



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Прев 191/2024**  
**12.06.2025. године**  
**Београд**

### **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председник већа, Татјане Ђурица, Весне Мاستиловић, Татјане Миљуш и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари тужиоца „Metalac home market“ АД Нови Сад, чији је пуномоћник Бранислав Филиповић, адвокат у ..., против тужених: 1) ЈП Завод за изградњу Града Нови Сад – у ликвидацији из Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Нови Сад, 2) Слободна царинска зона АД Нови Сад, чији је пуномоћник Радојица Симкић, адвокат у ..., 3) Град Нови Сад, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, 4) Република Србија, коју заступа Државно правобранилаштво – Одељење у Новом Саду, уз учешће умешача на страни тужиоца „Lesnina“ D.O.O. Ljubljana, чији је пуномоћник Зоран Ристић, адвокат у ..., ради утврђења, вредност предмета спора 175.000.000,00 динара, у поступку одлучивања по ревизији тужиоца, друготуженог, трећетуженог и четвртотуженог, изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 у седници већа одржаној дана 12.06.2025. године донео је:

### **ПРЕСУДУ**

**I ОДБИЈАЈУ СЕ**, као неосноване, ревизије тужиоца, туженог првог, другог и трећег реда изјављене против става I, II и III изреке пресуде Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 од 26.10.2023. године.

**II ОДБАЦУЈЕ СЕ**, као недозвољена, ревизија, туженог четвртог реда, Републике Србије, изјављена против става I пресуде Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 од 26.10.2023. године у делу у коме је потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године у I изреке.

**III ДОЗВОЉАВА СЕ** одлучивање о ревизији туженог четвртог реда изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 од 26.10.2023. године у делу става I, којим је потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године у ставу четири изреке, као изузетно дозвољеној.

**IV ПРЕИНАЧАВА СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 од 26.10.2023. године у делу става I, којим је потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године у ставу четири изреке и **РЕШАВА:**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснован, захтев тужиоца да се тужена Република Србија обавезе да солидарно са осталим туженима исплати на име трошкова парничног поступка износ од 2.731.877,00 динара.

### **Образложење**

Пресудом Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године, исправљеном решењем истог суда П 127/2023 од 14.07.2023. године у ставу један утврђено је да је ништав Уговор од 20.06.1989. године закључен између Дирекције за изградњу Града Нови Сад и Дирекције за припрему оснивања Царинске зоне у име и за рачун Царинске зоне, као правни претходник тужених 1 и 2. реда којим се преноси право коришћења на грађевинском земљишту, под парцелама бр. 4148/1, 4153/1, 4153/3 и 4153/4 КО Нови Сад I укупне површине 16ха 46а 05 м2. У ставу два одлучено је да су тужени од 1-4. реда дужни трпети да се на основу пресуде изврши брисање права коришћења туженог 2. реда на непокретностима уписаним у лист непокретности 18003 КО Нови Сад I, и то парцела бр. 4148/1, 4153/1, 4153/3 и 4153/4, односно парцела насталих од наведених парцела укупне површине 16ха 46а 05 м2, а у ставу три да су тужени 3. и 4. реда дужни трпети да се на непокретностима уписаним у лист непокретности 18003 КО Нови Сад I упише право коришћења у корист тужиоца и то парцеле 4148/1 укупне површине 3ха 06а 16м2 у целости, на парцели бр. 4153/1 укупне површине од 04ха 23а 74 м2 у 7645/42384 дела, на парцели бр. 4153/15 укупне површине од 50а 54м2 у 1647/5554 дела и на парцели бр. 4153/16 укупне површине од 01ха 82а 05м2 у 795/18205 дела. У ставу четири обавезани су тужени од 1. до 4. реда да тужиоцу солидарно исплате на име трошкова парничног поступка износ од 2.731.877,00 динара.

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4862/2023 од 26.10.2023. године у ставу I одбијена је као неоснована жалба тужених и потврђена пресуда Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године у ставу I и IV изреке. У ставу II укинута је пресуда Привредног суда у Новом Саду П 127/2022 од 21.03.2023. године у ставу II и III изреке и одбачена је као недозвољена тужба тужиоца у делу којим је тражио да су тужени дужни трпети да се на основу ове пресуде изврши брисање права коришћења туженог Слободна царинска зона а.д. Нови Сад на непокретности уписане у Лист непокретности број 18003 КО Нови Сад I и то парцела број 4148/1, 4153/1, 4153/3 и 4153/4, односно парцела насталих од наведених парцела, укупне површине 16 ха 46 а и 05 м2 и одбачена је као недозвољена тужба тужиоца у делу којим је тражио да су Град Нови Сад и Република Србија дужни трпети да се упише право коришћења у корист тужиоца на непокретностима уписаним у лист непокретности 18003 КО Нови Сад I и то на парцели 4148/1 укупне површине 3 ха 06 а 16 м2 у целости, на парцели број 4153/1 укупне површине од 04 ха 23 а и 84 м2 са уделом од 7645/42384 дела, на парцели број 4153/15 укупне површине од 55 а и 54 м2 у 1647/5554 дела и на парцели број 4153/16, укупне површине 01 ха 82 а и 05 м2 у 795/18205 дела. У ставу III одбијен је захтев тужиоца и тужених за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне другостепене пресуде, тужилац је изјавио дозвољену и благовремену ревизију којом исту побија у ставу два и три изреке због погрешне примене материјалног права.

Тужени првог и трећег реда су изјавили дозвољену и благовремену ревизију против правноснажне другостепене пресуде, којом исту побијају у делу става један изреке у којем је потврђена првостепена пресуда у ставу један.

Тужени другог реда је изјавио дозвољену и благовремену ревизију против другостепене правноснажне одлуке због битних повреда одредаба поступка и погрешне примене материјалног права.

Тужена четвртог реда је изјавила ревизију због погрешне примене материјалног права, потребе уједначавања судске праксе с позивом на члан 404. Закона о парничном поступку, истучући да није пасивно легитимисана, нити је у обавези да солидарно са осталим туженим тужиоцу накнади досуђене трошкове спора.

Тужилац је доставио одговор на ревизију туженог првог, другог и трећег реда у којем је оспорио наводе истих.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку, Врховни суд је установио да су ревизије тужиоца, туженог првог, другог и трећег реда неосноване, а да је ревизија туженог четвртог реда изјављена против става један другостепене пресуде недозвољена, стим што је применом члана 404. ЗПП дозвољено о одлучивању о ревизији овог туженог као изузетно дозвољеној у погледу одлуке о трошковима поступка.

У доношењу другостепене пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити битне повреде на које се позива тужени другог реда.

Неосновани су наводи ревидента, да туженог другог реда како је означен не постоји и да није уписан у Регистар привредних субјеката. Наиме, из претраге привредних друштава Агенције за привредне регистре утврђено је да је пуно пословно име туженог другог реда Јавно складиште Слободна царинска зона Нови Сад АД Нови Сад, а матични број: 08300186 са датумом оснивања 02.04.1992. године, с тим што је назив истог Слободна царинска зона Нови Сад, а како је и означен у тужби.

Према утврђеном чињеничном стању до закључења главне расправе пред првостепеним судом, тужилац је правни следбеник Трговинског предузећа за промет грађевинског материјала „Балкан“, тужени првог реда је правни следбеник Дирекције за изградњу Града Нови Сад, а тужени другог реда, Дирекције за припрему оснивања Царинске зоне. Дана 14.06.1966. године, СО Нови Сад је на основу члана 27. Закона о експропријацији, донела решење по захтеву Завода за комуналну изградњу Новог Сада за пренос право коришћења са правног претходника тужиоца на непокретностима уписаним у земљишном књижном улошку број 4880 КО Нови Сад, под парц. бр. 4798/4, 4798/5 и 4798/7 у корист Завода, ради изградње нове раскрснице путева која је предвиђена урбанистичким планом и коме је наложена обавеза накнаде за пренос права коришћења на земљишту и зградама. Како Завод за комуналну изградњу није извршио своју обавезу, то је дана 19.08.1968. године закључен Уговор између правног претходника тужиоца и Завода за комуналну изградњу Нови Сад, који је за предмет имао пресељење правног претходника тужиоца на нову локацију у пристанишној зони, а према локацији Урбанистичког завода број Т.Д. 11205 од 15.08.1968. године. Правни претходник тужиоца обавезан је да преда Заводу за комуналну изградњу стовариште „ЦЕР“ у површини од 4.258 м<sup>2</sup> у року од 15 дана од дана потписивања уговора, стовариште „САЈЛОВО“ у површини од 13.429 м<sup>2</sup> до 01.04.1969. године, с тим да ће део земљишта овог стоваришта предати и раније уколико буде неопходно за изградњу продужетка улица Алексе Шантића, а да ће парцијална предаја

уследити у року од 20 дана од писменог захтева Завода, као и стовариште „КРИВАЈА“ у површини од 9.900 м<sup>2</sup> до краја 1969. године. Обавеза правног претходника тужиоца на новој локацији била је да изврши о свом трошку уређење земљишта према урбанистичком решењу, да реши са одговарајућим радним организацијама питање прикључка на поједине комуналне инсталације. Завод за комуналну изградњу се обавезао да ће уступити правном претходнику тужиоца неизграђено грађевинско земљиште у површини назначеној у локацији Урбанистичког завода, на коришћење 10 година у замену за земљиште које „Балкан“ уступа Заводу по тачки 2 уговора. Земљиште се уступа у оном стању у коме се налази у моменту предаје. Уговорено је да је за изградњу нових објеката на земљишту које Завод уступа „Балкану“, обавеза „Балкана“ да прибави сву техничку документацију са урбанистичким сагласностима, да је за градњу свих објеката ослобођен уплате трошкова за припрему и уређење земљиште. Завод се обавезао да ће земљиште предати правном претходнику тужиоца најкасније у року од 15 дана од дана потписивања уговора, о чему ће се сачинити записник. Дана 20.05.1969. године, закључен је Анекс Уговора који је за предмет имао уступање земљишта правном претходнику тужиоца према локацији Урбанистичког завода Т.Д. 11205/1 и Т.Д. 11205/2 од 16.11.1968. године и 05.05.1969. године на десетогодишње коришћење уместо локације Т.Д. 11205 од 15.08.1968. године. У току 1969. и 1970. године надлежни органи издали су правном претходнику тужиоца локацијске дозволе за изградњу, грађевинске и употребне дозволе за објекте које је градио. Правни претходник тужиоца је у року од 10 година привео намени земљиште које му је уступљено изградивши објекте у периоду од 1970. до 1971. године.

Уговором од 20.06.1989. године правни претходник туженог првог реда је располагао парцелама број 4148/1, 4153/1, 4153/3 и 4153/4 КО Нови Сад, као неуређеним градским грађевинским земљиштем на којим парцелама је правни претходник тужиоца својим средствима у законском року од 10 година од када му је уступљено земљиште, изградио грађевинске објекте. Према налазу судског вештака Зорана Павловића: објекти на парцелама 4148/1 КО Нови Сад 1, уписани су са правом својине тужиоца; да су парцеле број 4148/1, 4153/3 и 4153/4 КО Нови Сад у потпуности инфраструктурно опремљене у смислу постојања електроенергетске, водоводне и канализационе и гасне мреже, заједно са саобраћајним и зеленим површинама, те да представљају изграђено градско грађевинско земљиште; водови на парцелама број 4148/1, 4153/15 и 4153/16 воде се на тужиоца; да је укупно земљиште под 20 објеката површине 25.613 м<sup>2</sup>; да је од тих 20 објеката на 17 објеката уписано право својине у корист тужиоца, док је на три објекта уписана државина у корист тужиоца; да је уписано власништво тужиоца на спољну гасоводну и електроенергетску мрежу; да су делови парцеле 4153/1, 4153/15, 4153/16, под посебном оградом укупне површине 10.087 м<sup>2</sup>.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања и одредаба члана 103. и 109. Закона о облигационим односима, члана 2. став 1. и 6. став 1 Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера, првостепени суд је закључио да је Уговор од 19.08.1968. године по својој правној природи, уговор који представља накнаду за експроприсано земљиште правном претходнику тужиоца из Уговора из 1966. године. Код утврђене чињенице, да су у тренутку када су правни претходник туженог првог и другог реда располагали наведеним кат. парцелама исте биле изграђене, односно представљале градско грађевинско земљиште у складу са одредбама Закона о одређивању градског грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера, а да је наведеним парцелама располагано као да су исте неизграђене, иако су на њима постојали објекти који

су изграђени у периоду од 70-71. године, првостепени суд закључује да је такво располагање правног претходника туженог првог реда недозвољено и противно принудним прописима, којим се дира у стечена права правног претходника тужиоца, услед чега је става да је Уговор од 20.06.1989. године ништав. Првостепени суд не прихвата приговор недостатка активне легитимације на страни тужиоца, јер из потврде АПР-а од 09.02.2017. произлази да је тужилац правни следбеник „Балкан“ Трговинског предузећа за промет огревом и грађевинским материјалима на велико. Налази да није основан ни приговор пасивне легитимације на страни тужених трећег и четвртог реда, јер је уговор који је предмет захтева за утврђивање ништавости, тужени трећег реда закључио као једна уговорна страна, правни претходник туженог првог реда у име Града Нови Сад означен као тужени трећег реда, док легитимација на страни туженог четвртог реда постоји јер су предмет тужбеног захтева за упис права коришћења у корист тужиоца непокретности и парцеле које се воде у својини Републике Србије.

Другостепени суд прихвата разлоге које је дао првостепени суд у делу у коме је усвојен тужбени захтев за утврђивање ништавости Уговора од 20.06.1989. године, али је преиначио првостепену пресуду у ставу II и III изреке наставши да је тужба у овом делу недозвољена.

Ценећи наводе ревидената, туженог првог, другог и трећег реда, ревизијски суд налази да су нижестепени судови правилно применили материјално право када су закључили да је Уговор од 20.06.1989. године ништав. Решењем о експропријацији од 14.06.1966. године, правном претходнику тужиоца је експрописано право коришћења на прецизираним непокретностима у центру града са изграђеним објектима и пренето је на правног претходника туженог првог реда, Завод за комуналну изградњу из Новог Сада у циљу изградње нове раскрснице путева предвиђене урбанистичким планом, по коме правном претходнику тужиоцу није извршена исплата накнаде. Правном претходнику тужиоца, учеснику у експропријацији, као носиоцу права коришћења припада накнада.

Одредбом члана 35. тада важећег Закона о експропријацији предвиђено је да се странке могу споразумети да се накнада састоји у целини или делимично у давању друге непокретности на којој може постојати право својине или у неком другом виду. Одредбом члана 67. наведеног закона регулисан је пренос права коришћења за које је такође предвиђена накнада која може бити у готовом новцу или у непокретности сходно одредби члана 35. истог закона. Ценећи околности конкретног случаја, правилан је закључак нижестепених судова да је Уговором од 19.08.1968. године, закљученим између правног претходника тужиоца и правног претходника туженог првог реда Завод за комуналну изградњу из Новог Сада, истом уступљено спорно земљиште као замена за експрописано земљиште по решењу из 1966. године, односно нека врста замене уместо исплате правичне новчане накнаде за експрописане непокретности.

Уговором од 19.08.1968. године, правни претходник тужиоца пресељен је на нову локацију у пристанишкој зони, а према локацији Урбанистичког завода бриј Т.Д. 11205 од 15.08.1968. године. Тужилац се обавезао у погледу предаје одређених стоваришта у одређено време, да се исели из свих објеката и да их поруши, сем објекта бр. 1, и да целокупни материјал однесе, а Завод се обавезао да тужиоцу уступи неизграђено грађевинско земљиште у површини назначеној у локацији урбанистичког завода на коришћење 10 година у замену.

Правилан је закључак нижестепених судова да из садржине предметног уговора не произлази да су непокретности парцеле бр. 4148/1, 4153/1, 4153/3 и 4153/4 дате на

привремено коришћење правном претходнику тужиоца. Напротив, тачком 6. је предвиђено да се за изградњу нових објеката на земљишту које је Завод уступио правном претходнику тужиоца, „Балкан“ обавезује да прибави сву потребну техничку документацију са урбанистичким сагласностима, при чему је и поседовао грађевинске и употребне дозволе за изграђене објекте на предметним парцелама. Правни претходник тужиоца привео је намени земљиште, односно до 70-71. године изградио је 20 објеката на парцели 4848/1, од којих је за 17 уписан као носилац права својине, а за три објекта као држалац. Парцеле, 4153/3 и 4153/4 у КО Нови Сад, у потпуности су опремљене инфраструктурално електро-енергетским водовима, канализационом и гасном мрежом, те заједно са саобраћајним и зеленим површинама представљају изграђено грађевинско земљиште. Делови парцела 1153/1, 4153/15, 4153/16 одвојени су оградом укупне површине од 10087 м<sup>2</sup>, под сталним објектима 9278 м<sup>2</sup>, зелена површина 809 м<sup>2</sup>, изграђени су подземни водови на којима је укњижено право својине тужиоца.

Одредбом члана 2. став 1. Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера предвиђено је да се грађевинско земљиште у градовима и насељима градског карактера одређују републичким законом, а ставом 2. истог члана да се као грађевинско може одредити само оно земљиште које је већ урбанистички изграђено или оно за које је донет детаљан урбанистички план ако ће се изграђа на тим земљиштима у целини или већим делом извршити најдоцније у року од 10 година од дана ступања на снагу републичког закона.

Правном претходнику тужиоца уступљено је неизграђено грађевинско земљиште који је и по уговору и по закону имао обавезу да земљиште приведе намени, уреди и изгради објекте, а коју је у конкретном случају извршио у прописаном року. С друге стране, по истеку десетогодишњег рока ни правни претходници туженог првог и друго реда нису захтевали предају предметних непокретности од стране тужиоца.

Сходно томе, правилан је закључак нижестепених судова о основаности тужбеног захтева за утврђивање ништавости Уговора од 20.06.1989. године применом члана 103 Закона о облигационим односима, јер правни претходник туженог првог реда није могао да располаже парцелама које су дате као накнада за уступљено земљиште, а које је правни претходник тужиоца привео намени и изградио објекте на парцелама уз добијање грађевинских и употребних дозвола, а чињеница да су неки (три) објекти изграђени без грађевинске дозволе и да су у поступку легализације, не утиче на правилност одлуке нижестепених судова у овом делу. Ревизијски суд указује на одредбу члана 110. Закона о облигационим односима којом је предвиђено да се право на истицање ништавости не гаси.

Правилна је одлука другостепеног суда у делу у коме је укинута првостепена пресуда и одбачена тужба, па се ревизијски наводи тужиоца не могу прихватити као основани.

Правилно другостепени суд закључује да тужбени захтев у делу да су тужени од 1-4 реда дужни да трпе да се на основу ове пресуде брише право коришћења туженог другог реда на предметним непокретностима уписаним у лист непокретности има природу брисовне тужбе. Наиме, тужба је поднета 13.05.2014. године, у време важења Законом о државном премеру и катастру (Сл. гласник РС, бр. 72/09 и 18/2010), који више не предвиђа подношење брисовне тужбе пред редовним судом, нити је такву тужбу више могуће поднети.

У погледу тужбеног захтева да су Град Нови Сад и Република Србија дужни трпети да се тужилац упише као носилац права коришћења на предметним парцелама, не може се прихватити да је по аутоматизму последица утврђивања ништавости спорног уговора, да су

тужени трећег и четвртог реда дужни трпети да се на непокретностима уписаним у лист непокретности 18003 КО Нови Сад, упише право коришћења у корист тужиоца, без претходно постављеног захтева за утврђење постојања право коришћења на предметним парцелама. С друге стране, суд не може да наложи другом државном органу да изврши упис права с обзиром да се упис у катастар непокретности врши према одредбама Закона о државном премеру и катастру.

Ценећи наводе Републике Србије као ревидента, којим оспорава одлуку другостепеног суда у ставу 1. изреке Врховни суд налази да исти нема правног интереса за изјављивање ревизије у овом делу те је иста одбачена применом члана 410. став 2. тачка 4. Закона о парничном поступку. Наиме, Република Србија није потписник, нити уговорна страна из Уговора из 1989. године, а са друге стране укинута је првостепена пресуда у ставу два и три изреке и одбачена је као недозвољена тужба тужиоца у делу којим је тражено да су Град Нови Сад и Република Србија дужни трпети да се на непокретностима уписаним у лист непокретности упише право коришћења у корист тужиоца на предметним парцелама. Сходно томе, произлази да није било основа за обавезивање четвртотужене на солидарно сношење трошкова са осталим туженим, па како је Република Србија изјавила и посебну ревизију у овом делу Врховни суд је нашао да су у конкретном случају испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији применом члана 404. Закона о парничном поступку, те је исту дозволио и преиначио одлуку о трошковима поступка у односу на Републику Србију тако што је у овом делу одбио захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка применом члана 154. ЗПП.

На основу горе наведеног одлучено је као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија**  
**Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

**За тачност отправка**  
**Заменик управитеља писарнице**  
**Миланка Ранковић**