



Република Србија
АПЕЛАЦИОНИ
СУД У БЕОГРАДУ
Гж 5831/23
28.8.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ, у већу састављеном од судија Олге Арсовић, председника већа, Зорице Банковић и Јасне Лозук, чланова већа, у парници тужиоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд, против тужене АА из ..., чији је пуномоћник адвокат Драган Миловановић из Београда, улица Краља Милана бр. 33/9, ради дуга, одлучујући о жалби тужиоца изјављеној против пресуде Првог основног суда у Београду П 25500/20 од 24.4.2023. године, у седници већа одржаној дана 28.8.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована жалба тужиоца и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Првог основног суда у Београду П 25500/20 од 24.4.2023. године у ставу трећем изреке.

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење о трошковима парничног поступка садржано у ставу четвртм изреке пресуде Првог основног суда у Београду П 25500/20 од 24.4.2023. године, тако што се **ОБАВЕЗУЈЕ** тужена АА из ... да тужиоцу Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда Ј.П. Београд накнади трошкове парничног поступка у износу од 33.448,48 динара у року од 15 дана од дана пријема писаног отправка пресуде.

ОДБИЈА СЕ захтев тужене за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Образложење

Пресудом Првог основног суда у Београду П 25500/20 од 24.4.2023. године ставом првим изреке дозвољено је објективно преиначење тужбе учињено поднеском од 26.01.2023. године. Ставом другим изреке делимично је усвојен тужбени захтев, па је обавезана тужена да тужиоцу на име дуга исплати износ од 58.106,52 динара са законском затезном каматом од почев од 07.12.2022. године па до исплате. Ставом трећим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев у делу којим је тражено да се обавезе тужена да тужиоцу на име главог дуга исплати износ од још 463.954.23 динара, као и законску затезну камату на износ од 425.604,84 динара почев од 07.12.2022.

године па до исплате. Ставом четвртим изреке одлучено је да свака странка сноси своје трошкове парничног поступка.

Против наведене пресуде тужилац је благовремено изјавио жалбу, побијајући пресуду у ставу трећем и четвртом изреке из свих законских разлога.

Тужена је доставила одговор на жалбу.

Испитујући правилност побијане пресуде сходно овлашћењима из члана 386 Закона о парничном поступку- ЗПП („Сл. гл. РС“, бр.72/11 са каснијим изменама и допунама), Апелациони суд је оценио да је жалба тужиоца делимично основана.

У првостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка прописане одредбом члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 Закона о парничном поступку на које другостепени суд пази по службеној дужности, нити је учињена битна повреда одредаба парничног поступка прописана одредбом члана 374 став 2 тачка 12 Закона о парничном поступку на коју се жалбом тужиоца посебно указује, с обзиром да побијана пресуда садржи јасне и непротивречне разлоге о битним чињеницама и не постоји противречност између онога што је у њеном образложењу наведено о садржини исправа и самих исправа, односно изведених доказа.

Према утврђеном чињеничном стању дана 09.06.2008. године закључен је Уговор под бројем 32992/806004-11-3 између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда и ББ, као инвеститора. Предмет уговора је закуп осталог грађевинског земљишта у државној својини и то бруто површине 221м2 кат.парцеле бр. ... КО ... и регулисање међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта у поступку накнадног прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе за стамбени објект у ул. ... на кат.парцели ... КО ... Одредбом члана 1. уговора констатовано је да је инвеститор поднео захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта заведен под бројем 29798 од 26.05.2008. године, те да је управа Општине Раковица доставила допис број 351-1989/2003 од 22.05.2008. године у коме је констатовано да је у току поступак легализације изведених радова наведених у предмету уговора и да су испуњени законски услови да се инвеститору изда одобрење за изградњу и употребна дозвола једним решењем. У уговору је констатовано да је инвеститор доставио пројекат изведеног стања на основу ког је утврђена корисна површина стамбеног објекта од 693,63 м2, односно обрачунска површина од 649,38 м2. Према уговорним одредбама обрачун закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се у складу са Одлуком и критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист Града Београда број 16/03, 22/03... и 2/08). Према одредби члана 2 Уговора, земљиште је дато у закуп инвеститору на период од 99 година. Одредбом члана 3. је уговорена закупнина на дан 30.05.2008. године у износу од 1.462,98 динара, те је одређено да плаћање закупнине почиње да тече од дана закључивања уговора. Дана 09.06.2008. године под бројем 32993/806005-11-3 између Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП и ББ закључен је Уговор о закупу чији је предмет закуп осталог грађевинског земљишта у државној својини и регулисање међусобних обавеза у вези уређивања грађевинског земљишта у поступку накнадног прибављања одобрења за изградњу и употребне дозволе за стамбени објект у улици ... на кат. Парцели ... КО ... У уговору је

констатовано да је инвеститор поднео захтев за обрачун накнаде за уређивање грађевинског земљишта у Дирекцији, заведен под бројем 29800 од 26.05.2008. године, да је општина управа Општине Раковица доставила допис број 351-1346/2003 од 22.05.2008. године у коме је констатовано да је у току поступак легализације изведених радова наведених у предмету уговора и да су испуњени законски услови да се инвеститору изда одобрење за изградњу и употребна дозвола једним решењем, да је инвеститор доставио пројекат изведеног стања на основу ког је утврђена корисна површина стамбеној објекта од 693,63 м², односно обрачунска површина од 649,38 м², да је Општинско веће Општине Раковица донело одлуку број 06/1-85/2008 дана 23.04.2008. године којом се даје у закуп на 99 година остало грађевинско земљиште под стамбеним објектом, бруто површине основе 221 м² и то део кат.парцеле ... новог премера КО ..., уписане у лист непокретности број ... КО..., као и да се обрачун закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује у складу са одлуком и критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл. Лист Града Београда број 16/03, 22/03... и 2/08. Чланом 2. одређено је да се уговор о закупу закључује на период од 99 година, док је чланом 3. уговорена закупнина за стамбени простор 2,25 динара по метру квадратном месечно, а укупна месечна обавеза инвеститора на име закупнине за обрачунску површину стамбеног простора од 649,38 м² на дан 30.05.2008. године износи 1,462,98 динара и одреджено је да плаћање закупнине почиње да тече од дана закључивања уговора. Решењем Првог основног суда у Београду О.бр. 1178/12 од 12.03.2012. године расправљена је заоставштина иза покојне ББ бивше из ... преминуле без завештања дана 20.11.2011. године, те је оглашена за наследника АА, кћерка оставиље. Из налаза и мишљења судског вештака Милана Мандића од 12.12.2022. године, утврђено је да је износ закупнина по закљученим уговорима 425.604,84 динара са каматом почев од 07.12.2022. године, да је затезна камата 96,455,91 динара, што укупно износи на дан 06.12.2022. године 522.060,75 динара. Према налазу у утуженом периоду од стране закупца извршене су уплате у износу од 52.843,00 динара за који износ је умањен дуг. Даље је простом рачунском операцијом утврђено да је дуг за период од јануара 2010. године до јуна 2017. године износио 367.498,32 динара, док је за период јула 2017. године до јуна 2018. године износио 58.106,52 динара без законске затезне камате.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом одредаба чланова 567, 583, 599 и 375 Закона о облигационим односима оценио да је тужбени захтев делимично основан уз образложење да је приговор недостатка пасивне легитимације неоснован с обзиром да је тужена законски наследник сада пок. ББ, те да у складу са одредбама Закона о наслеђивању одговара као наследник закупца, а све и сходно одредби члана 599 Закона о облигационим односима. Даље је оценио приговор застарелости као делимично основан, налазећи да, с обзиром да је предмет тужбеног захтева закупнина сходно одредби члана 375 Закона о облигационим односима застарела су потраживања тужиоца за период од јануара 2010. године до јуна 2017. године, услед протекла законског рока од три године, док је основан тужбени захтев за период од јула 2017. године до јуна 2018. године, све имајући у виду да је тужба поднета дана 26.06.2020. године, те је применом наведене одредбе одлучио као у ставу другом и трећем изреке, а полазећи од налаза и мишљења судског вештака Милана Мандића од 12.12.2022. године, као и приложене аналитичке картице тужиоца. Првостепени суд је законску затезну камату на досуђени износ досудио тужиоцу, имајући у виду границе постављеног тужбеног захтева, те сходно одредби члана 277 и

324 Закона о облигационим односима одлучио као у ставу другом изреке ожалбене пресуде.

Наведени чињенични и правни закључак првостепеног суда у погледу приговора застарелости, као правилан прихвата и Апелациони суд и сматра да је правилно првостепени суд применио материјално право кад је одлучио као у изреци ожалбене пресуде.

Неосновани су жалбени наводи да је уговор о закупу којим је јавно земљиште дато у дугорочни закуп туженом по својој правној природи уговор о купопродаји грађевинског земљишта на рате у складу са одредбом члана 103 Закона о планирању и изградњи, те да је првостепени суд требао да тумачи одредбе уговора сходно одредби члана 99 Закона о облигационим односима на наведени начин. Наиме, Закон о планирању и изградњи ступио је на снагу 11.9.2009. године, док су спорни уговори закључени 2008. године, те сходно томе воља уговорних страна за закључење уговора о закупу којим се стиче право својине на непокретности која је била предмет закупа није постојала с обзиром да уговорне стране у моменту закључења нису могле имати у виду законске одредбе донете након закључења уговора, те се у том контексту ни одредбе уговора о закупу, не могу тумачити на другачији начин, имајући у виду да су одредбе уговора јасне и недвосмислене. У уговору није нигде назначена могућност стицања права својине. Тачно је да је закључење овог уговора био основ за добијање одобрења за изградњу и употребну дозволу, али то није од утицаја на правну природу уговорене накнаде. Сходно томе, правилно је првостепени суд применио одредбу члана 375 Закона о облигационим односима одлучујући о истакнутом приговору застарелости.

Осим тога, одредбом члана 103. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021 - даље: Закон) је прописано да се власницима објеката изграђеним на грађевинском земљишту у јавној својини за које је закључен уговор о закупу ради изградње, у трајању од најмање 50 година, у складу са раније важећим законима о планирању и изградњи, по захтеву закупца - власника објекта или дела објекта, утврђује право својине на грађевинском земљишту, без накнаде, ако је у целости исплаћен износ закупнине за период на који гласи уговор о закупу. Према томе уговори о закупу који су закључени по ранијим прописима могу бити основ за конверзију земљишта, односно закупа у право својине само под условом да је купац извршио плаћање закупнине у целости, што овде није случај, захтев за стицање права својине може поднети купац-власник објекта или дела објекта, а што тужена у конкретном случају није. Стога, све накнаде које се плаћају по закљученим уговорима о закупу, а које нису у целини исплаћене, јасно имају карактер закупнине како је то уговорима и одређено, а законска могућност за стицање права својине исплатом закупнине у целини, управо указује да је то могућност о којој одлучује надлежни орган управе уколико за то буду испуњени услови.

Није основан ни жалбени навод тужиоца којим указује на другачије судске одлуке и заузето правно схватање пред судом, јер несумњиво право грађана на једнаку заштиту права и на правну сигурност не значи истовремено и обавезност примене правних ставова из раније донетих судских одлука у случајевима који

могу бити чињенично и правно слични, али не морају бити и идентични, пошто би се тиме ограничило право грађана на правично суђење, такође зајемчено Уставом, по коме свако има право да му независан, непристрасан и законом већ установљени суд, правично и у разумном року расправи све аспекте конкретног случаја и донесе правилну одлуку о његовом праву.

Апелациони суд је ценио и остале жалбене наводе, али је оценио да исти нису од утицаја на правилност и законитост побијане пресуде, па их није посебно образлагао.

На основу изложеног, Апелациони суд у Београду је одбио као неосновану жалбу туженог и потврдио првостепену пресуду у ожалбеном делу, на основу одредбе члана 390. и 401 тачка 2 ЗПП, као у ставу првом изреке ове пресуде.

Међутим, одлука о накнади трошкова парничног поступка садржана у ставу четвртом изреке побијане пресуде је морала бити преиначена, јер је првостепени суд приликом одлучивању о захтеву за накнаду трошкова парничног поступка погрешно применио одредбе материјалног права.

Имајући у виду исход спора и постигнути успех странака, те одредбе члана 153. и 154. ЗПП, сходно којима странка која успе у парници има право да јој друга странка накнади трошкове поступка сразмерно успеху, а суд приликом одлучивања који ће се трошкови странци накнадити узима у обзир само оне који су били нужни ради вођења парнице, Апелациони суд у Београду је обавезао тужену да тужиоцу накнади трошкове у укупном износу од 33.448,48 динара и то: на име трошкова судских такси на тужбу и пресуду у износу од по 4.224,24 динара, у складу са Таксеном тарифом, а сразмерно успеху у спору, као и на име трошкова вештачења у износу од 25.000,00 динара, те је применом одредбе чл. 401 тачка 3 ЗПП, одлучено као у ставу другом изреке ове пресуде.

Одлуку о трошковима другостепеног поступка Апелациони суд је донео применом одредбе члана 165 ЗПП-а, имајући у виду да одговор на жалбу није била нужна радња за коју би туженој припадало право на накнаду трошкова.

**Председник већа-судија
Олга Арсовић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Јасмина Ђокић