



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 13168/2025  
16.10.2025. године  
Београд

### У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Јелице Бојанић Керкез и Радославе Мађаров, чланова већа, у парници тужиоца Јеврејске општине Београд, чији је пуномоћник Зоран Наумовић, адвокат из ..., против тужених Републике Србије - Републичке дирекције за имовину, коју заступа Државно правобранилаштво са седиштем у Београду и Предузећа за производњу и монтажу електроуређаја „NIMAX“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Катарина Вуловић, адвокат из ..., са умешачем на страни тужених Привредним друштвом „VMC Real Estate“ д.о.о. Крагујевац, чији је пуномоћник Дејан Гајић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизијама тужених изјављеним против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 332/25 од 30.04.2025. године, у седници одржаној 16.10.2025. године, донео је

### ПРЕСУДУ

**ПРЕИНАЧУЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 332/25 од 30.04.2025. године у ставовима првом, другом и четвртм изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 1963/22 од 02.03.2023. године, тако што се **ОДБИЈА** тужбени захтев да се утврди да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 3013-2017 од 07.11.2017. године оверен код јавног бележника Јованке Јовановић, закључен између првотужене Републике Србије – Републичке дирекције за имовину Републике Србије и друготуженог Предузећа за производњу и монтажу електроуређаја „NIMAX“ д.о.о. Београд.

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 332/25 од 30.04.2025. године и пресуда Вишег суда у Београду П 1963/22 од 02.03.2023. године у делу одлуке о парничним трошковима и предмет враћа првостепеном суду да одлучи о евентуалном тужбеном захтеву и трошковима целог поступка.

### Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 1963/22 од 02.03.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је главни тужбени захтев и утврђено да је ништав и не производи правно дејство уговор о купопродаји непокретности ОПУ: 3013-2017 од

07.11.2017. године, оверен код јавног бележника Јованке Јовановић, закључен између првотужене Републике Србије – Републичке дирекције за имовину Републике Србије и друготуженог Предузећа за производњу и монтажу електроуређаја „NIMAX“ д.о.о. Београд, што су тужени дужни да признају и трпе. Ставом другим изреке, тужени су обавезани да тужиоцу солидарно накнаде трошкове поступка од 687.440,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 332/25 од 30.04.2025. године, ставом првим изреке, одбијене су као неосноване жалбе тужених и потврђена првостепена пресуда у ставу првом изреке. Ставом другим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка из става другог изреке првостепене пресуде тако што су тужени обавезани да тужиоцу солидарно накнаде парничне трошкове од 526.650,00 динара. Ставом трећим изреке, допуна жалбе туженог Предузећа за производњу и монтажу електроуређаја „NIMAX“ д.о.о. Београд, одбачена је као неблаговремена. Ставом четвртим изреке, одбијени су захтеви туженог Предузећа за производњу и монтажу електроуређаја „NIMAX“ д.о.о. Београд и тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени су благовремено изјавили ревизије. Тужена Република Србија побија пресуду због битних повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права. Тужени „NIMAX“ д.о.о. Београд побија пресуду у ставовима првом и четвртм изреке, због погрешне примене материјалног права.

Тужилац је поднео одговор на ревизије.

Врховни суд је испитао правноснажну пресуду у побијаном делу у смислу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 10/23) и утврдио да су ревизије основане.

У поступку доношења пресуде није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности, а тужена Република Србија не конкретизује релативно битне повреде одредаба парничног поступка које су учињене у поступку пред другостепеним судом и биле би од утицаја на доношење законите и правилне пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, АА је почев од 1935. године, по упису у земљишној књизи, била власник непокретности у Београду, зграде на адреси ... број ... Ова непокретност национализована је 1950. године, па је након тог времена по упису у земљишној књизи била у општенародној имовини. Закључком Владе Републике Србије од 16.07.2009. године непокретност је унета у фонд непокретности у својини Републике Србије којима располаже „Дипос“ д.о.о. Београд, као намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, као и других представника у Републици Србији. Дана 06.10.2011. године ступио је на снагу Закон о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“ бр. 72/11). Влада РС је закључком од 29.05.2012. године утврдила списак непокретности у власништву Републике Србије намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, међу којима је и предметна непокретност, у сврху прецизирања непокретности које не могу бити предмет враћања у складу са чланом 18. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу. Дана 27.02.2016. године ступио је на снагу Закон о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“ бр. 13/16). Након ступања на снагу наведеног закона, Влада

Републике Србије је закључком од 29.11.2016. године одредила које се непокретности којима управља „Дипос“ д.о.о. Београд могу отуђити. Закључком је обухваћена и предметна непокретност. Републичка дирекција за имовину је од Агенције за реституцију дописима од 10.10.2016. године и 18.10.2016. године обавештена да није поднет захтев за реституцију ове непокретности, Државно правобранилаштво је 23.10.2017. године доставило мишљење да нема сметњи да се непокретност отуђи, па је 07.11.2017. године између тужених закључен и солемнизован купопродајни уговор, чији предмет је ова непокретност за купопродајну цену од 982.300 евра. Тужилац је Агенцији за реституцију поднео захтев за враћање ове непокретности 07.08.2018. године. Пре пријема тужбе у овој парници, која је поднета 19.02.2019. године, друготужени је продао непокретност Привредном друштву „Пројекат 713“ д.о.о. Београд, које је затим поново прометовало непокретношћу, па је умешач на страни друготуженог њен актуелни власник.

Нижестепени судови на основу наведеног утврђења, као и чињенице да је Агенција за реституцију прекинула поступак за враћање имовине и тужиоца упутила на ову парницу, на основу одредбе члана 13. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, налазе да је неоснован приговор недостатка активне легитимације, пошто захтев за враћање имовине по закону подноси управо Јеврејска општина. Становиште да је купопродајни уговор закључен 07.11.20017. године ништав судови заснивају на одредбама члана 14. и члана 26. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника и члана 103. Закона о облигационим односима. По овим одредбама тужилац је имао право да у року од три године од ступања на снагу закона поднесе захтев за враћање предметне непокретности. Законом је предвиђена забрана отуђења и оптерећења непокретности до истека рока за подношење захтева, односно за случај да је захтев поднет до правноснажног окончања поступка по захтеву за враћање. Чињенице да је Влада Републике Србије донела закључке 2012. године, односно 2016. године којима је одредила да се предметна непокретност не враћа у поступку реституције, односно да се она прода из државне својине, по оцени судова не утичу на пуноважност уговора. Закључак Владе од 29.11.2016. године донет је у току трајања забране располагања непокретношћу, у истом року закључен је и спорни уговор, па је због кршења императивне забране уговор ништав.

По становишту Врховног суда, погрешно су нижестепени судови применили материјално право када су утврдили ништавост спорног купопродајног уговора.

Законом о враћању одузете имовине и обештећењу, који је ступио на снагу 06.10.2011. године („Службени гласник РС“ бр. 72/11), уређују се услови, начин и поступак враћања одузете имовине и обештећења за одузету имовину, која је на територији Републике Србије применом прописа о аграрној реформи, национализацији, секвестрацији, као и других прописа, на основу акта о подржављењу после 09.03.1945. године одузета од физичких и одређених правних лица и пренесена у општенародну, државну, друштвену или задружну својину; закон се примењује и на враћање имовине чије је одузимање последица холокауста на територији која данас чини територију Републике Србије (члан 1.); имовина се враћа у натуралном облику или се даје обештећење у виду државних обвезница Републике Србије и у новцу, у складу са овим законом (члан 4.); право на враћање имовине или обештећење има домаће физичко лице које је бивши власник одузете имовине, а у случају његове смрти и проглашења

умрлим – његови законски наследници, утврђени у складу са прописима који уређују наслеђивање у Републици Србији и са одредбама овог закона; друга побројана физичка и правна лица којима је имовина бестеретно одузета, односно која су оштећена у периоду од 1945. – 1958. године (члан 5.); предмет враћања су, између осталог, непокретне ствари у јавној својини Републике Србије (члан 15. став 1.); не враћа се право својине на непокретностима које су на дан ступања на снагу овог закона у власништву Републике Србије и намењене за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, војних и трговинских представништава и представника при дипломатско-конзуларним представништвима (члан 18. став 1. тачка 7.); оснива се Агенција за реституцију ради вођења поступка и одлучивања о захтевима за враћање имовине, као и ради исплате новчане накнаде и обештећења и обављања других послова утврђених законом; наведене послове Агенција обавља као поверене (члан 51.).

Чињенично је разјашњено да је у време ступања на снагу наведеног закона предметна непокретност била у својини Републике Србије, као и да је на основу закључка Владе Републике Србије из 2009. године била у Фонду непокретности намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представника. Ова намена непокретности, као и њен правни статус у поступку пред Агенцијом за реституцију потврдила је Влада Републике Србије закључком од 29.05.2012. године, донетим у циљу да се омогући несметано спровођење поступка реституције.

Закон о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника („Службени гласник РС“ бр. 13/16) ступио је на снагу 27.02.2016. године. Одредбом члана 1. тог закона предвиђено је да се њиме отклањају последице одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих наследника, уређују услови, начин и поступак враћања имовине одузете припадницима јеврејске заједнице који немају законских наследника и враћања одузете имовине организацијама које су у време одузимања биле у функцији јеврејске заједнице, за имовину која је одузета на територији Републике Србије за време холокауста или на основу пописа из члана 2. Закона о враћању одузете имовине и обештећењу, као и финансијска подршка Републике Србије јеврејској заједници у Републици Србији. Према члану 6. закона, предвиђено је враћање имовине у натуралном облику и да се спроводи у складу са тим законом и Законом о враћању одузете имовине и обештећењу (став 1.); на питања која нису уређена тим законом и Законом о враћању одузете имовине и обештећењу предвиђена је сходна примена одредби закона којим се уређује општи управни поступак (став 2.). Према члану 12. поступак по захтеву води Агенција, у складу са тим законом и законом којим се уређује општи управни поступак. Одредбом члана 13. предвиђено је да захтев за враћање имовине у смислу тог закона подноси Јеврејска општина, а члана 14. да се захтев подноси у року од три године од дана ступања на снагу закона. Најзад, према члану 26. од ступања на снагу тог закона имовина која је одузета бившим власницима, а која је предмет тог закона и која по одредбама тог закона може бити враћена, не може бити предмет отуђивања, хипотеке или залог, до правноснажног окончања поступка по захтеву за враћање (став 1.); забрана отуђења и оптерећења у погледу имовине за коју нису поднети захтеви за враћање престаје по истеку рока за подношење захтева за враћање (став 2.).

Наведене законске одредбе не остављају сумњу да се Закон о враћању одузете имовине и обештећењу и Закон о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника налазе у односу општег и

специјалног закона. По општем закону имовина се враћа бившим власницима, њиховим наследницима, односно лицима која су оштећена одузимањем имовине, док се по специјалном закону имовина враћа Јеврејској општини. По општем закону предвиђено је враћање имовине у натуралном облику и обештећење у државним обвезницама и у новцу, док је специјалним законом предвиђено враћање имовине искључиво у натуралном облику. Враћање имовине спроводи се у складу са специјалним и општим законом. Због посебне намене утврђене закључком Владе РС 2009. године, непокретност која је предмет спорног купопродајног уговора изузета је од натуралног враћања по члану 18. општег закона, који је ступио на снагу 06.10.2011. године. Забрана отуђења и оптерећења подржављене имовине предвиђена чланом 26. специјалног закона који је ступио на снагу 27.02.2016. године односи се само на ону имовину која може бити враћена по закону, што није случај са предметном непокретношћу.

Дакле, пошто је у конкретном случају предметна непокретност изузета од враћања у натуралном облику, на њу се не односи забрана располагања предвиђена чланом 26. Закона о отклањању последица одузимања имовине жртвама холокауста које немају живих законских наследника, па закључењем купопродајног уговора од 07.11.2017. године није повређена императивна законска забрана располагања својином и уговор из разлога на коме је тужба заснована није ништав. Из утврђеног чињеничног стања не следи да је уговор ништав из неког другог разлога, па нема услова за примену одредбе члана 103. ЗОО, на којој је заснована побијана пресуда.

Пошто је осим примарног захтева о коме је одлучено у изреци ове пресуде тужилац поставио и евентуални тужбени захтев, а одлука о парничним трошковима у смислу члана 153. ЗПП условљена коначним успехом тужиоца у парници, укинута је одлука о трошковима поступка и предмет враћен првостепеном суду да одлучи о евентуалном тужбеном захтеву у смислу члана 197. став 2. ЗПП и трошковима целог поступка.

Из изнетих разлога, на основу одредби члана 416. ставова 1. и 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Весна Субић,с.р.**

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