



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 10736/2023**  
**13.02.2025. године**  
**Београд**

## **У ИМЕ НАРОДА**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Весне Субић, председника већа, Зорана Хаџића и Марије Терзић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Александар Прекодравац, адвокат из ..., против тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП са седиштем у Београду, ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 629/21 од 16.08.2022. године, у седници већа одржаној 13.02.2025. године, донео је

## **ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 629/21 од 16.08.2022. године.

## **Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 9733/18 од 21.10.2020. године, одбијен је тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезе тужена да тужиоцу на име стицања без основа исплати 39.000.000,00 динара са законском затезном каматом од 05.06.2018. године до исплате, као и захтев тужиоца за накнаду трошкова поступка. Обавезан је тужилац да туженој на име трошкова поступка исплати 48.750,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 629/21 од 16.08.2022. године, одбијена је жалба тужиоца и потврђена првостепена пресуда. Одбијен је захтев тужиоца за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући правилност побијане пресуде применом члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), Врховни суд је утврдио да је ревизија тужиоца 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. Није

учињена ни битна повреда из члана 374. став 1. ЗПП, јер другостепени суд у поступку одлучивања о жалби није погрешно применио коју одредбу овог закона, а што је могло бити од утицаја на доношење законите и правилне одлуке.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је као инвеститор са туженом 04.06.2002. године закључио уговор ради регулисања накнаде за уређивање грађевинског земљишта за 9 објеката у улици Партизанске авијације и улици Благоја Марјановића на Новом Београду, међу којима је и спортски објекат у насељу Бежанијска Коса у улици Партизанске авијације број 1 на Новом Београду, на катастарској парцели .../..., .../... и .../... КО ..., изграђених без одобрења надлежног органа за изградњу, а у поступку његовог накнадног прибављања. У уговору је констатовано да је тужилац својим уплатама по уговору од 24.09.1998. године и анексу од 06.10.1999. године измирио обавезу на име накнаде за примарно уређивање грађевинског земљишта за површину спортске хале од 2.262,35 м<sup>2</sup>. Тужилац је у целости измирио финансијске обавезе у складу са уговором од 04.06.2002. године, а на име накнаде за уређивање грађевинског земљишта за изграђене објекте број 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 и 9 у насељу Бежанијска Коса и Новом Београду, укупне обрачунске површине од 6.281,54 м<sup>2</sup>, а у поступку легализације предметних објеката. Инвеститор АА, поднео је захтев за легализацију бесправно изграђених објеката за које су се стекли услови за издавање грађевинске и употребне дозволе, и то за спортско – стамбено – пословни комплекс од 9 објеката у блоку 49 на Новом Београду. Решењем о одобрењу за изградњу и употребној дозволи Града Београда, Градске управе, Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Сектора за грађевинске послове, Одељења за објекте изграђене без грађевинске дозволе БГП преко 800 м<sup>2</sup> број 351.21-442/20004 од 04.11.2004. године тужиоцу су, као инвеститору, одобрени наведени радови на изградњи 8 објекта стамбено пословне намене, укупне корисне површине 4.789,53 м<sup>2</sup>. Решењем градоначелника Града Београда од 24.01.2011. године тужиоцу је дато у закуп на 99 година грађевинско земљиште у јавној својини, на деловима катастарских парцела број ... КО ... (за део спортске хале за клуб и терен), број ... КО ... (за део спортске хале) и број .../... КО ... (за део тениског терена), ради прибављања грађевинске дозволе власнику бесправно саграђеног објекта, те је одређено да ће Дирекција за изградњу Београда ЈП и АА закључити уговор о закупу у року од 30 дана од дана правноснажност овог решења. Према допису Сектора за имовину и правне послове туженог накнада за примарну инфраструктуру и за трошкове на секундарном уређивању грађевинског земљишта које је тужилац платио дана 08.10.1999. године износи 1.866.020,20 динара.

Код тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су одбили тужбени захтев применом Закона о планирању и изградњи, према којем је тужилац испунио своју законску и уговорну обавезу према јединици локалне самоуправе, јер користи наведено уређено грађевинско земљиште са изграђеним објектом на њему који је у функцији, а управо је тужилац као инвеститор тог објекта платио накнаду за припремање и опремање грађевинског земљишта, па тужена плаћени износ од 1.866.020,20 динара не држи без правног основа.

Раније важећим Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03 ... 39/09) и сада важећим Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09 ... 9/20), прописано је: да се објекти граде на основу грађевинске дозволе

и техничке документације (члан 88. ранијег, односно 110. важећег закона); користе на основу употребне дозволе (члан 125 ранијег, односно 158. важећег закона), да ће се решавање захтева за издавање одобрења за изградњу, употребне дозволе и других захтева за решавање у појединачним правима и обавезама поднетих до дана ступања на снагу овог закона наставити по прописима који су важили до дана ступања на снагу овог закона (члан 218. важећег закона); да се накнада за коришћење грађевинског земљишта плаћа у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03, 34/06), док се не интегрише у порез на имовину (члан 220. важећег закона); да се финансирање уређивање јавног грађевинског земљишта обезбеђује из средстава остварених, између осталог, и од накнаде за уређивање и за коришћење грађевинског земљишта (члан 73. став 1. ранијег, односно члан 95. сада важећег закона), као и да су обвезници плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта инвеститори (члан 74. ранијег односно 97. сада важећег закона). Истим законима прописана је обавеза инвеститора да пре почетка грађења пријави почетак извођења радова и рок завршетка изградње органу надлежном за издавање одобрења за изградњу и уз пријаву поднесе, између осталог и доказ о уређивању односа у погледу плаћања накнаде за уређење грађевинског земљишта (члан 114. став 1. и 2. ранијег, односно 148. став 1. и 2. сада важећег закона).

Обавеза плаћања накнаде за коришћење, односно уређење грађевинског земљишта постоји и за власника објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе који је, у смислу члана 161. раније важећег Закона о планирању и изградњи, дужан да, уз захтев за издавање одобрења за изградњу, приложи и доказ о уређивању међусобних односа са органом који уређује грађевинско земљиште (осим што је дужан да достави и пројекат изведеног објекта и доказ о праву својине, односно закупа на грађевинском земљишту, односно право својине на објекту, односно право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту и решење из члана 84. овог закона), у ком случају општинска, односно градска управа, када утврди да објекат који се користи, односно да објекат чија је изградња завршена без грађевинске дозволе, испуњава прописане услове за грађење и коришћење, издаје једним решењем одобрење за изградњу и употребну дозволу. У супротном, уколико власник објекта изграђеног, односно реконструисаног без грађевинске дозволе не поступи у складу са одредбама члана 161. у року прописаном чланом 160. раније важећег Закона о планирању и изградњи, општинска, односно градска управа, донеће решење о рушењу објекта, односно дела објекта.

Сходно утврђеном чињеничном стању и цитираним законским одредбама, правилно су нижестепени судови одбили тужбени захтев. Наиме, обавеза плаћања накнаде, односно доприноса у вези са уређивањем градског земљишта прописана је за сваког инвеститора одредбама и раније важећег и сада важећег Закона о планирању и изградњи, па та обавеза постоји и за оног инвеститора који је објекат изградио, односно реконструисао без грађевинске дозволе. У конкретном случају, обавеза тужиоца да плати допринос у вези са уређивањем грађевинског земљишта проистиче не само из уговора од 04.06.2002. године који је и даље на снази, већ и из самог закона, па стога нема места ни примени члана 210. Закона о облигационим односима. Пошто је тужилац платио уговорени износ доприноса за уређење грађевинског земљишта у складу са уговором од 04.06.2002. године, за њега је створена правна ситуација из члана 161. раније важећег Закона о планирању и изградњи.

По становишту Врховног суда нижестепени судови су правилном применом материјалног права одлучили о тужбеном захтеву.

Имајући у виду изложено, неосновани су ревизијски наводи о погрешној примени материјалног права, а део навода у ревизији односи се на посредно или непосредно оспоравање утврђеног чињеничног стања и оцену доказа, што није дозвољен ревизијски разлог, у смислу члана 407. тав 2. ЗПП.

На основу изнетог, применом члана 414. Закона о парничном поступку одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Весна Субић с.р.**

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