



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Прев 424/2025
12.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица, Јасминке Обућина, Татјане Миљуш и Јасмине Стаменковић, чланова већа, у парници тужиоца TRADEUNIQUE ДОО Београд, кога заступа Горан Атанасковић, адвокат из ..., против туженог ЈП „Инђија пут“ из Инђије, кога заступа Славко Аћимовић, адвокат из ..., ради утврђења, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4359/24 од 26.03.2025. године, у седници одржаној дана 12.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији туженог ЈП „Инђија пут“ Инђија изјављеној против пресуде Привредног апелационог суда Пж 4359/24 од 26.03.2025. године.

УСВАЈА СЕ ревизија, **УКИДАЈУ СЕ** пресуда Привредног апелационог суда Пж 4359/24 од 26.03.2025. године и пресуда Привредног суда у Београду П 5845/23 од 18.06.2024. године и спис враћа првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Пресудом Привредног апелационог суда Пж 4359/24 од 26.03.2025. године одбијена је жалба туженог као неоснована и потврђена пресуда Привредног суда у Београду П 5845/23 од 18.06.2024. године којом је у ставу првом усвојен тужбени захтев тужиоца и утврђено да је престало потраживање туженог као хипотекарног повериоца према тужиоцу као хипотекарном дужнику по Уговору о закупу осталог неизграђеног земљишта од 26.03.2007. године број ...-.../...- 1 Ов бр. .../... и Уговору о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта од 03.04.207. године број ...-.../..., а које је обезбеђено извршном вансудском хипотекама уписаним 11.07.2008. године на основу заложне изјаве Ов бр. .../... од 19.06.2008. године на непокретностима тужиоцима уписаним у лист непокретности број ... КО ..., ближе описаним у ставу првом изреке првостепене пресуде, а у ставу другом обавезан тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 294.075,00 динара.

Против правноснажне другостепене пресуде тужени ЈП „Инђија пут“ (у даљем тексту тужени) поднео је, преко пуномоћника адвоката, благовремену ревизију због

погрешне примене материјалног права. Позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку предложио је да се ревизија сматра изузетно дозвољеном.

Врховни суд је одлучио да дозволи посебну ревизију по одредбама члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр.72/2011 ... 10/23 – др закон) ради усаглашавања судске праксе.

Врховни суд је испитао побијану пресуду по одредбама члана 408. Закона о парничном поступку, па је оценио да је ревизија основана.

Према чињеничном утврђењу од стране првостепеног суда, тужилац и Дирекција за изградњу Општине Инђија ЈП (правни претходник туженог) закључили су Уговор о закупу осталог неизграђеног грађевинског земљишта од 26.03.2007. године и Уговор о плаћању накнаде за уређење грађевинског земљишта од 03.04.2007. године, а затим 04.08.2011. године и Споразум којим је прецизирана динамика исплате преосталог дуга. Ради обезбеђења новчаног потраживања туженог као повериоца, у износу од 106.437.581,00 динара, из наведена два уговора уписана је судска хипотека на земљишту у грађевинском подручју чији је власник Привредно друштво TRADEUNIQUE ДОО Београд и то на катастарским парцелама број .../..., .../..., .../..., .../..., ..., ..., ..., ..., .../... и .../..., уписаним у лист непокретности ... КО Неспорно је било да је главни дуг према туженом на име закупнине и накнаде за уређење грађевинског земљишта исплаћен закључно са 19.10.2016. године. Такође, неспорно је да је остало неизмирено потраживање које се односи на камату, као и да је тужилац 06.12.2016. године потписао ИОС у коме је евидентиран његов дуг према туженом по основу камате.

На основу овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд налази да је тужбени захтев основан будући да је неспорно да је главни дуг измирен са 19.10.2016. године на који начин је испуњењем престала обавеза тужиоца у смислу одредбе члана 295. Закона о облигационим односима, да се неизмирено потраживање односи на камату као споредно потраживање које је застарело у смислу одредбе члана 372. став 1 истог закона те да је одредбом члана 368. став 2. Закона о облигационим односима прописано да се застарела потраживања камате и других повремених давања не могу намирити ни из оптерећене ствари.

Другостепени суд прихвата материјалноправни закључак првостепеног суда образлажући да је рок застарелости потраживања по основу камате почео да тече 19.10.2016. године када је потраживање на име главног дуга престало испуњењем, да је тачно да је тужилац 06.12.2016. године потписао ИОС којим је евидентиран његов дуг на име камате чиме је признао дуг на име споредног потраживања, да је на тај начин, смислу одредбе члана 387. Закона о облигационим односима, дошло до прекида застарелости потраживања те да је нови рок почео да тече 07.12.2016. године. Како је било неспорно да тужени није поднео тужбу за исплату неизмиреног потраживања ни камате, закључује да је 07.12.2019. године истекао рок застарелости из члана 372. став 1. Закона о облигационим односима који се односи на потраживање туженог према тужиоцу за неизмирене камате, да је услед застарелости потраживања престало његово хипотекарно право, те да су се у смислу одредбе чл. 43. и 44. Закона о хипотеци стекли услови за усвајање тужбеног захтева. Стога првостепену одлуку потврђује.

Врховни суд закључује да разлози нижестепених судова немају утемељење у материјалном праву.

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03, 34/06) који је био на снази у моменту закључења уговора између правног претходника туженог и тужиоца у члану 74, прописано је да накнаду за уређивање грађевинског земљишта плаћа инвеститор. Висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта утврђује се уговором који закључују општине, односно предузећа и друге организације из члана 72. став 3. тог закона и инвеститор, на основу критеријума и мерила која утврђује општина. Тим уговором уређују се међусобни односи у погледу уређивања грађевинског земљишта, висина накнаде за уређивање грађевинског земљишта, динамика плаћања и накнаде, као и обим, структура и рокови за извођење радова на уређивању земљишта. Према одредби чланова 78. истог прописа, накнада за коришћење осталог грађевинског земљишта плаћа се по мерилима, висини, начину и роковима плаћања, као и принудне наплате, по одредбама члана 77. истог закона, којим је у ставу 5. прописано да ближе критеријуме, мерила, висину, начин и рокове плаћања накнаде прописује општина, а у ставу 6. да се принудна наплате накнаде врши према прописима којима се уређује порески поступак и пореска администрација. Према одредби члана 80. истог закона, општина се стара о рационалном коришћењу осталог грађевинског земљишта и може да га прибавља, уређује, даје у закуп или отуђује у складу са законом под условима прописаним чланом 81. истог прописа. Према одредби члана 82. наведеног закона, о давању осталог неизграђеног грађевинског земљишта у државној својини у закуп закључује се уговор између општине, односно предузећа и друге организације из члана 72. став 3. тог закона и лица коме се земљиште даје у закуп. Тај уговор садржи податке о року и начину плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Према одредбама Закона о финансирању локалне самоуправе („Службени гласник РС“, бр. 62/2006), који је био на снази у време закључења наведених уговора између тужиоца и претходника туженог, а којим је уређено обезбеђивање средстава општинама, градовима и Граду Београду за обављање изворних и поверених послова, и то члану 6, јединици локалне самоуправе припадају изворни приходи остварени на њеној територији, између осталих, накнаде за коришћење грађевинског земљишта, накнаде за уређивање грађевинског земљишта, приходи од давања у закуп односно на коришћење непокретности у државној својини које користи јединица локалне самоуправе, а њихове стопе те мерила за одређивање висине утврђује скупштина јединица локалне самоуправе својом одлуком (члан 7.).

Одредбама Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Службени гласник РС“, бр.80/2023, 63/26- испр др.закон) који је био на снази у време закључења наведених уговора, а на који упућује Закон о планирању и изградњи, у напред цитираним одредбама уређен је поступак утврђивања наплате и контрола јавних прихода на које се овај закон примењује. Како се наведеном одредбом Закона о планирању и изградњи овај закон примењује на поступак наплате накнаде за уређивање грађевинског земљишта, а према члану 3. ако је другим законом питање из области коју уређује овај закон уређено на другачији начин примењују се одредбе овог закона, то у конкретном значи да се одредбе о застарелости пореске обавезе имају применити на приход јединице локалне самоуправе по основу накнаде за уређивање грађевинског земљишта. Према члану 23.

став 2. Закона о пореском поступку и пореској администрацији, истеком рока застарелости неплаћени порези и пореска давања обезбеђени залогом или хипотеком могу се намирити само из оптерећене ствари ако је залога или хипотека уписана у надлежни регистар, а према одредби члана 114. рок застарелости права на наплату пореза из споредних пореских давања почиње да тече првог дана наредне године од године у којој је обавеза пореског дужника доспела за плаћање (став 3.), те право пореске уплате на наплату пореза из споредних пореских давања застарева за 5 година од дана када је застарелост почела да тече (став 1.).

Из напред наведеног произлази да је погрешан закључак нижестепених судова да се на овај правни однос морају применити одредбе Закона о облигационим односима. Напротив, произлази да се ради о уговорима које јединица локалне самоуправе закључује у вршењу јавних овлашћења која су јој поверена Законом о планирању и изградњи ради уређивања коришћења грађевинског земљишта, којима јединица локалне самоуправе одређује висину накнаде, начин и рокове у којима инвеститор плаћа накнаду за коришћење и уређење земљишта.

Изричитом законском одредбом Законом о планирању и изградњи упућује се на примену Закона о пореском поступку и пореској администрацији као посебног прописа а не на примену Закона о облигационим односима. Наведено се односи и на питање застарелости.

Нижестепени судови нису правилно применили материјално право којим је уређено питање застарелости потраживања која су обезбеђена хипотеком. Због тога је Врховни суд укинуо одлуке нижестепених судова и вратио предмет првостепеном суду на поновно суђење. Основаност захтева зависи од расправљања чињенице да ли су застарела потраживања ради чијег обезбеђења је заснована хипотека, али применом рокова застарелости на које је упутио овај суд.

Стога је применом одредбе члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучено као у изреци.

Како је укинута одлука о главној ствари, то је укинута и одлука о трошковима како би се о истима одлучило коначном пресудом.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић