управном поступку, у складу са одредбама Закона о озакоњењу објеката („Сл. гласник РС“, број 96/2015) и у ком се дефинитивно одлучује о рушењу бесправно изграђеног објекта или његовој легализацији, то је нејасан закључак првостепеног суда да наведени поступак не утиче на другачију одлуку у овој правној ствари, односно да од исхода тог поступка не зависи основаност тужбеног захтева тужиоца за исељење туженог са предметних парцела. Ово нарочито имајући у виду да је побијаном пресудом усвојен део тужбеног захтева тужиоца само за једну парцелу, а да се објекат туженог простире на пет парцела. Одредбом члана 7. став 6. Закона о озакоњењу објеката прописано је да по завршетку пописа незаконито изграђених објеката из једне зоне, односно целине, надлежни грађевински инспектор доноси појединачна решења о рушењу објекта, за све незаконито изграђене објекте који су на попису, док решење о рушењу објекта у складу са ставом 7. исте одредбе доноси грађевински инспектор, при чему се сходно одредби истог члана став 8. закона решење из става 7. овог члана (решење о рушењу објекта) неће извршавати до правноснажног окончања поступка озакоњења. Сходно изнетом, првостепени суд је био дужан да цени испуњеност разлога за прекид поступка у смислу одредбе члана 12. Закона о парничном поступку, односно у смислу одредбе члана 223. Закона.

Основан је и жалбени навод туженог да првостепени суд није одлучио о истакнутом приговору апсолутне ненадлежности суда, о ком је првостепени суд у смислу одредбе члана 316. став 2. Закона о парничном поступку био дужан да одлучи у одлуци о главној ствари, будући да о истом није одлучио у току поступка.

Основано се у жалби туженог наводи да првостепени суд није ценио доказ у виду Одлуке тужиоца од 01.07.2014. године о одлагању плаћања закупнине до увођења туженог у посед и потписивања записника о увођењу у посед. Првостепени суд налази да иако између парничних странака није потписан записник о увођењу туженог у посед, из садржине наведене Одлуке не може се утврдити на који од три уговора се иста односи, као и имајући у виду да се тужени неспорно налази у поседу парцеле 2255/1. Овако дати разлози првостепеног суда нејасни су и противречни, на шта се основано указује жалбом туженог. При постојању одлуке којом се туженом као закупцу одлаже плаћање закупнине до увођења у посед у односу на моменат закључења уговора (01.07.2014. године), на тужиоцу је био терет доказивања чињенице да је тужени, упркос постојању такве одлуке, одмах ступио у посед непокретности на дан закључења уговора. С друге стране, у погледу парцела за које није закључен

Уговор о закупу (2255/2 и 2342) и за које је тужилац истакао захтев тек у току парничног поступка када је на основу налаза вештака геодетске струке сазнао да тужени користи и наведене парцеле, тужилац ни у ком случају не може претендовати на накнаду за коришћење тих парцела почев од дана закључења уговора (01.07.2014. године) јер уговор није закључен. Обавезивање туженог на плаћање накнаде за коришћење парцела не може бити засновано на претпоставци да је ове парцеле почео да користи на дан када је закључен уговор за остале парцеле, нити првостепени суд утврђује наведену битну чињеницу када је тужени ступио у посед ових парцела и не даје разлоге о основаности тужбеног захтева тужиоца у том делу.

Испитујући правилност првостепене пресуде по жалби тужиоца, у ставовима II, IV, VI, VII и IX изреке, другостепени суд налази да је и жалба тужиоца основана. Наиме, у делу у ком одбија тужбени захтев тужиоца да се тужени исели са парцела 1114/32, 1114/31, 2255/2 и 2342, као и да тужиоцу плати закупнину и накнаду штете за коришћење парцела, првостепени суд налази да тужилац није активно легитимисан за потраживање у односу на наведене парцеле јер у Катастру непокретности није уписан као корисник истих. Основано се у жалби тужиоца наводи да првостепени суд није ценио доказе које је тужилац приложио у току поступка у виду Одлуке Скупштине општине Палилула из 1993. године којом су овде тужиоцу додељене наведене парцеле на коришћење, као и решење Општине Палилула којим је парцела број 2255/2 КО Вишњица изузета од „Словенија промет“ Београд (уписаног корисника) и дата на коришћење овде тужиоцу. Првостепени суд о наведеном не даје никакве разлоге, односно не даје разлоге да ли је на основу наведене одлуке и решења тужилац стекао статус корисника предметних парцела или то није случај. Чињеница да су друга лица уписана као корисници предметних парцела у Катастру непокретности ствара претпоставку да су та лица заиста корисници, али је реч о оборивој претпоставци па се може доказивати другачије. Подаци из Катастра непокретности се сматрају истинитим док се не докаже другачије. Тужилац је приложио доказе да је он корисник наведених парцела на основу одлуке Општине Палилула од 18.10.1993. године, којом су тужиоцу пренете на коришћење и управљање катастарске парцеле број 5245/1, 5245/3, 1114/2 и 1114/21, као и уверење Републичког геодетског завода да је деобом од катастарске парцеле 1114/21 настала катастарска парцела 1114/31, деобом од катастарске парцеле 1114/2 катастарска парцела 1114/32, док је парцела 2255/2 настала од катастарске парцеле 5245/1, а парцела број 2342 од катастарске парцеле број 5245/1, све наведене у Одлуци, као и Решење Општине од 19.12.1997. године којим је парцела број 2255/2 изузета од „Словенија промет“ Београд и дата на коришћење тужиоцу у површини од 334м<sup>2</sup>. Околност да промена права коришћења није спроведена у Катастру непокретности није од значаја за статус тужиоца као корисника, уколико је исти легитимно стекао. Сходно наведеном, првостепени суд је могао по службеној дужности или на предлог странке да прибави уверење Републичког геодетског завода о хронологији уписа корисника на предметним парцелама будући да тужилац тврди и прилаже доказ да је то право стекао 1993. године па је потребно утврдити да ли су друга лица уписана као корисници парцела пре или након тужиоца и по ком правном основу. Уколико је тужилац стекао право коришћења на овим парцелама након наведених лица тада је њихово право престало у корист тужиоца, а уколико су ова лица постала корисници по каснијем правном послу у односу на Одлуку из 1993. године онда је на описани начин тужиоцу престало право коришћења предметних парцела. Како првостепени суд није утврдио наведену битну чињеницу то се није могла испитати правилност закључка првостепеног суда о неоснованости тужбеног захтева тужиоца у том делу – за иселење туженог са предметних парцела и исплату закупнине, односно накнаде.

Како је првостепена пресуда захваћена битном повредом одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 12. Закона о парничном поступку и како је чињенично стање непотпуно утврђено, то је по жалбама тужиоца и туженог побијана пресуда укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити учињену битну повреду одредаба парничног поступка на тај начин што ће дати јасне и образложене разлоге о свим битним чињеницама на које је указано овим другостепеним решењем и утврдиће битне чињенице од којих зависи основаност тужбеног захтева тужиоца, при чему ће претходно ценити постојање услова за прекид парничног поступка до окончања поступка легализације, дајући образложене разлоге за своју одлуку о испуњености, односно неиспуњености услова за прекид поступка.

Како је укинута одлука о главној ствари то је у смислу одредбе члана 165. став 3. Закона о парничном поступку укинута и одлука о трошковима поступка па ће се о истим одлучити у коначној одлуци.

На основу изнетог одлучено је као у изреци, применом одредби члана 391. став 1. и 392. став 1. Закона о парничном поступку.

ММТ/ИП/ОПГ

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА-СУДИЈА**  
**Милица Милановић-Траиловић с.р.**

**Тачност отправка оверава**