



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 492/2021**  
**28.10.2021. године**  
**Београд**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: др Драгише Б. Слијепчевића, председника већа, Јасмине Стаменковић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ... - ..., чији је пуномоћник Радмила Крстић Босанац, адвокат из ..., против туженог „НББ некретнине“ ад Нови Београд, кога заступа Мирјана Рајић Илић, адвокат из ..., ради исплате, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5513/19 од 28.08.2019. године, у седници одржаној 28.10.2021. године, донео је

**РЕШЕЊЕ**

**УКИДАЈУ СЕ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5513/19 од 28.08.2019. године и пресуда Вишег суда у Београду П 745/11 од 06.02.2019. године у ставу 1, 3, 4. и 5. изреке и предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 745/11 од 06.02.2019. године, ставом првим изреке обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде за фактички одузето земљиште исплати износ од 23.000.287,50 динара са законском затезном каматом од 06.02.2019. године, до исплате. Ставом другим изреке одбијен је као неоснован тужбени захтев тужиоца у делу у коме је тражио да суд обавезе туженог да тужиоцу на досуђени износ од 23.000.287,50 динара исплати законску затезну камату почев од 30.11.2018. године до 06.02.2019. године. Ставом трећим изреке одбачен је компензациони приговор туженог. Ставом четвртим изреке одбијен је предлог туженог за прекид поступка у овој парници. Ставом петим изреке обавезан је тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.665.000,00 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5513/19 од 28.08.2019. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба туженог и потврђена пресуда Вишег суда у Београду П 745/11 од 06.02.2019. године у ставу првом, ставу трећем и ставу четвртим изреке. Ставом другим изреке преиначено је решење о трошковима поступка, садржано у ставу петом изреке пресуде Вишег суда у Београду П 745/11 од 06.02.2019. године тако што се обавезује тужени да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка у износу од 1.317.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема преписа пресуде. Ставом трећим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова другостепеног поступка.

- 2 -

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

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду у смислу одредбе члана 399. ЗПП ("Службени гласник РС" бр. 125/04 и 111/09) на чију примену упућује члан 506. став 1. ЗПП („Службени гласник РС“ бр.72/11...87/18) па је утврдио да је ревизија основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правни претходник тужиоца ББ (деда тужиоца) је био власник, а отац тужиоца ВВ корисник катастарске парцеле бр. .../..., њива равница, површине 51 ар, која је била уписана у ЗКУЛ ... КО ... . У поступку арондације предметна парцела је одузета од правног претходника тужиоца и дата је на коришћење Земљорадничко произвођачкој задрузи „Слога“ из Железника која је правни претходник овде туженог. У књизи арондације Земљорадничке задруге „Слога“ КО Железник под редним бројем ... као арондант је наведен правни претходник тужиоца ББ, као и означена катастарска парцела, али нема детаљни податак о томе да ли је и на који начин поступак арондације спроведен (према стању у списима су чак и прецртане две парцеле које је требало да буду дате на име одузетог земљишта). Земљиште које је требало да буде дато правном претходнику тужиоца никада му није предато у државину, нити су тужилац а ни његови правни претходници користили те парцеле. Правни следбеник Земљорадничко произвођачке задруге „Слога“ из Железника је Трговинско предузеће „Баново Брдо“ а његов правни следбеник је овде тужени. Кат.парц. .../... КО ... је касније дељена на више парцела. Тужилац је решењем Другог општинског суда у Београду О.бр.65/71 од 31.01.1972. године и решењем истог суда О.бр.264/89 од 08.11.1991. године оглашен за наследника права коришћења на наведеној парцели. Сада се та парцела води као власништво физичких лица односно на истој парцели (другим парцелама које су настале од те парцеле) је уписан тужилац као сувласник. Правном претходнику туженог Трговинском предузећу „Баново Брдо“ Скупштина општине Чукарица – Секретаријат за комунално стамбене и грађевинске послове је решењем број 351/11 од 19.06.1972. године издало одобрење за изградњу складишта – магацина у насељу ... и то на делу кат.парц. .../... и .../... КО ... . Решењем истог органа број 351-522-74 од 01.11.1976. године правном претходнику туженог Трговинском предузећу „Баново Брдо“ одобрена је употреба објекта и то складишта – магацина изграђена на основу инвестиционо техничке документације одобрења за изградњу. Уговором о купопродаји непокретности од 26.04.2010. године Трговинско предузеће „Баново Брдо“ је на Предузеће за производњу трговину и услуге „Weg technology“ пренело право власништва на магацину у Улици ... број ..., изграђеном на кат.парцелама број .../..., .../..., ..., .../..., .../... и .../... КО ... (нови премер .../... и .../...) са припадајућим правом коришћења земљишта под објектима земљишта потребног за редовну употребу објекта, међу којима су наведене и катастарске парцеле .../... површине 19 ари и 11м2 и .../... површине 34 ара 19м2 КО ... . На спорним парцелама тужилац се води као власник у одговорајућој квоти. Вештачењем од стране вештака економско- финансијске струке утврђено је да је тржишна вредност кат.парц. .../... у висини од 6.469.414,20 динара, што за сувласнички удео тужиоца од идеалне 1/2

износи 3.234.707,10 динара. Тржишна вредност кат.парц. .../... износи укупно 6.021.408,60 динара што за идеални део од 21/1129 ( колико припада тужиоцу) износи 112.001,40 динара. Тржишна вредност кат.парц. .../... КО ... је 1.117.055,60 динара, што за сувласнички удео тужиоца од 872/35834 износи 4.450.724,80 динара, док тржишна вредност кат.парц. .../... КО ... укупно износи 77.126.890,00 динара, што за тужиочев удео од 2813/15350 идеалних делова износи 15.002.854,20 динара. Укупно процењена вредност идеалних делова тужиоца на наведеним парцелама износи 23.000.287,50 динара. Објектом који је изграђен на делу земљишта су делимично заузете три парцеле због чега је немогућа засебна продаја без препарцелације, али су преостале две парцеле по особинама и положају такве да је и њихово самостално прометовање нереално. У току поступка првостепени суд је настојао да прибави извештај од Пореске управе у погледу прометне вредности спорног земљишта, али и поред више ургенција, није добио извештај од надлежне Пореске управе.

У овој правној ствари донета је пресуда од стране Другог општинског суда у Београду П 8382/05 од 22.11.2006. године и обавезан је тужени да тужиоцу на име накнаде за заузето градско грађевинско земљиште исплати 8.825.000,00 динара са законском каматом од 05.09.2006. године. Назначена пресуда је потврђена пресудом Окружног суда у Београду Гж 2668/07 од 18.04.2008. године. Међутим, решењем Врховног касационог суда Рев 580/10 од 13.05.2010. године укинута су пресуде нижестепених судова и предмет враћен Вишем суду у Београду као надлежном за поступање у назначеном предмету.

Тужилац је од туженог наплатио новчани износ везано за накнаду за одузето земљиште досуђено по пресуди Другог општинског суда у Београду П 8382/05 али је након доношења решења Врховног касационог суда тужени покренуо поступак за противизвршење. У току поступка је истакао и приговор компензације, али је првостепени суд приговор одбио као недозвољен, имајући у виду да је потраживање туженог који је предмет изјаве о пребијању већ утврђено решењем Првог основног суда у Београду И број 56838/10 и да се пред јавним извршитељем води поступак ради принудне наплате за утврђено потраживање, а у ком поступку је спроведена и јавна продаја непокретности тужиоца из које је делимично намирено потраживање туженог. Како је реч о потраживању које је утврђено и које се реализује у извршном поступку који тужени води против тужиоца, првостепени суд је оценио да је предметни компензациони приговор недозвољен, јер би тиме тужени добио још један извршни наслов за реализацију истог потраживања, па је приговор одбацио.

У погледу тужбеног захтева тужиоца првостепени суд је прихватио налаз и мишљење вештака економске струке у погледу тржишне вредности спорног земљишта и сходно одредби чл.41. и 72. Закона о експропријацији усвојио тужбени захтев тужиоца. Другостепени суд је у свему прихватио правне разлоге првостепеног суда и потврдио првостепену пресуду.

По оцени Врховног касационог суда, нижестепени судови су због погрешне примене материјалног права а што је за последицу имало непотпуно утврђено чињенично стање, донели погрешну одлуку.

Чињеница је да је правном претходнику тужиоца одузета кат.парц.3982/1 К.О.Железник резултат поступка препарцелације, а да у том поступку правни претходник тужиоца није добио друго одговарајуће земљиште. Из тога произлази да се могу применити правила о фактичкој експропријацији и да тужилац као правни следбеник свог деде пок. ББ има право на накнаду за одузето земљиште сходно цитираним одредбама Закона о експропријацији. То право произлази и из права својине и исто не застарева.

Међутим, стоји чињеница да је Скупштина општине Чукарица, Секретаријат за комунално стамбене и грађевинске послове правном претходнику туженог – Трговинском предузећу „Баново Брдо“ издало грађевинску дозволу за изградњу магацина број 351/11 од 19.06.1972. године. Решењем тог органа број 351-522-74 од 01.11.1976. године издата је и употребна дозвола за назначени објект који је рађен према одобреној инвестиционо техничкој документацији. Тај објект је касније отуђен Предузећу за производњу, трговину и услуге „Weg tehnology“ то јест пренето је право власништва на магацину у Улици ... број ... са припадајућим правом коришћења земљишта под објектом и земљишта потребног за редовну употребу објекта. Из списка предмета произлази да када је издата грађевинска дозвола да се радило о градском неизграђеном земљишту. Скупштина општине Чукарица је издала грађевинску дозволу, а да пре тога није проверила правни основ коришћења назначеног земљишта. Ипак то не значи да правни претходник, сада туженог Трговинско предузеће „Баново Брдо“, није било савесно у погледу градње на назначеном земљишту. На основу права градње на туђем земљишту може се стећи право својине на објекту и земљишту неопходно потребно за коришћење. Објект је отуђен па је било неопходно размотрити да ли обавеза плаћања вредности земљишта на коме се налази предметни објект (магацин), а који је грађен са грађевинском дозволом, стоји на страни овде туженог као правног следбеника Трговинског предузећа „Баново Брдо“ или сада постојећег власника тог објекта или општине која је издала дозволу. Издавањем грађевинске дозволе за градњу на земљишту, а да претходно није проверено право коришћења односно право својине на том земљишту, општина преузима ризик и улази у ситуацију као да се ради о експроприсаном земљишту у редовном поступку. Чињеница је да се тужиоцу мора надокнадити вредност одузетог земљишта, али се мора прво утврдити ко је у обавези да изврши накнаду за земљиште на коме се налази предметни објект и земљишта које је неопходно потребно за коришћење тог објекта. У току нижестепеног поступка те чињенице нису разматране нити је обављено вештачење и утврђивање површине на којој се налази предметни објект и земљиште које је неопходно потребно за његово коришћење. У том смислу потребно је имати у виду одредбе члана 34. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“ бр.44/95) у вези члана 28. Закона о грађевинском земљишту („Службени гласник СРЈ“ бр.23/90 и „Службени гласник РС“ бр.3/90 и 48/94). Ако земљиште које се налази уз објект представља земљиште неопходно потребно за коришћење објекта има статус неизграђеног градског грађевинског земљишта, а није било предато у посед општини, нити је враћено у режим својине који је постојао пре проглашења за градско грађевинско земљиште, онда општина има обавезу да земљиште преузме и кориснику (власнику) исплати накнаду по прописима о експропријацији.

У поновном поступку, а ради правилног утврђивања чињеничног стања, првостепени суд ће са аспекта терета доказивања прописаном чл.223. став 1. Закона о парничном поступку, утврдити: које земљиште се налази под магацинским простором, затим које земљиште је неопходно потребно за коришћење тог магацинског простора, које земљиште се налази ван оквира тог простора (утврдити површине) а затим ће утврдити тржишну цену земљишта која је предмет тужбеног захтева. Даље, приликом оцене основаности тужбеног захтева, суд ће имати у виду и наводе тужене у погледу позивања права по основу градње на туђем земљишту, ово с обзиром да право градње представља посебан основ за стицање својине на изграђеном земљишту.

У погледу утврђивања тржишне вредности земљишта суд ће најпре утврдити који параметри опредељују цену тог земљишта (оценити параметре које вештак наводи у свом налазу), проценити да ли су исти довољни да се на основу њих може са правилношћу утврдити тржишна цена или је потребно укључити додатне параметре као што су: локација, инфраструктурна опремљеност, присутност понуде и тражње на конкретном тржишту под редовним околностима у контексту слободне продаје између заинтересованих страна.

Након утврђења свих релевантних чињеница од значаја за пресуђење и оценом изведених доказа донеће закониту одлуку.

На основу чл. 407. став 2. Закона о парничном поступку, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
др Драгиша Б.Слијепчевић,с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић