



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 19093/2023**  
**26.06.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина председника већа, Драгане Миросављевић и Надежде Видић, чланова већа, у ванпарничном предмету предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Борис Ранковић, адвокат из ..., против противника предлагача Градске општине Савски венац, коју заступа Правобранилаштво Градске општине Савски венац, са седиштем у Београду и крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, са седиштем у Београду, чији је пуномоћник Драган Траиловић, адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизијама предлагача и крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, изјављеним против решења Вишег суда у Београду Гж 19815/22 од 26.01.2023. године, у седници одржаној 26.06.2024. године, донео је

### **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована ревизија крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, изјављена против решења Вишег суда у Београду Гж 19815/22 од 26.01.2023. године, става првог, четвртог и петог изреке.

**ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ** решење Вишег суда у Београду Гж 19815/22 од 26.01.2023. године у ставу другом и трећем изреке, тако што се одбија, као неоснована жалба противника предлагача Градске општине Савски венац и потврђује решење Првог основног суда у Београду Р1 138/21 од 11.05.2022. године у ставу првом и петом изреке.

**ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** противник предлагача Градска општина Савски венац са седиштем у Београду да предлагачу на име трошкова ревизијског поступка плати 58.800,00 динара, у року од 15 дана.

### **Образложење**

Решењем Првог основног суда у Београду Р1 138/21 од 11.05.2022. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог предлагача и обавезани су противник предлагача и крајњи корисник да предлагачу на име накнаде за експроприсану непокретност по основу престанка права коришћења на к.п. бр. .. КО ..., постојеће на адреси у ул. ... бр. .. солидарно исплате износ од 75.903.399,92 динара, са законском затезном каматом почев од дана доношења одлуке до исплате. Ставом другим изреке, обавезани су противник предлагача и крајњи корисник да предлагачу на име трошкова поступка плате 580.000,00 динара. Ставом трећим изреке, одбијен је, као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова поступка преко досуђеног, а до траженог

износа. Ставом четвртим изреке, одбијен је, захтев противника предлагача Градске општине Савски венац за накнаду трошкова поступка. Ставом петим изреке, одбијен је захтев крајњег корисника за накнаду трошкова поступка.

Решењем Вишег суда у Београду Гж 19815/22 од 26.01.2023. године, ставом првим изреке, одбијена је, као неоснована жалба крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ у стечају и потврђено првостепено решење у ставу првом и другом изреке у делу који се односи на њега. Ставом другим изреке, преиначено је првостепено решење у ставу првом изреке и одбијен предлог предлагача којим је тражио да се обавезе противник предлагача Градска општина Савски венац да предлагачу на име накнаде за експроприсану непокретност по основу престанка права коришћења на к.п. бр. .. КО ..., постојеће на адреси у ул. ... бр. .. солидарно са крајњим корисником ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, исплати износ од 75.903.399,92 динара, са законском затезном каматом почев од дана доношења одлуке па до исплате. Ставом трећим изреке, преиначено је решење о трошковима поступка садржано у ставу другом изреке првостепеног решења, тако што је одбијен захтев предлагача за накнаду трошкова ванпарничног поступка у односу на противника предлагача Градску општину Савски венац. Ставом четвртим изреке, одбијена је жалба крајњег корисника и потврђено првостепено решење о трошковима поступка садржано у ставу петом изреке првостепеног решења. Ставом петим изреке, одбијени су захтеви предлагача и крајњег корисника за накнаду трошкова другостепеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач и крајњи корисник ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, благовремено су изјавили ревизије, због битне повреде одредаба парничног поступка, погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања и погрешне примене материјалног права.

Противник предлагача Градска општина Савски венац доставила је одговор на ревизију предлагача.

Испитујући побијану одлуку на основу члана 408. у вези члана 420. став 1. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр.72/11 ... 18/20), у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 25/82 и 48/88 и „Службени гласник РС“, бр. 46/95 ... 14/22), Врховни суд је утврдио да је ревизија предлагача основана, а ревизија крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ у стечају неоснована.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Општинског секретаријата за урбанизам, комунално – стамбене и грађевинске послове Општине Савски венац број 465-33/89-III-03 од 12.05.1989. године утврђен је престанак права коришћења неизграђеног градског грађевинског земљишта, означеног као к.п. бр. ..., ЗКУЛ – ..., ЗК тело .., под редним бројем .. – воћњак површине 892 м<sup>2</sup> у ул. ... број .. у Београду дотадашњем кориснику АА у корист Општине Савски венац, за потребе крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“, у циљу привођења земљишта намени одређеној детаљним урбанистичким планом. У образложењу решења наведено је да је ПБСЗ „Шумадија“ доставила потврду СДК од 25.04.1989. године, из које произлази да је на посебном рачуну издвојено 2.800.000,00 динара на име исплате накнаде АА. Решењем

Привредног суда у Београду Ст. 68/2013 од 20.11.2013. године отворен је поступак стечаја над ПБСЗ „Шумадија“ и позвани су повериоци да пријаве своје потраживање Привредном суду у Београду у року од 120 дана од дана објављивања огласа отварања поступка стечаја у Службеном гласнику РС. Из записника о процени тржишне вредности непокретности Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Центар бр. 252–464–08-00343/21 од 05.04.2022. године следи да је предмет објекта – грађевинско земљиште у Београду, уписано у КО ... у ул. ... број .. на к.п. бр. .. површине 892 м<sup>2</sup>, да тржишна вредност грађевинског земљишта износи 96.304,26 динара по м<sup>2</sup>, што укупно износи 85.903.399,92 динара.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је обавезао противника предлагача и крајњег корисника да предлагачу исплате накнаду за експроприсану непокретност у износу утврђеном проценом тржишне вредности непокретности Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Центар од 05.04.2022. године. Ценећи истакнути приговор недостатка пасивне легитимације на страни противника предлагача Градске општине Савски венац, првостепени суд је закључио да исти није основан, имајући у виду да је противник предлагача Градска општина Савски венац, орган који је спроводио поступак експропријације преко свог надлежног одељења и да је решењем Општинског секретаријата за урбанизам, комунално-стамбене и грађевинске послове Општине Савски венац од 12.05.1989. године утврђен престанак права коришћења предлагачу за потребе крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ Београд, као и да је иста користила предметну непокретност од када је извршена експропријација.

Другостепени суд је одлучујући о жалбама противника предлагача и крајњег корисника потврдио првостепено решење у односу на крајњег корисника, а преиначио у односу на противника предлагача, тако што је одбио, као неоснован предлог предлагача да противник предлагача заједно са крајњим корисником исплати накнаду за експроприсану непокретност, применом члана 42, 56, 61 и 62. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95, 106/16). Другостепени суд је сматрао да накнаду за експроприсану непокретност треба да плати крајњи корисник експропријације, а што је у овом случају ПБСЗ „Шумадија“ у стечају, а да противник предлагача Градска општина Савски венац не може бити обавезана солидарно на исплату накнаде за експроприсано земљиште са крајњим корисником експропријације, са образложењем да иако је решењем од 12.05.1989. године утврђен престанак права коришћења предметне непокретности у корист Градске општине Савски венац, да у ситуацији када је утврђен јавни интерес за одузимање својине, да експропријација није извршена за потребе противника предлагача Градске општине Савски венац, већ за потребе ПБСЗ „Шумадија“, као крајњег корисника, који је стекао предметну непокретност за сврху ради које је она и одузета предлагачу, да солидарност дужника није правило, него је изузетак и да иста мора бити посебно утврђена законом или уговором, а што у овом случају није. У вези висине накнаде за изузето земљиште, другостепени суд је сматрао да је првостепени суд правилно имао у виду записник о процени тржишне вредности непокретности Пореске управе, Одељења за контролу издвојених активности великих локација Центар од 05.04.2002. године и да је правилно утврдио тржишну вредност грађевинског земљишта у износу од 96.304,26 динара по м<sup>2</sup>, што за предметну непокретност износи 85.903.399,92 динара. При томе су нижестепени судови имали у виду да је крајњи корисник ПБСЗ „Шумадија“ обезбедио средства за исплату накнаде предлагачу у износу од 2.800.000,00 динара, која су издвојена на посебном рачуну, и закључили да је то без утицаја, с обзиром на то да

крајњи корисник није доставио доказ да су наведена средства искоришћена, односно да је предлагачу из тих средстава исплаћена накнада.

По оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилном применом материјалног права правилно одредили висину накнаде за експрописано земљиште у износу од 85.903.399,92 динара, због чега крајњи корисник неосновано у ревизији указује на погрешну примену материјалног права.

Чланом 42. став 1. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“, бр. 53/95 ... 106/16), прописано је да се накнада за експрописано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано. Процена тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2).

У конкретном случају, тржишна цена земљишта експрописаног предлагачу утврђена је правилном применом одредбе члана 42. Закона о експропријацији, тако што су нижестепени судови ценили извештај Пореске управе о процени тржишне вредности предметне непокретности. Процена тржишне вредности непокретности коју врши Пореска управа, у смислу одредбе члана 42. став 2. Закона о експропријацији, представља најнижи износ накнаде за експрописану непокретност, због чега су неосновани наводи ревизије да није правилно утврђена висина накнаде за експрописану непокретност.

Неосновани су наводи ревизије крајњег корисника којима се указује да су била обезбеђена средства за исплату накнаде предлагачу у износу од 2.800.000,00 динара, која су издвојена на посебном рачуну, за шта је достављена потврда СДК од 25.04.1989. године и да је на овај начин испуњена обавеза плаћања накнаде за експрописану непокретност. Наводи су неосновани, јер потврда СДК је доказ да предлагач експропријације, односно друштвено правно лице за чије потребе се врши експропријација, има обезбеђена средства издвојена на свом посебном рачуну депозита, у висини потребној за плаћање правичне накнаде за експрописану непокретност и представља исправу која се мора приложити уз предлог за експропријацију, како би се, уколико до споразума дође, накнада могла исплатити. С обзиром да у овом случају споразум о висини накнаде за експрописану непокретност није постигнут, то је без утицаја постојање обавезе крајњег корисника да има обезбеђена средства издвојена на свом посебном рачуну депозита, у висини потребној за плаћање правичне накнаде за експрописану непокретност. Осим тога, без утицаја је то што је крајњи корисник обезбедио средства за исплату правичне новчане накнаде предлагачу, јер предлагач није стечајни поверилац већ излучни поверилац и као такав није обавезан да у одређеном року остварује своје потраживање према стечајном дужнику у стечајном поступку, већ има право да сходно члану 80. став 3. Закона о стечају своје потраживање остварује у судском и свим другим поступцима, што је предлагач и учинио тражећи накнаду у овом поступку, а што је и у складу са чланом 48. Закона о стечају, којим је прописано да је стечајни поверилац лице које на дан покретања стечајног поступка има необезбеђено потраживање према дужнику.

Основано се ревизијом предлагача указује да је другостепени суд преиначењем првостепеног решења погрешно применио материјално право.

Чланом 1. став 1. Закона о експропријацији ("Службени гласник СРС", бр. 40/84, 53/87, 22/89), који се примењивао у време експропријације, прописано је да се непокретности на којима постоји право својине могу 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 3. овог закона прописује: да се непокретности на којима постоји право својине могу експроприсати или се то право може ограничити тек пошто је на начин одређен законом утврђено да постоји општи интерес за изградњу објекта односно извођење других радова (став 1.); да постојање општег интереса у смислу става 1. овог члана утврђује скупштина друштвено-политичке заједнице или други орган одређен законом (став 2.). Одредбом члана 4. Закона је прописано да непокретност на којој постоји право својине даном правоснажности решења о експропријацији постаје друштвена својина (потпуна експропријација). Одредбама члана 8. Закона је предвиђено: да се експропријација може вршити у корист и за потребе друштвено-политичке заједнице, месне заједнице, организације удруженог рада, самоуправне интересне заједнице, друштвено-политичке организације, законом одређене друштвене организације и друге самоуправне организације и заједнице (корисник експропријације) (став 1.); да се у градовима и насељима градског карактера експропријација врши у корист општине, а за потребе друштвено правног лица из става 1. овог члана, као крајњег корисника (став 2.). Члан 11. Закона, између осталог, прописује: да за експроприсану непокретност сопственик има право на правичну накнаду (став 1.); да се одређивањем правичне накнаде не могу битно погоршавати услови живота и рада које је сопственик имао на основу коришћења те непокретности (став 2.); да накнаду за експроприсану непокретност плаћа корисник експропријације (став 4.). Према члану 31. Закона, између осталог, поступак по предлогу за експропријацију спроводи и решење доноси орган управе надлежан за имовинско-правне послове општине на чијој се територији налази непокретност предложена за експропријацију (став 1.). Према члану 35. овог закона, трошкове поступка експропријације сноси корисник експропријације. Члан 38. став 4. Закона предвиђа да, у случају спора, имовинско-правне односе између корисника експропријације и сопственика непокретности решава суд опште надлежности. У складу са чланом 44. овог закона, висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује се по тржишној вредности, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади (став 2.). У складу са одредбом члана 45. истог закона, накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште у грађевинском подручју одређује се у новцу према тржишној вредности таквог земљишта (став 1.). Члан 67. став 1. Закона предвиђа да се у поступку пред општинским органом управе надлежним за имовинско-правне послове или пред надлежним судом странке могу споразумети: о новчаном износу накнаде, о давању друге непокретности одговарајуће вредности у својину, а ако је у питању стамбена зграда или стан и у сусвојини, уместо експроприсане непокретности, о међусобним доплатама разлике у вредности непокретности, о премештању експроприсаних објеката на друго по прописима дозвољено место, о изградњи прилаза, пролаза и приступних путева, као и другим законом дозвољеним чинидбама. Одредбе члана 68. Закона о експропријацији прописују да споразум о новчаној накнади извршава надлежни суд, а споразум о другим облицима накнаде извршава орган управе надлежан за имовинско-правна послове. Сходно одредби члана 71. став 1. Закона, корисник експропријације је дужан да наведену накнаду исплати ранијем сопственику

у року одређеном споразумом о накнади, односно у року од 15 дана од дана правноснажности одлуке о накнади.

Чланом 58. став 1. Устава Републике Србије јемчи се мирно уживање својине и других имовинских права стечених на основу закона, а ставом 2. 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.

Члан 1. Протокола 1. уз Европску Конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, који гарантује право на имовину, предвиђа: да свако физичко и правно лице има право на неометано уживање своје имовине, и да нико не може бити лишен своје имовине осим у јавном интересу и под условима предвиђеним законом и општим начелима међународног права (став 1); да претходне одредбе, међутим, ни на који начин не утичу на право државе да примењују законе које сматра потребним да би регулисала коришћење имовине у складу са општим интересима или да би обезбедила накнаду пореза и других дажбина или казни (став 2). Овај члан Протокола 1. садржи три јасно назначена правила дефинисана на следећи начин. Прво правило је опште природе и изражава принцип мирног уживања имовине. Друго правило се односи на случајеве одузимања имовине и подвргавање имовине одређеним условима. Треће правило полази од права државе да контролише коришћење имовине у складу са општим интересом, путем спровођења закона неопходног за ову сврху. С обзиром на то да је право на имовину заштићено чланом 1. Протокола 1, то су државе дужне да обезбеде да свако лице у оквиру њихове надлежности има на располагању делотворно правно средство за заштиту тог права. У већини држава потписница Конвенције, делотворно правно средство представља судска заштита.

По оцени Врховног суда у конкретном случају постоји имовинско право које спада у оквир одредби члана 58. Устава Републике Србије и да је дошло до мешања у то право, јер је извршена експропријација непокретности која је припадала предлагачу. Природа тог мешања је таква да се примењују правила о одузимању имовине.

Решењем Општинског секретаријата за урбанизам, комунално – стамбене и грађевинске послове Општине Савски венац од 12.05.1989. године утврђен је престанак права коришћења предметног неизграђеног градског грађевинског земљишта дотадашњем кориснику АА, овде предлагачу у корист Општине Савски венац и за потребе крајњег корисника ПБСЗ „Шумадија“ Београд, у циљу привођења земљишта намени одређеној детаљним урбанистичким планом. Наведеним решењем констатовано је постојање јавног интереса који је утврђен на основу закона, као и обавеза крајњег корисника да исплати накнаду за изузету непокретност и биљне засаде, а која ће бити одређена у посебном поступку по правноснажности овог решења. Споразум о накнади за експроприсану непокретност није закључен. Из наведеног следи да формално постоје услови из члана 58. став 2. Устава Републике Србије да право својине може бити одузето или ограничено, а то је да је одузимање извршено у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне, с тим што у овом случају споразум о накнади за експроприсану непокретност није закључен.

У односу на услове прописане чланом 1. Протокола 1 уз Конвенцију, мешање у право на мирно уживање имовине било је прописано законом и извршено је у јавном интересу. Ово мешање било је неопходно у демократском друштву, с тим што је

преостало да се предлагачу исплати накнада, да би и услов пропорционалности био до краја испуњен, односно да би се успоставила равнотежа између захтева општег интереса заједнице и захтева основних права појединца. Услови прописани одредбама члана 58. Устава Републике Србије и члана 1. Протокола 1 уз Конвенцију, били би у конкретном случају испуњени у потпуности да је споразумом уговорена правична накнада, односно да је исплаћена тржишна вредност експроприсаног земљишта. Међутим, крајњи корисник експропријације предлагачу није исплатио адекватну накнаду. Имајући у виду да је над крајњим корисником експропријације ПБСЗ „Шумадија“ Београд отворен стечајни поступак, да предлагачу није исплаћена накнада утврђена одредбом члана 58. става 2. Устава Републике Србије, то није испуњен услов пропорционалности предвиђен чланом 1. Протокола 1 уз Конвенцију неопходан да би се успоставила равнотежа између захтева општег интереса заједнице и захтева основних права појединца.

Када се има у виду напред наведено и утврђено чињенично стање, по оцени Врховног суда, у конкретном случају предлагач је био изложен појединачном и претераном оптерећењу које се могло сматрати законитим да је предлагач добио ефикасну заштиту и испуњење обавезе на накнаду која не може бити нижа од тржишне. Правична равнотежа која је требало да буде постигнута између заштите права на имовину и потреба општег интереса је нарушена. Стога, од органа управе, као репрезента државе – гаранта права на имовину, могу се захтевати и позитивне мере заштите, јер у конкретној ситуацији постоји директна веза између мера које предлагач оправдано очекује од власти и његовог делотворног уживања своје имовине. У таквим околностима орган управе има обавезу да интервенише како би регулисао поступање приватних лица, с обзиром на то да је одузимање имовине извршено у јавном (општем) интересу. Чињеница да је орган управе ову своју обавезу пренео на друго правно (приватно) лице, не ослобађа га обавезе да предузме мере које су потребне да би се лицу од кога је имовина одузета у јавном интересу обезбедила накнада у складу са Уставом Републике Србије и Законом о експропријацији. Стога, разлози правичности и потреба успостављања нарушене равнотеже између општег интереса и заштите права на имовину упућују да се Градска општина Савски венац, као корисник експропријације, мора појавити као гарант извршења обавеза, без обзира што је општина своју обавезу на исплату накнаде за експроприсану непокретност пренела на ПБСЗ „Шумадија“ Београд, као крајњег корисника експропријације, над којим је отворен стечајни поступак и стим у вези би предлагачу припала накнада за експроприсану непокретност у износу далеко нижем од њене тржишне вредности, због тога је на плаћање накнаде обавезан и противник предлагача Градска општина Савски венац, као корисник експропријације, који је као такав одређен у решењу о експропријацији, и са којих разлога је одлучено као у ставу другом изреке овог решења.

Из изложених разлога, Врховни суд је одлуку као у ставу првом изреке донео применом члана 414. ЗПП, а у ставу другом, применом члана 416. став 1. у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

С обзиром на то да је предлагач успео у ревизијском поступку, припада му право на накнаду трошкова које је имао ради ангажовања свог пуномоћника за састав ревизије у износу од 58.800,00 динара, применом важеће адвокатске тарифе према опредељеном захтеву, а у смислу члана 154. и 163. став 2. ЗПП. Из тих разлога,

Врховни суд је одлуку као у ставу трећем изреке донео применом одредбе члана 165. ЗПП.

**Председник већа - судија  
Добрила Страјина, с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић