



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 3458/2021
24.11.2021. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Јасминке Станојевић, председника већа, Бисерке Живановић и Споменке Зарић, чланова већа, у парници тужиоца Тениски клуб „Раднички“ Ниш, чији је пуномоћник Иван Станчевски, адвокат из ..., против туженог Града Ниша, кога заступа Градски јавни правобранилац, ради накнаде за фактички експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији туженог изјављеној против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3408/19 од 25.02.2021. године, на седници одржаној дана 24.11.2021. године, донео је:

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија туженог изјављена против пресуде Апелационог суда у Нишу Гж 3408/19 од 25.02.2021. године.

Образложење

Пресудом Вишег суда у Нишу П 8/16 од 13.09.2018. године, ставом првим изреке, одбијен је као неоснован основни тужбени захтев тужиоца којим је тражио да се обавезу тужени Град Ниш и Дирекција за изградњу Града Ниша да тужиоцу на име фактичког заузећа на к.п. бр. 1951/1 КО Ниш Црвени крст ради изградње ул. Јадранске, солидарно исплате износ од 35.181.246,00 динара са законском затезном каматом почев од 13.09.2018. године до исплате. Ставом другим изреке, делимично је усвојен евентуални тужбени захтев тужиоца па су тужени Град Ниш и Дирекција за изградњу Града Ниша обавезани да тужиоцу на име фактичког заузећа на к.п. бр. 1951/1 КО Ниш – Црвени крст ради изградње улице Јадранске, солидарно исплате износ од 2.050.603,60 динара са законском затезном каматом почев од 13.09.2018. године до исплате, док је за већ износ од досуђеног, а до траженог износа од 18.718.600,00 динара, са законском затезном каматом почев од 13.09.2018. године па до исплате, тужбени захтев тужиоца одбијен као неоснован. Ставом трећим изреке, одлучено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3408/19 од 25.02.2021. године, ставом првим изреке, укинута је првостепена пресуда у усвајајућем делу става другог изреке у односу на тужену Дирекцију за изградњу Града Ниша. Ставом другим изреке, укинута је првостепена пресуда у ставу првом изреке, у одбијајућем делу става другог изреке и ставу трећем изреке и пресуђено тако што је обавезан тужени Град Ниш да тужиоцу на име фактичког заузећа к.п. бр. 1951/1 КО Ниш Црвени крст за заузету површину од 1.384 м² ради изградње улице Јадранске, исплати износ од 19.755.164,50 динара са

законском затезном каматом почев од 25.02.2021. године као дана пресуђења, која обавеза је солидарна са обавезом Дирекције за изградњу Града Ниша до износа 18.718.600,00 динара, утврђеном правноснажним ставом другим пресуде Вишег суда у Нишу П 28/13 од 05.08.2014. године, док је одбијен тужбени захтев преко досуђеног износа до тужбом траженог износа од 21.805.768,11 динара са законском затезном каматом на овај износ почев од дана пресуђења. Ставом трећим изреке, обавезан је тужени Град Ниш да тужиоцу на име трошкова поступка исплати износ од 1.297.750,0 динара са законском затезном каматом од извршности одлуке до коначне исплате.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужени Град Ниш је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјаног права.

Испитујући правилност побијане одлуке применом члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ... 18/20), Врховни касациони суд је утврдио да ревизија није основана.

У спроведеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју Врховни касациони суд пази по службеној дужности. У поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до неправилне примене неких од одредаба овог закона, због чега нема ни битне повреде из члана 374. став 1. ЗПП на коју се ревизијом указује. Ревизија се не може изјавити због битне повреде из члана 374. став 2. тачка 12. ЗПП сходно одредби члана 407. ЗПП.

Према утврђеном чињеничном стању, тужилац је на основу уговора о замени непокретности који је закључио са државом СРЈ, Савезним министарством за одбрану дана 15.06.2000. године, разменио своја права коришћења, управљања и располагања, односно права власништва на непокретностима, а у замену за предате непокретности тужиоцу су пренете непокретности и то к.п. бр. 250/11, 250/27, 250/28 и 250/29, све КО Ниш, Ћеле кула, у укупној површини од 23.567 м². Тужилац је укњижен у катастру непокретности са правом коришћења на наведеним катастарским парцелама, а устројавањем катастра непокретности наведене парцеле су ушле у састав нових парцела и то к.п. бр. 1951/1, 1950/1, 1950/2, 1950/3, 1950/6 и 1948/1. По грађевинској дозволи која је издата 06.02.2002. године Јадранска улица је асфалтирана, постављени су ивичњаци и тротоари са обе стране са комплетном инфраструктуром. Вештачењем од стране вештака геометра утврђено је да је израдом катастра непокретности од ул. Јадранске формирана посебна катастарска парцела број 1951/1 (делови к.п. бр. 250/11, 250/27, 250/28 и 250/29 су ушле у састав новоформиране к.п. бр. 1951/1) у површини 1ха 62а 35м² и према катастарском стању цела к.п. бр. 1951/1 чини ул. Јадранску. Катастарска парцела бр. 1951/1 уписана је у листу непокретности број 2126 КО Ниш Црвени крст и тужилац је уписан на истој с правом коришћења у уделу од 1384/16235, што значи да тужиоцу од целе парцеле припада 1384 м². Вештак је уз присуство парничних странака извршио идентификацију предметног простора и нашао да је исти под асфалтом и тротоаром у површини од 628 м², под паркингом у површини од 643 м² и под земљаним делом у површини од 113 м². Допунским налазом вештак је потврдио напред наведено и остао при мишљењу да је тужилац своје право на к.п. бр. 1951/1 стекао по основу власништва на к.п. бр. 250/27, као и да је од ове парцеле у габарит нове к.п. бр. 1951/1 ушао удео од 1384 м² који је заузет изградњом Јадранске улице, тротоара, паркинга као и земљаном површином. Након изјашњења вештака

геометра и његовог саслушања на расправи 21.11.2017. године вештак је у свему остао при датим налазима и појаснио достављене скице уз исте, те тужена страна није имала примедби нити је стављала додатне предлоге. Пореска управа, Филијала Ниш је доставила податке о тржишној вредности непокретности, првобитно цену у износу од 9.360,52 динара по м², а након приговора тужиоца који је уважен достављена је цена у износу од 13.525,00 динара по м². Вештак грађевинске струке се такође као вештак геоматар писмено изјашњавао у више наврата у погледу тржишне вредности предметне непокретности. Налазом од 20.01.2021. године, који је дат након прибављања извештаја од стране Пореске управе од 07.12.2020. године имајући у виду достављену тржишну цену од стране надлежног органа али и остале релевантне параметре као што су локација, инфраструктурна опремљеност, близина саобраћајница, школа, факултета, болнице и сл, вештак се изјаснио да је предметна улица изграђена без одобрења за изградњу, утврдио да је тржишна цена по м² за предметну парцелу 134 евра, што за заузетих 1384 м² износи 185.456 евра или 21.805.768,11 динара, на који износ је тужилац поднео од 29.01.2021. године коначно определио своје потраживање. Вештак је у налазу дао и обрачун према цени пореске управе коју је приказао у еврима као и износ од 115 евра по м² и нашао да тржишна вредност заузетог дела према овој цени износи од 18.713.905,47 динара. Тужени на овакав налаз вештака није имао никаквих конкретних примедби већ је истакао да исти не прихвата, сматрајући да вештак није поступио по налогу Врховног касационог суда у одлуци Рев 767/2015 од 28.10.2015. године.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, другостепени суд је након одржане главне расправе на којој је изводио доказ допунским вештачењем укинуо првостепену пресуду у усвајајућем делу става другог изреке у односу на тужену Дирекцију за изградњу Града Ниша, док је исту одлуку укинуо у ставу првом којим је одбијен основни тужбени захтев и одбијајућем делу става другог изреке у односу на евентуални тужбени захтев и трећем изреке и одлучио о тужбеном захтеву усвајајући делимично тужбени захтев у односу на тужени Град Ниш. Закључио је да тужилац осим што има правни интерес за вођење парнице има и право на тражену накнаду јер је изградњом ул. Јадранске фактички депоседиран из права коришћења катастарске парцеле 1951/1 у уделу од 1384 м² како је то нашао вештак геоматар чији налаз и изјашњење је суд прихватио као аргументовани и дат од стране стручног лица тим пре што се вештак писмено изјашњавао више пута, а такође је усмено саслушаван, излазио је на лице места уз присуство обе парничне странке и дао јасну идентификацију спорног простора и исти детаљно описао. Одлучујући о тужбеном захтеву имао је у виду да су ставом другим пресуде Вишег суда у Нишу П 28/13 од 05.08.2014. године обавезани овде тужени Град Ниш и Дирекција за изградњу Града Ниша да тужиоцу солидарно исплате износ од 18.718.600,00 динара и пресуда је у том делу потврђена пресудом Апелационог суда у Нишу Гж 3097/14 од 08.01.2015. године против које је тужени Град Ниш уложио ревизију. Одлуком Врховног касационог суда Рев 767/2015 од 28.10.2015. године укинуте су пресуде Апелационог и Вишег суда у Нишу у односу на тужени Град Ниш и предмет је у том делу враћен првостепеном суду на поновно одлучивање. Након доношења потврђујуће одлуке апелационог суда у односу на првостепену пресуду у којем су тужени Град Ниш и Дирекција солидарно обавезани на исплату износа од 18.718.600,00 динара, тужилац је поднео два одвојена предлога за извршење према туженима на износе од по 9.359.300,00 динара по коме је извршење спроведено тако да је тужилац наплатио целокупан досуђени износ. Након доношења ревизијске одлуке будући да су нижестепене пресуде укинуте само у односу на Град Ниш док су у односу Дирекцију за изградњу остале правноснажне, тужени Град Ниш је

покренуо поступак противизвршења за плаћени износ од 9.359.300,00 динара који није спроведен јер је рачун тужиоца у блокади о чему су се парничне странке изјасниле на расправи 25.02.2021. године. У таквој процесној ситуацији другостепени суд је нашао да тужени има правни интерес за вођење поступка јер су тужени Град Ниш и раније тужена Дирекција солидарно обавезани на исплату дугованог износа и на тужиоцу је било право избора од кога ће и у колком износу тражити намирење. Околност да је тужени Град Ниш по тада правноснажној судској одлуци извршио делимично намирење дугованог износа не представља околност која спречава вођење овог поступка, јер је основ по коме је та исплата извршена доношењем ревизијске одлуке отпао на основу чега је покренуто противизвршење, а чињеница да противизвршење није спроведено није од утицаја на постојање правног интереса тужиоца за вођење овог поступка.

По оцени Врховног касационог суда, правилно је другостепени суд применио материјално право при одлучивању о тужбеном захтеву којим се потражује накнада накнада за фактички експроприсано земљиште, а ревизијским наводима туженог Града Ниша се неосновано указује на супротно.

Право на имовину је једно од основних људских права заштићених уставноправним нормама и нормама међународних конвенција, чији је Република Србија потписник. Уставом Републике Србије у члану 58. зајемчено је мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона и предвиђено да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Законом се може ограничити начин коришћења имовине, а одузимање или ограничење имовине ради наплате пореза и других дажбина или казни, дозвољено је само у складу са законом.

Протоколом број 1, уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, у члану 1. гарантује се заштита имовине и прописано је да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, да нико не може бити лишен своје имовине осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Ове одредбе, међутим, ни на који начин не утичу на право државе да примењује законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима.

Уставне одредбе и Конвенцијско право указују на обавезу исплате разумне накнаде за одузету имовину, по тржишним ценама у време пресуђења, која је побијаном пресудом и утврђена.

Одредбом члана 43. Закона о експропријацији прописано је да се накнада за експроприсану стамбену зграду, стан или пословну просторију одређује према тржишној цени такве непокретности, док је чланом 43а став 1. тачка 2. прописано да за одузето грађевинско земљиште у државној односно јавној својини кориснику тог земљишта припада право на накнаду и то лицу које је постало корисник грађевинског земљишта у државној својини до 13. маја 2003. године у смислу члана 87. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 47/03 и 34/06) у висини средстава уложених за прибављање тог земљишта, док је ставом трећим истог члана прописано да се износ средстава за прибављање грађевинског земљишта из става 1. тачка 2. овог члана валоризује са растом цена на мало од дана исплате средстава за прибављено земљиште до дана закључења споразума о накнади односно доношења

одлуке о накнади за одузето земљиште, с тим што тај износ не може прећи износ тржишне вредности земљишта, док је ставом четвртим прописано да накнада из овог члана припада кориснику земљишта само у случају кад му раније није исплаћена.

По оцени Врховног касационог суда, сходно напред цитираном, тужилац има право на тражену накнаду јер је изградњом ул. Јадранске фактички депоседиран из права коришћења кат. парц. 1951/1 у уделу од 1384 м², а како је то правилно утврђено и вештачењем, за који је део јасно извршена идентификација и исти је детаљно описан. За одузето грађевинско земљиште у државној, односно јавној својини, тужиоцу као кориснику тог земљишта припада право на накнаду у висини средстава уложених за прибављање тог земљишта, због чега тужени као јединица локалне самоуправе има обавезу да му исплати одговарајућу накнаду, која је, супротно ревизијским наводима, правилно утврђена од стране другостепеног суда. Наиме, другостепени суд је отварајући расправу поново изводио доказ вештачењем преко вештака грађевинске струке јер није могао прихватити претходни налаз вештака из 2018. године у коме је определио цену земљишта на износ од 1.481,65 м² по м² јер је исти дат по такозваној резидуалној методи и хипотетичким претпоставкама вештака о остатку вредности парцеле и претпоставци да на предметном простору треба градити станове што према правилној оцени овог суда не може бити релевантан параметар приликом одређивања тржишне вредности, а што супротно наводима ревизије није ни био налог раније одлуке Врховног касационог суда којом су укинуте нижестепене пресуде, већ је требало само утврдити околности на основу којих би се на поуздан начин утврдила висина накнаде, из којих би се утврдила стварна површина која је фактички експроприсана и заузета градњом улице, да би се утврдила накнада за одузето земљиште у складу са цитираним одредбама Закона о експропријацији. И заступник туженог се на записнику о главној расправи од 13.09.2018. године изјаснио да је вештачење које је израђено у две варијанте према резидуалној методи и према тржишној вредности обављено у складу са примедбама из решења овог суда који упућује на примену члана 43. став 1. тачка 2. Закона о експропријацији у вези са чланом 87. став 3. Закона о планирању и изградњи, те да је приликом давања налаза и мишљења вештак пошао од претпоставке да су станови, који су били предмет уговора о размени земљишта које је стекао тужилац, Министарству одбране дати, иако уговор о давању станова у власништво нема у предмету. Како је у конкретном случају разјашњено и несумњиво утврђено шта је предмет фактичке експропријације, а тужени током поступка није спорио да је наведена парцела предвиђена за јавну површину и приведена намени, а да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде ако споразум није постигнут према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади, то је супротно наводима ревизије другостепени суд правилно применио материјално право приликом одлучивања о праву тужиоца на наведену накнаду, коме као кориснику који је то право стекао пре 13. маја 2003. године, припада накнада у висини средстава уложених за прибављање тог земљишта (370 м² стамбеног простора) у висини тржишне вредности предметне непокретности к.п. бр. 1951/1 имајући у виду извештај о цени пореске управе уз корективне факторе. На наведеној парцели би могао да се озида објекат од 370 м², те тржишна вредност такве парцеле, представља еквивалент, односно висину средстава уложених за прибављање тог земљишта. Како је на основу налаза вештака грађевинске струке, који је дат у складу са утврђеном тржишном ценом, опредељен тужбени захтев на износ од 21.805.768,11 динара имајући у виду да је пресудом Вишег суда у Нишу П 8/16 од 13.09.2018. године у усвајајућем делу става другог изреке тужиоцу правноснажно

досуђен износ од 2.050.603,60 динара са законском затезном каматом од 13.09.2018. године као дана пресуђења, то је тражени износ за већ досуђени правноснажни износ морао бити умањен у односу на тужени Град Ниш с тим да обавеза туженог Града Ниша није самостална, независно од тога што се само он појављује као странка у парници, већ и даље солидарна са обавезом Дирекције Града Ниша до износа од 18.718.600,00 динара, утврђена ранијом правноснажном пресудом Вишег суда у Нишу П 28/13 од 05.08.2014. године што је правилно констатовао и другостепени суд у изреци. При том, Врховни касациони суд је имао у виду да сходно одредби члана 43а став 1. тачка 2, тужиоцу, као кориснику одузетог грађевинског земљишта, припада право на накнаду у висини средстава уложених за прибављање тог земљишта, те да је висина уложених средстава за прибављање наведеног земљишта вредност 370 м² стамбеног простора, као и да је правноснажном пресудом Привредног суда у Нишу П 1681/2010 од 26.10.2011. године обавезан Тениски клуб „Раднички“ Ниш, да у том предмету тужиоцу Републици Србији, Министарству одбране, Војнограђевинском центру исплати износ од 12.862.259,76 динара са припадајућом каматом за неизвршени део обавезе у предаји непокретности од 196,08 м² у вредности од 12.862.259,76 динара. Из наведеног се може утврдити вредност м² стамбеног простора, те би за стамбени простор од 370 м² на датој локацији адекватна била вредност од 24.270.890,00 динара, тако да је супротно наводима ревизије, у овој парници тужиоцу досуђена адекватна накнада за одузето градско грађевинско земљиште у висини уложених средстава, а која је утврђена вештачењем на износ од 21.805.768,11 динара умањена за правноснажно досуђени износ, па утврђени износ висине уложених средстава сходно законским прописима не прелази износ тржишне вредности земљишта. Стога су неосновани наводи ревизије који указују на погрешну примену материјалног права јер је другостепени суд на изложени начин правилно утврдио висину уложених средстава од стране корисника одузетог земљишта за прибављање тог одузетог земљишта због чега је и неосновано позивање на ранију одлуку Врховног касационог суда, односно другачијег тумачења начина утврђивања вредности одузетог земљишта од стране туженог што није био ни налог ни смисао одлуке Врховног касационог суда на коју се тужени неосновано позива.

На основу изложеног, Врховни касациони суд је применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци пресуде.

**Председник већа - судија
Јасминка Станојевић, с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић