



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД  
4 Пж 2613/15  
05.04.2017. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

ПРИВРЕДНИ АПЕЛАЦИОНИ СУД, у већу састављеном од судије Иване Павловић, председника већа, судије Дејана Ђојбашића и судије Марине Томић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „ЈАДРАН“ д.д. из Сежене, Република Словенија, кога заступа пуномоћник Бранко Илић, адвокат из Београда, против тужених 1. Завод за изградњу града Београда и 2. Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво, Београд, ради утврђења, вредност предмета спора 32.000.000,00 динара, одлучујући о жалби туженог другог реда изјављеној против пресуде Привредног суда у Београду П 1050/14 од 09.03.2015. године, у седници већа одржаној дана 05.04.2017. године, донео је следећу:

**ПРЕСУДУ**

**I ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 1050/14 од 09.03.2015. године у ставу I изреке, у делу у којем је утврђено да је тужилац искључиви власник непокретности – пословних просторија, које се налазе у згради у ул. 27. марта бр. 39 у Београду, а зграда на к.п. бр. 1868/1 КО Палилула, а које су у В листу - 2 део, ЛН бр. 2080 КО Палилула уписане под бројевима посебног дела зграде: 3/бб пословни простор површине 89 м<sup>2</sup>, за који није утврђена делатност у сутурену зграде, 5/бб пословни простор пословних услуга, површине 107 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде и 4/бб на 2503/3745 идеалних делова пословног простора пословних услуга, површине 37 м<sup>2</sup>, у сутурену зграде и **ПРЕСУЂУЈЕ**:

**УТВРЂУЈЕ СЕ** да је тужилац носилац права коришћења на непокретностима- пословним просторијама, које се налазе у згради у ул. 27. марта бр. 39 у Београду, а зграда на к.п. бр. 1868/1 КО Палилула, а које су у В листу - 2 део, ЛН бр. 2080 КО Палилула уписане под бројевима посебног дела зграде: 3/бб пословни простор површине 89 м<sup>2</sup>, за који није утврђена делатност у сутурену зграде, 5/бб пословни простор пословних услуга, површине 107 м<sup>2</sup>, у приземљу зграде и 4/бб на 2503/3745 идеалних делова пословног простора пословних услуга, површине 37 м<sup>2</sup>, у сутурену зграде, што су тужени дужни да трпе и признају.

У преосталом делу тужбени захтев тужиоца **ОДБИЈА СЕ**, као неоснован.

II Делимично се **ОДБИЈА** жалба туженог као неоснована и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Привредног суда у Београду П 1050/14 од 09.03.2015. године, у ставу II изреке.

## Образложење

Пресудом Привредног суда у Београду П 1050/14 од 09.03.2015. године у ставу I изреке одлучено је да се усваја тужбени захтев тужиоца „ЈАДРАН“ д.д. из Сежене, Република Словенија и утврђује да је тужилац искључиви власник непокретности-пословних просторија који се налазе у згради у ул. 27. марта бр. 39 у Београду, а зграда на к.п. бр. 1868/1 КО Палилула, а које су у В листу - 2 део, ЛН бр. 2080 КО Палилула уписане под бројевима посебног дела зграде: 3/бб пословни простор површине 89 м<sup>2</sup>, за који није утврђена делатност у сутурену зграде, 5/бб пословни простор пословних услуга, површине 107 м<sup>2</sup> у приземљу зграде и 4/бб на 2503/3745 идеалних делова пословног простора пословних услуга, површине 37 м<sup>2</sup> у сутурену зграде, што су тужени: 1. Завод за изградњу града Београда и 2. Република Србија. У ставу II изреке пресуде обавезан је тужени другог реда да тужиоцу исплати износ од 1.529.000,00 динара на име трошкова парничног поступка, у року од 8 дана од дана писменог отправка пресуде.

Благовременом жалбом тужени другог реда побија првостепену пресуду из свих разлога прописаних одредбом чл. 373. Закона о парничном поступку, па предлаже да се побијана пресуда преиначи у смислу жалбених навода.

Одговор на жалбу није поднет.

Испитујући побијану пресуду, у смислу одредби чл. 386. Закона о парничном поступку, Привредни апелациони суд налази да је жалба туженог другог реда делимично основана.

Према чињеничном стању утврђеном од стране првостепеног суда, тужилац тужбом тражи да суд утврди да је искључиви власник непокретности-пословних просторија које се налазе у згради у ул. 27. марта бр. 39 у Београду, а зграда на к.п. бр. 1868/1 КО Палилула, а које су у В листу - 2 део, ЛН бр. 2080 КО Палилула уписане под бројевима посебног дела зграде: 3/бб пословни простор површине 89 м<sup>2</sup>, за који није утврђена делатност у сутурену зграде, 5/бб пословни простор пословних услуга, површине 107 м<sup>2</sup> у приземљу зграде и 4/бб на 2503/3745 идеалних делова пословног простора пословних услуга, површине 37 м<sup>2</sup>, у сутурену зграде.

Првостепени суд је у увидом у Извод из листа непокретности број 2080, Републичког Геодетског завода Служба за катастар непокретности Београд 1, КО Палилула, утврдио да је у В листу непокретности-2. део на парцели број 1868/1, на адреси 27. марта 39, под бројем посебног дела 3/ББ, у сутурену, уписан пословни простор за који није утврђена делатност-сутерен II, површине 89 м<sup>2</sup>, а да је као носилац права уписана Република Србија, Завод за изградњу града Београда, а као врста права, односно облик својине наведено је право коришћења-држава својина, са уделом 1/1; под бројем 4/ББ, такође у сутурену, уписан је пословни простор пословних услуга, површине 37 м<sup>2</sup>, површине 37 м<sup>2</sup>, те је као носилац права уписана Република Србија, Завод за изградњу града Београда, а као врста права, односно облик својине, право коришћења-држава својина, са уделом 2503/3745, док се под бројем 5/ББ, у приземљу налази пословни простор пословних услуга, површине 107 м<sup>2</sup>, за који је, такође, као носилац права уписана Република Србија, Завод за изградњу града Београда, а као врста права, односно облик својине наведено је право коришћења- држава својина, са уделом 1/1. Из Уговора о купопродаји, закљученог између првотуженог као продавца и радне организације „Јадран“ експорт-импорт, Сежана, као купца, заведен код првотуженог под бројем 174/219, од 14.09.1978. године, првостепени суд је утврдио да је предмет купопродаје пословни простор- 2 локала са помоћним просторијама, означеним у ситуационом плану Главног пројекта-основа приземља као локал II и III, а

налазе се у објекту Б стамбено пословног блока 27. март у Београду. Површина локала II износи 58,95 м<sup>2</sup>, а локала III 77,30 м<sup>2</sup>, што укупно износи 136,25 м<sup>2</sup>. Локали имају засебне магацинске и помоћне просторије. На полеђини уговора налази се печат Републичке управе јавних прихода, одељење Палилула у Београду, у коме је наведено да је плаћен порез на промет непокретности и права, дана 13.12.1978. године.

Из садржине Анекса уговора уз уговор број 174/219 од 14.09.1978. године, заведен код тужиоца под бројем 174/10 од 08.01.1981. године, првостепени суд је утврдио да је исти закључен између првотуженог као продавца и радне организације „Јадран“ експорт-импорт, Сежана као купца, те да је у чл. 2 анекса наведено да се мења чл. 1. основног уговора тако да је предмет купопродаје пословни простор- 2 локала са помоћним просторијама, све означено у ситуационом плану главног пројекта - основа приземља као локал II и III, а налази се у објекту Б1 стамбено пословног блока „27 март“ у Београду. Површина локала II износи 58,95 м<sup>2</sup>, а локала III 77,30 м<sup>2</sup>, а магацински простор у сутерену 49,98 м<sup>2</sup> испод горњег простора. II допунски уговор уз уговор број 174/219 од 14.09.1978. године, заведен код првотуженог под бројем S-174/4 од 16.09.1982. године, закључен је између Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште, кога заступа Завод за изградњу града Београда, као продавца и тужиоца као купца, те је у члану 1. наведено да уговорне стране сагласно констатују да су закључиле уговор број 174/219 од 14.09.1978. године и анекс број 174/10 од 08.01.1981. године о купопродаји 2 локала са помоћним просторијама, укупне површине како су наведене у уговору и анексу. У члану 2 наведено је да, услед измене пројекта, помоћним просторијама уз локал грађевински припада и магацински простор површине 71,07 м<sup>2</sup>. Уговора број 5 48/52 од 25.12.1984. године, закључен је између Градског СИЗ за грађевинско земљиште града Београда и радне организације „Јадран“ експорт-импорт, Сежана, као инвеститора. Предмет уговора је утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изградњу дела пословног простора ул локал у објекту Б-1 блок 27. март у Београду. У члану 1. уговорне стране су сагласно констатовале да су закључиле основни уговор под бројем 174/219 од 14.02.1978. године, Анексе уговора који су заведени под бројем 174/10 од 08.05.1981. године и 5-174/4 од 16.09.1982. године, све о купопродаји 2 локала са помоћним просторијама означено у ситуационом плану Главног пројекта-основа приземља, као и локал II и III, а налазе се у објекту Б-1 стамбено пословног блока 27. март у Београду. Површина локала II износи 58,95 м<sup>2</sup>, а локала III 77,30 м<sup>2</sup>, што укупно износи 136,25 м<sup>2</sup>. Локали имају засебне магацинске помоћне просторије на истом нивоу, магацински простор у сутерену од 49,96 м<sup>2</sup> испод горњег нивоа. У члану 2. је наведено да је услед промене пројекта, помоћним просторијама, уз локале наведене у претходном члану, грађевински припада и магацински простор површине 71,07 м<sup>2</sup>. Чланом 10. инвеститор, овде тужилац се обавезао да поред накнаде за уређивање земљишта коју плаћа по овом уговору, обезбеди средства и уговори изградњу пословног простора, са извођењем радова на изградњи објекта. Закључени Уговор о купопродаји непокретности, Анекс уговора и Допунски уговор нису били оверени код суда.

Увидом у Историјски извод из судског регистра Окружног суда у Копру, сл. бр. III Rsrq 2135/2001, првостепени суд је утврдио да је тужилац правни следбеник РО Јадран експорт-импорт, Сежана. Потврдом број 34087 Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда је потврдила да је тужилац измирио своју финансијску обавезу у складу са уговором о купопродаји број 174/219, анексом број 174/10, II допунским уговором број С-174/4 и уговором број С 48/53. Обавеза је измирена на име куповине пословног простора-два локала са помоћним просторијама-основа приземља, локал II и III, а налазе се у објекту Б1 стамбено пословног блока 27. март у Београду. Наведено је да површина локала II износи 58,95 м<sup>2</sup>, а локала III 77,30 м<sup>2</sup>, што укупно

износи 136,25 м<sup>2</sup>. Локали имају засебне магацинске и помоћне просторије на истом нивоу и магацински простор у сутерену од 49,98 м<sup>2</sup>.

Увидом у Допис Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 10541/96000-VI-6 од 07.11.1996. године и Службени лист Града Београда“ бр. 10-877, првостепени суд је утврдио да је вршење стручних послова за потребе заједнице било поверено Заводу за изградњу града Београда, као и да је тужени обавештен да су престала његова овлашћења да заступа Градски СИЗ за грађевинско земљиште, почев од 01.01.1995. године.

На спорну околност идентификације и површине спорних пословних просторија, првостепени суд је одредио извођење доказа путем вештачења од стране вештака грађевинске струке.

Из Налаза и мишљења вештака грађевинске струке АА од 23.01.2012. године, првостепени суд је утврдио даје спорни пословни простор изведен и да у потпуности одговара Решењу од 27.11.1985. године којим је првотуженом одобрена употреба истог у површини два локала од 134,20 м<sup>2</sup> у приземљу и два магацина 47,96 м<sup>2</sup>+71,07 м<sup>2</sup>, односно 119,05 м<sup>2</sup> (од укупно изведених 184,60 м<sup>2</sup>). Навео је да је упис у Катастар непокретности, на основу кога је издат Извод из листа непокретности бр. 2080 КО Палилула бр. 952-516-3518/10 од 26.11.2010. године извршен на основу неважећег Решења о употреби број 351-709/77-11-02 од 29.12.1978. године а које Решење је измењено новим Решењем број 351-898/85-II- 02 од 27.11.1985. године, те да извршени упис не одговара изведеном и одобреном. Даље је навео да квадратура простора из одобрене пројектне документације у потпуности одговара уговореној површини локала, тј. незнатно је мања и уместо уговорених 136,25 м<sup>2</sup>, одобрено је и изведено 134,20 м<sup>2</sup>.

Првостепени суд је даље из садржине Одлуке о оснивању и организовању друштва са ограниченом одговорношћу од 22.07.1991. године, утврдио да су радници запослени у предузећу „Јадран експорт-импорт“ Сежана, а који раде у представништву у Београду донели одлуку о оснивању и организацији предузећа за спољну и унутрашњу трговину „Фидес“ са седиштем у Београду у ул. 27. марта 39. Увидом у Потврду „Друштва за саветовање и управљање“ д.о.о. Љубљана, Словенија од 21.05.2014. године, првостепени суд је утврдио да је приликом власничког преобликовања друштва Јадран Сежана у имовину предузећа била укључена и непокретност - пословни простор, који се састоји од два локала на локацији 27. марта у Београда, а које је предузеће купило на основу Уговора бр. 174/2019\_од 14.09.1978. године. Дописом Министарства правде Републике Словеније, упућеним електронским писмом, дана 28.03.2014. године, овде тужиоцу, Министарство правде Словеније је потврдило да су уписи права својине након извршене својинске трансформације над правним лицима из Републике Србије, били такође и стварно извршени. Дописом Министарства Финансија РС бр. 464-01-00053/2014-05 од 07.03.2014. године констатовано је да се Република Словенија залаже за директну примену Споразума о питањима сукцесије, односно не условљава његову примену закључењем билатералног споразума, те да су такав став заузели словеначки судови у више судских поступака, као и да је Влада РС у складу са Уредбом о заштити имовине делова предузећа чије је седиште на територији бивших Република СФРЈ донела закључке о враћању локала словеначким правним лицима и дала сагласност на споразуме о утврђивању удела.

На крају, првостепени суд је утврдио да међу парничним странкама није било спорно да су предметни уговори између тужиоца и туженог првог реда били закључени, те да је тужилац по наведеним уговорима у целости исплатио купопродајну цену. Даље се утврђује да је тужени првог реда, у одговору на тужбу тужиоца, признао тужбени захтев тужиоца, са образложењем да нема правни интерес за учешће у спору

јер је сходно предметним уговорима био заступник Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште, за чији рачун је вршено плаћање купопродајне цене за предметне локале и магацински простор, те да је заступничко својство трајало до 01.01.1995. године.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је побијаном одлуком садржаном у ставу I изреке првостепене пресуде у целости усвојио тужбени захтев тужиоца као основан.

Правилан је став првостепеног суда да се у конкретном случају у погледу стварних права на предметним непокретностима има применити Закон о потврђивању споразума о питањима сукцесије и прилог Г Споразума, обзиром да је истим регулисана приватна својина и стечена права.

Одредбама Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, регулисана је приватна својина и стечена права. Сходно члану 1. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, предвиђено је да ће приватна својина и стечена права грађана или других правних лица СФРЈ бити заштићена од стране Држава сукцесора у складу са одредбама овог Прилога. Према чл. 2. став 1. подпараграф а) Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, предвиђено је да ће права на покретну и непокретну имовину која се налази на територији државе сукцесора на коју су грађани или друга правна лица СФРЈ имала право на дан 31.12.1990. године, бити призната, заштићена и враћена у првобитно стање од стране те државе у складу са утврђеним стандардима и нормама међународног права, и то независно од националности, држављанства, боравишта и пребивалишта таквих лица. Овим се обухватају лица која су након 31.12.1990. године стекла држављанство или ново пребивалиште или боравиште у Држави различитој од Државе сукцесора. Особе које нису биле у могућности да остваре таква права ће имати право на накнаду у складу са грађанским и међународним правним нормама. Према чл. 2. став 1. подпараграф б) Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, сваки намерни пренос права на покретну или непокретну имовину извршен после 31.12.1990. године закључен под притиском или супротно подпараграфу (а) овог члана ће бити ништаван. Сходно чл. 2. став 2. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, сви уговори закључени између грађана или других правних лица СФРЈ почев од 31.12.1990. године укључујући и оне закључене од стране јавних предузећа, биће поштовани без икакве дискриминације. Свака Држава сукцесор ће обезбедити извршавање обавеза на основу таквих уговора, у случајевима где је распадом СФРЈ било онемогућено извршавање таквих уговора. Надаље, сходно члану 4. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, Државе сукцесори ће предузети такве активности које могу бити захтеване општим правним принципима и на други начин предвиђене да би се обезбедила ефикасна примена принципа који се наводе у овом Прилогу као што је закључивање билатералних споразума и обавештење својих судова и других овлашћених органа. Према члану 5. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, претходно наведене одредбе овог Прилога неће поништити одредбе билатералних споразума закључених по истим питањима између Држава сукцесора, који по одређеним питањима могу бити коначни између тих Држава. Одредба члана 7. Прилога Г Споразума о питањима сукцесије, предвиђа да ће сва физичка и правна лица из сваке Државе сукцесора на основу реципроцитета имати иста права приступа судовима, административним већима и телима те Државе и других Држава сукцесора с циљем остваривања заштите њихових права.

На основу утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је закључио да се предметне непокретности налазе у режиму државне својине са уписаним правом коришћења у корист туженог првог реда, да је тужени првог реда предметним уговорима на купца, овде тужиоца, могао пренети само право коришћења на спорним непокретностима, те да је услед исплате купопродајне цене извршене у уговореним

роковима, односно пре 31.12.1990. године, право коришћења правни претходник тужиоца стекао пре наведеног датума. Првостепени суд је, такође, утврдио да је над правним претходником тужиоца извршено власничко преобликовање друштва у складу са законима Републике Словеније, да је приликом власничког преобликовања друштва, овде тужиоца, у имовину предузећа била укључена и непокретност, пословни простор који се састоји од два локала на локацији 27. марта у Београду, које је предузеће купило на основу Уговора од 14.09.1978. године, те да је у складу са одредбом чл. 82. Закона о основама својинскоправних односа, тужилац стекао право својине на предметним непокретностима на којима је правни претходник тужиоца до 31.12.1990. године имао право коришћења.

Основано се жалбеним наводима туженог другог реда указује да је првостепена одлука садржана у ставу I изреке пресуде заснована на погрешној примени материјалног права.

Погрешан је закључак првостепеног суда да је тужилац на основу извршене власничке трансформације тј. приватизације у Републици Словенији стекао право власништва, односно својине на предметним непокретностима, те да су у конкретном случају били испуњени услови из чл. 82. Закона о основама својинско правних односа. Наиме, првостепени суд закључује да је тужилац својинском трансформацијом из друштвеног предузећа у приватно, у складу са прописима Републике Словеније, могао стећи својину на непокретности у Републици Србији и то по одредбама Споразума о сукцесији, руководећи се дописом Министарства правде Републике Словеније од 28.03.2014. године, којим се потврђује да су уписи права својине након извршене својинске трансформације над правним лицима из Републике Србије били такође и стварно извршени. Дакле, првостепени суд налази да је у овом случају Споразум о питањима сукцесије материјални правни основ да тужилац на основу приватизације извршене по прописима Републике Словеније стекне власништво на непокретностима у Републици Србији. Међутим, члан 2. прилог Г Споразума о сукцесији предвиђа да ће права на непокретну и покретну имовину, која се налази на територији државе сукцесора, на коју су грађани и друга правна лица СФРЈ имали права на дан 31.12.1990. године, бити призната, заштићена и враћена у првобитно стање од стране те државе. Стога, како првостепени суд није применио наведену одредбу Споразума, коју је требао да примени, то је уследио погрешан закључак првостепеног суда да је тужилац на основу извршене власничке трансформације тј. приватизације у Републици Словенији могао стећи више права тј. право власништва на предметној непокретности, иако је на дан 31.12.1990. године, како то правилно закључује и суд, тужилац имао само право коришћења.. Чињеница је да су уговорне стране, тужилац, односно правни претходник тужиоца, „Радна организација Јадран експорт-импорт“ Сежана као купац, а на страни продавца, овде тужени првог реда, у време закључења уговора, биле друштвена предузећа. Чињеница је и та да је тужени првог реда био заступник продавца, градског СИЗ за грађевинско земљиште. Предмет уговора о купопродаји су пословне просторије, које чине предмет тужбе у овој правној ствари, и исте су биле у режиму друштвене својине, како то правилно закључује првостепени суд. Наведено се потврђује и из налаза и мишљења вештака грађевинске струке АА од 23.01.2012. године, који је констатовао да је упис у катастар непокретности управо извршен на основу решења о употреби 29.12.1978. године, које је измењено решењем о употреби 27.01.1985. године, а наведеним решењима туженом првог реда одобрена је употреба пословног простора која по својој површини одговара уговореној површини локала. Из садржине Извода из листа непокретности бр. 2080 Републичког геодетског завода Служба за катастар непокретности, се утврђује да се наведене непокретности налазе у режиму државне својине у корист туженог другог реда, док је као носилац права

коришћења, укњижен тужени првог реда. Наведено управо указује да је правни послом између парничних странака на тужиоца управо пренето право коришћења, у складу са тада важећим Законом о промету непокретности („Сл. гласник СР Србије“ 15/74) који је предвиђао могућност да друштвена правна лица могу међусобно стицати и отуђивати зграде и пословне делове зграде правним послом уз накнаду или без накнаде. Имајући у виду да из доказа изведених у току поступка, а полазећи од материјално правних одредби које су цитиране, произлази да до 31.12.1990. године, правни претходник тужиоца није могао стећи право својине (приватна својина), него је могао стећи само право располагања и коришћења на непокретности, која је била у друштвеној својини. Наведено је у складу са једним од основних начела које важи у правним односима, а то је да једно лице не може на друго лице пренети више права него што само има. Право коришћења, као грађанско-правни израз друштвене својине представља субјективно имовинско право друштвених правних лица које се састоји у њиховом овлашћењу да непокретност држе, користе и њоме располажу. Дакле, преносом права коришћења непокретности у друштвеној својини са једног на друго друштвено-правно лице врши се отуђење права располагања и управљања том непокретношћу, која је по правним дејствима извршеног преноса једнака преносу права својине са власника на правног следбеника те ствари у приватној својини.

Из наведених разлога, првостепену пресуду је у делу става I изреке ваљало преиначити, те усвојити захтев тужиоца за утврђење права коришћења на предметним непокретностима, а одбити захтев тужиоца за утврђење да је искључиви власник на истим непокретностима, а како је ближе одлучено у ставу I изреке другостепене одлуке, у смислу чл. 394. ст. 1. тач. 4. Закона о парничном поступку. Имајући у виду да је тужилац у овом спору успео са својим захтевом према туженима за утврђење права коришћења на предметним непокретностима, то је правилна одлука о трошковима парничног поступка, садржана у ставу II изреке првостепене пресуде.

Из изложеног, у смислу чл. 401. ст. 1. тач. 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у ставу II изреке другостепене одлуке.

ДЂ/ММ/СС

**ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА – СУДИЈА  
Ивана Павловић,с.р.**

**За тачност отправка**