



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 14292/2022
09.10.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босилковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Марјана Антонијевић адвокат из ..., против тужене ЈП Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу из Београда, ради накнаде штете, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2968/22 од 22.06.2022. године, на седници одржаној 09.10.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 2968/22 од 22.06.2022. године.

Образложење

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 2968/22 од 22.06.2022. године одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда Вишег суда у Београду П 20185/18 од 01.03.2022. године којом је одбијен тужбени захтев тужиоца да му тужена исплати 5.095.923,73 динара на име накнаде штете са законском затезном каматом од подношења тужбе до исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану пресуду применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП), па је нашао да је ревизија неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је био земљишно-књижни власник стана број .. од 89 м2 у приземљу зграде у Улици ... у Београду (Сава мала) који је продао туженој 04.11.2014. године за 14.306,076,27 динара (160.742,43

динара/м², односно 1.359,54 евра/м², тј. 120.999,42 евра) о чему је закључен и код јавног извршитеља солемнизован уговор о купопродаји непокретности 04.11.2014. године. У члану 1. уговора је констатовано да се у складу са Одлуком Владе Републике Србије о изради посторног плана подручја приобаља реке Саве за пројекат „Београд на води“, закључком градоначелника Града Београда, изменама и допунама програма уређивања и давања у закуп грађевинског земљишта и одлуком надзорног одбора Дирекције, на коју је сагласност дало градско веће, приступило решавању имовинско-правних односа на предметној локацији, да су тужиоцу понуђени су ради расељавања станови на другим локацијама, што њему није одговарало па није прихватио, да је надлежна пореска управа утврдила тржишну вредност станова на наведеној локацији на основу поређења са истим или сличним становима на тржишту а најближе предметној локацији и да је тужилац понуђену цену прихватио. У складу са уговором, тужена је целокупну цену исплатила тужиоцу, а тужилац јој је предао предметни стан испражњен од свих лица и ствари.

Тужилац је накнадно сазнао да је његовим комшијама, а на основу споразума о накнади закљученог 15.07.2015. године са корисником експропријације Републиком Србијом исплаћена већа накнада за станове на истој адреси (218.000,00 динара по м²), тако да је закључио да му је нанета штета мање исплаћеном ценом стана од 57.257,57 динара по м² што за површину тужиоцевог стана укупно износи 5.095,993,73 динара. Накнада за експроприсане непокретности наведеним лицима ББ и ВВ утврђена на основу процене пореске управе Врачар од 13.05.2015. године и они су прихватили накнаду према тржишној вредности тих станова. Влада Републике Србије закључком од 10.07.2015. године дала сагласност за закључење споразума о накнади која им је и исплаћена.

Нижестепени судови су закључили да се у складу са одредбама чланова 10, 26, 28, 103, 111, 139, 141 став 1, 155, 158. и 189. Закона о облигационим односима и члана 16, 18, 25, 29, 41, 46. и 56. Закона о експропријацији, правни основ потраживања тужиоца заснива на одговорности тужене за причињену материјалну штету због исплаћене веће тржишне цене другим лицима за истоветне непокретности. Закључили су, у вези с уговореном ценом, односно с начином и критеријумима процене тржишне вредности непокретности у власништву тужиоца констатованих наведеним уговором о купопродаји непокретности, да је тужилац био упознат са свим битним елементима уговора и да је у моменту његовог закључења постојала тужиочева озбиљна и слободна воља за закључење уговора, односно да је тужилац био у могућности да схвати смисао, домашај и последице обећања садржаног у понуди односно да схвати права и обавезе које настају из предметног уговора.

У моменту закључења овог уговора између парничних странака није био донет Закон о утврђивању јавног интереса и посебним поступцима експропријације и издавања грађевинске дозволе ради реализације пројекта „Београд на води“ и због тога није био утврђен корисник експропријације. Стога није могао постојати предлог за експропријацију од стране корисника, нити је донето решење надлежног органа о експропријацији, а накнада није одређена у законом прописаном поступку за експропријацију, тако да се није радило о решавању имовинско-правних односа у смислу Закона о експропријацији. С друге стране, споразум о накнади за

експроприсане непокретности на који тужилац указује, закључен је након ступања на снагу Закона о утврђивању јавног интереса и посебним поступцима експропријације и издавања грађевинске дозволе ради реализације пројекта „Београд на води“ („Службени гласник РС“, бр. 34 од 14.04.2015, 103/2015, 153/2020), власници експроприсане непокретности су такође захтевали накнаду према тржишној вредности тих непокретности, и Влада РС је закључком од 17.07.2015. године дала сагласност за закључење споразума, те се такво поступање не може сматрати штетном радњом тужене којом би била проузрокована штета тужиоцу. Тужилац није оспоравао правну ваљаност уговора који је закључио, нити је доказао да је био у заблуди или под принудом приликом закључења уговора, а уговорне стране су биле сагласне са начином процене тржишне вредности непокретности која је предмет уговора и тужилац није био у зависном положају према купцу (туженој). Будући да је тужилац пре закључења уговора знао за праву вредност стана нити је било прекомерног оштећења, нити је постојала очигледна несразмера приликом закључења уговора. Различита процена тржишних вредности истоветних непокретности у различитим временским интервалима и различитим тржишним околностима не може се сматрати штетном радњом тужене.

Код тако утврђеног чињеничног стања правилан је закључак нижестепених судова да је тужбени захтев неоснован. Притом је другостепени суд дао јасне и потпуне разлоге за своју одлуку које Врховни суд у свему прихвата као правилне.

У ревизији се неосновано указује да је уговор закључен између странака био апсолутно ништав због тога што би тужена, да је у питању био класичан уговор по Закону о облигационим односима, била у обавези да као јавно предузеће и корисник буџетских средстава примени императивну одредбу Закона о јавној својини („Службени гласник РС“ бр. 72/2011) из члана 29. став 1. према којој се прибављање у јавну својину и отуђење из јавне својине обавља у поступку јавног надметања, односно прикупљања писмених понуда (што подразумева претходно оглашавање) приликом утврђивања вредности непокретности, у коме се полази од тржишне вредности непокретности, коју је проценио порески или други надлежни орган. Наведена одредба, којом се штити јавна својина, није повређена у конкретном случају иако је стан у јавну својину прибављен непосредном погодбом, јер је предметни стан прибављен не по цени изнад тржишне, већ управо по тржишној цени на коју је тужилац слободном вољом пристао, процењеној од стране надлежног државног органа, какав је изузетак дозвољен ставом четвртим истог законског члана, тако да ревизијски наводи о непоступању у складу са Законом о јавној својини нису основани.

На основу члана 414. Закона о парничном поступку, донета је одлука као у изреци.

**Председник већа- судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић