



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 9006/2025
10.06.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., као правног следбеника ББ, чији је пуномоћник Милош Батина, адвокат из ..., против противника предлагача Градске Општине Нови Београд, коју заступа Правобранилаштво Градске Општине Нови Београд и крајњег корисника Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда ЈП, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизијама предлагача и крајњег корисника изјављеним против решења Вишег суда у Београду Гж 3337/22 од 13.06.2024. године, у седници одржаној 10.06.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Београду Гж 3337/22 од 13.06.2024. године и решење Трећег основног суда у Београду Р1 49/2018 од 02.08.2021. године, па се предмет **ВРАЋА** првостепеном суду, на поновни поступак.

Образложење

Решењем Трећег основног суда у Београду Р1 49/2018 од 02.08.2021. године, ставом првим изреке, одређена је накнада за изузето национализовано неизграђено грађевинско земљиште кп.бр. 4071/2 земљиште без куће, укупне површине 264 кв.хв или 949,50м² уписане у ЗКУЛ бр. 2796 к.о. ... којој одговарају делови садашњих кп.бр. 870, 2000/30, 2000/29, 720 и 2000/1 све к.о. ... изузето решењем Извршног савета Скупштине Општине Нови Београд број II-462-164/77 од 13.11.1984. године у износу од 74.346,72 динара по м² што за површину која служи за редовну употребу куће раније власништво ББ чији је правни следбеник АА из ... од 407 м² и земљиште под објектом у површини од 107 м² за површину од 514 м² износи 38.214.214,10 динара, па је обавезан крајњи корисник да предлагачу за површину од 514 м² изузете кп.бр. 4071/2 к.о. ... уписане у ЗКУЛ бр. 2796 к.о. ..., исплати накнаду у износу од 38.214.214,10 динара, са законском затезном каматом од дана доношења одлуке 02.08.2021. године па до исплате. Ставом другим исплате, обавезан је крајњи корисник да предлагачу накнади трошкове ванпарничног поступка од 1.030.500,00 динара.

Виши суд у Београду је, решењем Гж 3337/22 од 13.06.2024. године, ставом првим изреке, одбио, као неосноване, жалбе предлагача и крајњег корисника и потврдио решење Трећег основног суда у Београду Р1 49/2018 од 02.08.2021. године. Ставом другим изреке, одбијен је захтев предлагача за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против решења другостепеног суда којим је поступак правноснажно окончан предлагач и крајње корисник су изјавили благовремене ревизије због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Врховни суд је испитао побијану одлуку, применом одредбе члана 408. у вези члана 410. став 1. и 6. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/2011...10/2023), одредбе члана 92. Закона о уређењу судова („Службени гласник РС“ бр. 10/2023), и одредбе члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 25/82...48/88, Службени гласник РС бр. 46/95...14/2022), па је утврдио да су ревизије основане.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Извршног савета Скупштине Општине Нови Београд број II-462-164/78 од 14.02.1978. године, изузете су, уз накнаду из поседа ранијих власника, национализоване парцеле међу којима је и парцела број 4071/2, земљиште без куће у површини од 264 кв.хв и ЗКУЛ бр. 2796 к.о. ..., земљишно-књижно сувласништво ВВ и ГГ, са по ½ делова, којој парцели одговара кп.бр. 1585/2, 2 и 3. к.о. Накнада за изузете парцеле и уништене засаде одређена је по споразуму тадашњих земишно-књижних власника, а део тог износа на име накнаде за предметну парцелу број 4071/2, земљиште без куће, је депонован у депозит тадашњег Четвртог општинског суда у Београду по решењу РЗ 1967/79 од 26.12.1979. године, у корист ранијих земљишта – књижних сувласника а не у корист правног претходника предлагача ББ. Решењем противника предлагача број II-465-3/84 од 25.09.1984. године, експроприсана је за потребе правног претходника и крајњег корисника, породична стамбена зграда са помоћним објектом, ... број .., изграђена на парцели број 4071/2 из ЗКУЛ бр. 2796 к.о. На основу решења Дн. 1492/71 од 21.06.1971. године извршена је исправка културе кп.бр. 4071/2 тако што је уписана друштвена својина док је на кући уписаној у А листу укњижен као власник ББ, на парцели на којој је, од 29.12.1959. године, био извршен упис права својине на име ВВ и ГГ. Поступак пред судом започет је 14.06.1991. године, дописом Скупштине Општине Нови Београд, којим су достављени суду општински списи ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, кп.бр. 4071/2, земљиште без куће површине 264 кв.хв из ЗКУЛ 2796 к.о. ..., власништво ББ из Правни претходник предлагача је према изводу из ЗКУЛ 2796 к.о. ... од 19.11.1984. године, био уписан као власник зграде број 80 која је експроприсана решењем противника предлагача број II-465-3/84 од 25.09.1984. године, и као носилац права коришћења земљишта под зградом и земљишта потребног за редовну употребу исте. Површина која је неопходна за редовну употребу зграде број 80 је према налазу и мишљењу судског вештака 407 м2 док је површина која се налази под објектом 107 м2. Према процени тржишне цене надлежног пореског уп, којој одговара део садашње и катастарске парцеле 870, 2000/30, 2000/29, 720, 2000/1 к.о. ..., а који се налази у улици ..., тржишна вредност износи 74.346,72 динара по 1м2.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су обавезали крајњег корисника да предлагачу исплати накнаду за површну парцеле која

служи за редовну употребу експроприсане куће, раније власништво правног претходника предлагача, у површини од 407 м² и земљишта под објектом у површини од 107 м², односно за укупну површину од 514 м², по тржишној цени од 74.346,72 динара по 1 м², што чини укупан износ накнаде од 38.214.214,10 динара, у смислу одредбе члана 41. став 2. и 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ бр. 53/95 да изменама и допунама. По оцени нижестепених судова, накнада за изузету кп.бр. 4071/2 к.о. ... уплаћена је у корист ранијих земљишно књижних власника не у корист правног претходника предлагача, који није прихватио и потписао споразум о висни накнаде, нити је накнада могла њему да се исплати јер у судском решењу и у наредби рачуноводства Општине Нови Београд не стоји да се уплаћује у корист правног претходника предлагача АА, због чега је, по налажењу нижестепених судова, крајњи корисник дужан да исплати накнаду предлагачу.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су погрешно применили материјално право, а због тога је чињенично стање непотпуно утврђено па ревиденти на то основано у ревизијама указују.

Одредбом члана 90. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ БР72/09...145/14) прописано је да је изграђено грађевинско земљиште оно на коме су изграђени објекти намењени за трајну употребу, у складу са законом (став 2.). Неизграђено грађевинско земљиште је земљиште на коме нису изграђени објекти, на коме су изграђени објекти без грађевинске дозволе и привремени објекти (став 3.). На основу одредбе члана 106. истог Закона, успостављено је и јединство непокретности тако што по окончаном поступку претварања права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, у складу са овим законом, катастарска парцела изграђеног грађевинског земљишта, заједно са објектима саграђеним на њој, постаје јединствени предмет права својине (јединство непокретности), тако да се сва постојећа права и терети који су постојали на објекту, односно посебном делу објекта, од тренутка уписа права својине преносе и на ту катастарску парцелу, односно део катастарске парцеле власника тог посебног дела, осим ако је на том земљишту установљен дугорочни закуп, у складу са овим законом (став 1.).

У конкретном случају, предметна катастарска парцела 4071/2 је решењем противника предлагача од 14.02.1978. године, изузета из поседа ранијих власника, а накнада за одузето земљиште и уништене биљне заседе на њему је депоновна у депозит тадашњег Четвртог општинског суда у Београду под бројем Р 1967/79. Новац је у депозит суда уплаћен у корист ВВ и ГГ, који су претходно купили, у фебруару 1961. године, кп.бр. 4071 „ораница башта“, у површини од 534 кв хв од ДД из ..., а купци те парцеле били су и ББ (правни претходник предлагача) и ЂЂ. На тој парцели, правни претходник предлагача је изградио породичну стамбену зграду са помоћним објектима у улици ... број ..., који је експроприсан 1984. године. У поступку одређивања накнаде по решењу СО Нови Београд број 465-3/84 од 25.09.1984. године, правном претходнику предлагача крајњи корисник је доделио два стана и исплатио накнаду за експроприсану непокретност као и за припатке и биљне културе.

Код овако утврђеног чињеничног стања, није разјашњено да ли се исплата накнаде за експроприсано земљиште коју је правни претходник крајњег корисника извршио за кп.бр. 4071/2 к.о. ... 08.01.1980. године, након чега је Градска општина Нови Београд примљена средства уплатила у судски депозит на основу правноснажног

решења Четвртог општинског суда у Београду Р 1967/79 од 26.12.1979. године, односила на целу парцелу, или само на део у власништву – сувлаништву ВВ и ГГ. Ако је правни претходник крајњег корисника евентуално исплатио накнаду за читаву предметну катастарску парцелу, следи да он не би био дужан да поново плати већ плаћено већ би сувласници који нису добили припадајући део накнаде имали право да од оних којима је накнада плаћена траже одговарајући удео у накнади, по правилима за стицање без основа. С тим у вези, није разјашњено шта је предмет одузимања од правног претходника предлагача имајући у виду, да на основу до сада изведених доказа, следи да је њему експроприсана породична стамбена зграда на којој је био уписан као власник, по ком основу је имао право коришћења земљишта потребног за његову редовну употребу. Такође није разјашњено да ли је правни претходник предлагача у потпуности обештећен за његову експроприсану непокретност, ценећи висину исплате која је одређена решењем Градског СИЗ-а за грађевинско земљиште. При томе је требало тржишну вредност одузетих непокретности правном претходнику предлагача ставити у однос са тржишном вредности додељених непокретности (станава) и валоризованог износа накнаде исплаћене по решењу Ре 567/85 од 27.01.1986. године (6.640.834,27 тадашњих динара), уз одбитак валоризованог износа откупне цене станава.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од његовог исхода у смислу одредбе члана 163. став 4. Закона о парничном поступку.

У поновном поступку потребно је да првостепени суд, поступајући по примедбама из овог решења, чињенично стање у потпуности и правилно утврди, како би имао могућност да донесе нову одлуку.

На основу одредбе члана 416. став 2. у вези члана 420. став 6. Закона о парничном поступку и члана 30. став 2. Закона о ванчарничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија
Гордана Комненић,с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић