



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**УПРАВНИ СУД**  
**4 У.7871/15**  
**29.09.2017. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Управни суд, у већу састављеном од судија: Душанке Марјановић, председника већа, Весне Лазаревић и Радојке Маринковић, чланова већа, са судским саветником Горданом Војновић, као записничарем, одлучујући у управном спору по тужби тужиоца А.А., ..., ул. ... бр. ..., чији је пуномоћник Б.Б. из ..., ул. ... бр. ..., поднетој против туженог Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, чија је надлежност за одлучивање по жалби у катастарским предметима поверена Републичком геодетском заводу, Београд, Булевар Војводе Мишића бр. 39, ради поништаја решења туженог број: 952-01-00527/2015-15 од 01.04.2015. године, уз учешће заинтересованог лица В.В. из ..., ул. ... бр. ..., у предмету катастра, након усмене јавне расправе одржане дана 28.09.2017. године, у нејавној седници већа, одржаној дана 29.09.2017. године, донео је

### **ПРЕСУДУ**

**I** Тужба **СЕ УВАЖАВА, ПОНИШТАВА** решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, број: 952-01-00527/2015-15 од 01.04.2015. године и предмет **ВРАЋА** надлежном органу на поновно одлучивање.

**II** **ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** тужени орган Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, да тужиоцу А.А., ул. ... бр. ..., накнади трошкове управног спора у износу од 35.870,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема пресуде.

### **Образложење**

Оспореним решењем одбијена је као неоснована жалба тужиоца изјављена против решења Републичког геодетског завода Републике Србије, Службе за катастар непокретности Београд 1 број: 952-04-100/2014 од 07.11.2014. године, којим решењем је на згради број ..., на адреси ул. ... бр. ..., постојећој на катастарској парцели број ..., уписаној у лист непокретности број ... КО ... на А.А. Из ,, као заједничка својина, Г.Г.

Из „, као заједничка својина и Д.Д. из ..., као заједничка својина, дозвољен упис новоформираног посебног дела: упис стана број ... на адреси ул. ... бр. ..., трособног, на четвртом спрату, површине ... м2 и то упис права својине, у корист В.В. из ..., са уделом ..., као и упис терета: право својине уписано по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе.

Тужбом, поднетом Управном суду преко пуномоћника дана 22.05.2015. године, тужилац је оспорио законитост решења туженог органа из свих законом прописаних разлога наводећи да је упис права својине дозвољен на основу Уговора о суинвестирању непокретности овереног пред Првим основним судом у Београду под бројем Ов.І бр. ... од 19.09.2010. године иако тај уговор не садржи *clausula intabulandi*, па као такав није подобан за упис права својине на објектима, као ни на њиховом посебном делу, већ је у члану 5. овог уговора наведено да је инвеститор (тужилац) преузео обавезу да суинвеститору (В.В.), дозволи да предметни стан укњижи као власник без његове даље сагласности и присуства, али тек накнадно, када се закључи купопродајни уговор, тј., када се за то стекну услови, што значи да уговор о суинвестирању предвиђа закључење још једног акта – уговора о купопродаји којим би се правни однос две стране коначно уредио, а тај уговор о купопродаји никада није закључен. Истакао је да је означени стан био и предмет захтева за изузимање из стечајне масе тужиоца који је поднет Привредном судом у Београду дана 27.05.2014. године у које време је А.А. било у стечајном поступку који је касније обустављен, а тим захтевом је тражено да се стан број 8 изузме из стечајне масе јер је В.В. наводно постао ванкњижни власник наведеног стана. Тај захтев за изузимање је Привредни суд одбио и В.В. упутио на парницу како би у парници доказао право својине на наведеном стану, међутим ту парницу подносилац захтева за излучно потраживање никада није покренуо, нити је о томе доставио доказ што значи да је спорно чак и само право В.В. на предметном стану које право Привредни суд није сматрао основаним. Тужилац је надаље тужбом указао да је наведени стан тренутно у власништву тужиоца који се налази у поступку реорганизације, на основу предлога плана реорганизације од 03.03.2014. године, ажурираног 27.05.2014. године који план је усвојио Привредни суд у Београду и у том плану је стан наведен као имовина тужиоца, како стоји и у извештајима и записницима сачињеним у поступку стечаја посебно додајући да је тужени орган у оспореном решењу погрешно закључио да сагласност инвеститора А.А. дата суинвеститору В.В. да се може укњижити на непокретности која је предмет уговора (*clausula intabulandi*) није везана за одређени услов или рок, у ситуацији када та сагласност уопште и не постоји и није дата, што је потпуно очигледно и видљиво из самог текста уговора, те понављајући да уговор о купопродаји као услов за давање *clausula intabulandi*, никада није закључен, јер за то није било услова, пошто се иза овог правног посла крио други правни посао, имајући у виду да се у списима предмета нигде не види доказ на који начин је купац исплатио продавца за предметни стан, тужилац је предложио да суд тужбу уважи, оспорено решење поништи, а туженог обавезе на накнаду трошкова спора за састав тужбе по АТ у износу од 36.000,00 динара увећан за износ судских такси по ТТ. На усменој јавној расправи од 28.09.2017. године пуномоћник тужиоца је у свему остао при наводима из тужбе и постављеном туженом захтеву истичући да катастар није могао да изврши укњижбу на основу уговора о суинвестирању јер је то супротно члану 87. Закона о државном премеру и

катастру, а због постојања уговорног услова. Осим трошкова тражених у тужби пуномоћник тужиоца је истакао и захтев за трошкове на име приступа на јавну расправу у износу од 37.500,00 динара.

У одговору на тужбу, Републички геодетски завод, Београд, који је преузео другостепене катастарске предмете од туженог органа, је у свему остао при разлозима изнетим у образложењу оспореног решења са предлогом да суд тужбу одбије као неосновану.

Заинтересовано лице В.В. на тужбу није одговорило.

Управни суд је одржао усмену јавну расправу дана 28.09.2017. године, применом одредбе члана 34. став 2. Закона о управним споровима („Службени гласник РС”, бр. 111/09), у присуству пуномоћника тужиоца, а у одсуству уредно позваних туженог органа и заинтересованог лица, у складу са одредбом члана 38. Закона о управним споровима.

По разматрању навода тужбе, одговора на тужбу, списа ове управне ствари и речи пуномоћника тужиоца изнетих на усменој јавној расправи, испитујући оспорени акт у смислу одредбе члана 41. Закона о управним споровима („Службени гласник РС”, бр. 111/09), након усмене јавне расправе одржане у смислу одредби члана 2, члана 33. став 1. и члана 34. став 2. Закона о управним споровима, Управни суд је нашао да је тужба основана.

Према стању у списима и разлозима образложења оспореног решења В.В. из ... је поднео захтев за провођење промене уз који је приложио доказ о насталој промени – изјаву оверену пред Другим основним судом у Београду под Ов.1 бр. ... од 07.04.2017. године, препис правоснажног решења о одобрењу за изградњу број: 351-668/07 од 12.12.2007. године, потврду о пријему документације број: 351.2-343/2008 од 08.12.2008. године, пријаву и изјаву, записник о извршеном увиђају, скицу одржавања премера, скицу са спецификацијом посебног дела који је оверио и израдио ГЕО-ИНФО дана 10.02.2014. године, те уговор о суинвестирању непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.1 бр. ... од 17.09.2010. године. По спроведеном поступку првостепени орган је утврдио да су испуњени услови из члана 86. Закона о државном премеру и катастру (“Службени гласник РС” бр. 72/09...65/13) и чланови 1. и 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима грађеним без грађевинске дозволе (“Службени гласник РС” бр. 25/13) па је дозволио упис тражене промене на описаној непокретности, у корист подносиоца. Против овог решења овде тужилац је изјавио жалбу, а одлучујући о жалби тужени је нашао да је првостепени орган правилно утврдио да је уговор о суинвестирању непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов.бр. I ... од 19.09.2010. године закључен између тужиоца као инвеститора и В.В. из ..., као суинвеститора, да су се уговарачи сагласили да инвеститор средствима суинвеститора изгради стан у стамбено пословном комплексу Врачар укупне површине ... м2, по структури трособан, означен бројем ... на четвртом спрату, да је купопродајна цена у потпуности исплаћена даном потписивања – закључења уговора и да се за то неће издавати посебна признаница, док је у члану 5.

уговорено да предметни стан укњижи нови власник без даље сагласности и присуства тужиоца, кад се за то буду стекли услови (*clausula intabulandi*), док су се чланом 6. Уговора, обавезали да објекат у коме се налази предметни стан буде изграђен у свему у складу са законом, према одобреном пројекту, уз евентуалне измене габарита унутрашњих просторија стана, без битног ремећења структуре, зашта ће бити прибављена употребна дозвола и извршена укњижба суинвеститора у земљишним књигама о трошку инвеститора, док ће на дан исплате укупног износа из члана 2. уговора суинвеститору бити предата сва оригинална власничка документација о предметној непокретности, као и докази о измиреним пореским обавезама у вези пореза на пренос апсолутних права. Првостепени орган је такође утврдио да је инвеститору, овде тужиоцу, као и Д.Д. и Г.Г. издато одобрење за изградњу стамбено пословног објекта спратности По+П+4+Пк, на грађевинској парцели формираној од катастарске парцеле ... КО ... у ул. ... бр. ... у Београду, укупне БРГП пре свих етажа објекта ... м<sup>2</sup> (обрачунато по ЈУС-у) од чега је надземна површина ... м<sup>2</sup>, а подземна ... м<sup>2</sup>. Првостепени орган је још утврдио и да је Потврдом о пријему документације Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе града Београда IX-18 број: 351.2-343/2008 од 08.12.2008. године именованим инвеститорима потврђен пријем документације за извођење радова на изградњи описаног објекта за који је урађен Елаборат геодетских радова од стране геодетског бироа "ГЕО-ИНФО" из Београда, који садржи геодетски снимак објекта, спецификацију посебног дела објекта, скицу посебног дела објекта, пријаву промене, Изјаву геодетског бироа, Скицу одржавања премера и Записник о извршеном увиђају. На основу садржине исправа приложених у списима предмета тужени је оценио да је првостепени орган правилно закључио да су испуњени услови за упис права својине у корист подносиоца захтева по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, с обзиром да из означеног Уговора о суинвестирању произлази да исти представља исправу о правном послу која по садржини и форми испуњава услове за упис у катастар непокретности, као и да обавеза исплате износа купопродајне цене није уговорена као услов за упис права својине на предметном стану, па је применом одредбе члана 230. став 1. Закона о општем управном поступку донео одлуку као у диспозитиву оспореног решења.

Одредбом члана 86. Закона о државном премеру и катастру („Службени гласник РС”, бр. 72/09...65/13), ставом 1. је прописано да се упис у катастар непокретности врши на основу приватне или јавне исправе, која је по садржини и форми подобна за упис, а ставом 2. да исправа за упис мора нарочито да садржи: 1) место и датум састављања, односно овере; 2) означавање непокретности на коју се исправа односи према подацима катастра непокретности (катастарска општина, број и површина парцеле, број и површина објекта, број и површина посебног дела објекта); 3) презиме и име једног родитеља, односно назив, пребивалиште, односно боравиште, или седиште и јединствени матични број грађана, односно матични број уписаног претходника и лица у чију се корист упис захтева.

Одредбом члана 87. наведеног закона, ставом 1. је прописано да приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис, мора: 1) бити сачињена у писаној форми уз оверу

потписа лица између којих се исправа сачињава, ако посебна форма исправе није прописана посебним законом; 2) садржавати изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена. Ставом 2. истог члана је прописано да ако изјава о дозволи уписа није садржана у приватној исправи, односно исправи о правном послу, може бити дата у посебној исправи уз оверу потписа лица које изјаву даје.

Одредбом члана 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (“Службени гласник РС”, бр. 25/13) је прописано да се упис права својине на бесправно изграђеним објектима врши на основу јавних и приватних исправа које су подобне за упис права својине на земљишту и објектима, у складу са одредбама овог закона, закона којима се уређује планирање и изградња, основе својинско-правних односа и државни премер и катастар (у даљем тексту: докази).

Код оваквог чињеничног и правног стања ове управне ствари, по оцени Управног суда, првостепеним решењем је уз погрешну примену материјалног права и то члана 86. Закона о државном премеру и катастру (“Службени гласник РС”, бр. 72/09, 18/10, 65/13) и члана 2. Закона о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе (“Службени гласник РС”, бр. 25/13) дозвољен упис права својине на стану бр. ... у ул. ... бр. ... у Београду у корист В.В. из ... са уделом ... и упис терета: право својине уписано по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, будући да је првостепени орган одлуку донео позивајући се на Уговор о суинвестирању непокретности оверен пред Првим основним судом у Београду под Ов. 1 бр. ... од 17.09.2010. године иако тај уговор, и по налажењу овог суда, а на шта основано тужбом, претходно жалбом, указује тужилац, не представља исправу подобну за упис у смислу члана 86. Закона од државном премеру и катастру, односно приватну исправу подобну за упис у смислу члана 87. истог закона. Ово стога што Уговор о суинвестирању који се налази приложен у списима предмета не садржи изјаву о дозволи уписа, која није условљена нити орочена, како је то прописано цитираном одредбом члана 87. став 1. тачка 2) Закона од државном премеру и катастру, већ напротив, одредбом члана 5. уговорне стране, инвеститор, овде тужилац и суинвеститор, овде заинтересовано лице В.В., су се споразумели да инвеститор преузме обавезу да суинвеститору у купопродајном уговору (који тек треба да буде закључен како произлази из садржине ове одредбе) дозволи да предметни стан укњижи као нови власник, без његове даље сагласности и присуства, кад се за то буду стекли услови (clausula intabulandi). С обзиром да у списима предмета купопродајног уговора чије закључење је уговорено одредбом члана 5. Уговора о суинвестирању од 17.09.2010. године, нема, односно такав уговор подносилац захтева В.В. није приложио уз захтев од 28.01.2014. године за упис права својине на бесправно изграђеном делу објекта у ул. ... бр. ..., на кат.парцели бр. ... КО ..., то нису били испуњени услови да се упис по захтеву дозволи пошто приватна исправа која је поднета уз захтев по својој садржини није подобна за упис. Наиме, Уговор о суинвестирању оверен 17.09.2010. године, не садржи изјаву о дозволи уписа, већ изражену намеру да ће таква изјава о дозволи уписа бити дата, али у купопродајном уговору (кога нема). Како тужени погрешну примену материјалног права учињену од стране првостепеног органа својим решењем није отклонио, поступио је противно

одредби члана 230. Закона о општем управном поступку (“Службени лист СРЈ”, бр. 33/97 и 31/01 и “Службени гласник РС”, бр. 30/10) на који пропис се позвао када је одлучио о одбијању жалбе тужиоца. Ово стога што наведена одредба закона прописује да ће другостепени орган одбити жалбу када утврди да је поступак који је решењу претходио правилно спроведен и да је решење правилно и на закону засновано, а жалба неоснована, кад нађе да је у првостепеном поступку било недостатака, али да они нису могли имати утицаја на решење ове управне ствари, као и кад другостепени орган нађе да је првостепено решење засновано на закону, али због других разлога, а не због оних који су у решењу наведени, он ће у свом решењу изложити те разлоге, а жалбу одбити. Имајући у виду да не само да није био испуњен ниједан од законом приписаних услова за одбијање жалбе, већ да је другостепени орган нашао да је првостепени орган правилно констатовао на основу садржине приложених исправа да су испуњени услови за упис права својине у корист подносиоца захтева по Закону о посебним условима за упис права својине на објектима изграђеним без грађевинске дозволе, те посебно да Уговор о суинвестирању непокретности Ов. 1 бр. ... од 17.09.2010. године представља исправу о правном послу која по садржини и форми испуњава услове за упис у катастар непокретности при чему означени уговор не садржи изјаву о дозволи уписа, то је Управи суд нашао да је оспорено решење донето и уз повреду одредбе члана 199. став 2. Закона о општем управном поступку, којим је, између осталог, прописано да образложење решења садржи утврђено чињенично стање, правне прописе и разлоге који с обзиром на утврђено чињенично стање упућују на решење какво је дато у диспозитиву, због чега је морало бити поништено.

Следом изложеног, налазећи да је оспореним решењем повређен закон на штету тужиоца, Управни суд је, применом одредби члана 40. став 2. и члана 42. став 1. Закона о управним споровима (“Службени гласник РС”, бр. 111/09), донео одлуку као у ставу I диспозитива пресуде. У извршењу ове пресуде тужени ће у поновном поступку отклонити повреде правила управног поступка на које му је указано и након што правилно примени одговарајуће одредбе процесног и материјалног права донеће правилну и на закону засновану одлуку придржавајући се примедба суда у погледу поступка изнетих у овој пресуди, у року и на начин прописан одредбом члана 69. став 2. истог закона.

Решавајући о захтеву тужиоца за накнаду трошкова управног спора, сагласно одредбама чл. 66. и 67. Закона о управним споровима („Службени гласник РС”, бр. 111/09), Управни суд је применом одредби чл. 150, 153. став 1. и члана 154. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС”, бр. 72/11), на чију сходну примену упућује одредба члана 74. Закона о управним споровима, нашао да је захтев основан, будући да је тужилац у вези са овим управним спором имао трошкове за заступање од стране пуномоћника из реда адвоката и то на име састава тужбе у износу од 16.500,00 динара, за приступ адвоката на јавну расправу од 28.09.2017. године, у износу од 18.000,00 динара, укупно 34.500,00 динара, који износ је одмерен сагласно одредбама чл. 4. и 14. у вези са тарифним бројем 43. и 44. Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката („Службени гласник РС”, бр. 121/12), као и трошкове на име судских такси за тужбу у износу од 390,00 динара и за ову пресуду у износу од 980,00 динара, укупно 1.370,00 динара, у складу са тарифним бројем 28. и 29.

Таксене тарифе Закона о судским таксама (“Службени гласник РС”, бр. 28/94...106/15), што све заједно износи 35.870,00 динара, одмерених у границама захтева из тужбе и са јавне расправе, сагласно одредби члана 163. став 2. Закона о парничном поступку, колико је тужиоцу и досуђено ставом II диспозитива пресуде, којим је на исплату обавезан тужени орган као доносилац оспореног решења поништеног у овом управном спору. Тужиоцу нису признати трошкови у висини траженој на јавној расправи, с обзиром да су, по оцени суда, превисоко опредељени.

**ПРЕСУЂЕНО У УПРАВНОМ СУДУ**  
Дана 29.09.2017. године, 4 У.7871/15

**Записничар**  
Гордана Војновић,с.р.

**Председник већа-судија**  
Душанка Марјановић,с.р.

**За тачност отправка**  
**Управитељ писарнице**  
Дејан Ђурић

**БТ**