



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 27535/2023
13.11.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Момир Суботић, адвокат из ..., против тужених Града Београда, чији је заступник Градско правобранилаштво Града Београда, Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда – ЈП „Београд“, чији је пуномоћник Градско правобранилаштво Града Београда и Предузећа за грађевинарство, транспорт и трговину „Београђевина“ ДОО, Сопот, чији је пуномоћник Александар Шестић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5343/22 од 30.05.2023. године, у седници одржаној 13.11.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ПРЕИНАЧУЈУ СЕ пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5343/22 од 30.05.2023. године и пресуда Вишег суда у Београду П 1704/20 од 06.06.2022. године, у усвајајућем делу тужбеног захтева и у погледу одлуке о трошковима, тако што се одбија као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се тужени обавезу да му солидарно на име новчане накнаде за фактички изузет удео у кат. парцелама бр.../1 и бр.../6, КО Савски венац, који удео фактички одговара укупној површини од 504,55м², солидарно исплате износ од 44.074.460,70 динара, са законском затезном каматом почев од 06.06.2022. године па до исплате, као и захтев тужиоца за накнаду трошкова парничног поступка.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ тужилац да туженима накнади трошкове целог парничног поступка, и то туженом Граду Београду у износу од 1.038.000,00 динара, туженој Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда – ЈП у износу од 90.000,00 динара и туженом „Београђевина“ ДОО Сопот у износу од 661.500,00 динара, у року од 15 од дана достављања преписа пресуде.

ОДБИЈА СЕ као неоснован захтев тужиоца за накнаду трошкова одговора на ревизију.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1704/20 од 06.06.2022. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован приговор апсолутне ненадлежности суда. Ставом другим изреке, делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца, па су обавезани тужени да му солидарно на име новчане накнаде за фактички изузет удео у

кат.парцелама бр.../1 и бр. ../6 КО Савски венац, који удео фактички одговара укупној површини од 504,55м², солидарно исплате износ од 44.074.460,70 динара, са законском затезном каматом почев од 06.06.2022. године па до коначне исплате. Ставом трећим изреке, делимично је одбијен као неоснован тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени да му на износ досуђен ставом другим изреке (очигледном омашком наведено да је реч о ставу првом изреке) од 44.074.460,70 динара солидарно исплате законску затезну камату почев од 19.03.2014. године па до 06.06.2022. године. Ставом четвртим изреке, обавезани су тужени да тужиоцу солидарно накнаде трошкове парничног поступка у износу од 1.641.400,00 динара, са законском затезном каматом од стицања услова за извршност па до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5343/22 од 30.05.2023. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе странака и првостепена пресуда је потврђена. Ставом другим изреке, одбијени су захтеви странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Правноснажну пресуду донету у другом степену у усвајајућем делу благовременом ревизијом побијали су тужени због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

На ревизије тужених тужилац је благовремено одговорио.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 18/20 и 20/23 – др закон), Врховни суд је утврдио да су ревизије тужених основане.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју овај суд пази по службеној дужности, јер одлучивање о овој врсти спора јесте у судској надлежности.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца, његов отац ББ имао је право сусвојине са 565/6449 идеалних делова на кат.парцелама ../1, ../2, ../3, ../4, ../5, ../6, ../7, ../8, ../9, ../10, ../11 и ../12, КО Београд 7, према решењу Дн 744/59 од 16.02.1959. године, али је потом решењем Дн 3565/61 од 05.06.1961. године, на основу чланова 38. и 39. Закона о национализацији уписано право коришћења правног претходника тужиоца на овим парцелама са уделом од 565/6449 идеалних делова. Наведене парцеле су преласком у катастарску општину Савски венац из КО Београд 7 добиле нове бројеве додавањем броја 2 испред постојећег броја.

Решењем Општинског суда у Великој Плани О 144/98 од 07.09.1999. године, за законског наследника накнадно пронађене заоставштине ББ, а коју чини право коришћења удела на наведеним катастарским парцелама, оглашен је овде тужилац.

Након спроведеног јавног надметања, правноснажним решењем извршног одбора Скупштине града Београда од 10.06.2002. године, Предузећу за грађевинарство, транспорт и трговину „Београђевина“ ДОО, додељено је на коришћење градско грађевинско земљиште на локацији између улице ... и ... у целини ... , на грађевинској парцели ..., формираној од делова катастарских парцела бр.../1 и ../4 КО Савски венац, површине око 5680м², за изградњу зграде високог стандарда становања, типа ретке изграђености са већим бројем станова, а према регулационом плану просторне целине Дедиње, Општина Савски венац. Истим решењем констатовано је да ће се тачна величина грађевинске парцеле дефинисати прецизно по формирању комплекса од стране РГЗ-а на основу урбанистичке дозволе и урбанистичко-техничких услова. Такође је одлучено да ће Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП

„Београд“, и корисник земљишта закључити уговор о давању грађевинског земљишта. У складу са наведеним, Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда и „Београђевина“ ДОО, закључили су уговор који је за предмет имао давање на коришћење градског грађевинског земљишта ради изградње зграде високог стандарда становања на грађевинској парцели .. и истим је уговорено у члану 4. да је инвеститор дужан да реши имовинско-правне односе. Грађевинска парцела .. формирана је и од, између осталих, катастарске парцеле ../1 површине 5675м² и кат. парцеле ../6 површине 84м² на којима је тужилац имао право коришћења са уделом од 565/6449 идеалних делова.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су закључили да је тужбени захтев тужиоца делимично основан. У конкретном случају, пошто одузимање права коришћења и то без накнаде није праћено ниједним правним актом, извршена је фактичка експропријација земљишта на којем је тужилац, односно његов правни претходник, имао право коришћења, због чега сходно одредбама чланова 1, 12, 41, 42. и 43. Закона о експропријацији, члана 3. и 8. Закона о основама својинскоправних односа, 58. Устава Републике Србије, те протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, тужилац има право на накнаду у висини тржишне вредности одузетог земљишта у износу од укупно 44.074.460,70 динара (87.354,00 динара по м²). Тужени су солидарно одговорни, и то тужени „Београђевина“ ДОО, коме је земљиште додељено ради изградње као инвеститору изградње и који је био у обавези да реши имовинскоправне односе са земљишно књижним корисницима катастарских парцела, али и тужени град Београд, јер је фактичко изузимање извршено за потребе и у корист града као организатора изградње, у чије име је иступала тужена Дирекција која је Одлуком о оснивању јавног предузећа за грађевинско земљиште и изградњу Београда, основана од стране града ради обезбеђења услова за уређивање, коришћење, унапређивање и заштиту грађевинског земљишта и стим у вези да изврши исплату накнаде за експрописане непокретности. Тужени су у обавези, иако на одузетим непокретностима не постоје објекти за јавне намене, с обзиром да су парцеле фактички трајно узете из поседа тужиоца, при чему је без утицаја чињеница што је право власништва престало правном претходнику тужиоца на основу акта о национализацији, код чињенице да је правни претходник тужиоца постао земљишно књижни корисник и то право имао до тренутка када је од њега ово земљиште одузето и дато на коришћење инвеститору.

По становишту Врховног суда, о обавези тужених на исплату тражене накнаде, одлучено је погрешном применом материјалног права.

У конкретном случају, институт тзв. „фактичке експропријације“, не може се применити као правни основ за досуђивање тражене новчане накнаде. Наиме, одредбом члана 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр. 53/95, „Сл. лист СРЈ“, бр.16/2001 – одлука Сус и „Сл. Гласник РС“, бр.20/2009, 55/2013 – одлука Ус и 106/2016 – аутентично тумачење), прописано је да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Према томе, експропријација подразумева принудни прелаз непокретности из приватне у јавну својину, у јавном интересу и уз накнаду. С друге стране, фактичка експропријација постоји када за одузимање, односно ограничење права у јавном интересу, не постоји одлука надлежног органа. Међутим, она нужно подразумева

извесну радњу органа у виду одузимања, односно ограничења која има за циљ прелаз непокретности из приватне у јавну својину. Због тога, право на накнаду, и у случају фактичке експропријације, као и правне, произилази из чињенице да непокретност прелази из приватне у јавну својину. Међутим, у конкретном случају право својине правног претходника тужиоца на земљишту престало је национализацијом на основу чланова 38. и 39. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта те је решењем Дн 3565/61 од 05.06.1961. године уписано право коришћења правног претходника тужиоца у земљишним књигама. Наведеним одредбама Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта прописано је да грађевинско неизграђено земљиште које је национализовано остаје у поседу ранијег сопственика све док га он на основу решења општинског народног одбора не преда у посед општини или другом лицу, ради изградње зграде или другог објекта и ради извођења других радова (члан 38), односно да ранији сопственик национализованог грађевинског неизграђеног земљишта има право то земљиште заједно са трајним засадима на њему, све док је у његовом поседу, бесплатно користити или за то време другоме дати на коришћење уз накнаду или без накнаде, сагласно важећим прописима о закупу пољопривредног земљишта (члан 39).

Услови, начин и поступак враћања одузете имовине и обештећење за одузету имовину која је на територији Републике Србије правним прописима о аграрној реформи, национализацији, секвестрацији и других прописа, на основу акта о подржављењу после 09.03.1945. године одузета од физичких и одређених правних лица и пренесена у општенонародну, државну, друштвену или задржну својину, утврђени су Законом о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, бр.72/11, 108/2013, 142/14, 88/2015 – одлука Ус, 95/2018 и 153/2020). Наведеним законом, поред осталог, прописано је да се право на враћање имовине по одредбама тог закона може остварити за имовину одузету и применом Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта (члан 2. тачка 34), да се под подржављеном имовином подразумева имовина која је на основу прописа из члана 2. тог закона одузета и пренесена у општенонародну, државну, друштвену или задржну својину, а под актом о подржављењу подразумева правни акт који је имао непосредно дејство, као што је пресуда, одлука, решење и други правни акт државног, односно друштвено надлежног органа којим је извршено подржављење (члан 3. тачка 2. и 3).

Парцеле у својини правног претходника тужиоца од којих је формирана грађевинска парцела .. која је након спроведеног јавног надметања, правноснажним решењем извршног одбора Скупштине града Београда од 10.06.2002. године, Предузећу за грађевинарство, транспорт и трговину „Београђевина“ ДОО, дата на коришћење, подржављена је на основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта. Због тога се право на враћање те имовине (у натуралном облику или као новчано обештећење) остварује на начин и по поступку који је прописан Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, а који је ступио на снагу пре подношења тужбе у овом спору, дакле, у управном поступку пред Агенцијом за реституцију. Из наведених разлога, тужилац у парници не може остварити право на накнаду тржишне вредности одузетог земљишта.

Тужени су успели у поступку по ревизији, па им на основу чланова 153. став 1, 154, 163. став 2. и 165. став 2. ЗПП, припадају трошкови целог поступка према оствареном успеху у спору.

Висина трошкова које је имао тужени Град Београд је одређена на име трошкова заступања од стране јавног правобраниоца, сагласно члану 162. ЗПП и то за састав одговора на тужбу и три образложена поднеска у износу од по 45.000,00 динара, на име заступања на 12 одржаних рочишта у износу од по 46.500,00 динара, за приступ на 5 неодржаних рочишта у износу од по 24.000,00 динара, као и за састав жалбе од 26.07.2022. године у износу од 90.000,00 динара, што је све одмерено у складу са Тарифом о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката («Службени гласник РС» 37/21), као и за састав ревизије у износу од 90.000,00 динара на основу Тарифе о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката («Службени гласник РС» 343/23) а крећући се у границама постављеног захтева овог туженог.

Висина трошкова које је имала тужена Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, Ј.П. одређена је на име трошкова заступања од стране јавног правобраниоца, и то за састав за састав ревизије у износу од 90.000,00 динара према Тарифи о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката («Службени гласник РС» 343/23) која се примењује на основу члана 162. ЗПП, а крећући се у границама постављеног захтева овог туженог.

Висина трошкова које је имао тужени «Београђевина» д.о.о. је одређена на име трошкова заступања од стране пуномоћника адвоката, и то за састав 2 образложена поднеска у износу од по 45.000,00 динара, на име заступања на 5 одржаних рочишта у износу од по 46.500,00 динара, за приступ на 1 неодржано рочиште у износу од 24.000,00 динара, као и за састав жалбе од 09.01.2018. године и жалбе од 22.07.2022. године у износу од по 90.000,00 динара, што је све одмерено у складу са Тарифом о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката («Службени гласник РС» 37/21), као и за састав ревизије у износу од 135.000,00 динара у складу са Тарифом о наградама и накнадама трошкова за рад адвоката («Службени гласник РС» 343/23).

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 1. ЗПП, одлучено је као у ставу првом изреке.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић