



Република Србија  
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД  
Рев 2460/2020  
03.03.2022. године  
Београд

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Звездане Лутовац, председника већа, Драгане Маринковић и Иване Рађеновић, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., кога заступа пуномоћник Гордана Михаиловић, адвокат из ..., против тужених Града Београда, Секретаријат за имовинско-правне послове, кога заступа Градско правобранилаштво града Београда и „Edil Italiana“ ДОО са седиштем у Београду, кога заступа пуномоћник Јелена Паспаљ, адвокат из ..., ради накнаде, одлучујући о ревизији туженог Града Београда, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 5579/2019 од 20.11.2019. године, у седници одржаној 03.03.2022. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**УСВАЈА СЕ** ревизија туженог Града Београда и **УКИДАЈУ** пресуда Апелационог суда у Београду Гж 5579/2019 од 20.11.2019. године, у делу става првог изреке и ставу четвртном изреке и пресуда Вишег суда у Београду П 51/16 од 11.02.2019. године у делу ставова другог и шестог изреке и ставу седмом изреке, којим је обавезан тужени Град Београд, Секретаријат за имовинско-правне послове да тужиоцу исплати накнаду на име заузећа – фактичке експропријације непокретности, кп. бр. .../... КО ... у износу од 11.304.390,04 динара, са законском затезном каматом од 02.02.2018. године до исплате и да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно суђење у том делу.

У преосталом делу ревизија туженог Града Београда се **ОДБИЈА** као неоснована.

**Образложење**

Пресудом Вишег суда у Београду П 51/16 од 11.02.2019. године, ставом првим изреке допуштено је објективно преиначење тужбе из поднеска од 02.02.2018. године. Ставом другим изреке делимично је усвојен тужбени захтев тужиоца и обавезани су тужени да тужиоцу солидарно исплате накнаду на име заузећа – фактичке експропријације непокретности и то кп. бр. .../... КО ... у износу од 11.304.390,04 динара са законском затезном каматом од 02.02.2018. године до исплате. Ставом трећим изреке обавезан је тужени Град Београд – Секретаријат за имовинско-правне послове да тужиоцу на име заузећа – фактичке експропријације кп бр .../... КО ... исплати износ од још 1.068.002,00 динара са законском затезном каматом од 02.02.2018. године до исплате. Ставом четвртим изреке одбијен је захтев тужиоца у

делу којим је тражено да суд обавезе туженог „Edil Italiana“ ДОО Београд да тужиоцу поред износа досуђеног у ставу другом изреке исплати износ од још 1.296.838,07 динара са законском затезном каматом од подношења тужбе 12.01.2016. године до исплате, као и у делу у коме је поред износа од 12.372.392,04 динара на који је Град Београд обавезан да му исплати накнаду ставом другим и трећим изреке, потраживао износ од још 228.836,07 динара до укупно потраживаних 12.601.229,10 динара, према оба тужена са каматом од подношења тужбе па до исплате, као неоснован. Ставом петим изреке одбијен је захтев тужиоца да се тужени обавезу да му на износ од 11.307.073,06 динара исплате законску затезну камату од подношења тужбе 12.01.2016. године до 02.02.2018. године, као и у делу којим је тражено да се обавезе тужени Град Београд – Секретаријат за имовинско-правне послове да му на износ од 1.296.838,07 динара исплати законску затезну камату од дана подношења тужбе 12.01.2016. године до 02.02.2018. године, као неоснован. Ставом шестим изреке обавезани су тужени да тужиоцу накнаде трошкове вођења овог поступка солидарно у износу од 705.833,25 динара. Ставом седмим изреке тужени Град Београд је обавезан да тужиоцу накнади трошкове парничног поступка поред износа из претходног става изреке и износ од још 66.666,75 динара.

Пресудом Апелационог суда у Београду Гж 5579/2019 од 20.11.2019. године, ставом првим изреке одбијена је као неоснована жалба туженог Града Београда и потврђена првостепена пресуда у делу става другог изреке којим је обавезан тужени Град Београд – Секретаријат за имовинско-правне послове да тужиоцу исплати накнаду на име заузећа - фактичке експропријације непокретности и то кп. бр. .../... КО ... у износу од 11.304.390,04 динара са законском затезном каматом од 02.02.2018. године до исплате, ставу трећем изреке и делу става шестог изреке којим је обавезан тужени Град Београд да тужиоцу на име трошкова вођења овог поступка исплати износ од 705.833,25 динара, као и у ставу седмом изреке. Ставом другим изреке преиначена је првостепена пресуда у делу става другог изреке којим је обавезан тужени „Edil Italiana“ ДОО Београд да тужиоцу солидарно са туженим Градом Београдом исплати накнаду на име заузећа – фактичке експропријације непокретности и то кп бр .../... КО ... у износу од 11.304.390,04 динара са законском затезном каматом од 02.02.2018. године до исплате, као и у делу става шестог изреке којим је тужени „Edil Italiana“ ДОО Београд обавезан да тужиоцу на име трошкова вођења овог поступка солидарно са туженим Градом Београдом исплати износ од 705.833,25 динара, па су у том делу тужиочеви захтеви одбијени као неосновани. Ставом трећим изреке обавезан је тужилац да туженом „Edil Italiana“ ДОО накнади трошкове првостепеног поступка у износу од 537.000,00 динара. Ставом четвртим изреке одбијен је захтев туженог Града Београда за накнаду трошкова другостепеног поступка као неоснован.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену тужени Град Београд је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужилац је поднео одговор на ревизију.

Испитујући побијану пресуду на основу члана 408. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 55/14), Врховни касациони суд је утврдио да је ревизија туженог делимично основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности и на коју се ревизијом указује, јер одлучивање о овој врсти спора спада у судску надлежност.

Према утврђеном чињеничном стању решењем Одељења за имовинско-правне послове општине Врачар од 21.10.1994. године, тужиоцу као власнику је у потпуности експроприсан двособан стан у приземној дворишној згради лево од улаза из улице ... број ..., на кп. бр. ... КО ..., означен као ... тело ..., редни број ... . и заједнички делови означени као земљишно књижно тело ..., у корист Општине Врачар за потребе крајњег корисника ГП Дом. Утврђено је да власнику наведених непокретности престаје право коришћења дела земљишта које служи редовној употреби сувласничког дела приземне зграде и констатовано да ће питање накнаде за престанак права коришћења земљишта које служи редовној употреби бити предмет посебног поступка. Претходно је тужилац са ГП Дом закључио уговор 08.01.1993. године, којим је расељен пре доношења решења о експропријацији, тако што му је уступљен двособан стан број ... на ...спрату, површине 60,30 м<sup>2</sup> у насељу ХМЗ ... на Врачару, с тим да он постане власник на стану са 42% у површини од 25,33 м<sup>2</sup>, а да на преосталом делу буде купац на неодређено време (који део износи 58% или 34,97 м<sup>2</sup>). Тиме је тужилац намирен за одузето власништво на стану, а констатовано је да ће накнада за право коришћења бити предмет посебног поступка. Затим је решењем Општине Врачар од 01.07.1996. године, одобрено ГП Дом рушење спорне куће уз претходно решавање имовинско-правних питања и исељења корисника. Објекат означен као ... тело ... под редним брјем ... који представља двособни стан у приземној стамбеној згради у улици ... број ..., на коме је тужилац имао право својине је, након што је предао посед предузећу ГП Дом, срушен и брисан из јавне књиге. Записником извођача радова на спорној локацији констатовано је да су на дан 02.07.2005. године порушени објекти на кп. бр. ... КО ... и то кућа на углу ... (раније ...) број ... и ... број ... (раније ...), кућа кућни број ... у ... и дворишна зграда лево са улазом из ... и то један њен део. На основу извештаја РГЗ СКН Београд 1, од 22.03.2010. године утврђено је да је тај орган поступајући по приговору тужиоца од 08.07.2009. године, поднетог ради исправке у листу непокретности број ... КО ..., приликом брисања уписа дворишне зграде лево са улазом из улице ... .., увидом у лист непокретности број ... КО ... утврдио да је уписана кп. бр. .../... површине 7 ари и 88 м<sup>2</sup>, као државна својина Републике Србије са правом коришћења „Edil Italiana“ ДОО Београд и да на тој парцели нема уписаних објеката. Тужени „Edil Italiana“ ДОО је са сувласницима непорушених објеката на спорној парцели закључио дана 03.01.2007. године уговор о купопродаји шестособног стана породичне зграде – уличне, приземне у улици ... број ... на кп. бр. ... КО ... и једноособног стана, други лево у приземљу дворишне зграде у улици ... број ... . На основу тих уговора поднео је захтев за упис права својине на непокретностима стеченим купопродајом, који захтев је усвојен. Секретаријат за имовинско-правне послове Града је по захтеву тог туженог 02.10.2007. године донео решење о престанку права коришћења ГП Дом на кп. бр. ... КО ... . Поред тога утврђено је да је по захтеву ББ из ... од 29.06.2005. године Служба за катастар непокретности Београд на основу записника Геодетске агенције „Геа“ о извршеном

увиђају 02.07.2005. године и изјаве од 28.06.2005. године донела решење 06.07.2005. године, којим су из катастарског операта брисани наведени објекти, а поступајући по захтеву од 24.04.2008. године на основу записника о извршеном увиђају и скице одржавања премера та Служба је донела решење 29.12.2009. године којим је извршено брисање свих осталих објеката на парцели услед рушења. Туженом „Edil Italiana“ је на основу куповине преосталих објеката на делу парцеле ... КО ..., који сада представља парцелу .../... (површине 7 ари и 84 м<sup>2</sup>), одобрена градња на тој локацији, док је други део парцеле сада .../... (површине 74 м<sup>2</sup>) претворен у јавну површину у својини Републике Србије током 2005. године. Површина под објектом која према грађевинским критеријумима представља површину под објектом тужиоцевог стана који је део приземља куће чини 54 м<sup>2</sup>, а сразмерно површини тужиоцевог стана, део за редовну употребу чини 8,79% и одговара површини од 14,8 м<sup>2</sup> (укупно 68,8 м<sup>2</sup>). Сходно изнетом критеријуму у односу на јавну површину коју представља парцела .../... КО ... површине 74 м<sup>2</sup>, сразмерни део те парцеле у односу на површину тужиоцевог стана (8,79%) одговара површини од 6,50 м<sup>2</sup>, чија је тржишна вредност 164.308,00 динара за један метар квадратни и представља износ од 1.068.002,00 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао тужене да тужиоцу солидарно исплате 11.304.390,04 динара као вредност тржишне цене за фактичко заузеће дела парцеле ... КО ... (сада парцела .../...), док је тужени Град Београд у обавези да самостално исплати накнаду за фактичко заузеће дела парцеле .../... КО ... која је у међувремену претворена у јавну површину-део улице и по Закону о јавној својини припада туженом Граду Београду, као јединици локалне самоуправе. Тужени су солидарно одговорни за део накнаде јер је тужени „Edil Italiana“, градњом онемогућио тужиоца да користи део парцеле који је служио стану, чиме је фактички експроприсао део парцеле ... КО ... (сада парцела .../...), а која је претходно и формално експроприсана за потребе другог грађевинског предузећа (које није исплатило накнаду за одузимање земљишта). Тужени „Edil Italiana“, као коначни корисник наведеног дела парцеле, дужан је да исплатом накнаде успостави нарушену равнотежу између приватног и општег интереса, без обзира што у односу на тог туженог нису примењене одребе Закона о експропријацији које се тичу оцене јавног интереса и у том циљу одузимања земљишта од стране јединице локалне самоуправе. Са друге стране тужени Град Београд је као јединица локалне самоуправе преузео овлашћења општине Врачар у погледу уређења земљишта и грађења на својој територији, па је са туженим „Edil Italiana“ као актером фактичког заузећа ради изградње (коју му је одобрио) у обавези да тужиоцу солидарно исплати наведену накнаду за део парцеле сразмерно површини под објектом и површини за редовну употребу објекта. Приговор застарелости потраживања тужених је оцењен као неоснован, јер су испуњени услови фактичке експропријације, када се не примењују правила о застарелости потраживања.

Другостепени суд је делимично преиначио првостепену пресуду и одбио тужбени захтев у односу на туженог „Edil Italiana“ налазећи да није пасивно легитимисан у овој парници. У преосталом делу је потврдио првостепену пресуду закључујући да је тужени Град Београд у обавези да тужиоцу исплати накнаду јер је одобрио градњу туженом „Edil Italiana“ на земљишту за које нису измирене обавезе према претходним власницима и донео решење по којем престаје право коришћења

грађевинског земљишта ГП Дом, при чему је као јединица локалне самоуправе преузео овлашћења општине Врачар у погледу уређења земљишта и грађења на својој територији. Поред тога, земљиште које је било у саставу парцеле ... КО ... у површини од 74 м<sup>2</sup> је претворено у јавну површину и сада је то парцела .../... што значи да је у јавном интересу одузето од корисника, па је тужени Град Београд у обавези да успостави нарушену равнотежу између приватног и јавног интереса и исплати накнаду и у том делу.

По оцени Врховног касационог суда правилно су нижестепени судови применили материјално право када су обавезали тужени Град Београд – Секретаријат за имовинско-правне послове да тужиоцу на име тржишне вредности дела кп. бр. .../... КО ... исплати износ од 1.068.002,00 динара са каматом, код утврђеног да је земљиште у саставу парцеле ... КО ... у површини од 74 м<sup>2</sup> (парцела .../...) претворено у јавну површину – улицу, а тужиоцу није исплаћена накнада на основу решења о експропријацији стана у приземној дворишној згради сразмерно утврђеном делу од 6,50 м<sup>2</sup>.

Одредбом члана 10. став 2. Закона о јавној својини, добрима у општој употреби у јавној својини у смислу тог закона сматрају се оне ствари које су због своје природе намењене коришћењу свих и које су као такве одређене законом (јавни путеви, јавне пруге, мост и тунел на јавном путу, прузи или улици, улице, тргови, јавни паркови, гранични прелазни и друго). По ставу 10. наведеног члана добра у општој употреби су у својини Републике Србије, изузев државних путева II реда, који су у својини аутономне покрајине на чијој се територији налазе, као и изузев некатегорисаних путева, општинских путева и улица (који нису део аутопута или државног пута I и II реда) и тргова и јавних паркова, који су у својини јединица локалне самоуправе на чијој територији се налазе.

Према одредбама Закона о експропријацији ("Службени гласник СРС", бр. 40/84, 53/87, 22/89, 15/90, "Службени гласник РС", бр. 6/90), који је важио у време доношења решења о експропријацији, непокретности на којима постоји право својине могу се уз правичну накнаду експроприсати или се то право може ограничити када је то потребно ради изградње привредних, стамбених, комуналних, здравствених, просветних и културних објеката, објеката народне одбране и других објеката од општег интереса (члан 1. став 1.). Приликом експропријације грађевинског објекта који се налази на земљишту у друштвеној својини, сопственику таквог објекта престаје право коришћења земљишта под објектом и земљишта које служи за његову редовну употребу. За земљиште на коме је престало право коришћења, ранијем сопственику тога земљишта припада правична накнада (члан 13.) По прелазним и завршним одредбама важећег Закона о експропријацији ("Службени гласник РС" бр. 53/95, "Службени лист СРЈ" бр. 16/2001, "Службени гласник РС" бр. 23/2001, 20/2009, 55/2013 (Одлука Уставног суда), 106/2016 (Аутентично тумачење), поступак одређивања накнаде за експроприсану непокретност, у коме до дана ступања на снагу овог закона није закључен споразум о накнади, односно није донета правоснажна судска одлука, окончаће се по одредбама овог закона. По члану 42. тог закона накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано.

Процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

У конкретном случају тужиоцу је решењем надлежног органа општине Врачар експроприсан у потпуности двособан стан са заједничким деловима и утврђено да му је престало право коришћења на парцели ... КО ..., али му накнада за изузето право коришћења на парцели није исплаћена. Парцела .../... КО... површине 74 м<sup>2</sup> представља јавну површину – део улице ... и по сили закона је постала средство у јавној својини, па је тужени Град Београд у обавези да исплати накнаду сразмерно утврђеном уделу јер су улице јавно добро у општој употреби и у својини су јединице локалне самоуправе на чијој се територији налазе.

Међутим, у погледу преосталог дела одлуке о тужбеном захтеву који је усвојен и тужени Град Београд обавезан да тужиоцу исплати накнаду на име заузећа – фактичке експропријације непокретности и то дела кп бр .../... КО ... у износу од 11.304.390,04 динара (са каматом), нижестепени судови због погрешне примене материјалног права нису у потпуности утврдили чињенично стање.

Уставом Републике Србије у члану 58. јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, с тим што право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне (став 1. и 2.). Према члану 1. Протокола 1. уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине. Нико не може бити лишен своје имовине, осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права. Претходне 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 или да би обезбедила наплату пореза или других дажбина или казни. Формална (законска) експропријација представља принудни управни пренос права својине на државу у складу са законито спроведеним поступком уз плаћање накнаде, а претходио је плански документ, утврђивање општег, односно јавног интереса, доношење решења о експропријацији и остваривање накнаде пред органом управе, односно ванпарничним судом. Код фактичке експропријације не доноси се решење о експропријацији (без обзира на то да ли је утврђен општи интерес на основу планског документа), а она се у стварности врши кроз лишење имовине (депоседирање) без плаћања накнаде. Фактичка експропријација постоји уколико се ради о земљишту које је одузето без одговарајућег поступка и одлуке о томе, а да при томе раније власник односно корисник није адекватно обештећен. Ако је земљиште приведено намени у складу са планским актом и по сили закона постане јавна својина, власник земљишта не може трпети штетне последице што надлежни орган није спровео управни поступак и донео решење о изузимању земљишта из државине и својине власника, а које би било основ за исплату накнаде за одузето земљиште.

По члану 18. Закона о јавној својини носиоци права јавне својине су Република Србија, аутономна покрајина и општина, односно град (у даљем тексту: јединица локалне самоуправе). Градска општина има право коришћења на стварима у својини

града у чијем је саставу. На стварима које прибави градска општина, право својине стиче град у чијем је саставу градска општина, а градска општина има право коришћења.

У конкретној ситуацији не може се говорити о фактичкој експропријацији непокретности у смислу изложеног материјалног права, јер се не ради о фактичком изузимању земљишта без доношења решења од стране надлежног управног органа, па нижестепени судови нису у потпуности утврдили чињенице о основу одговорности туженог Града Београда – Секретаријата за имовинско-правне послове. Земљиште на којем је тужиоцу престало право коришћења на основу решења надлежног органа и које је изузето из поседа није фактички експроприсано, већ га је тужилац предао у посед кориснику експропријације (ГП Дом) на основу решења о експропријацији. Зато се за сада не може прихватити закључак да се основ одговорности туженог Града Београда заснива на чињеницама о заузећу земљишта (фактичка експропријација), тиме што је одобрио градњу туженом „Edil Italiana“ на земљишту за које нису измирене обавезе према претходним власницима, као и што је донео решење по коме је престало право коришћења грађевинског земљишта ГП Дом, при чему је као јединица локалне самоуправе преузео овлашћења општине Врачар у погледу уређења земљишта и грађења на својој територији. Уколико се не ради о фактичком изузимању земљишта основ накнаде би било решење о експропријацији према правном субјекту у чију корист је извршена експропријација или евентуално незаконито поступање органа туженог. Следом наведеног, због погрешног правног ставновишта да је у питању исплата накнаде на име фактичке експропријације, нижестепени судови нису у потпуности утврдили чињенице везане за оцену постојања основа обавезе туженог Града Београда да тужиоцу исплати накнаду за изузето право коришћења дела кп. бр. .../... КО ... .

На основу члана 414. став 1. и 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Звездана Лутовац, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић