



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11913/2024
26.06.2025. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у парници тужилаца АА и ББ, обоје из ..., које заступа Владимир Димитријевић адвокат из ..., против тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП Београд, ради накнаде за изузето земљиште, одлучујући о ревизији тужене изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6170/22 од 21.06.2023. године, на седници одржаној 26.06.2025. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужене изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6170/22 од 21.06.2023. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Београду П 113/22 од 07.09.2022. године делимично је усвојен тужбени захтев и обавезана тужена да на име остатка накнаде за експроприсану непокретност исплати сваком од тужилаца по 8.371.116,30 динара, укупно 16.742.232,60 динара, са законском затезном каматом од 07.09.2022. године до исплате (став први изреке), док је за износ преко досуђеног а до траженог од 17.367.547,00 динара са законском затезном каматом од 11.03.2019. године до 06.09.2022. године тужбени захтев одбијен (став други изреке). Ставом трећим изреке, обавезана је тужена да тужиоцима солидарно накнади трошкове парничног поступка од 1.262.605,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 6170/22 од 21.06.2023. године, укинута је означена првостепена пресуда у ставовима првом и трећем изреке (став први изреке), делимично усвојен тужбени захтев и обавезана тужена да тужиоцима исплати накнаду за изузету непокретност од 14.682.645,00 динара укупно, и то сваком од тужилаца по 7.341.322,5 динара, обома са законском затезном каматом од 07.09.2022. године до исплате (став други изреке), док је у преосталом делу тужбени захтев одбијен за исплату 2.059.587,60 динара укупно, односно за по 1.029.793,8 динара сваком од тужилаца, обома са законском затезном каматом од 07.09.2022. године (став трећи изреке). Ставом четвртим изреке, обавезана је тужена да тужиоцима солидарно исплати трошкове поступка од 1.167.250,00 динара са законском затезном каматом од извршности до исплате, док су ставом петим изреке одбијени захтеви парничних странака за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужена је благовремено изјавила ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану пресуду, на основу одредбе члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС, 55/14, 87/18, 18/20, 10/23; у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је утврдио да је ревизија тужене неоснована.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности. Другостепени суд није направио ни пропусте у примени одредаба ЗПП из члана 374. став 2. тачка 12. и 374. став 1. у вези са чланом 8. ЗПП, на које ревизија тужене неосновано указује, пошто пресуда садржи разлоге о свим битним чињеницама између којих не постоји противречност између онога што се у разлозима одлуке наводи о садржини изведених доказа и саме садржине тих доказа које је суд оценио правилном применом одредбе члана 8. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, од правног претходника тужилаца, сада покојног ВВ, експроприсана је и постала друштвена својина уз накнаду у корист општине Чукарица, а за потребе ГСИЗа за комуналне делатности, грађевинско земљиште и путеве Београд (правни претходник тужене Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда) стамбена зграда у улици Трговачка ... са помоћним објектима, све на к.п. .../... новог премера, односно .../... старог премера у зк.ул. ... к.о. ..., укњижени као зк. тело II у сувласништву правног претходника тужилаца са 9/3840 + 152/288 делова, на основу решења СО Чукарица – Управа за имовинско-правне послове II – 01 број 465-235/87 од 21.03.1988. године донетог на основу чл. 30. и 31. Закона о експропријацији („Службени гласник СРС“, број 40/84). Истим решењем (став 3. изреке) престало је право коришћења правног претходника тужилаца на 1457/1542 делова означене парцеле и констатовано (став 4. изреке) да ранијим власницима припада правична накнада за експроприсане објекте и изузето земљиште која ће бити одређена у посебном поступку по правноснажности решења. Правни претходник тужене се обавезао, уговором о аконтацији бр. 36/343 од 11.07.1988. године, да правном претходнику тужилаца исплати, сагласно његовом сувласничком уделу, 56.000.000,00 тада важећих динара на име аконтације (члан 4), што је истог дана и учинио, при чему је тим уговором констатовано да ће наведени износ бити одбијен од износа накнаде која буде утврђена правноснажном одлуком суда за наведену непокретност (члан 5). Затим је правни претходник тужилаца прихватио грађевинску парцелу ... к.о. ... површине 447 м² (на којој је саградио породичну стамбену зграду), на име дела накнаде за експроприсану имовину, на основу споразума закљученог на рочишту за јавну расправу одржаног 12.09.1988. године пред Секретаријатом за комунално стамбене, грађевинске послове, урбанизам и имовинско-правне послове Општине Чукарица у предмету IV-03 број 463-246/88, у предмету одређивања дела накнаде за експроприсану непокретну имовину по означеном решењу од 21.03.1988. године. Споразумом од 12.09.1988. године констатовано је (тачка 2) да ће се међусобна права и обавезе поводом давања грађевинске парцеле регулисати накнадно посебним уговором између корисника експропријације и правног претходника тужилаца.

Поступак за накнаду експроприсане зграде и изузето грађевинско земљиште настављен је пред Четвртим општинским судом у Београду у ванпарничном поступку Ре 1124/88 у ком је решењем од 21.03.1989. године (правноснажно 28.03.1989. године)

утврђена накнада за експроприсану стамбену зграду и правни претходник тужене обавезан да исплати 215.739,558 тада важећих динара са каматом од 21.03.1989. до 28.03.1989. године правном претходнику тужилаца (предлагач у том поступку), који се изјаснио да му је накнада по наведеном решења извршена 06.04.1989. године (из писаних доказа у списима, између осталих и из решења Окружног суда у Београду Гж 5948/90 од 19.09.1990. године произлази да је дуговани износ накнаде утврђен након што је од вредности експроприсане непокретности, односно вредности накнаде сходно сувласничком уделу правног претходника тужилаца, одбијена већ исплаћена накнада по споразуму о аконтацији и по решењу Ре 1124/88 од 21.03.1989. године у ревалоризованим износима). Након тога је ванпарнични предмет архивиран, а накнадно стављен захтев предлагача за одређивање накнаде за изузето земљиште у површини која одговара разлици површина изузетог земљишта на коме су биле изграђене експроприсана зграда и помоћни објекти и парцеле која је предлагачу била додељена споразумом од 12.09.1988. године правноснажно одбијен (првостепено решење Р1 1633/2010 од 25.08.2011. године). Поново стављени захтев предлагача за наставак поступка одбачен (решење Р1 1633/2010 од 10.03.2016. године), али је то решење укинато и, у складу са примедбама из решења Вишег суда у Београду Гж 7098/17 од 14.09.2017. године, поступак настављен као парнични поступак за накнаду за изузето земљиште, применом члана 26. Закона о ванпарничном поступку. Захтев тужилаца (правних следбеника предлагача) за накнаду за изузето земљиште, који је био усмерен и према општини Чукарица, правноснажно је одбијен пресудом Вишег суда у Београду П 3822/18 од 26.06.2019. године, раније донетом у овом поступку.

На основу обављеног вештачења утврђено је да изузета парцела (.../... старог, односно .../... новог премера у к.о. ..., површине 1542 м²) више не постоји, јер је њена изузета површина од 1457 м², након изузимања из државине дотадашњих корисника и парцелације, укључена у новоформирану к.п. ... к.о. ... површине 4855 м². С обзиром на изузету површину наведене парцеле и сукориснички удео правног претходника тужилаца на њој, утврђено је да је од правних претходника тужилаца изузето земљиште у површини од 772,38 м². Парцела ... к.о. ..., која је правном претходнику тужилаца била додељена споразумом од 12.09.1988. године као део накнаде за изузето земљиште, била је погрешно картирана 1987. године са површином од 447 м², али је то исправљено 21.08.1989. године по службеној дужности (према пријемном листу СКН Чукарица к.о. Жарково 952-1336/87), тако да је њена тачна површина 436 м². Имајући у виду да је правном претходнику тужилаца изузето земљиште у површини од 772,38 м², а да му је као део накнаде дато земљиште у површини од 436 м², преостала је разлика од 336,38 м² за коју је требало исплатити накнаду.

Пореска управа Филијале А Чукарица, проценила је тржишну вредност изузете парцеле 18.02.2019. године на износ од 27.000,00 динара по м², на основу Упутства о поступању и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права 43-00192/2010-18 од 16.02.2010. године, према коме се процена тржишне вредности земљишта врши без изласка на терен, на основу података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правноснажна решења пореског органа донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права за промет истог или сличног земљишта на тржишту који је извршен у периоду од три месеца који претходи поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права. Приликом вештачења, судски вештак проценитељ је имао у виду број регистрованих промета посебних делова објекта у периоду од 2014. до 2017. године по општинама, просечне цене и распон цена за станове у Београду у 2018. години и трендове цена станова у 2018. у односу на 2017. годину, број регистрованих промена грађевинског земљишта у периоду од 2014. до 2017. године, околност да се на

вредност некретнина рефлектује интересовање за куповину, за најам и просечне цене за продају сличних некретнина, а затим је применио компаративни параметар 5 који опредељују локација, могућност градње, облик парцеле, квалитет, потражња, инфраструктура, све имајући у виду да је изузета непокретност сада део велике парцеле на којој се налази „...“ и паркинг, да је локација комплетно опремљена инфраструктуром, са свим пратећим садржајима, да је од административног центра Београда удаљена око 8 км, да је у њеном непосредном окружењу више пословних и стамбених објеката, радњи, као и тржни центар, основна школа, добро снабдевена пијаца, Здравствена станица Жарково и велики број објеката услужне делатности различите намене који су у кругу полупречника 100 метара. На основу изложеног, у свом налазу и мишљењу од 12.03.2019. године, судски вештак је утврдио да је тржишна вредност 1м2 парцеле на наведеној локацији на дан 11.03.2019. године 369,76 евра по средњем курсу динара, што за неисплаћену накнаду од још 336,38 м2 површине изузетог земљишта, чини износ од 124.376,50 евра укупно, односно динарски износ од 14.682.645,00 динара.

Другостепени суд није прихватио извештај о процени тржишне вредности непокретности пореске управе који је дат без изласка на терен и на основу исто тако датих извештаја у другим поступцима и без укључивања свих појединости парцела чија се процена врши, већ је прихватио у потпуности налаз и мишљење судског вештака проценитеља. Имајући у виду све изложене чињенице, другостепени суд је применио члан 58. Устава Републике Србије, Протокол број 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, као и члан 43. важећег Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95 са изменама и допунама), сагласно члану 72. истог закона. Закључивши да корисник земљишта – ранији сопственик, у смислу члана 84. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03 и 34/06), није у потпуности обештећен за изузето земљиште у површини од 336,30 м2, досудио је тужиоцима накнаду од 14.682.645,00 динара укупно, односно сваком по пола тог износа (по 7.341.322,5 динара) сходно подједнаком уделу тужилаца на том земљишту.

Неосновано се ревизијом тужене оспорава донета правноснажна пресуда.

У конкретном случају, дакле, правном претходнику тужилаца експроприсана је стамбена зграда са помоћним објектима, за шта му је исплаћена новчана накнада. Истовремено му је, као ранијем сопственику, престало право коришћења на земљишту у друштвеној својини, те је то земљиште изузето из његове државине на основу Закона о експропријацији („Службени гласник СРС“, бр. 40/84), али му је за то накнада само делимично дата, у виду парцеле мање површине од површине изузетог земљишта, те он није у потпуности обештећен за изузето земљиште. На такву правну ситуацију примењују се одредбе важећег Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/1995, 23/2001-СУС, 20/2009, 55/2013-УС, 106/2016-аутентично тумачење), којим је прописано (члан 72. став 2) да ће се поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност, у коме до дана ступања на снагу овог закона није закључен споразум о накнади, односно није донета правноснажна судска одлука, окончати по одредбама овог закона. У овој правној ствари нема места примени Закона о враћању одузете имовине и обештећењу („Службени гласник РС“, бр. 72/11, 108/13, 142/14, 88/15-одлука УС, 95/18, 153/20), јер се одредбе тог закона (члан 6. став 2) у погледу враћања имовине, односно обештећења бившег власника примењују само за имовину одузету на основу прописа о експропријацији који су се примењивали до 15.02.1968. године.

Према важећем Закону о експропријацији, експропријацијом грађевинског објекта на грађевинском земљишту у државној, односно јавној својини сопственику таквог објекта престаје право коришћења земљишта под објектом и земљишта које служи за његову редовну употребу, а за земљиште на коме је престало право коришћење, ранији сопственик тог земљишта има право на накнаду, уколико му накнада раније није исплаћена (члан 12). И одредбом члана 43а. истог закона прописано је да право на накнаду за одузето грађевинско земљиште у државној, односно јавној својини припада кориснику тог земљишта – ранијем сопственику и другом лицу које право коришћења изводи из права ранијег сопственика у смислу члана 84. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/03 и 34/06) и то у висини тржишне вредности земљишта. Притом се као ранији сопственик из члана 84. Закона о планирању и изградњи сматра лице које је по важећим прописима било његов сопственик на дан ступања на снагу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“, бр. 52/58, 3/59, 24/59 и 24/61), Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Службени лист СФРЈ“, број 5/68), односно Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Службени гласник СРС“, бр. 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73).

Нису тачни наводи ревизије да је правни претходник тужилаца у потпуности обештећен тако што му је део накнаде за експроприсану имовину у улици Трговачка ... у Жаркову исплаћен у новцу (на основу уговора о аконтацији од 11.07.1988. године и исплатом по ванпарничном решењу Р 1124/88 од 21.03.1989. године), а делом тако што му је по споразуму од 12.12.1988. године дато земљиште у површини од 447 м², чију површину другостепени суд није био властан да мења вештачењем. Ове наводе је тужена износила и током спроведеног поступка и у жалби, о чему се другостепени суд правилно изјаснио одбивши их јер је закључио да је тужиоцима накнада за експроприсане објекте исплаћена у потпуности, али не и накнада за целу површину изузетог земљишта. Нетачна је и стога неоснована тврдња тужене да је правни претходник тужилаца обештећен за одузето земљиште давањем другог земљишта на коришћење, јер је у споразуму од 12.12.1988. године изричито и јасно наведено да му се то земљиште даје као део накнаде, због чега је другостепени суд правилно закључио да је за изузето земљиште правни претходник тужилаца био само делимично обештећен додељивањем на коришћење земљишта у површини од 436 м². То што је у споразуму од 12.09.1989. године било констатовано да му се даје земљиште у површини од 447 м² не утиче на друкчији закључак, с обзиром да је према пријавном листу за к.о. Жарково број 952-1336/87 надлежног органа - Службе за катастар непокретности Чукарица било констатовано да је током 1987. године извршено погрешно картирање грађевинске парцеле ... к.о. ... у погледу тада означене њене површине од 447 м² и да је по службеној дужности та грешка исправљена 21.08.1989. године тако што је означена њена тачна површина од 436 м².

Није од утицаја ни ревизијски навод тужене да је другостепени суд погрешно применио одредбе члана 42. Закона о експропријацији којима је прописано да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта ако законом није другачије прописано (став 1), а да процену тржишне цене из става 1. врши орган за утврђивање пореза на промет апсолутних права на непокретностима (став 2), када није прихватио тржишну вредност м² надлежне пореске управе. Несумњиво је да орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права и непокретности (пореска управа) врши процену тржишне цене конкретне непокретности, што уједно представља и

најнижи износ накнаде за експроприсану непокретност. При томе, пореска управа не одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ врши њену процену. У случају да се не постигне споразум о накнади, суд је тај који је надлежан да у ванпарничном поступку одреди накнаду за експроприсану непокретност. Наиме, из одредбе члана 136. став 2. Закона о ванпарничном поступку произлази да суд, поред процене коју је дала пореска управа, може да изведе и друге доказе које учесници предлажу и да одреди вештачење ако сматра да је то значајно за одређивање висине накнаде. С обзиром на изложено, као и на околност да крајњи корисник (тужена) осим предлога да се прихвати процена пореске управе, није предложио извођење било каквих других доказа којима би оспорио правилност и прихватљивост процењене тржишне вредности изузетог земљишта коју је извршио судски вештак и за то дао јасне и логичне разлоге, неосновано се ревизијом побија правилност примене материјалног права у конкретном случају истицањем да је утврђена накнада превисока.

Како се ни осталим наводима ревизије, који су већ истицани у спроведеном поступку и правилно оцењени у побијаној одлуци, не доводи у сумњу законитост и правилност побијане пресуде, Врховни суд је одбио ревизију тужене и одлучио као у изреци, на основу члана 414. став 1. ЗПП.

**Председник већа – судија
Бранислав Босиљковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић