



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 250/2019**  
**26.12.2019. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, др Илије Зиндовића и Божидара Вујичића, чланова већа, у правној ствари тужиоца Града Чачка, кога заступа Градско правобранилаштво, против туженог „Напредак АГП“ ДОО Чачак, кога заступају Жељко Јурић и Зора Добричанин Никодиновић, адвокати из ..., ради стицања без основа, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 305/17 од 18.08.2017. године, у седници одржаној 26.12.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ** као неоснована ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Крагујевцу Гж 305/17 од 18.08.2017. године.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Краљеву ЗП. 16/14 од 15.07.2015. године, ставом 1. изреке, одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца – противтуженог којим је тражио да се обавезе тужени да тужиоцу накнади тржишну вредност земљишта означеног као кп. бр. ... у пов. од 0.30,97ха и кп. бр. ... у пов. од 0.32,50ха, КО ..., које парцеле су настале од кат. парц. ... КО ..., по основу стицања без основа у износу од 25.012.000,00 динара, са одговарајућом законском затезном каматом, почев од 05.03.2010. године, као дана правноснажности решења Градске управе за урбанизам Града Чачка број 463-42/2006-IV-2-07 од 16.06.2006. године, којим је делимично поништено правноснажно решење Општинског секретаријата за урбанизам, стамбене и комуналне делатности број 463-41/80-10 од 29.05.1980. године, којим је неизграђено градско грађевинско земљиште означено као КП бр. ... у пов. од 1.03,04ха, изузетно у корист правног претходника туженог РО за израду кожне галантерије, конфекције и обуће „Напредак“ из Чачка, ради изградње пословних просторија, све у року од 15 дана од дана пријема пресуде, као и алтернативно постављени тужбени захтев којим је тражио да се пресудом утврди да је ништаво поравнање закључено пред Општинским судом у Чачку П 686/99 од 26.07.1999. године, закључено између Општине Чачак и правног претходника туженог ДП „Напредак“ Чачак и да се обавезе тужени „Напредак АГП“ Чачак да тужиоцу преда у државину пословну зграду која је у ЛН. бр. ... означена бројем 1, земљиште под зградом 293м<sup>2</sup>, постојећу на кат. парц. бр. ... КО ... коју је општина Чачак пренела туженом са правом коришћења ... КО ..., чија је пов. 0.06,16 ха, које непокретности су уписане у ЛН. бр. ... КО ... или да вредност ових

непокретности које су биле предмет поравнања, накнади тужиоцу по тржишној вредности истих у износу од 22.854.000,00 динара за објекат и 7.251.182,00 динара за КП бр. ... КО ..., са законском затезном каматом од дана подношења тужбе па до коначне исплате. Ставом 2. изреке обавезан је тужилац да исплати туженом на име трошкова парничног поступка износ од 1.049.700,00 динара у року од 15 дана.

Пресудом Апелационог суда у Крагујевцу Гж 305/17 од 18.08.2017. године, ставом 1. изреке, одбијена је као неоснована жалба тужиоца Града Чачка и потврђена пресуда Вишег суда у Краљеву ЗП. 16/14 од 15.07.2015. године у ставу првом изреке. Ставом 2. изреке укинута је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке исте пресуде и укинутом делу предмет враћен првостепеном суду на поновно одлучивање.

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

Испитујући побијану пресуду у смислу члана 399. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04 и 111/09), која се примењује на основу члана 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр. 72/11) Врховни касациони суд је утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку доношења побијане пресуде нема битне повреде из члана 361. став 2. тачка 9. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, на друге битне повреде одредаба ЗПП тужилац не указује.

Према утврђеном чињеничном стању, Општински секретаријат за урбанизам, стамбене и комуналне делатности СО Чачак, донео је решење број 463-41/80-10 дана 29.05.1980. године, којим је неизграђено градско грађевинско земљиште у друштвеној својини, означено као КП бр. ... у површини од 1.03,04ха КО ..., изузео из поседа ранијег сопственика, садашњег корисника АА из ... и иста је обавезана да предметно земљиште преда на коришћење Радној организацији за израду кожне галантерије, конфекције и обуће „Напредак“ из Чачка, ради изградње пословних просторија, сагласно урбанистичко – техничким условима. Одређено је да ће се накнада за предметно земљиште регулисати у посебном поступку. Решење је донето по предлогу Јавног правобранилаштва Општине Чачак, а на основу члана 24. Закона о грађевинском земљишту. У образложењу решења је констатовано да је неспорна чињеница да је решењем СИЗ-а за управљање грађевинским земљиштем Општине Чачак од 24.03.1980. године, грађевинско земљиште у друштвеној својини, означено у диспозитиву тог решења додељено на коришћење Радној организацији за израду кожне галантерије, конфекције и обуће „Напредак“ из Чачка, ради изградње пословних просторије за потребе ове радне организације, а да се садашњи корисник путем изјаве дате на записнику од 21.05.1980. године пре доношења решења, изјаснио у вези узимања из поседа предметног земљишта. Пред Општинским секретаријатом за урбанизам, стамбене и комуналне делатности СО Чачак, је дана 08.10.1980. године закључен споразум о накнади између РО „Напредак“ из Чачка и АА из ... и утврђено да висина накнаде за КП бр. ... износи укупно 423.494,40 динара, као и за детелину „луцерку“ постојећу на изузетом земљишту у износу од 7.200,00 динара, а што вредност је утврђена према налазу вештака. РО „Напредак“ из Чачка по наведеном

споразуму извршио је уплату ранијем кориснику 26.11.1980. године. У даљем временском интервалу Општина Чачак је дана 21.08.1999. године поднела Општинском суду у Чачку у предмету П 686/99, а против туженог ДП „Напредак“ Чачак тужбу са захтевом да се обавезе тужени да пословне просторије у ..., у улици ... на кат. парц бр. ... КО ..., испразни од лица и ствари и преда тужиоцу. На расправи од 26.07.1999. године, закључено је поравнање између парничних странака и Општина Чачак је пренела на ДП „Напредак“ право коришћења на пословној згради израђена на кат. парц. бр. ... КО ...у површини од 280м<sup>2</sup>, заједно са парцелом, а ДП „Напредак“ је без накнаде пренео Општини Чачак право коришћења на изграђеном земљишту, означеном као КП бр. ... КО ...и ЈП „Градац“ обавезан да у поступку легализације легализује пословни објекат ДП „Напредак“ у површини од 100м<sup>2</sup> без обавезе на плаћање накнаде за уређење градског грађевинског земљишта. У поравнању је констатовано да се објекат налази на кат. парц. ... КО ..., ул. ..., да је по намени радионица и три канцеларије и да је изградило ДП „Напредак“ без грађевинске дозволе. Према извештају Службе за катастар непокретности Чачак од 15.06.2006. године, утврђено је да је у току 2001. године, по предлога за парцелацију, извршено цепање КП бр. ... те се тако настале КП ..., ..., ... и ... .

По предлогу правних следбеника сада пок. АА Општинска управа за урбанизам, изградњу, стамбене и комуналне послове Општине Чачак је донела решење 463-42/2006-3-04 од 16.06.2006. године, којим је делимично поништено правноснажно решење Општинског секретаријата за урбанизам, стамбене и комуналне делатности Чачак број 463-41/980-10 од 29.05.1980. године којим је изузето из поседа ранијем кориснику АА из ... изграђено градско грађевинско земљиште означено као кат. парц. бр. ... у површини од 1.03.04ха КО ..., у корист РО за израду кожне галантерије, конфекције и обуће „Напредак“ из Чачка ради изградње пословних просторија у односу на ново формиране кат. парц. КП ... у површини од 0.30.97ха и КП ... у површини од 0.32,51ха обе КО ... из разлога што земљиште није у законском року преведено намени. Истим решењем је одређено да у преосталом делу у односу на новоформиране КП ... и КП бр. ... обе КО ... наведено решење остаје на снази као и да ће се имовинско правни однос у вези повраћаја исплаћене накнаде за изузете КП ... и ... обе КО ..., решавати у посебном поступку по правноснажности тог решења. Према образложењу решења подносиоци захтева – законски наследници ранијег сопственика из чијег је поседа изузето неизграђено градско грађевинско земљиште и то АД „Напредак“ из Чачка као и Општина Чачак, садашњи корисник наведених парцела, нису привели намени за коју је земљиште изузето у року од годину дана од дана ступања на снагу закона од 13.05.2004. године. Ради сео осталом грађевинском земљишту, па су испуњени услови из члана 86. став 7. Закона о планирању и изградњи, да се поништи правноснажно решење о изузимању. Пресудом Управног суда у Београду БУ 181/10 од 04.03.2010. године, одбијене су као неосноване жалбе Јавног правобранилаштва Општине Чачак и ЈП „Градац“ из Чачка изјављене против наведеног решења. Према образложењу назначене пресуде, када је захтев поднет у смислу члана 86. став 7. Закона о планирању и изградњи, цени се искључиво да ли је земљиште приведено оној намени ради које је својевремено изузето и која је наведена у диспозитиву решења о изузимању, па евентуалне промене планских аката и намене земљишта не би биле третиране као релевантна околност. Приведеност намени, у смислу наведене одредбе подразумева управо завршетак изградње оног објекта, ради чије изградње је конкретно земљиште изузето. Стога није од значаја да ли су околне

парцеле приведене намени, па ни то да је поред предметних парцела изграђена саобраћајница са комплетном инфраструктуром у чију изградњу су уложена значајна финансијска средства. Решењем Градске управе за урбанизам града Чачка број 463-174/2007-IV-2-07 од 15.06.2010. године поништено је решење Општинског секретаријата за урбанизам стамбене и комуналне делатности општине Чачак од 29.05.1980. године за новоформиране кп. број ... и ... . Решењем Службе за катастар непокретности у Чачку 02.08.2010. године дозвољен је у листу непокретности број ... КО ... упис права коришћења у корист АА из ... са уделом од 1/1 на непокретност означеној у А листу и то кп. ... и ..., са досадашњег власника Града Чачка са делом поседа 1/1.

При овако утврђеном чињеничном стању првостепени суд је нашао да је тужбени захтев тужиоца неоснован налазећи да сходно члану 210. ЗОО није отпао правни основ и да се не може прихватити навод тужиоца да је отпао правни основ по коме је тужени стекао грађевинско земљиште кат. парц. ... КО ..., које је по основу поравнања 5686/99 од 26.07.1999. године закључено пред Општинским судом у Чачку, пренео на Општину Чачак, као и чињеницу да је наведено земљиште враћено ранијим власницима управо из разлога што тужени исту парцелу није привео намени ради које је изузето. Правни претходник туженог је на теретан начин сходно споразуму о накнади од 08.10.1980. године донето и у складу са решењем о изузимању од 29.05.1980. године, исплатом накнаде за кат. парц. ... КО ..., стекао непокретност на коју се односи примарни тужбени захтев. Обавеза о изградњи пословних просторија на страни правног претходника туженог није била одређена роком. У моменту закључења поравнања тј. 29.07.1999. године предметна парцела није била приведена намени односно нису биле изграђене пословне просторије сагласно урбанистичко-техничким условима ради чије изградње је земљиште изузето, а закључењем поравнања од 29.07.1999. године носилац права коришћења на истој парцели је постала Општина Чачак и у време ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 97/03) те у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона до 13.05.2004. године изузето земљиште није привела намени сходно члану 86. став 7. тог закона. Ступањем на снагу назначеног закона наступио је нов правни основ враћања изузетог земљишта због непривођења намени. Оспореним поравнањем предметно земљиште није прометовано јер је у режиму друштвене својине осим промене корисника.

По оцени другостепеног суда, првостепени суд је правилно утврдио чињенично стање и правилно применио материјално право. При томе, другостепени суд налази и оправдање у донетој пресуди у чињеници да се не може прихватити да се неосновано обогаћење на страни туженог огледа у томе што је на име земљишта које је касније деекспроприсано, стекао зграду у ..., док је тужилац остао без непокретности, без кат. парц. ... и без наведеног објекта који се налази на кат. парц. ... КО ... . Тужилац је и поред закљученог поравнања којим је стекао правни основ за коришћење спорног земљишта самоиницијативно вратио земљиште, па та чињеница не може стварати обавезу на страни туженог да тужиоцу исплати тржишну вредност непокретности која је раније била предмет изузимања. Ово због тога што је правни претходник туженог испунио обавезу преузету поравнањем у целости. Околности да је правни претходник тужиоца донео решење о деекспропријацији и парцелу вратио ранијем власнику немају утицаја, јер се тиме нису могла угасити већ стечена права на страни туженог.

Чињеница да изузето земљиште није приведено намени је свакако морала бити позната потписницима поравнања, али не у контексту могућег враћања земљишта. С друге стране решењем од 16.06.2006. године, којим је делимично поништено раније донето решење о изузимању од 29.05.1980. године, у односу на спорне парцеле, је одређено да ће се имовински односи странака регулисати у посебном поступку. Та околност може да буде значајна у посебном поступку у коме би се разматрала могућност отклањања дејства које производи решење о изузимању, имајући у виду да је по основу изузимања ранијем кориснику исплаћена накнада, а кориснику изузимања предато земљиште. Даље према одредби члана 2. став 2. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" бр. 42/98), прометом непокретности у смислу овог захтева сматрало се располагање непокретностима, правним послом и то између осталог и пренос права коришћења на непокретности у државној својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у државној својини. Закључењем оспореног поравнања, правни претходници парничних странака су располагали својим правом коришћења на непокретностима које су биле предмет поравнања. Поравнање је спроведено, а тужилац је својом одлуком себе лишио права коришћења на спорној парцели.

Оцењујући наводе ревизије, Врховни касациони суд налази да се закључак и одлука другостепеног суда заснива на правилној примени материјалног права, те да је побијаном пресудом правилно потврђена првостепена пресуда, а из разлога које прихвата и овај суд.

Наиме, стоји чињеница да је правни претходник туженог на основу решења о изузимању спорне парцеле, исплатио накнаду ранијем поседнику АА из ... . Након тога дошло је до спора између овде правног претходника тужиоца и правног претходника туженог, али је између њих закључено поравнање пред Општинским судом у Чачку у предмету П 686/99 дана 21.08.1999. године по којем поравнању је овде правном претходнику тужиоца на име уступања пословне просторије у ... у ... на кат. парц. ... КО ... у површини од 280м<sup>2</sup> заједно са парцелом правном претходнику тужиоца уступљено право коришћења на изграђеном земљишту означеном као кат. парц. ... КО ... која парцела је настала раније кат. парц. ... . Закључењем поравнања, све касније обавезе везано за кат. парц. ... КО ... практично су прешле на туженог као новог корисника, а ово из разлога што је правни претходник туженог у вези изузимања раније кат. парц. ..., исплатио накнаду ранијим поседницима. Заузврат исти је поравнањем добио простор на кат. парц. ... КО ...у површини од 280м<sup>2</sup> заједно са парцелом. Доношење решења од правног претходника тужиоца од 16.06.2006. године којим је делимично поништено правноснажно решење Општинског секретаријата за урбанизам, стамбене и комуналне делатности СО Чачак број 663-41/80-10 од 29.05.1980. године којим је изузето из поседа ранијем кориснику АА из ... кат. парц. ... не може створити обавезу на страни туженог да тужиоцу исплати тржишну вредност непокретности која је раније била предмет изузимања. Ово управо из разлога које даје и другостепени суд јер је правни претходник туженог испунио своју обавезу преузету поравнањем у целости. Околност што је решење о изузимању делимично поништено, нема утицаја, јер се тиме нису могла угасити већ стечена права на страни туженог. Предметно поравнање је закључено и у складу са чланом 2. тачка 2. Закона о промету непокретности ("Службени гласник РС" број 42/98), а који пропис је предвиђао да се под прометом непокретност у смислу тог закона сматрало располагање непокретности правним послом и то између осталог и пренос права коришћења на непокретност у државној

својини са једног на другог носиоца права коришћења на непокретности у државној својини. Закључењем оспореног поравнања правни претходници парничних странака су располагали својим правом коришћења на непокретностима које су биле предмет поравнања, а правни претходник туженог је на легалан и законити начин стекао право коришћења на спорној парцели обзиром да је исту парцелу добио на основу одлуке државног органа изузимањем и исплатом предвиђене накнаде за ту парцелу.

Да ли је правни претходник туженог био у обавези да земљиште приведе намени или не, није од значаја за одлучивање у овој правној ствари, обзиром на околност да је и решењем којим је делимично поништено правноснажно решење од 16.06.2006. године констатовано да ће се имовински односи странака регулисати у посебном поступку. Нису од значаја наводи тужиоца да је у конкретном случају на страни туженог отпао правни основ по коме је тужени стекао грађевинско земљиште означено као кат. парц. ... КО ... и то кривицом туженог, а не тужиоца, а ово из разлога што се оправдано може сматрати да је приликом закључивања поравнања правни претходник тужиоца био несавестан јер је знао да предметна парцела није била приведена намени, па је и поред тога, дошло до закључења предметног поравнања пред Основним судом у Чачку у предмету П 686/99 од 26.07.1999. године. Остали наводи из ревизије тужиоца нису од посебног значаја да могу довести до другачије одлуке суда.

Из напред изнетих разлога, применом члана 405. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа-судија  
Весна Поповић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић