
[Pick the date]



UNIVERZITET U NIŠU
PRAVNI FAKULTET



**Postupak za određivanje naknade za
eksproprišanu nepokretnost
(master rad)**

Mentor

Nevena Petrušić

Student

Nemanja Kostić

M024/19-O

Niš, 2020.

SADRŽAJ

I UVODNA RAZMATRANJA.....	5
II POJAM I PRAVNA PRIRODA EKSPROPRIJACIJE.....	7
1. Pravo svojine.....	7
2. Ograničenje prava svojine.....	8
3. Pojmovno određenje instituta eksproprijacije.....	8
4. Vrste eksproprijacije.....	10
5. Istorijski razvoj eksproprijacije.....	11
6. Uslovi eksproprijacije.....	13
6.1. Materijalnopravni uslovi eksproprijacije.....	13
6.2. Eksproprijacija u formalnom smislu.....	14
7. Eksproprijacija sa i bez elementa inostranosti.....	15
III POSTUPAK EKSPROPRIJACIJA U PRAVNOM SISTEMU REPUBLIKE SRBIJE.....	17
8. Nadležnost i odlučivanje.....	17
9. Naknada za ekspropisanu nepokretnost.....	18
9.1. Drugi oblici naknade na ime ekspropisane nepokretnosti.....	21
9.2. Naknada izražena u novcu.....	23
9.3. Utvrđivanje tržišne vrednosti nekretnine.....	24
9.4. Tehnička dokumentacija u postupku eksproprijacije.....	25
9.5. Sporazum o naknadi za ekspropisanu nepokretnost.....	25
IV VANPARNIČNI POSTUPAK ZA ODREĐIVANJE NAKNADE ZA EKSPROPISANU NEPOKRETNOST.....	27
10. Opšta vanparnična procesna pravila.....	27
11. Vanparnični postupak određivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost.....	28
11.1. Predmet postupka.....	28
11.2. Propisi o postupku.....	28
11.3. Načela postupka.....	29

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

11.3.1. Načelo dispozicije i oficijelnosti.....	29
11.3.2. Raspravno i istražno načelo.....	30
11.3.3. Načelo javnosti.....	31
11.3.4. Načelo usmenosti i načelo pismenosti.....	31
11.3.5. Načelo neposrednosti.....	31
11.3.6. Načelo saslušanja stranaka.....	32
11.3.7. Načelo efikasnosti i ekonomičnosti.....	32
11.3.8. Načelo utvrđivanja materijalne istine.....	32
11.3.9. Načelo hitnosti.....	33
11.3.10. Načelo jedinstva postupka.....	33
11.4. Karakteristike postupka.....	33
12. Pokretanje postupka.....	34
13. Nadležnost i sastav suda.....	36
14. Tok i sadržina postupka	36
14.1. Veštačenje u vanparničnom postupku za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost.....	38
14.2. Sklapanje sporazuma u toku postupka i pravno dejstvo sporazuma.....	40
15. Rešenje o visini naknade.....	41
16. Troškovi postupka.....	41
17. Pravni lekovi.....	42
V EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE.....	43
18. Predmet i cilj istraživanja.....	43
19. Istraživačka pitanja.....	43
20. Opis i metodologija istraživanja.....	44
20.1. STUDIJA SLUČAJA BR.1 – predlagača P.S.protiv JP „Putevi Srbije“.....	43
20.1.1. Prethodne napomene.....	45
20.1.2. Okolnosti slučaja.....	45
20.1.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i odluke suda.....	46
20.1.4. Zapažanja o radu suda.....	48
20.2. STUDIJA SLUČAJA BR.2 – tužioca K.B. i tuženog Grada Niša.....	50

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

20.2.1. Prethodne napomene.....	50
20.2.2. Okolnosti slučaja.....	50
20.2.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i odluke suda.....	51
20.2.4. Zapažanja o radu suda.....	58
20.3. STUDIJA SLUČAJA BR.3 – predlagača J.S. protivnika predlagača JP „Elektromreža Srbije“ Beograd.....	62
20.3.1. Prethodne napomene.....	62
20.3.2. Okolnosti slučaja.....	62
20.3.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i odluke suda.....	63
20.3.4. Zapažanje o radu suda.....	70
VI ZAKLJUČCI.....	72
VII LITERATURA.....	74

Pregled slika:

1. Slika br. 1 – Nalaz i mišljenje veštaka geodezije
2. Slika br. 2 – Skica veštačenja
3. Slika br. 3 – Mišljenje veštaka za oblast građevinarstva
4. Slika br. 4 – Nalaz i mišljenje veštaka poljoprivredne struke

I UVODNA RAZMATRANJA

Eksproprijacija predstavlja oduzimanje ili ograničavanje prava vlasništva na nepokretnostima i vrši se isključivo u javnom ili opštem interesu, uz pravičnu nadoknadu vlasniku ekspropriisane nepokretnosti koja ne može biti manja od tržišne vrednosti nepokretnosti.

Imajući u vidu činjenicu da je izgradnja objekta i izvođenje radova od opšteg interesa trajna potreba društva u celini i da će postojati dok postoji i pravno uređena država, s obzirom da eksproprijacija predstavlja način koji omogućava prelazak nepokretnosti iz privatne u javnu svojinu, postupak eksproprijacije privlači veliku pažnju. Eksproprijacija je jedan od načina sticanja prava vlasništva odlukom nadležnog organa. Cilj eksproprijacije jeste da dovede do oduzimanja ili ograničavanja prava svojine na nepokretnosti u vlasništvu fizičkih ili pravnih lica, ali jedino i isključivo u javnom interesu. Postupku eksproprijacije prethodi utvrđivanje postojanja javnog interesa. Tek po utvrđenom javnom interesu, pristupa se eksproprijaciji nepokretnosti od strane korisnika eksproprijacije, a na osnovu rešenja nadležne opštinske uprave. Po pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik imaju mogućnost zaključenja sporazuma o visini naknade za eksproprianu nepokretnost. Ukoliko korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik nepokretnosti u roku od dva meseca od pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji ne zaključe sporazum o visini naknade, opštinska uprava dostavlja spise predmeta nadležnom sudu radi utvrđivanja visine naknade za eksproprianu nepokretnost. Visina naknade za eksproprianu nepokretnost određuje sud u posebnom vanparničnom postupku koji pokreće po službenoj dužnosti. U toku postupka sud izviđa pravnu stvar, utvrđuje činjenično stanje, izvodi dokaze uvidom u spise predmeta, kao i veštačenjem od strane veštaka odgovarajuće struke a u cilju utvrđivanja visine naknade za eksproprianu nepokretnost. Sud odluku donosi u formi rešenja.

Za potrebe ovog rada biće objašnjen institut eksproprijacije. Uvodni deo rada obuhvata izlaganje o samom pojmu eksproprijacije, istorijskom razvoju eksproprijacije, kao i uslove pod kojima se eksproprijacija ustanovljava. Drugi deo rada posvećen je načinu utvrđivanja postojanja javnog interesa kako bi se ekspropriisala određena nepokretnost, kao i postupak eksproprijacije u upravnom postupku, pred opštinskim organom. Treći, centralni deo rada posvećen je vanparničnom postupku za određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost. U ovom delu

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

rada elaborirani su sadržina, procesna delatnosti i tok postupka za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost. U okviru ovog dela rada izloženi su rezultati empirijskog istraživanja koje obuhvata detaljnu analizu tri sudska predmeta primenom metoda studija slučaja. Osnovni kriterijum za izbor predmeta za analizu jeste različit obim i eksproprisana nepokretnost, dok se jedan od postupaka odnosi na faktičku eksproprijaciju. Završni deo rada obuhvata zaključke i zapažanja izvedenih analizom vanparničnog postupka za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost.

Predmet rada obuhvata analizu vanparničnog postupka za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost, kroz nekoliko različitih predmeta iz prakse sudova, kako bi na što produbniji način proučili i upoznali se sa sadržinom i tokom ovog vanparničnog postupka.

Cilj ovog rada jeste detaljno objašnjenje vanparničnog postupka za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost, analizom samog toka postupka, od pokretanja postupka, sprovođenja dokaznih radnji, do donošenja pravnosnažne odluke.

II POJAM I PRAVNA PRIRODA EKSPROPRIJACIJE

1. Pravo svojine

Pravo *svojine* je najšira pravna vlast držanja, korišćenja i raspolaganja jednom stvari koja deluje prema svima i svom titularu omogućuje neposrednu i direktnu pravnu vlast na stvar. Pravo svojine je *apsolutno pravo* jer deluje prema svima (erga omnes), pravo svojine je *jedinstveno*, vezano je za jednog subjekta, *nezavisno je pravo*, obzirom da vlasnik samostalno ostvaruje svoja ovlašćenja, *nezastarivo* je, jer postoji sve dok postoji i stvar. (Kovačević – Kuštrimović, Lazić:2009)

Pravo svojine je najznačajnije imovinsko pravo. *Imovina* predstavlja jedinstven pravni pojam (ukupna vrednost resursa) koji pripada jednom licu. Imovina je nedeljiva, i jedno lice može imati samo jednu imovinu. Sadržinu imovine čine različita imovinska prava, potraživanja koja glase na stvar ili novac i imovinska ovlašćenja autora i pronalazača. Jedno od najvažnijih prava imovine jeste pravo svojine, koje zajedno sa ostalim stvarnim pravima predstavlja osnovu imovine. Imovina je skup imovinskih prava i obaveza koja pripadaju jednom licu, dok su imovinska prava ona prava čije je objekat stvar ili neko drugo dobro koje se može izraziti u novcu. Prema tome imovina predstavlja širi pojam od svojine. (Kovačević – Kuštrimović, Lazić: 2008)

Ustav Republike Srbije¹ u čl. 58. jemči mirno uživanje svojine i drugih imovinskih prava stečenih na osnovu zakona. Pravo svojine garantovano je članom 1. Prvog protokola uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1952. godine² kojim je propisano da svako fizičko i pravno lice ima pravo da mirno uživa u svojoj imovini.

¹ Ustav Republike Srbije, *Sl. Glasnik* 98/2006

² *Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms*, (u daljem tekstu „Evropska konvencija“ ili „Konvencija“), usvojena 4. novembra 1950. godine u Rimu, stupila na snagu 3. septembra 1953. godine. Republika Srbija je pristupila evropskom sistemu zaštite ljudskih prava 2003. godine kao 45. država članica Saveta Evrope. Te iste godine ratifikovala je i Evropsku konvenciju. Zakon o ratifikaciji Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, „Službeni list SCG“ - Međunarodni ugovori, br. 9/2003, 5/2005, 7/2005 – ispravka i „Službeni glasnik RS“ - Međunarodni ugovori, br. 12/2010.

Pravo svojine regulisano je Zakonom o osnovama svojiskopravnih odnosa³ (u daljem tekstu ZOSPO), kojim je propisano da pravna i fizička lica mogu imati pravo svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima.⁴

2. Ograničenje prava svojine

Iako svojina predstavlja najobuhvatniju, apsolutna vlast na stvari, ipak nije neograničeno pravo. Ograničenje prava svojine podrazumeva sužavanje ovlašćenja titulara koja su zasnovana na zakonu, ili pravnom običaju ili moralu neke društvene zajednice. Pravo svojine može se ograničiti u opštem interesu ili iz privatnopravnih razloga. (Kovačević – Kuštrimović, Lazić:2009). Eksproprijacija predstavlja jedan vid ograničenja prava svojine.

Ustavom Republike Srbije – propisano je da pravo svojine može biti oduzeto ili ograničeno samo u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne.⁵ Protokolom 1 uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda propisano je da niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom i opštim načelima međunarodnog prava.⁶

Članom 7. ZOOSO propisano je da se pravo svojine može oduzeti ili ograničiti samo u skladu sa ustavom i zakonom.

3. Pojmovno određenje instituta eksproprijacije

Eksproprijacija potiče od latinske reči *exproprietas* koja predstavlja složenicu sastavljenu do predloga *ex* – iz, i imenice *proprietas* koja označava svojinu. „*Eksproprijacija je oduzimanje ili ograničavanje prava vlasništva na nekretninama uz pravičnu naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrednosti nekretnina.*“ (Milkov, 2011: 43)

Eksproprijacija je jedan od načina sticanja prava vlasništva odlukom nadležnog organa. Eksproprijacija u suštini predstavlja prelaz nekretnina koje su u vlasništvu određenog fizičkog ili pravnog lica u državno vlasništvo, a za potrebe izgradnje privrednih, poslovnih, komunalnih,

³ Član 1 Zakona o osnovama svojiskopravnih odnosa, *Sl. List SFRJ br. 6/80 i 36/90, Sl. List SRJ br. 29/96 i Sl. Glasnik RS. br. 115/2005*

⁴ Član 1. ZOSPO.

⁵ Član 58. stav 2 Ustava RS

⁶ Član 1. Protokola 1

Postupak za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost

zdravstvenih, prosvetnih objekata i drugih objekata od opšteg interesa. Eksproprijaciji se uvek pristupa radi zadovoljenja javnog ili opšteg interesa, zbog čega dolazi do sukoba između javnog i privatnog interesa. (Milkov: 2011) Zakon o eksproprijaciji (u daljem tekstu ZOE) ⁷ članom. 1 „predviđa da se nepokretnosti mogu ekspropisati ili se svojina na njima može ograničiti samo u javnom interesu na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne“. Pre nego što se pristupi samoj eksproprijaciji, potrebno je utvrditi postojanje javnog interesa.

Eksproprijacija predstavlja pravni institut, koji istovremeno ima upravnopravne i građanskopravne elemente. Upravnopravni odnos ogleda se kroz odnos između pojedinaca ili organizacija sa državom, a radi ostvarivanja prava ili obaveza u upravnoj stvari, gde država pojedincima i organizacijama omogućava ostvarivanje prava, ali i nametanje obaveza u skladu sa javnim interesom, pri tom vodeći računa da javni interes ne bude ugrožen. S druge strane građanskopravni odnos predstavlja imovinskopravni odnos koji se uvek uspostavlja između ravnopravnih subjekata, koji saglašnoću volje uređuju prava i obaveze. Dakle, osnovna razlika između upravnopravnog i građanskopravnog odnosa, jeste upravo u tome što se upravnopravni odnos uvek uspostavlja na autoritativan način, dok građanskopravni odnos nastaje sporazumom ravnopravnih strana. (Milkov: 2011)

Nepokretnosti koje su predmet eksproprijacije mogu se ekspropisati tek nakon utvrđenog javnog interesa. Za ekspropisiranu nekretninu korisnik eksproprijacije isplaćuje vlaniku pravičnu naknadu. Nakon pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji korisnik eksproprijacije i vlasnik nepokretnosti imaju mogućnost sklapanja sporazuma o obliku i visini naknade, koji obavezno sadrži i rok u kome je korisnik eksproprijacije dužan da ispuni obavezu. Ukoliko korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik ne postignu sporazum o naknadi pred nadležnim organom uprave, o visini naknade odlučuje nadležan sud po odredbama vanparničnog postupka.

Visina naknade ekspropisane nepokretnosti u toku vanparničnog postupka utvrđuje se na osnovu tržišne vrednosti ekspropisane nekretnine u trenutku donošenja rešenja o eksproprijaciji. Pravična naknada je ona naknada koja će vlasnika nepokretnosti staviti u isti položaj kao da nepokretnost nije ekspropisana.

⁷ Član 1 Zakon o eksproprijaciji, *Službeni glasnik Republike Srbije, br.53/95, Sl. List br.16/2001 – odluka SUS i Sl.glasnik br. 20/2009, 55/2018, odluka US i br. 106/2016*

4. Vrste eksproprijacije

Zakonom o eksproprijaciji⁸ pravi se razlika između:

- *potpune eksproprijacije nepokretnosti i*
- *nepotpune eksproprijacije.*

Razlika između potpune i nepotpune eksproprijacije ogleda se u pravnim posledicama koje proizvode. Potpunom eksproprijacijom menja se oblik svojine, pravosnažnošću rešenja o eksproprijaciji menja se sopstvenik na ekspropisanu nepokretnost. Dok kod nepotpune eksproprijacije ne dolazi do prestanka prava svojine, već samo do ograničenja prava svojine. Ovo ograničenje prava svojine može se izraziti kroz dva osnovna oblika: kao *ustanovljenje službenosti na nepokretnosti* i kao *zakup* i to na određeno vreme, najviše do tri godine. Po proteku roka korisnik je dužan da vrati zemljište u prvobitno stanje. I kod ova dva postupka nepotpune eksproprijacije mora se utvrditi postojanje javnog interesa. (Prica: 2016)

U praksi postoje i slučajevi „*faktičke nepotpune eksproprijacije*“. Faktička eksproprijacija postoji u slučaju izgranje objekta od javnog interesa, gde dolazi do potpunog ili delimičnog oduzimanja prava svojine fizičkih ili pravnih lica, bez prethodne odluke o utvrđivanju javnog interesa ili rešenja o eksproprijaciji. (Prica: 2016) Do uvođenja instituta faktičke eksproprijacije u praksi je došlo u velikom broju slučajeva koji su vođeni protiv Akcionarskog društva „Elektromreža Srbije“ i preduzeća „EPS Distribucija“ d.o.o., gde je predmet tužbenih zahteva bio plaćanje naknade zbog umanjenja tržišne vrednosti parcela preko kojih prolaze dalekovodi. Sudovi su u ovim predmetima zauzeli stav da u slučaju postavljanja dalekovodnog stupa, vlasnicima zemljišta pripada pravo na naknadu po osnovu ustanovljenja službenosti prelaza provodnika, iako rešenjem Vlade prethodno nije utvrđen javni interes. Uvođenjem u sudsku praksu instituta faktičke nepotpune eksproprijacije i određivanjem naknade primenom ZOE, sudovi su uveli u praksu postojanju ograničenja prava ili izdržavanja vlasnika od vršenja prava koje bi inače mogao da vrši. Kako bi se predupredile nedoumice u primeni ZOE, donešeno je

⁸ Član 4. i 5. ZOE

Postupak za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost

Autentično tumačenje odredba čl.1, čl. 5 stav 1 i čl. 53 stava 1 i 2 ZOE, kojim su detaljno pojašnjeni članovi.⁹

Prema autentičnom tumačenju članom 1. treba razumeti tako da nepokretnosti koje su ekspropisane ili svojina na njima, može se ograničiti u postupku i na način koji je propisan ZOE. U slučaju kada nije sproveden postupak shodno se primenjuju odredbe ZOE. Što se tiče naknade za ekspropisanu nepokretnost, ona se određuje u postupku određivanja naknade propisane ZOE.

5. Istorijski razvoj eksproprijacije

Eksproprijacija je jedan od često primenjivanih instituta i postupak zadiranja u pravo svojine građana od strane organa javne vlasti. Značaj eksproprijacije ogleda se u samom predmetu eksproprijacije koji predstavlja nepokretnost u svojini fizičkih i pravnih lica, a sam cilj eksproprijacije jeste oduzimanje ili ograničenje prava svojine na nepokretnostima u vlasništvu fizičkih ili pravnih lica, ali isključivo radi zadovoljenja određenog opšteg interesa. Eksproprijacija ima svoje korene još u vreme robovlasničkih i feudalnih društava, odnosno od nastanka privatne svojine. Iz perioda feudalizma, 14. i 15. veka, mogu se pronaći delovi parcijalnih regulativa koje ukazuju na postojanje eksproprijacije, gde se posebno ističu rudarska područja u kojima rastuća buržoazija ili carska vlast teže da ograniče pravo feudalaca na zemljištu koje je podobno za razne vidove eksploatacije. (Milardović, 2015: 165-174)

Sam institucionalni pojam eksproprijacije vezuje se za Francusku revoluciju i Deklaraciju o pravima čoveka i građanina koja predstavlja sastavni deo Ustava Francuske. U Francuskoj je eksproprijacija kodifikovana tako što su 1977.godine svi propisi koji se odnose na ovu materiju sakupljeni i povezani u jednu celinu pod nazivom „*Code de l' expropriation*“ . Ovo nije kodeks, već zbirka odredbi o eksproprijaciji iz različitih optih pravnih akata. (Milkov: 2011) Definisanje prava svojine u Ustavu Francuske vršeno je na taj način da s jedne strane, garantuje apsolutnost svojine, a s druge strane omogućava njeno ograničenje u javne svrhe, uz obećanje titularu prava svojine obeštećenje. Eksproprijacija se često ostvarivala i putem zasnivanja stvarno – pravnih tereta u korist predlagača eksproprijacije. Odatle i nastaje ideja o potpunoj i nepotpunoj

⁹Autentično tumačenje odredba čl.1, čl. 5 stav 1 i čl.53 stava 1 i 2 Zakona o eksproprijaciji (Službeni glasnik RS, br.53/95, 23/01 – SUS, 20/09 I 53/13 –US)

Postupak za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost

eksproprijaciji, kao oblicima ekproprijacije. Potpuna eksproprijacija podrazumevala je promenu titulara prava svojine, dok se pod nepotpunom eksproprijacijom podrazumevalo utvrđivanje nekog drugog stvarnog prava na nepokretnosti koja se eksploatise (zakup i službenosti). (Milardović, 2015: 165-174)

Najznačajniji propis o eksproprijaciji na području Republike Srbije jeste Zakon o zauzimanju privatnih nepokretnih dobara za opštenarodnu potrebu pored naknade za ista iz 1866.godine. Ovaj zakon je predviđao naknadu koja se određuje u novcu, ostavljajući se mogućnosti sporazumevanja vlasnika ekspropisane nepokretnosti i korisnika eksproprijacije da sklope sporazum o naknadi. (Staničić: 2009)

Posle Drugog svetskog rata, prvi zakonodavni akt o eskproprijaciji bio je Osnovni zakon o eksproprijaciji SRJ usvojen 1947.godine, koji je naknadno nekoliko puta menjan. Srbija je konačno 1995.godine usvojila najnoviji Zakon o eksproprijaciji. Ovaj zakon predviđao je potpunu i delimičnu eksproprijaciju, uspostavljanje službenosti ili zakup zemljišta, kao i privremeno prisvajanje zemlje.¹⁰ Zakon iz 1995.godine je kasnije izmenjen i dopunjen Zakonom o eskproprijaciji¹¹ iz 2009.godine (Zakon o eksproprijaciji, *Službeni glasnik Republike Srbije, br.53/95, Sl. List br.16/2001 – odluka SUS i Sl.glasnik br. 20/2009, 55/2018, odluka US i br. 106/2016*), koji je uneo neke promene u proces procene javnog interesa. Ovim zakonom korisnik ima pravo da podnese zahtev za utvrđivanje javnog interesa Ministartvu finansija koje takođe ima pravo da odlučuje o ovom zahtevu (iako je zakonodavac zadržao rešenje gde je nadležna Vlada). Prema bivšem zakonu korisnik eksproprijacije bila je društveno – politička zajednica, jedinica lokalne zajednice, jedinica samoupravne zajednice, dok postojeće zakonodavstvo predviđa da korisnik eksproprijacije može biti Republika Srbija, autonomna pokrajina, gradovi, opštine, javni i državni fondovi i javna preduzeća. Zakonom o eksproprijaciji iz 2009 proširen je obim i svrha javnog interesa kao i područja koja mogu biti predmet procene opšteg interesa. Ovim zakonom je predviđeno i da naknada ne može biti veća od tržišne vrednosti nekretnine.

¹⁰ Stojanović Milica *Expropriation in the former and current law of the Republic of Serbia*, Niš 2012 Faculty of Law, Univerzity of Niš Serbia

¹¹ Član 1 Zakona o eksproprijaciji, *Službeni glasnik Republike Srbije, br.53/95, Sl. List br.16/2001 – odluka SUS i Sl.glasnik br. 20/2009, 55/2018, odluka US i br. 106/2016*

6. Uslovi eksproprijacije

S obzirom da eksproprijacija predstavlja oduzimanje privatne svojine na nepokretnostima uz pravičnu naknadu u opštem interesu i njen prelazak u državnu svojinu, ona predstavlja zadiranje u pravo na mirno uživanje imovine, zajemčeno članom 1. Prvog protokola uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1952. godine¹² kao i čl. 58. Ustava Republike Srbije. Za eksproprijaciju je potrebno da budu ispunjeni određeni uslovi, određeni kao – *materijalni* i *formalni*. Prema tome, institut eksproprijacije možemo posmatrati u materijalnom i formalnom smislu. (Prica: 2016)

6.1. Materijalno-pravni uslovi eksproprijacije

Materijalno – pravni uslov za eksproprijaciju jeste da je ona opravdana opštim interesom. Kada postoji opravdan opšti interes utvrđuje zakonodavac. Članom 20. stavom 1., 2. i 3. ZOE propisano je da Vlada može utvrditi javni interes za eksproprijaciju, ukoliko je nepokretnost neohodna za izgradnju objekata u oblasti obrazovanja, zdravstva, socijalne zaštite, kulture, sporta, saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekta za potrebe državnih organa i organa teritorijalne autonomije i lokalne samouprave, kao i izgranju stanova kojima se rešavaju stambene potrebe socijalno ugroženih lica. Takođe, predviđeno je da se može utvrditi javni interes u slučaju kada je eksproprijacija nepokretnosti neohodna za obezbeđenje zaštite životne sredine i zaštite od elementarnih nepogoda, uključujući i izgradnju objekata i izvođenje radova za ove potrebe, kao i za potrebe raseljavanja naselja ili dela naselja ako je na području tog naselja utvrđen javni interes za eksproprijaciju nepokretnosti radi eksploatacije mineralnih sirovina. Javni interes obuhvata i nepokretnosti koje su prema ugovoru o zajedničkom ulaganju u privredno društvo ili osnovanju privrednog društva zaključila Republika Srbija, a koje su neophodne za obezbeđenje nenovčanog uloga Republike Srbije u to društvo.

Eksproprijacijom nastaje preobražaj privatne svojine u javnu, a u cilju ostvarivanja konkretnog cilja u opštem ili javnom interesu. Suprotno od eksproprijacije nalazi se mogućnost vraćanja u pređašnje stanje ili *deeksproprijacija*, do koje dolazi po zahtevu ranijeg sopstvenika nepokretnosti, a u slučaju kada eksproprijacija nije ostvarena ili ukoliko se u međuvremenu odredi drugačija svrha upotrebe ekspropisane nepokretnosti. Deeksproprijacija sprečava pojavu

¹² Član 1. Prvo Protokola uz Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1952.god.

simulovanog pravnog uređenja, jer bi umesto ostvarivanja jednog cilja, korisnik eksproprijacije mogao da ekspropisiranu nepokretnost upotrebi radi ostvarivanja nekog drugog cilja. Eksproprijacija postoji i deluje na pravni odnos između eksproprijanta i eksproprijata. Ukoliko korisnik eksproprijacije ne ostvari cilj u čije ime je do eksproprijacije došlo, raniji sopstvenik nepokretnosti može zahtevati povraćaj u pređašnje stanje. (Prica: 2016)

6.2. Eksproprijacija u formalnom smislu

Utvrđivanjem javnog interesa započinje postupak eksproprijacije u formalnom smislu. Utvrđivanje javnog interesa predstavlja donošenje odluke da je izgradnja nekog objekta ili izvođenje radova na određenom mestu od javnog interesa. (Milkov, 2011) Eksproprijacija u formalnom smislu podrazumeva pravni put za oduzimanje ili ograničavanje prava svojine u javnom interesu – u pojedinačnom slučaju. Eksproprijacija u formalnom smislu počiva na dve pretpostavke:

- 1) *Postojanje javnog interesa za sprovođenje eksproprijacije*
- 2) *Obeštećenje za oduzimanje ili ograničavanje privatne svojine.* (Prica: 2016)

Da bi uopšte došlo do eksproprijacije nepokretnosti jeste da to zahteva javni interes utvrđen zakonom. Nepokretnosti se mogu ekspropisati ili se svojina na njima može ograničiti samo u javnom interesu koji je utvrđen na osnovu zakona i uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne. Javni interes se uvek može utvrditi zakonom kada to nalaže potreba izgradnje, bez obzira na oblika svojine nepokretnosti koja je predmet eksproprijacije. Druga pretpostavka formalne eksproprijacije predstavlja naknada za ekspropisiranu nepokretnost. Vlasniku ekspropisane nepokretnosti potrebno je obezbediti odgovarajuće obeštećenje, čija visina odgovara standardu prodaje istovrsne nepokretnosti. (Prica: 2016)

Javni interes za eksproprijaciju utvrđuje Vlada Republike Srbije na predlog određenog korisnika eksproprijacije – preko Ministarstva nadležnog za finansije. Vlada Republike Srbije upravnim aktom rešava o postojanju javnog interesa za sprovođenje eksproprijacije. Postupak eksproprijacije sprovodi služba opštinske uprave nadležna za imovinskopravne poslove na čijem području se nalazi određena nepokretnost. Rešenje o utvrđenom javnom interesu je materijalnopravni uslov za donošenje rešenja o eksproprijaciji u upravnom postupku. Opštinska uprava može da usvoji predlog, ukoliko su ispunjeni zakonski uslovi ili da ga odbije. Po

pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, korisnik eksproprijacije može da stupi u posed ekspropisane nepokretnosti. Naknada za ekspropisiranu nepokretnost ne određuje se u okviru rešenja o eksproprijaciji već naknadno, sporazumno pred organom uprave ili pred sudom u vanparničnom postupku. Ukoliko sporazum o naknadi bude odbijen ili ne bude zaključen u roku od dva meseca od pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, organ uprave dostavlja spise predmeta redovnom sudu, kako bi se u vanparničnom postupku odlučilo o visini naknade za ekspropisiranu nepokretnost. (Milkov: 2011)

7. Esproprijacija sa i bez elementa inostranosti

Eksproprijacija može biti bez elementa inostranosti, ali može imati element inostranosti izražen u subjektu. U pogledu eksproprijacije bez elementa inostranosti u svemu važe propisi domaćeg prava i relevantni međunarodni standardi u oblasti prava svojine.

Pravila o eksproprijaciji sa elementom inostranosti sadržana su u brojnim aktima međunarodnog prava, a potreba za donošenjem ovih akata javlja se upravo iz razloga što je potrebno regulisati situacije u kojima postoje slučajevi eksproprijacije imovine stranih državljana. Države svojim zakonodavstvom predviđaju pravila za sprovođenje postupka eksproprijacije poštujući standarde međunarodnog prava, a radi zadovoljavanja stepena pravne sigurnosti. (Rakić: 2011)

Pravo države da izvrši oduzimanje imovine stranaca je međunarodno priznato pravo povezano sa njenim suverenitetom. Običajno međunarodno pravo za zakonitost eksproprijacije zahteva da je ona izvršena u javnom interesu, bez diskriminacije i uz plaćanje naknade za oduzetu imovinu. Dvostrani sporazumi o zaštiti i podsticaju ulaganja, priznaju pravo država ugovornica da izvrše eksproprijaciju zaštićenih ulaganja kao i da je plaćanje naknade za oduzimanje ulaganja preduslov zakonitosti eksproprijacije. (Đundić: 2015) Odredbe o eksproprijaciji sadržane su i u bilatelarnim ugovorima o stranim ulaganjima, a Srbija je potpisnica velikog broja ovakvih bilatelarnih ugovora. Bilateralni ugovori sadrže garancije investitorima, koje se sastoje u određivanju mera zaštite od direktne i indirektno eksproprijacije, a obuhvataju uslove za sprovođenje eksproprijacije kojima se zabranjuje diskriminacija, obavezuje uvrđivanje postojanja javnog interesa, i isplata pravične naknade. (Rakić: 2011)

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

Eksproprijacija može da bude *de jure* (direktna) ili *de facto* (indirektna eksproprijacija). Eksproprijacija *de jure* predstavlja prenošenje svojinskih ovlašćenja sa pojedinaca na vladu ili nekog drugog javnog subjekta, a sastoji se od jednog zakonskog akta kojim se prenosi svojina. Kod *de facto* ili indirektno eksproprijacije ne postoji formalni akt oduzimanja imovine, ali je lice onemogućeno da koristi svoju imovinu. (Tubić: 2017) Indirektna eksproprijacija je sadržana u bilateralnim i multilateralim sporazumima, i predstavlja meru kojom se strani ulagači direktno ili indirektno lišavaju imovine. U pogledu odgovornosti države i njene obaveze da isplati odgovarajuću naknadu, međunarodno pravo ne pravi razliku između direktne i indirektno eksproprijacije. Na postojanje indirektno eksproprijacije može ukazati postojanje neke od okolnosti koje su izazvane merom države domaćina:

- *Da je državna mera takva da se može oceniti kao nepravična;*
- *Da su prava investitora toliko ograničena da je doveden u isti položaj kao da je izvršena eksproprijacija;*
- *Da je investitor faktički lišen svojinsko – pravnih ovlašćenja;*
- *Da su uvedena takva ograničenja zbog kojih se imovina može smatrati oduzetom;*
- *Da se u celini ili u značajnoj meri onemogućava sticanje realno očekivane ekonomske koristi od investicije;*
- *Ako realizacija investicije više nije prihvatljiva;*
- *Da investitor nije zadržao kontrolu nad investicijom.* (Rakić: 2011)

Dakle, za postojanje indirektno eksproprijacije potrebno je da državna mera ima takav intenzitet i vremensko trajanje da investitora u bitnoj meri lišava dobiti od investicije ili od mogućnosti da upravlja svojom investicijom. Postoji, međutim, jedan poseban oblik indirektno eksproprijacije koji je poznat kao „*creeping expropriation*“, koji se javlja kada država donese niz mera od kojih pojedinačno nijedna nema eksproprijatorni karakter, ali koje kumulativno imaju takav efekat na imovinu stranog ulagača da se njihova eksproprijatnost ne može osporiti, a koje prouzrokuju štetu investitoru. (Rakić: 2011)

III POSTUPAK EKSPROPRIJACIJE U PRAVNOM SISTEMU REPUBLIKE SRBIJE

8. Nadležnosti i odlučivanje

Eksproprijacija predstavlja prinudnu meru države putem koje dolazi do promene prava svojine na nepokretnostima u određenom postupku na osnovu utvrđenog javnog interesa. Dakle prva faza u postupku eksproprijacije predstavlja utvrđivanje postojanja javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti. Zakonom o eksproprijaciji predviđeno je da, *Predlog za utvrđivanje javnog interesa za eksproprijaciju može da podnese lice koje prema odredbama ovog zakona može biti korisnik eksproprijacije*.¹³

Zakonom o eksproprijaciji propisano je da se predlog za utvrđivanje javnog interesa podnosi Vladi preko ministarstva nadležnog za poslove finansija. Predlog za utvrđivanje javnog interesa potrebno je da sadrži podatke o nepokretnosti za koju se predlaže utvrđivanje javnog interesa, zatim vrstu objekta odnosno radova čija je izgradnja objekta predviđena na određenom zemljištu, podatke o samom zemljištu, kao i druge podatke koji su potrebni za utvrđivanje javnog interesa. Uz ovaj predlog potrebno je podneti i izvod iz odgovarajućeg planskog akta, odnosno izvod iz ugovora o zajedničkom ulaganju ili osnivanju privrednog društva u slučaju pribavljanja nepokretnosti radi obezbeđenja nenovčanog uloga Republike Srbije. Zakonom je predviđeno da je za utvrđivanje javnog interesa po predlugu Vlada dužna da odluči u roku od 90 dana. U slučaju da predlagač postupka ne dostavi sve dokaze ni u naknadno ostavljenom roku, neće se postupiti po podnetom predlogu, već će ministarstvo nadležno za poslove finansija zaključkom odbaciti predlog kao nepotpun.¹⁴

Vlada aktom utvrđuje postojanje javnog interesa. Istim aktom Vlada određuje i korisnika eksproprijacije. Rešenje o o utvrđivanju javnog interesa može se doneti i bez prethodnog saslušanja stranaka. Vlada je dužna da u rešenju kojim je utvrđeno postojanje javnog interesa, navede nepokretnosti za koje je utvrđen javni interes pojedinačno kao i ugovor na osnovu koga se može utvrditi koje su nepokretnosti obuhvaćene aktom. Ovo rešenje Vlade se objavljuje u

¹³ Član 20. stav 5. ZOE

¹⁴ Član 20. ZOE

Postupak za određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost

Službenom glasniku Republike Srbije. Protiv rešenja Vlade, može se u roku od 30 dana od dana njegovog dostavljanja, izjaviti žalba.¹⁵

Predlog za eksproprijaciju može podneti korisnik eksproprijacije, dok u ime Republike Srbije predlog podnosi republički javni prvobranilac. U ime autonomne pokrajine, grada i grada Beograda, predlog podnosi nadležni javni prvobranilac. Članom 25 stav 4. ZOE „*Predlog za eksproprijaciju podnosi se opštinskoj upravi opštine na čijoj se teritoriji nalazi nepokretnost predložena za eksproprijaciju, u roku od jedne godine od dana utvrđivanja javnog interesa za eksproprijaciju.*“ Članom 29 stav 1 ZOE predviđeno je da postupak za eksproprijaciju sprovodi i rešenje donosi služba opštinske uprave nadležne za imovinko – pravne poslove opštine na čijoj teritoriji se nalazi nepokretnost koja je predložena za eksproprijaciju. Pre donošenja rešenja, organ je dužana da sasluša vlasnika nepokretnosti o činjenicama koje su od značaja za eksproprijaciju. Opštinska uprava o podnetom predlogu odlučuje rešenjem, i ona može da usvoji predlog ili da ga odbije. U postupku po žalbi protiv prvostepenog rešenja, odlučuje ministarstvo nalezno za poslove finansija. Protiv drugostepenog rešenja može se voditi i upravni spor.

Kada rešenje o eksproprijaciji postane pravnosnažno, korisnik eksproprijacije stiče pravo da stupi u posed eksproprianu nepokretnosti.¹⁶ Ministarstvo finansija može i pre pravnosnažnosti rešenja u izuzetnim slučajevima, a kada je to neophodno zbog hitnosti izgradnje i izvođenja radova, dozvoliti stupanje u posed. Da bi dozvola o prevremenom stupanju u posed bila moguća potrebno je da korisnik eksproprijacije prethodno utvrdi elemente za određivanje visine naknade. O naknadi za eksproprianu nepokretnost se ne odlučuje u okviru rešenja o eksproprijaciji već se to čini kasnije sporazumom stranaka ili pred nadležniim sudom.¹⁷

9. Naknada za eksproprianu nepokretnost

Pravo na mirno uživanje imovine predviđeno je čl. 1. Prvog protokola uz Evropsku konvenciju. Stav Evropskog suda u pogledu standarda, „mirnog uživanja imovine“ pokazuju da se ovaj standard odnosi na svaku zloupotrebu kojom se vlasnik onemogućava u korišćenju svoje imovine. Evropski sud je razradio stavove koji se odnose na ograničavanje imovine u „javnom interesu“, na zakonitost i ravnotežu između privatnih lica i zajednice. Pojam javnog interesa je

¹⁵ Član 20. st. 9,10,11 i 12. ZOE

¹⁶ Član 34. ZOE

¹⁷ Član 35. ZOE

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

široko postavljen, tako da zakonodavac ima mogućnost slobodne procene u pogledu toga što se smatra javnim interesom, dok Sud poštuje odluku zakonodavca, sem u slučajevima kada je ona nerazumna. Oduzimanje imovine je moguće radi postizanja legitimnih socijalnih, ekonomskih i drugih ciljeva. Međutim, u slučaju ograničavanja prava na imovinu, mora postojati pravičan odnos između opšteg interesa radi kojeg se imovina oduzima i prava pojedinca na mirno uživanje imovine. Država vrši procenu u pogledu odgovarajuće visine naknade, a na prvom mestu procenjuje vrednost svojine, i duguje vlasniku koga je lišila poseda manju odštetu od pune tržišne vrednosti. (Marinković, Krstić: 2016)

Sud će uvek utvrditi povredu člana 1. u slučaju ako država oduzme imovinu, a ne plati nikakvu naknadu. Kada Sud pronade da je država prekoračila ovlačenja predviđena članom 1. Prvog protoka, može izreći veoma oštre finansijske posledice.

Iz jurisprudencije Evropskog suda, možemo zaključiti da sem u izuzetnim slučajevima kakav je na primer zaplena imovine u vreme rata, prilikom oduzimanja imovine potrebno je obezbediti „*nekakvu naknadu*“. Član 1 Prvog protokola uz Evropsku konvenciju ne spominje izričito „*pravičnu naknadu*“. Ravnoteža između javnog i privatnog interesa mora se postići, nivo naknade treba biti srazmeran u odnosu na vrednost uzete imovine. Član 1. Stav 1. Prvog protokola ipak ne zahteva da naknada bude puna, kao ni da visina naknade bude ista za svaku kategoriju lišavanja imovine. Evropski sud je stanovišta da država uživa slobodu procene u pogledu odgovarajuće visine naknade. U slučaju *Džejms i drugi protiv Ujedinjenog Kraljevstva*,¹⁸ Evropski sud je zauzeo stav da država kada sledi ekonomske reforme ili teži socijalnoj pravdi duguje vlasniku manju odštetu od tržišne vrednosti. Naknada može biti i nesrazmerna ukoliko dođe do oduzimanja imovine, iz razloga izgradnje socijalnih stanova, a radovi kasne duži vremenski period, što je onemogućilo vlasnika u sticanju dobiti. (Marinković, Krstić: 2016)

Naknada predstavlja jedan od najvažnijih elemenata pojma eksproprijacije. Uloga naknade sastoji se u obeštećenju sopstvenika i restituciji svojinskih odnosa. Naknada u postupku eksproprijacije ima dodirnih tačaka sa pojmom naknade štete u stvarnom i obligacionom pravu. Međutim, razlika je u tome što ovde nema delikta, već se država ponaša u skladu sa zakonom i javnim interesima. Šteta kao rezultat eksproprijaciji ne predstavlja uništenje stvari već promenu

¹⁸ James and others v. The United Kingdom, *predstavka br. 8793/79, presuda od 21. februara 1986.*

Postupak za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost

oblika svojine. Subjekt naknade je fizičko ili pravno lice koji trpi štetu zbog gubitka ili ograničenja prava svojine. Subjekt naknade može biti i *de facto* sopstvenik, koji još nije upisan u zemljišne knjige. (Đorđević, Aleksić, Petrović: 2015)

Oblik i visina naknade zavisi od stepena zadiranja u subjektivna prava fizičkih i pravnih lica ispoljava se preko različitih oblika naknade. Prilikom određivanju naknade za ekspropisanu nepokretnost ceni se koristi koju može dati ta nepokretnost njenim redovnim iskorišćavanjem, korist koju je raniji vlasnik imao od te nepokretnosti, ulaganje ranijeg vlasnika u tu nepokretnost. Ukoliko se nepokretnost nalazi u naseljenim ili turističkim područjima ili u blizini saobraćajnica, kanala, veštačkih jezera naknada se određuje srazmerno uticaju tih okolnosti. Lične i porodične prilike vlasnika nepokretnosti uzima se u obzir samo ukoliko su od bitnog značaja za njegovu materijalnu egzistenciju. (Stojanović: 2001) Pri odmeravanju visine naknade u praksi se vodi računa o sledećem:

- *Sprečiti svako povećanje cena uslovljeno predstojećom eksproprijacijom;*
- *Treba uzeti u obzir odnos vlasnika pogođenog eksproprijacijom u odnosu na objekat, odnosno voditi računa da ukoliko taj objekat služi kao materijalna osnova za egzistenciju vlasnika, naknada mora biti odmerena u skladu s tim;*
- *Isključiti svaku subjektivnu vrednost;*
- *Dosadašnja primena i korišćenje objekta ukoliko imaju uticaja na vrednost ekspropisanog objekta;*
- *Lične i porodične prilike vlasnika uzimaju se u obzir samo ukoliko su od uticaja za njegovu materijalnu egzistenciju. (Stojanović: 2001)*

Nužna društvena potreba i postojanje proporcionalnosti između sredstava kojima država zadire u imovinska prava i cilja koji se time žele postići su putokaz za rešavanje spora. Evopski sud za ljudska prava pri proceni da li mešanje države u pravo iz Konvencije zadovoljava princip proporcionalnosti, razmatra interes koji treba da bude zaštićen od mešanja, ozbiljnost mešanja i nužnu društvenu potrebu koju država želi da ostvari. Princip proporcionalnosti ima za cilj uspostavljanje ravnoteže interesa. Do narušavanja ravnoteže dolazi ukoliko mešanje država predstavlja teret koji se ne može pravdati ciljem radi kojeg je preduzeto. (Đorđević, Aleksić, Petrović: 2015)

Postupak za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost

Član 41. stav 1. ZOE propisuje da se „visina naknade u novcu za ekspropisane nepokretnosti određuje se po tržišnoj ceni, prema okolnostima u momentu zaključenja sporazuma o visini naknade, a ako sporazum nije postignut, prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi.“

Dakle, visina naknade određuje se u vreme donošenja prvostepene odluke. Ukoliko je prenošenje državine od vlasnika na korisnika eksproprijacije, izvršeno pre donošenja prvostepene odluke o naknadi, vlasnik ekspropisane nepokretnosti može tražiti da se naknada odredi prema okolnostima u vreme predaje nepokretnosti. Naknada za ekspropisiranu nepokretnost uvrđuje se sporazumno kod opštinskog organa uprave nadležnog za imovinsko – pravne poslove, na posebno održanoj usmenoj raspravi, a posle pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji. (Stojanović: 2001) U slučaju da sporazum o naknadi ne postigne u roku od dva meseca od dana pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, opštinska uprava dostavlja pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji sa svim spisima naležnom sudu radi određivanja naknade za ekspropisiranu nepokretnost.¹⁹

Naknada za ekspropisiranu imovinu utvrđuje se nakon pravnosnažnosti odluke o eksproprijaciji, a može se odrediti sporazumom ili u vanparničnom postupku pred nadležnim sudom. Za razliku od Osnovnog zakona o eksproprijaciji iz 1947.godine, koji je predviđao da će vlasnik imovine dobiti pravičnu naknadu za ekspropisiranu nepokretnost koja je jednaka tržišnoj vrednosti nepokretnosti, važeći ZOE predviđa da vlasnik ekspropisane imovine dobija naknadu koja ne sme preći tržišnu vrednost nepokretnosti. Naknada za ekspropisiranu imovinu utvrđuje se u novčanim jedinicama ali na zahtev vlasnika imovine, može se zameniti i za neku nepokretnost, koja u pogledu upotrebe i kvaliteta odgovara ekspropisanoj nepokretnosti.²⁰

9.1. Drugi oblici naknade na ime ekspropisane nepokretnosti

Naknada za ekspropisiranu nepokretnosti jedan je od bitnih elemenata eksproprijacije. Odstupanje od pravila da je naknada na ime ekspropisane nepokretnosti uvek izražena u novčanom obliku, predviđeno je članom 59 ZOE „u postupku pred opštinskom upravom ili pred nadležnim sudom stranke se mogu sporazumeti: o davanju druge nepokretnosti u svojini ili

¹⁹ Član 61. st.1. ZOE

²⁰ Stojanović Milica *Expropriation in the former and current law of the Republic of Serbia*, Niš 2012 Faculty of Law, Univerzity of Niš Serbia

Postupak za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost

usvojinu, umesto ekspropisane nepokretnosti, o novčanom iznosu naknade, o međusobnim doplatama razlike u vrednosti nepokretnosti, o premeštanju ekspropisanih objekata na drugo, po propisima dozvoljeno mesto, o izgradnji prilaza, prolaza i pristupnih puteva, kao i drugim zakonom dozvoljenim činidbama”.

Sporazum o drugim oblicima naknade izvršava opštinska uprava. Davanjem druge odgovarajuće nepokretnosti koja odgovara vrednosti nepokretnosti koja se ekspropriše u istoj opštini ili gradu, jedan je od oblika naknade vlasniku nepokretnosti za ekspropisiranu nepokretnost. Ovim se vlasniku nepokretnosti koja se ekspropriše omogućavaju približno isti uslovi korišćenja kakve je imao koristeći tu nepokretnost. Kod bespravno izgrađenih objekata, vlasniku pripada pravo na naknadu u visini njegovih ulaganja, ako je u vreme izgradnje objekta ispunjavao uslove za legalizaciju objekta.²¹

Kod naknade za ekspropisiranu nepokretnost davanjem druge nepokretnosti moraju biti ispunjeni određeni uslovi:

- *Da korisnik eksproprijacije ima ili da može obezbediti drugu nepokretnost;*
- *Da se nepokretnost koja se daje u naknadi nalazi u istoj opštini ili gradu;*
- *Da se vlasniku omogućavaju približno isti uslovi korišćenja nepokretnosti koja se daju u naknadu. (Golijan: 2019)*

Zakonom o eksproprijaciji propisano je da u situaciji u kojoj korisnik eksproprijacije može samo delimično obezbediti naknadu u nepokretnosti, u tom slučaju naknada se određuje delimično davanjem druge nepokretnosti, a delimično u novcu, odnosno korisnik eksproprijacije ili raniji sopstvenik dužni su da drugoj strani isplate razliku u ceni²². Naknada izražena u novcu određuje se prema tržišnoj vrednosti ekspropisane nepokretnosti. Vlasnik ekspropisane nepokretnosti odlučuje da li će prihvatiti naknadu u drugoj nepokretnosti ili u novcu. Članom 17. stava 3. predviđeno je da se naknada u obliku druge odgovarajuće nekretnine može ostvariti samo u slučaju postojanja sporazuma između vlasnika i korisnika eksproprijacije, ili odlukom suda. Ako vlasnik nepokretnosti ne zahteva na ime naknade drugu odgovarajuću nepokretnost,

²¹ Član 16. ZOE

²² Član 17. stav 1. ZOE

određuje se pravična naknada u novcu koja ne može biti niža od tržišne vrednosti, prema čl. 18 ZOE.

9.2. Naknada u novcu

Naknada može biti određena u novcu ili davanjem druge nepokretnosti. Međutim, novčana naknada predstavlja pravilo. Cilj naknade je da se licu pogođenom eksproprijacijom naknada isplati u gotovom novcu, da bi mogao da nadoknadi gubitak izazvan eksproprijacijom.

Član 51. ZOE predviđeno je da se pri određivanju naknade može odrediti veći iznos od tržišne cene, ukoliko se uzmu u obzir materijalne i druge lične i porodične prilike ranijeg sopstvenika, ukoliko su te okolnosti od značaja za njegovu egzistenciju posmatranu u odnosu na broja članova njegovog domaćinstva, zdravstveno stanje članova domaćinstva, mesečni prihod domaćinstva i sl. Uvećanje naknade zbog ličnih i porodičnih prilika ranijeg vlasnika, uglavnom se vrši kod određivanja novčane naknade za ekspropisane nepokretnosti, iz razloga što vlasnik nepokretnosti ostaje bez nepokretnosti od kojih je zavisila njegova materijalna egzistencija, a zbog posebnih ličnih i porodičnih prilika više neće biti u mogućnosti kakve je imao pre eksproprijacije.

Odredba koja propisuje mogućnost uvećanja naknade primenjuje se kod određivanja naknade za sve vrste ekspropisane nepokretnosti. Naknada za ekspropisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište, određuje se u novcu, ali tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrednosti takvog zemljišta. Raniji vlasnik ekspropisanog nepokretnosti ima pravo i na naknadu izgubljene koristi koju bi ostvario dotadašnjim načinom iskorišćavanja ekspropisane nepokretnosti za vreme od dana predaje te nepokretnosti u posed korisniku eksproprijacije do dana isteka rokova za isplatu. Ako se na ekspropisanom zemljištu nalaze usevi ili plodovi, raniji vlasnik ima pravo da sa tog zemljišta ubere plodove, ili pravo na naknadu nakon odbitka potrebni troškova. Ustanovljavanjem službenosti vlasniku pripada naknada koja se određuje u novcu, i to u iznosu za koji je usled ustanovljavanja službenosti smanjena vrednost zemljišta ili zgrade. U slučaju pak ustanovljavanja zakupa naknada se određuje u visini zakupnine. (Golijan: 2019)

9.3. Utvrđivanje tržišne vrednosti nekretnine

Osnovno merilo naknade predstavlja tržišna vrednost nepokretnosti. Tržišna vrednost nepokretnosti primarno je merilo za sve vrste eksproprijacije bez obzira na vrstu objekta i bez obzira na oblik naknade. (Đorđević, Aleksić, Petrović: 2015) Cene nepokretnosti na tržištu diktira poduna i potražnja, pa prema tome postoji „tržišna cena“, kao cena koja se može dobiti prodajom nepokretnosti na tržištu u određenom trenutku. Tržišna cena može biti veća i manja od cene koja bi se mogla postići u drugim okolnostima. Cene nepokretnosti na tržištu variraju često, zavisno od ekonomskih, tržišnih i drugih parametara. Procenjena vrednost nepokretnosti je u mnogim slučajevima veća od stvarne i realne cene. U praksi se javljaju problemi vezani za različite kriterijume poreskih uprava po opštinama, kod procene vrednosti nepokretnosti, te se često dešava da su cene susednih parcela, na granicama opština, veoma različita, te bi opštinski organi morali da ujednače cene u ovim situacijama. U postupku pred upranim organom može biti angažovan i veštak radi procene vrednosti nekretnine. (Marinković, Trifković, Nestorović: 2013)

Bitno je napomenuti da u postupku određivanja naknade za ekspropisane nekretnine kada je u pitanju zemljište, nužno je utvrditi da li se radi o poljoprivrednom ili građevinskom zemljištu, jer se u tim slučajevima naknada određuje na različite načine. Kod određivanja tržišne cene relevantno je vreme sprovođenja postupka eksproprijacije, odnosno da li je imalo karakter poljoprivrednog ili građevinskog zemljišta (Veladžić: 2019)

Članom 42. stavom 1. i 2. ZOE propisano je da „*naknada za ekspropisano poljoprivredno zemljište i građevinsko zemljište određuje se u novcu prema tržišnoj ceni takvog zemljišta, ako zakonom nije drukčije propisano. Procenu tržišne cene iz stava 1. ovog člana vrši organ nadležan za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava na nepokretnostima*“. Tržišna cena formira se u slobodnom prometu na bazi ponude i tražnje sličnog zemljišta kao što je ekspropisano. Ako nema podataka sa iste opštine uzima se u obzir cena sličnog zemljišta sa susednih opština, ali u vremenu koje je blisko trenutku eksproprijacije. (Đorđević, Aleksić, Petrović: 2015) Čl. 43a stav 4 ZOE propisuje da „*iznos srestava za pribavljanje građevinskog zemljišta, valorizuje se rastom cena na malo od dana isplate sredstava za pribavljanje zemljišta do dana zaključenja sporazuma o naknadi, odnosno donošenja odluke o naknadi za oduzeto zemljište, s tim što taj iznos ne može preći tržišne vrednosti zemljišta.*“

9.4. Tehnička dokumentacija u postupku eksproprijacije

Tehnička dokumentacija koja se mora obezbediti u postupku eksproprijacije, odnosi se na projekte svih struka, kao što su građevinska, arhitektonska, geološka, geodetska, mašinska, saobraćajna itd. Najpre se u postupku eksproprijacije podnosi predlog za utvrđivanje javnog interesa koji sadrži: podatke o nepokretnosti za koju se predlaže utvrđivanje javnog interesa, vrstu objekta, podatke o zemljištu, izvod iz odgovarajućeg planskog akta. (Radosavljević, Školjević: 2010)

Najčešće je od tehničkih podataka potrebno preuzeti one koji definišu položaj i oblik parcele i objekta u državnom koordinativnom sistemu. Republičkom geodetskom zavodu (RGZ) podnosi se zahtev za izdavanje određenih podataka, koji te podatke izdaju u formi Liste nepokretnosti. Nadalje postojanje planskog akta kojim se predviđa izgradnja objekta od javnog interesa na određenom zemljištu osnovni je uslov za donošenje odluke Vlade o utvrđivanju javnog interesa za eksproprijaciju nepokretnosti. Planski akt predstavlja završnu fazu planiranja i uređenja prostora na konkretnoj lokaciji. Na kraju rešenje Vlade o eksproprijaciji predstavlja dokaz o utvrđenom javnom interesu. (Radosavljević, Školjević: 2010)

9.5. Sporazum o naknadi za eksproprianu nepokretnost

Zakonom o eksproprijaciji predviđeno je da „*posle pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji opštinska uprava dužna da odmah bez odlaganja zakaže i održi raspravu za sporazumno određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost*“.²³ Ovaj upravni postupak određivanja naknade može da se okonča ne samo rešenjem ili zaključkom već i određenim dispozitivnim radnjama stranka, poravnanjem. Prema čl. 99 stava 2 Zakona o opštem upravnom postupku predviđa da²⁴ „*poravnanje mora biti jasno i određeno i ne sme biti na štetu javnog interesa ili pravnih interesa trećih lica.*“ Kod ove vrste poravnanja u upravnom postupku radi se o odnosu pojedinca prema upravnom organu. Do ove vrste poravnanja dolazi u kontradiktornim stvarima i sa kontrarnim strankama. Poravnanjem se ne smeju štititi javni interesi, javni moral ili pravni interesi trećih lica i službeno lice koje vodi postupak mora na to paziti po službenoj dužnosti. (Popović, Petrović, Prica: 2011) Zakonom o eksproprijaciji članom 99. stav 5. i 7.

²³ Član 56. ZOE

²⁴ Član 99. stav 2. Zakon o opštem upravnom postupku, *Sl.glasnik RS, br. 18/2016 i 95/2018*

Postupak za određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost

propisao je da u slučaju da predloži poravnanje organ rešenjem u celini ili delimično obustavlja postupak. Poravnanje ima snagu izvršnog rešenja donetog u upravnom postupku.

Članom 57 stavom 1 i 2 ZOE predviđeno je da sporazumom o naknadi za eksproprijaciju nepokretnost moraju biti određeni oblik i visina naknade i rok u kome je korisnik eksproprijacije dužan da ispuni te svoje obaveze. Takođe je predviđeno da se sporazum o naknadi unosi se u zapisnik koji mora da sadrži sve podatke neophodne za ispunjenje obaveza stranaka. Izvršenje se sprovodi po pravilima sudskog postupka ako se stranke sporazumeju o novčanoj naknadi, međutim, ako se sporazumeju o nekom drugom obliku naknade, tada se primenjuju pravila administrativnog izvršenja i takav sporazum o poravnanju izvršava opštinska uprava (Milkov:2011)

IV VANPARNIČNI POSTUPAK ZA ODREĐIVANJE NAKNADE ZA EKSPROPRIANU NEPOKRETNOST

10. Opšta vanparnična procesna pravila

Opšta vanparnična procesna pravila sadržana su u oštih odredbama Zakona o vanparničnom postupku (u daljem tekstu ZVP)²⁵ po kome sudovi postupaju i odlučuju o ličnim, prodičnim, imoinskiim i drugim pravnim stvarima koje se po tom zakonu ili drugom zakonu rešavaju u vanparničnom postupku. Međutim, po opštem postupku postupa se i u drugim pravnim stvarima iz nadležnosti sudova kako je zakonom nije izričito određeno da se rešavaju u vanparničnom postupku, ukoliko se odnose na zaštitu povređenog ili ugroženog prava. ZVP uređuju se lična stanja, imovinski odnosi, isprave.

Vanparnični postupak pokreće se predlogom fizičkog lica ili predlogom javnog organa određenom zakonom radi zaštite javnog interesa. Mada u pojedinim pravnim stvarima postupak se pokreće samo na predlog zainteresovanog lica²⁶. Za vanparnični postupak stvarno je nadležan osnovni sud i sudija pojedinac, dok u zakonom određenim pravnim stvarima postupa veće sastavljeno od jednog sudije i dvojice sudija porotnika. Mesna nadležnost suda određuje se zavisno od vrste pravne stvari. U statusnim stvarima mesno je nadležan sud na čijem području ima prebivalište lice u čijem se interesu postupak vodi, dok je u drugim stvarima nadležan sud na čijem se području nalazi prebivalište predlagača ili njegovo boravište. Dok je isključiva mesna nadležnost predviđena kada se pravna stvar odnosi na nepokretnost, odnosno mestu gde se ta nepokretnost nalazi.²⁷ Sud u vanparničnom postupku uvek odlučuje u obliku rešenja, a obrazloženje je dužan učiniti kada odbija predlog stranke, kada je dozvoljena žalba i kada je to zakonom određeno. (Rajović: 2016)

U vanparničnom postupku instancioni postupak je dvostepen. Pravni lek je žalba, a rok za žalbu iznosi 15 dana od dana dostavljanja rešenja. Sud može sam novim rešenjem ukinuti ili preinačiti rešenje. Drugostepeni sud je ovlašćen da odlučuje i o neblagovremenoj žalbi ako time ne vređaju prava drugih lica. Revizija je u vanparničnom postupku po pravilu dozvoljena samo

²⁵ Čl. 133 Zakona o vanparničnom postupku, 25/82 i 48/88 i *Sl.glasnik RS br. 46/95 – dr.zakon, 18/2005 – dr.zakon, 85/2012, 45/2013 – dr.zakon, 55/2014, 6/2015 i 106/2015 – dr.zakon*

²⁶ Član 2. ZVP

²⁷ Član 13. ZVP

kada se radi o imoniskopravnim stvarima, i pod uslovima predviđenim ZPP. U vanparničnom postupku važi pravilo da svaka stranka snosi svoje troškove. U statusnim stvarima o troškovima postupka sud odlučuje vodeći računa o ishodu spora. Sud je ovlašćen da o troškovima postupka odluči po načelu krivice, na taj način da troškove postupka snosi učesnik koji ih je prouzrokovao svojom krivicom.²⁸

11. Vanparnični postupak određivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost

11.1. Predmet postupka

Vanparnični postupak određivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost jeste poseban vanparnični postupak u kome sud određuje naknadu za ekspropisanu nepokretnost kad korisnik eksproprijacije i raniji sopstvenik pred nadležnim opštinskim organom uprave nisu zaključili punovažni sporazum o naknadi za ekspropisanu nepokretnost. Ovaj postupak se pokreće i vodi po službenoj dužnosti.²⁹ Sud zakazuje ročište da bi strankama dao mogućnost da se izjasne o obliku i obimu, visini naknade, kao i o dokazima o vrednosti nepokretnosti koji se pribavljaju po službenoj dužnosti. Kada utvrdi sve važne činjenice, sud rešenjem određuje oblik i obim, odnosno visinu naknade na ime ekspropisane nepokretnosti. Odredbe vanparničnog postupka za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost primenjuju se i u drugim slučajevima kada se ranijem sopstveniku po zakonu priznaje pravo na naknadu za nepokretnost na kojoj je izgubio pravo svojine, ili drugo stvarno pravo, za nacionalizaciju nepokretnosti, za ekspropisano zemljište u postupku komasacije i zemljište obuhvaćeno arondacijom, kada se naknada isplaćuje u novcu. (Rajović: 2016)

11.2. Propisi o postupku

Kao i svi drugi vanparnični postupci, i vanparnični postupak za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost normativno je uobličen tako što je zakonodavac propisao posebna vanparnična procesna pravila i opšta vanparnična procesna pravila za koja je propisano da se

²⁸ Član 28. ZVP

²⁹ Član 134. ZVP

primenjuju ako njihova primena nije isključena posebnim vanparničnim procesnim pravilima.³⁰ U postupku se shodno primenjuju i pravila opšteg parničnog postupka, sadržana u Zakonu o parničnom postupku,³¹ u svim ovim procesnim situacijama koje nisu regulisana opštim i posebnim vanparničnim procesnim pravilima.³²

11.3. Načela postupka

Načela postupka predstavljaju osnovna pravila, principe i maksime za rad u određenom cilju. Načela sudskog postupka su pravila kojih se moraju pridržavati svi subjekti postupka, kada preduzimaju određene procesne radnje. (Rajović: 2016) Nadalje će biti objašnjena neka od načela kojima su uređeni vanparnični postupci, kao i vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost.

11.3.1. Načelo dispozicije i oficijelnosti

Načelo *dispozicije* jedno je od osnovnih procesnih načela. Odnosi se na pokretanje postupka, održavanje postupka u toku, određivanje predmeta u postupku i njegovim raspolaganjem. Parnični postupak po pravilu pokreće se voljom titulara povređenog ili ugroženog subjektivnog građanskog prava, po principu „*nemo iudex sine actore*”³³

U vanparničnom postupku načelo dispozicije je ograničeno. Zakonom o vanparničnom postupku propisano je da se postupak pokreće predlogom fizičkog ili pravnog lica, kao i predlogom organa određenog zakonom.³⁴ U vanparničnim stvarima uređena imovinskih odnosa, stranke slobodno raspoložu svojim ovlašćenjima, mogu povući predlog, zaključiti sudsko poravnanje, odreći se zahteva. Dok u vanparničnim stvarima koji se odnose na lična stanja učesnika – statusnim stvarima, isključena je dispozicija, odnosno zabranjeno je raspolaganje stanaka, čime je načelo dispozicije ograničeno. (Rajović: 2016)

³⁰ Članom 30. st. 1. ZVP propisano je da se po opštim vanparničnim procesnim pravilima sadržanim u prvom delu ZVP ovog zakona postupa u svim pitanjima koja posebnim postupcima sadržanim u ovom zakonu nisu drukčije uređena, kao i u drugim vanparničnim stvarima za koje posebnim zakonom nisu uređena pravila postupka.

³¹ „Sl. glasnik RS”, br. 72/2011, 49/2013 – odluka US, 74/2013 – odluka US, 55/2014, 87/2018 I 18/2020

³² Prema članu 30. st. 2. ZVP. U vanparničnom postupku shodno se primenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku, ako ovim ili drugim zakonom nije drukčije određeno.

³³ Latinska izreka: Nema sudije bez tužioca

³⁴ Član 2 st. 1. ZVP

Načelo *oficijelnosti*, suprotno je načelu dispozicije i podrazumeva pravo suda da na osnovu ovlašćenja predviđenih zakonom, po službenoj dužnosti i bez obzira na volju stranaka preduzima radnje u postupku. U vanparničnom postupku načelo oficijelnosti ima veoma široko polje primene. Zakonom o vanparničnom postupku određeno je da vanparnični postupak pokreće i sud po službenoj dužnosti. U slučaju da postupak nije pokrenuo organ koji je zakonom ovlašćen da pokreće postupak, sud će ga obavestiti da je postupak pokrenut na predlog ovlašćenog lica.³⁵ Načelo oficijelnosti dolazi do izražaja u postupku za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost, obzirom da je ZVP propisano da se postupak pokreće i vodi po službenoj dužnosti.³⁶

11.3.2. Raspravno i istražno načelo

U vanparničnom postupku dominira *istražno* načelo. U nekim postupcima sud je dužan da po službenoj dužnosti utvrdi celokupno činjenično stanje i upotrebi sva dokazna sredstva. U takvim postupcima, izjava stranke o priznanju činjenica, ne oslobađa sud od obaveze utvrđivanja njihove sadržine. Ova načela nisu karakteristična za vanparnični nego za parnični postupak. Ona se u vanparničnom postupku primenjuje kada je to izričito propisano zakonom. (Rajović: 2016) Članom 136. st. 2 ZVP, propisano je da sud na ročištu izvodi dokaze koji učensici predlože ako su od značaja za određivanje naknade, a po potrebi može odrediti i veštačenje.

Članom 11 ZVP predviđeno je da sud odlučuje o zahtevima učesnika na osnovu rasprave na ročištu samo u slučajevima kad je to ovim ili drugim zakonom određeno, ili kada oceni da je održavanje ročišta potrebno radi razjašnjenja ili utvrđivanja odlučnih činjenica. U vanparničnom postupku za određivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost, sud na ročištu izvodi dokaze koji su od značaja prilikom određivanja naknade, a imajući u vidu prirodu eksproprisanu nepokretnosti, kao i lične i porodične prilike i materijalno stanje ranijeg vlasnika, ukoliko su bitni za visinu naknade. (Milijević, 2006) Na ročištu za usmenu raspravu do punog izraža dolaze raspravni pricip i princip obostranog izjašnjavanja. Sud po službenoj dužnosti utvrđuje činjenice od kojih zavisi odluka o naknadi i prikuplja potrebne dokaze po službenoj dužnosti. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

³⁵ Član 2 st. 2 i 3 ZVP

³⁶ Član 134 st. 1. ZVP

11.3.3. Načelo javnosti

Načelo javnosti sastoji se u pravu svakog punoletnog fizičkog lica da prisustvuje ročištu na kome se preduzimaju procesne radnje. Javnost može biti isključena zakonom radi poštovanja opšteg interesa, a odlukom organa može biti isključena kada to zahtevaju interesi čuvanja službene, poslovne tajne, interesi javnog reda i morala. Javnost može biti isključena za celu raspravu ili samo za jedan njen deo. (Rajović: 2016)

U vanparničnom postupku nisu posebno regulisana pravila o javnosti, pa se primenjuju odredbe parničnog postupka. Javnost će biti obezbeđena na svakom ročištu koje je obavezno tim zakonom predviđeno, kao i onda kad sud po svojoj oceni odluči da ročište održi. Raspravljanje pred sudom je javno, osim u postupku u kome se odlučuje o statusnim stvarima gde je javnost isključena što je propisano članom 9. ZVP.

11.3.4. Načelo usmenosti i načelo pismenosti

Načela usmenosti i pismenosti odnose se na oblik preduzimanja procesne radnje. U vanparničnom postupku dominira načelo pismenosti. Prikupljanje procesne građe vrši sud u pismenom obliku, dok odluku može zasnovati i na izjavama stranaka koje nisu date usmeno na ročištu, kao i na pismenim dokazima koji nisu izvedeni na ročištu. Načelo usmenosti u vanparničnom postupku je izuzetak, u slučaju održavanja usmene rasprave kada sud oceni da je njeno održavanje potrebno, ili radi razjašnjavanja pravno relevantnih činjenica. Međutim, poveda načela usmenosti može se smatrati apsolutno bitnom povredom postupka, kad sud nije održao ročište koje je zakonom obavezno. (Ponzić, Rakić – Vodinelić: 2015)

11.3.5. Načelo neposrednosti

Načelo neposrednosti podrazumeva da je sud tokom čitavog postupka obavezan da bude u neprekidnom kontaktu sa dokaznim sredstvima i strankama, da odlučuje o zahtevima u postupku samo na osnovu upotrebljenog dokaznog sredstva, i da odluku donese odmah nakon zaključenja ročišta na kome je završeno prikupljanje procesne građe. (Rajović: 2016)

Zakonom o vanparničnom postupku propisano je da sud određuje ročište da bi korisniku eksproprijacije i ranijem sopstveniku dao mogućnost da se izjasne o obliku i obimu, odnosno o visini naknade, kao i o dokazima o vrednosti nepokretnosti koji se pribavljaju po službenoj

dužnosti. Ukoliko nađe da su od značaja za određivanje naknade, sud izvodi i druge dokaze koje učesnici predlože.³⁷

11.3.6. Načelo saslušanja stranaka

U vanparničnom postupku dominira načelo saslušanja stranaka, po kom načelu sud je ovlašćen da sasluša stranku pre nego odluči o njeni pravima i interesima. Domašaj ovog načela je specifičan i razlikuje se od načela obostranog saslušanja. Sud nema obavezu da stranci uvek pruži mogućnost izjašnjenja o navodima protivnika, i sud može stranku da sasluša i van rasprave, usmeno ili pismeno. Izostanak učesnika sa rasprave ne sprečava sud da dalje postupa, jer u vanparničnom postupku ne postoji obaveza izjašnjenja o svakoj činjenici i od svakog učesnika. U slučaju kada postoje protivrečni interesi učesnika, sud može primeniti parnična pravila o obostranom saslušanju učesnika. (Rajović: 2016)

11.3.7. Načelo efikasnosti i ekonomičnosti

Načelo ekonomičnosti odnosi se na obaveze svih subjekta da se postigne što bolji rezultat sa manje utroška vremena, materijalnih troškova i rada. Zakonom je propisana obaveza suda da postupak vode bez odugovlačenja sa što manje troškova. Dok načelo efikasnosti podrazumeva da stranka ima pravo da sud odluči o njenim zahtevima i predlozima u razumnom roku. Obaveza je suda da sprovede postupak bez odugovlačenja. (Rajović: 2016)

11.3.8. Načelo utvrđivanja istine

Načelo materijalne istine podrazumeva utvrđivanje sadržine činjeničnih tvrdnji koje se vrše izvođenjem dokaza. Ovo načelo dominira u vanparničnom postupku jer je sud uvek dužan da utvrdi do izvesnost i svaku činjenicu koja ulazi u osnov njegove odluke. Sud uzima u obzir rezultat čitavog postupka i dužan je da utvrdi sve bitne činjenice i upotrebi sva dokazna sredstva, bez obzira na volju jedne ili obe stranke u postupku i ostalih učesnika. (Rajović: 2016) Članom 136. ZVP propisano je da sud određuje ročište kako bi korisniku eksproprijacije i ranijem sopstveniku dao mogućnost da se izjasne o obimu i obliku naknade, kao i o dokazima. Sud izvodi i druge dokaze ukoliko nađe da su od značaja za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost.

³⁷ Član 136 ZVP

Čl. 137 st. 1 ZVP propisano je sud donosi odluku pošto utvrdi sve važne činjenice. Sud svoju odluku donosi i na bazi dokaza koji su izvedeni pred nekim drugim sudom, odnosno uzima u obzir sve činjenice i okolnosti do kojih je došao tokom postupka i u postupku. U ostvarivanju ovog načela sud je dužan da svoju odluku utemelji na potpunom i istinitom činjeničnom stanju, a to sud čini po službenoj dužnosti jer se u vanparničnom postupku štiti javni interes. (Rajović: 2016)

11.3.9. Načelo hitnosti

Članom 134. st. 2. ZVP propisano je da je vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost je hitan, što znači da je sud dužan da zakazuje ročišta u kraćim rokovima i da je dužan da postupa efikasno i bez odugovlačenja da bi odlučio o visini naknade za eksproprisanu nepokretnost.

Ovaj postupak je hitan, pa je prema tome sud je dužan da postupa u postupku i kada učesnici izostanu sa ročišta. (Stanković, Trgovčević – Prokić: 2015)

11.3.10. Načelo jedinstva postupka

Načelo jedinstva postupka je specifično načelo za vanparnični postupak, a sastoji se u tome što je za čitav vanparnični postupak jedna jedinstvena celina, koju čini i prvostepeni i postupak po pravnim lekovima. U toku čitavog postupka mogu se iznositi nove činjenice, predlagati novi dokazi i isticati novi predlozi. (Rajović: 2016)

11.4. Karakteristike postupka

Eksproprijacija predstavlja oduzimanje ili ograničenje prava vlasništva na nepokretnostima, koja se vrši isključivo u opštem interesu uz namirenje vlasnika eksproprisane nepokretnosti putem pravične naknade koja ne može biti niža od tržišne vrednosti nepokretnosti. Predmet eksproprijacije jeste imovina, s obzirom na to da u eksproprijaciji dolazi do prenošenja ili ograničavanja prava na nepokretnostima, pa prema tome vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost jeste *imovinskopravni postupak*. (Milardović: 2015)

Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost je postupak u kome sud određuje naknadu za eksproprisanu nepokretnost kada korisnik eksproprijacije i raniji

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

sopstvenik pred nadležnim opštinskim organom uprave nisu zaključili punovažni sporazum o naknadi za eksproprisanu nepokretnost u roku od dva meseca od dana pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, ili u slučaju ako javni prvobranilac oceni da je njihov sporazum zaključen na štetu društvene zajednice. (Rajović:2016). Vanpravnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost jeste **dvostranački postupak**, obzirom da u postupku učestvuju dve strane, korisnik eksproprijacije i raniji sopstvenik.

Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnosti je **nepravi - kontenciozni postupak** obzirom da se radi o postupku u kojem postoje suprostavljeni interesi učesnika u sporu koji se bi se mogao rešiti u parničnom postupku ali zakonodavac predviđa da se on rešava u vanparničnom postupku. Ovaj postupak je hitan i pokreće se i vodi po službenoj dužnosti. O naknadi za eksproprisanu nepokretnost sud raspravlja i odlučuje u veću sastavljenom od jednog sudije, kao predsednika veća i dvojice sudije porotnika. (Milardović: 2015)

U vanparničnom postupku nije sporno postojanje eksproprisanu nepokretnosti, već se u postupku utvrđuje visina naknade eksproprisanu nepokretnosti. Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost je **kognicioni postupak** obzirom da sud u toku postupka izvodi dokaze koje učesnici predlože ali i dokaze koje pribalja po službenoj dužnosti. Sud može po potrebi odrediti i veštačenje radi utvrđivanja oblika i visine naknade za eksproprisanu nepokretnost, što je propisano čl. 136. ZVP.

12. Pokretanje postupka

Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost, pokreće se kada korisnik eksproprijacije i raniji sopstvenik pred nadležnim opštinskim organom uprave nisu zaključili punovažan sporazum o naknadi za eksproprisanu nepokretnost. Predmet ovog postupka jeste određivanje visine i načina naknade za eksproprisanu nepokretnost. Ovaj postupak je uvek dvostranački, jer je pretpostavka za njegovo vođenje nedostatak punovažnog sporazuma između korisnika eksproprijacije i ranijeg vlasnika. Zakon o vanparničnom postupku ovo je uredio čl. 133 stavom 1 na sledeći način „*ako korisnik eksproprijacije i raniji sopstvenik ne zaključe sporazum o naknadi za eksproprisanu nepokretnostu u roku od dva meseca od dana pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji, ili ako javni prvobranilac oceni da je njihov sporazum zaključen na štetu korisnika javnih sredstava, opštinski organ uprave nadležan za imovinsko –*

Postupak za određivanje naknade za ekspropriisanu nepokretnost

pravne poslove dužan je da pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji sa spisima bez odlaganja dostavi nadležnom sudu.

Ovom odredbom zakonodavac je odredio predmet vanparničnog postupka za određivanje naknade za ekspropriisanu nepokretnost. Kada stranke zaključe ovakav sporazum neće se voditi vanparnični postupak radi određivanja naknade za ekspropriisanu nepokretnost. Međutim, nadležni javni prvobranilac može da se usprotivi sporazumu, ukoliko oceni da je na štetu društvene zajednice. Ukoliko sporazum nije zaključen u navedenom roku, ili ako javni prvobranilac se usprotivi njegovom zaključenju, opštinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove dostavlja bez odlaganja rešenje o eksproprijaciji zajedno sa ostalim spisima, nadležnom vanparničnom sudu. (Ponzić, Rakić – Vodinelić: 2010)

Opštinski organ uprave nadležan za imovinskopravne poslove koji je vodio postupak eksproprijacije dužan je da nadležnom sudu dostavi pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji pošto su protekla dva meseca od pravnosnažnosti rešenja, a sporazum o naknadi nije postignut ili nije odobren. Opštinski organ je dužan da vanparničnom sudu dostavi obaveštenje da naknada nije određena, pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji i sve spise konkretnog upravnog predmeta. Izuzetno, može i pre isteka roka od dva meseca od dana pravnosnažnosti rešenja o eksproprijaciji dostaviti rešenje o eksproprijaciji sa spisima nadležnom sudu ako je iz izjava stranaka u upravnom postupku evidentno da se ne može postići sporazum o naknadi. Postupak se pokreće po službenoj dužnosti. Sud pokreće postupak čim primi obaveštenje da naknada nije određena i pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

Zakonom o vanparničnom postupku predviđeno je da u slučaju da nadležni organ uprave ne dostavi spise sudu, sud će na inicijativu učesnika sam zatražiti da mu se pravnosnažno rešenje o eksproprijaciji sa spisima dostavi.³⁸ Inicijativa i obaveštenje mogu da poteknu i od ranijeg sopstvenika ili od korisnika eskproprijacije. Ova inicijativa nema karakter predloga kojim se pokreće postupak. U tom slučaju sud sam traži od organa uprave da mu dostavi pravnosnažno rešenje o eksproprijacij i sve ostale spise da bi pokrenuo postupak. I u ovom slučaju postupak se pokreće po službenoj dužnosti jer je učesnik obavestio sud da postoji potreba da se pokrene ovaj postupak i odredi naknada a ekspropriisanu nepokretnost. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

³⁸ Član 133. st.2. ZVP

13. Nadležnosti i sastav suda

Stvarna nadležnost osnovnog suda određena je članom 22. stav 2. Zakona o uređenju sudova³⁹ na sledeći način „*osnovni sud u prvom stepenu sudi u građanskopravnim sporovima ako za pojedine od njih nije naležan drugi sud i vodi izvršne i vanparnične postupke za koje nije naležan neki drugi sud*“⁴⁰.

Mesna nadležnost suda u vanparničnom postupku za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost određena je po principu *forum lei sitae*⁴¹, pa je prema tome za sprovođenje ovog postupka mesno nadležan osnovni sud na čijem se području nalazi nepokretnost. Članom 13. stava 3. Zakona o vanparničnom postupku predviđeno je da „*kad se vanparnična stvar odnosi na nepokretnosti, isključivo je nadležan sud na čijem području se nalazi nepokretnost, a ako se nepokretnost nalazi na području više sudova nadležan je svaki od tih sudova.*“

Članom 135. ZVP predviđeno je da „*o naknadi za ekspropisiranu nepokretnost sud raspravlja i odlučuje u veću koje je sastavljeno od jednog sudije kao predsednika veća i dvojice sudija porotnika.*“ Odredbom ovog člana predviđen je princip kolegijalnog suđenja, što predstavlja odstupanje od pravila o inokosnom suđenju u vanparničnim stvarima. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

14. Tok i sadržina postupka

U postupku za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost obavezno je održavanje usmene rasprave, da bi se učesnici na ročištu izjasnili o obliku i obimu naknade, kao i o izvedenim dokazima. Sud mora da pruži mogućnost učesnicima da se izjasne o rezultatu dokazivanja u skladu sa principom pravičnosti. Sud je dužan da zakaže ročište na koje poziva korisnika eksproprijacije i ranijeg sopstvenika, gde imaju priliku da se izjasne o obliku i obimu naknade, kao i o navodima drugog učesnika. (Ponzić, Rakić – Vodinelić: 2015) Sud je po službenoj dužnosti u obavezi da utvrdi sve bitne činjenice i da izvede sve potrebne dokaze.

³⁹ Član 22. stav 2. Zakona o uređenju sudova (Sl. Glasnik Rs, br. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 – dr.zakon, 78/2011 – dr. Zakon 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 – dr. Zakon, 13/2016, 108/2016, 113/2017, 65/2018 – oluka US, 87/2018 i 88/2018 – doluka US)

⁴⁰ Član 22. stav 2. ZOUS

⁴¹ Latinska izreka: sud na čijem se području nalazi stvar

Postupak za određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost

Članom 136 stava 1 ZVP predvideo da sud određuje ročište da bi korisniku eksproprijacije i ranijem sopstveniku dao mogućnost da se izjasne o obliku i obimu i visini naknade, kao i o dokazima o vrednosti nepokretnosti koji se pribavlja po službenoj dužnosti. Ukoliko se po zakonu Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave smatra korisnikom eksproprijacije, a eksproprijacija je izvršena za potrebe drugog pravnog lica, na ročište se kao učesnik poziva i to pravno lice.

Ukoliko korisnik eksproprijacije nije Republika Srbija, autonomna pokrajina, odnosno jedinica lokalne samouprave, a sud oceni da sporazum o naknadi u postupku pred naležnim organom uprave zaključen na štetu korisnika javnih sredstava, na ročište se poziva i javni prvobranilac.⁴²

Saglasno članu 136 stava 2 ZVP sud na ročištu može izvesti i druge dokaze koje učesnici predlože ukoliko nađe da su od značaja za određivanje naknade, a ako oceni da je potrebno. Može odrediti i veštačenje.

U postupku određivanja naknade za eksproprianu nepokretnost sud je vezan sadržinom rešenja o eksproprijaciji. Da bi odredio naknadu za eksproprianu nepokretnost, sud mora pribaviti podatke o tržišnoj vrednosti nepokretnosti, od organa nadležnog za utvrđivanje poreza na prenos apsolutnih prava na nepokretnostima, odnosno od filijale Ministarstva finansija. Nadležni organ od koga je sud zatražio podatke o tržišnoj ceni ekspropriisane nepokretnosti dužan je da procenu detaljno obrazloži jer se onda pruža mogućnost i strankama i sudu da se o toj proceni izjasne, odnosno sudu da oceni da li je ta procena tržišne cene zaista realna. Ukoliko učesnici imaju primedbe na procenu koju je organ od kog je sud tražio podatke izvršio, i nadležni organ ne upotpuni svoj nalaz, sud može odrediti veštačenje. (Milijević, 2006)

⁴² Član 136. st.3 ZVP

14.1. Veštačenje u vanparničnom postupku za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Kada postoji potreba da se izvrši veštačenje u vanparničnom postupku za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost sud donosi rešenje o izvođenju ovog dokaza i određuje da veštačenje izvrši sudski veštak određene struke koji je upisan u Registar sudskih veštaka. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

U pogledu veštačenja u vanparničnom postupku za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost shodno se primenjuju odredbe Zakona o parničnom postupku kojima je regulisano veštačenje u parničnom postupku.

Prema čl. 259 ZPP „*sud će da izvede dokaz veštačenjem ako je radi utvrđivanja ili razjašnjenja neke činjenice potrebno stručno znanje kojim sud ne raspolaže.*“ Nalaz i mišljenje veštaka obuhvataju zapažanja i zaključke veštaka vezano za predmet veštačenja i predstavlja dokazno sredstvo. Veštačenje vrši po pravilu jedan veštak, ali sud može u naročito složenim predmetima odrediti dva ili više veštaka.⁴³ Veštaci se određuju iz registra sudskih veštaka za određenu oblast veštačenja.⁴⁴ Ne postoje jasni kriterijumi vezani za struku veštaka koji izlazi na lice mesta, pa tako za potrebe određivanja visine naknade za eksproprisanu zemljište može se odrediti veštak geodetske struke, u drugoj veštak geodet i veštak agronomske struke, u trećem veštak građevinske struke, dok u pojedinim oblastima nedostaje dovoljan broj veštaka. Često može doći do grešaka prilikom imenovanja veštaka neodgovarajuće podoblasti unutar jedne oblasti.

Stranka može sudu da priloži pisani nalaz i mišljenje veštaka odgovarajuće struke⁴⁵ do završetka pripremnog ročišta ili prvog ročišta za glavnu raspravu, ako pripremno ročište nije održano⁴⁶, koji sud dostavlja suprotnoj stranci na izjašnjenje. Sud može rešenjem da odredi da se izvođenje dokaza veštačenjem sprovede i čitanjem pisanog nalaza i mišljenja koje je stranka priložila.⁴⁷

⁴³ Član 264. st. 1 ZPP

⁴⁴ Član 264. stav 2. ZPP

⁴⁵ Član 261 st. 1 ZPP

⁴⁶ Član 263 ZPP

⁴⁷ Član 261. st. 3 ZPP

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

Sud veštačenje određuje posebnim rešenjem koje mora da sadrži: predmet postupka; predmet veštačenja; rok za dostavljanje nalaza i mišljenja u propisanom obliku; lično ime ili naziv lica kome je povereno veštačenje kao i podatke iz registra veštaka.⁴⁸ Sud može veštaka na njegov zahtev da oslobodi dužnosti veštačenja iz razloga iz kojih svedok može da uskrati svedočenje, i na njegov zahtev iz drugih opravdanih razloga.⁴⁹ Veštak može biti i izuzet ili isključen kao i sudija, a za veštaka može da se odredi lice koje je ranije bilo saslušano kao svedok. Stanka može podneti zahtev za izuzeće veštaka, u kom je dužna da navedene okolnosti na kojima zasniva svoj zahtev za izuzeće. Stanka zahtev podnosi kad sazna za razlog za izuzeće, a najkasnije pre početka izvođenja dokaza veštačenjem, o kom zahtevu odlučuje sud. U slučaju da je stranka saznala za razlog za isključenje ili izuzeće posle izvršenog veštačenja i prigovara veštačenju iz tog razloga, sud u tom slučaju postupa kao da je zahtev podnet pre izvršenog veštačenja.⁵⁰

Veštaka u radu prati princip nezavisnosti, što znači da niko pa ni sam sud nije ovlašćen da upućuje veštaka u tome šta će i s kojim metodama zaključiti o određenoj činjenici. Dužnost je veštaka da potpuno i precizno obrazloži svoje mišljenje, kao i da se izjasni kako je došao do svog zaključka u vezi sa ispitanim i utvrđenim činjenicama. Rok za podnošenje sudu nalaza i mišljenja *ne može biti duži od 60 dana*.⁵¹ (Veladžić: 2019)

Članom 270. stava 1. i 3. ZPP veštak svoj pismeni nalaz i mišljenje podnosi *sudu najkasnije 15 dana pre ročišta*. Pisani nalaz veštaka mora da sadrži: obrazloženje sa navođenjem činjenica i dokaza na kojima je nalaz zasnovan i stručno mišljenje; podatke o tome gde i kada je izvršeno veštačenje; podatke o licima koja su prisustvovala veštačenju, kao i o licima koja nisu prisustvovala a uredno su pozvana; i podatke o priloženim dokumentima.

U toku postupka stranke mogu stavljati prigovor u pogledu izbora veštaka, postupka veštačenja, kao i nalaza i mišljenja veštaka. Ukoliko stranka ima primedbe na nalaz i mišljenje sudskog veštaka dostavlja ih u pisanom obliku, i u roku koji odredi sud za izjašnjenje na predmetni nalaz i mišljenje veštaka, predviđeno odredbama ZPP čl. 271 stav 1. Zakonodava je predvideo da stranka može da angažuje i drugog veštaka koji će sačiniti primedbe na dostavljeni nalaz i mišljenje veštaka. Sud na ročištu može da raspravi date primedbe i da pokuša da usaglasi

⁴⁸ Član 269 st.1. ZPP

⁴⁹ Član 265 ZPP

⁵⁰ Član 266 ZPP

⁵¹ Član 2659. stav 2. ZPP

nalaze i mišljenja veštaka. Ukoliko se ne usaglase nalaz i mišljenja veštaka, sud može da odredi i novo veštačenje.

Sud može novčano kazniti veštaka fizičko lice, odnosno pravno lice koje obavlja veštačenje, ukoliko veštak ne dođe na ročište iako je uredno pozva, a izostanak ne opravda ili ako u ostavljenom roku ne podnese svoj nalaz i mišljenje. Sud može kazniti veštaka i u slučaju kada bez opravdanog razloga odbije da vrši veštačenje.⁵²

14.2. Sklapanje sporazuma u toku postupka i pravno dejstvo sporazuma

U procesno pravu u slučaju sporazumevanja stranaka u pogledu predmeta postupka stranke sklapaju sudsko poravnjanje, a sud obustavlja postupak. Sporazum koji su stranke postigle u pogledu oblika i obima, odnosno visine naknade ima drugačije dejstvo. Naime, u tom slučaju sud ispituje da li je sadržina sporazuma u skladu sa prinudnim propisima, javnim poretkom, pravilima morala i dobrim običajima, te ukoliko utvrdi da jeste, sud zasniva svoje rešenje na tom sporazumu.⁵³ U protivnom sud će nastaviti postupak i utvrditi sve bitne i sporne činjenice, a potom će doneti rešenje o naknadi bez obzira na sporazum učesnika.

Učesnici se mogu sporazumeti o davanju druge nepokretnosti, o premeštanju eksproprisanih objekata na drugo mesto, o izgradnji prilaza, prolaza i pristupnih puteva, kao i drugim zakonom dozvoljenim činidbama. (Stanković, Trgovčević – Prokić: 2015)

Ukoliko se pak učesnici postupka sporazumeju da se naknada za eksproprisanu zgradu ili stan odredi u obliku davanja druge zgrade ili stana, u sporazumu se određuje rok za izvršenje uzajamnih obaveza. U slučaju da taj rok ne odrede učesnici, sud rešenjem o naknadi određuje rok u skladu sa odredbama ZOE o iseljenju iz eksproprisanе zgrade, odnosno stana kao posebnog dela zgrade, predviđeno čl. 138 stava 1. ZVP. Zakonodavac je predvideo da će se iste ove odredbe primenjivati i na zemljoradnika kad mu je po sporazumu sa korisnikom eksproprijacije ili na njegov zahtev, naknada za eksproprisanо poljoprivredno zemljište određena davanjem u svojину druge nepokretnosti.

⁵² Član 267 st. 1 i 2 ZPP

⁵³ Član 137. st. 2 ZVP

15. Rešenje o visini naknade

Članom 137 stav 1 ZVP propisano je da „*pošto utvrdi sve važne činjenice, sud donosi rešenje kojim određuje oblik i obim, odnosno visinu naknade*“. Kad sud utvrdi sve važne činjenice koje treba da uđu u podlogu za odluku, on zaključuje raspravu i posle većanja i glasanja donosi i objavljuje rešenje koje sadrži odluku o obliku i obimu odnosno visini naknade za eksproprisanu nepokretnost. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015)

Visina naknade koju određuje sud utvrđuje se prema okolnostima koje su postojale u momentu zaključivanja usmene rasprave. Visina naknade za eksproprisanu nepokretnost utvrđuje se prema tržišnoj ceni u vreme donošenja prvostepene odluke.⁵⁴ Ukoliko rešenje obuhvata više eksproprisanih nepokretnosti, čija se tržišna cena razlikuje, sud posebno iskazuje naknadu za svaku eksproprisanu nepokretnost. Ukoliko sadržina obaveze korisnika eksproprijacije nije izražena u novcu, onda se obaveza korisnika eksproprijacije mora jasno odrediti da bi se nepokretnost lakše identifikovala. Rešenje ima kondemnatorni karakter. Činidba koju duguje korisnik eksproprijacije mora biti jasno i precizno formulisana. Rešenje sadrži i činidbu koju je korisnik eksproprijacije dužan da izvrši, kao i paricioni ruk u kome je potrebno izvršiti činidbu. (Milijević 2006)

Rešenje se dostavlja učesnicima koji imaju pravo da izjave žalbu na rešenje kojim je određena naknada.

16. Troškovi postupka

Sud rešenje određuje i troškove postupka. Zakonom o vanparničnom postupku predviđeno je da „*troškove postupka snosi korisnik eksproprijacije, osim troškova koji su izazvani neopravdanim postupcima ranijeg sopstvenika.*“⁵⁵ Ovom odredbom uređena su pravila prethodnog i konačnog snošenja troškova postupka. Troškove postupka eksproprijacije snosi korisnik eksproprijacije jer se ona vrđi u njegovom interesu i radi zadovoljenja njegovih potreba. Sud rešenjem određuje koliki iznos na ime troškova postupka treba da avansira korisnik eksproprijacije i da ih deponuje u sudu na račun suda. (Stanković, Trgovčević, Prokić: 2015) Bez obzira što je postupak pokrenut po službenoj dužnosti, korisnik eksproprijacije prethodno snosi

⁵⁴ Član 43. ZOE

⁵⁵ Član 139. ZVP

sve potrebne troškove koje odredi sud. Izuzetno rešenjem o troškovima postupka sud može da odluči da određene troškove snosi i raniji sopstvenik nepokretnosti, ukoliko su ti troškovi nastali njegovim neopravdanim postupcima, nesavesnim ponašanjem i odugovlačenjem postupka ili odlaganjem rasprave. Kod sporazumnog određivanja naknade za eksproprianu nepokretnost troškove postupka snosi korisnik eksproprijacije.

17. Pravni lekovi

Instancioni postupak je dvostepen, a osnovni pravni lek je žalba. Zakonom o vanparničnom postupku članom 19. propisao da „*žalba protiv rešenja donesenog u prvom stepenu može se izjaviti u roku od 15 dana odo dana dostavljanja prepisa rešenja, ako ovim ili drugim zakonom nije drugačije određeno.*“ Legitimisani da izjave žalbu su učesnici i nadležni prvobranilac. Žalba se predaje osnovnom sudu u roku određenom rešenjem, za neposredno viši sud. Povodom žalbe prvostepeni sud može novim rešenjem ukinuti ili preinačiti ožalbena rešenja. Drugostepeni sud odlučuje o žalbi, i ovlašćen je da odlučuje i o neblagovremenoj žalbi. Učesnici postupka imaju pravo i na reviziju u zavisnosti od vrednosnog kriterijuma. (Stanković, Trgovčević – Prokić: 2015)

Drugostepeno rešenje o naknadi za eksproprianu nepokretnost se prema jednoj odluci Vrhovnog suda, ne može pobijati revizijom, bez obzira na visinu određene naknade (Odluka VSS, Rev. 4489/93, od 21.12.1993., SP, 1944/10-12).⁵⁶ Ovakav stav je zauzet u vreme kada je Zakon o eksproprijaciji zabranjivao reviziju. Međutim, danas takve izričite zabrane nema, pa treba primeniti opšti režim za dopuštenost revizije u imovinsko-pravnim sporovima. (Penezić, Rakić – Vodinić: 2015)

⁵⁶ Odluka VSS, Rev. 4489/93, od 21.12.1993., SP, 1944/10-12

V EMPIRIJSKO ISTRAŽIVANJE

18. Predmet i cilj istraživanja

Istraživanje vanparničnog postupka određivanja naknade za ekspropisanu nepokretnost zahteva posebnu pažnju, ovo posebno iz razloga što sam postupak može biti sastavljen iz nekoliko faza, uz poštovanje određenih pravila postupka, i uz stalno praćenje propisa i zakonskih odredbi. Namera ovog istraživanja je detaljno ispitati tok ovog vanparničnog postupka, parametre na osnovu kojih se vrši procena naknade za ekspropisanu nepokretnost, kao i ispitati da li vanparnični postupak za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost, zadovoljava standarde pravičnog suđenja.

U istraživanju smo analizirali sudsku praksu na uzroku od tri različitih slučaja postupka za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost.

Cilj istraživanja obuhvata:

- 1. Detaljno istražiti tok vanparničnog postupka za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost.*
- 2. Utvrditi na koji način se vrši određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost.*
- 3. Ispitati da li ovaj vanparnični postupak zadovoljava standarde pravičnog suđenja.*

19. Istraživačka pitanja:

1. Da li ranijem vlasniku poljoprivrednog zemljišta pripada i pravo naknade na ime koristi koju dalje poljoprivredno zemljište svojim redovnim iskorišćavanjem?
2. Da li vlasnik nepokretnosti ima pravo na naknadu u slučaju faktičke eksproprijacije?
3. U slučaju ustanovljavanja službenosti, da li se naknada isplaćuje i po osnovu umanjenja tržišne vrednosti nepokretnosti postavljanjem infrastrukturnog objekta i po osnovu naknade štete?

20. Opis i metodologija istraživanja

Kao metod istraživanja korišćen je metod studije slučaja. Predmeti koji čine korpus istraživanja preuzeti su sa online stranica koji sadrže sudsku praksu. Obuhvata analizu toka vanparničnog postupka eksproprijacije kako bi se utvrdio sam način određivanja naknade i visinu naknade za eksproprianu nepokretnost. Takođe, obuhvata i objašnjenje načina procene i određivanja naknade za eksproprianu nepokretnost. Analiza sadržaja sudskih presuda obuhvata analizu toka od pokretanja postupka, saslušanje stranaka, postupak veštačenja, utvrđivanja visine naknade, kao i vreme i način isplate naknade za eksproprianu nepokretnost.

Za potrebe rada i istraživanja vanparničnog postupka za određivanje naknade za eksproprianu nepokretnost, uzeto je nekoliko slučajeva iz sudske prakse u Republici Srbiji u proteklih nekoliko godina. U pitanju su različiti slučajevi, a ono što ih sve povezuje jeste upravo postupak određivanja naknade za eksproprianu nepokretnost.

20.1. STUDIJA SLUČAJA BR. 1 – predlagača P.S. protiv JP „Putevi Srbije“

20.1.1. Prethodne napomene

Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost vođen je između predlagača J.S. protiv protivnika predlagača JP „Putevi Srbije“ Beograd, a radi određivanja naknade za eksproprisanu zemljište i biljne kulture. Vanparnični postupak je pokrenut pred Osnovnim sudom u Pirotu, saglasno čl. 13 st. 2 Zakona o vanparničnom postupku, koji propisuje nadležnost prema mestu eksproprisanosti nepokretnosti. Osnovni sud u Pirotu, postupajući u ovom vanparničnom postupku doneo je Rešenje kojim je obavezao protivnika predlagača JP „Putevi Srbije“ Beograd da predlagaču P.S. isplati naknadu u novcu za eksproprisanu zemljište kao i za eksproprisanu biljne kulture sa zakonskom zateznom kamatom, kao i da nadoknadi troškove postupka predlagaču.⁵⁷

Ovaj slučaj vanparničnog postupka za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost uzet je za analizu ovog rada iz razloga što je ovim slučajem obuhvaćeno određivanje naknade za eksproprisanu zemljište kao i naknada za izgubljenu korist koju zemljište može dati redovnim iskorišćavanjem, predviđena čl. 62 ZOE.

20.1.2. Okolnosti slučaja

Vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost vođen je između predlagača P.S. protiv JP „Putevi Srbije“ Beograd, a radi određivanja naknade za eksproprisanu nepokretnost i biljne kulture, a radi izgradnje autoputa E – 80 od Niša do Dimitrovgrada, deonice Prosek – Crvena Reka. Nepokretnost je potpuno eksproprisanu na osnovu pravosnažnog rešenja Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko pravne i stambeno komunalne poslove opštinske uprave Opštine Bela Palanka. Eksproprisanu zemljište obuhvatalo je njive 4. klase površine 919m², njive 4. klase površine 657 m² obe u ranijoj svojini predlagača P.S., kao i eksproprisanu četiri orahova stabla . Prethodno pred organom uprave nije postignut sporazum o visini naknade za eksproprisanu zemljište, predlagač P.S. nije prihvatio ponuđenu naknadu protivnika predlagača, koji je odredio nisku cenu za eksproprisanu zemljište, kao i zbog nedostatka naknade za eksproprisanu biljne kulture koje se nalaze na zemljištu. Organ

⁵⁷ Rešenje Osnovnog suda u Pirotu, 1P1.br. 54/18 od 14.01.2020.godine

Postupak za određivanje naknade za ekspropisanu nepokretnost

uprave dostavio je sudu spise predmeta radi određivanje naknade u smislu Zakona o eksproprijaciji. Postupajući po predlogu, sud je sproveo postupak u kome je kao nesporno između učesnika utvrdio da je izvršena eksproprijacija navedenog zemljišta, međutim nije postignut sporazum o visini naknade za ekspropisano zemljište i biljne kulture, kao i da nije sporan ni oblik naknade, predviđen da se odredi u novcu.

20.1.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i odluka suda

U postupku pred sudom, predlagač je naveo da ostaje kod predloga za određivanje naknade za ekspropisano zemljište i biljne kulture i predložio da se visina naknade odredi veštačenjem veštaka poljoprivrede. Troškove postupka je tražio i opredelio ih po vrsti i visini.

Protivnik predlagača predložio je da se naknada odredi u svemu na osnovu veštačenja. Troškove postupka nije tražio.

U dokaznom postupku sud je pročitao rešenje Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko pravne i stambeno komunalne poslove opštinske uprave Opštine Bela Palanka, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti, izvod iz liste nepokretnosti i Nalaz i mišljenje veštaka dipl. inž. agronomije, kao i Nalaz i mišljenje Gradskog zavoda za veštačenja iz Beograda, nalaz i mišljenje veštaka inž. poljoprivrede, te saslušanje veštaka dipl. inž. agronomije.

Na osnovu rešenja Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko pravne i stambeno komunalne poslove opštinske uprave Opštine Bela Palanka, sud je utvrdio da je izvršena potpuna eksproprijacija zemljišta, njiva 4. klase površine 919m² i njiva 4. klase površine 657m², u svojini predlagača P.S. za potrebe izgradnje autoputa E – 80 od Niša do Dimitrovgrada, deonica Prosek – Crvena Reka.

Na osnovu nalaza i mišljenja veštaka dipl. inž. agronomije utvrdjena je ukupna tržišna vrednost ekspropisanih parcela i vrednost stabla rodnog voća po osnovu visine cena na dan procene, što iznosi 1.882.000,00dinara.

Na osnovu nalaza i mišljenja Gradskog zavoda za veštačenje iz Beograda određena je ukupna vrednost značenih ekspropisanih parcela i biljnih kultura iznosi 680.020,00dinara.

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Na osnovu nalaza i mišljenja veštaka inž. poljoprivrede utvrđeno je da procenjena vrednost zemljišta po 1m² iznosi 920,00dinara, ili ukupno za obe parcele i biljne kulture iznos od 1.645.070,00dinara.

Na osnovu savesne i brižljive ocene svakog dokaza zasebno svih dokaza zajedno sud je doneo rešenje kojim je odredi naknadu u novcu za zemljište radi izgradnje autoputa E – 80 od Niša do Dimitrovgrada, deonice Prosek – Crvena Reka, potpuno eksproprisanog na osnovu pravnosnažnog rešenja Odeljenja za urbanizam, građevinarstvo, imovinsko pravde i stambeno komunalne poslove opštinske uprave Bela palanka i to njive 4. klase površine 919m² i 657m² u ranijoj svojini predlagača P.S. u iznosu od 920,00dinara za 1m² ili ukupno za obe parcele 1.449.920,00dinara. Naknadu u novcu za eksproprisana četiri orahova stabla u iznosu od 195.150,00dinara, što sve ukupno iznosi 1.645.070,00dinara, te je obavezao protivnika predlagača JP „Putevi Srbije“ da predlagaču isplati ukupni iznos sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom, kao i da mu nadoknadi troškove postupka. Odluku o troškovima postupka sud je doneo primenom odredbe čl. 139 ZOVP, po kojoj troškove postupka snosi korisnik eskproprijacije, u ovom slučaju protivnik predlagača.

U obrazloženju svoje odluke sud je naveo da je u celosti prihvatio nalaz i mišljenje veštaka inž. poljoprivrede, ocenivši da je isti argumentovan, objektivan i sačinjen u skladu sa pravilima struke i u skladu sa parametrima propisanim napred navedenim odredbama Zakona, propisanim za procenu zemljišta, odnosno biljne kulture – voćnih stabala, a svo to po tržišnim cenama važećim u vreme donošenja odluke o naknadi, te je visinu naknade odredio prema procenama tog veštaka. Sud je ocenio da u nalazu i mišljenju Gradskog zavoda za veštačenje nisu navedeni svi propisani parameri za procenu tržišne vrednosti biljnih kultura, te ovaj nalaz kao i nalaz i mišljenje veštaka dipl. inž. agronomije, nije prihvatio iz razloga što se procena tržišne vrednosti ne odnosi na cene važeće u vreme donošenja odluke o naknadi.

20.1.4. Zapažanja o radu suda

U ovom vanparničnom postupku, odlučivano je o visini naknade za eksproprisanu zemljište i biljne kulture. Postupak je vođen između predlagača P.S. i protivnika predlagača JP „Putevi Srbije“, a radi eksproprisanog zemljišta i biljne kulture. Stvarno nadležni sud u ovom vanparničnom postupku je osnovni sud prema Zakonu o uređenju sudova⁵⁸, dok je mesna nadležnost Osnovnog suda u Pirotu pravilno utvrđena prema mestu eksproprisanog zemljišta i biljne kulture, što je predviđeno čl. 13. stav 3 ZVP.

U ovom predmetu najveći broj pitanja pojavljuje se u vezi odlučivanja o visini naknade za eksproprisanu zemljište i biljne kulture. U konkretnom slučaju predlagač je tražio da se utvrdi visina naknade eksproprisanog zemljišta ali i visina naknade na ime eksproprisanu biljne kulture – voćna stabla oraha, obzirom da visina naknade nije utvrđena sporazumom pred organom uprave.

Članom 62 ZOE predviđena je izgubljena korist koju može dati zemljište redovnim iskorišćavanjem i ona predstavlja objektivni element. Kod izgubljene koristi procenjuje se stanje samog zemljišta, kao i korist koju ono može dati vlasniku bez obzira na veći ili manji uticaj rada i ulaganja u to zemljište. Zakonom o eksproprijaciji propisano je da naknade za eksproprisanu voćnjak koji daje plodove određuje se tako što se odredi obeštećenje za zemljište, pa se tom iznosu doda tržišna cena neamortizovanih investicija uloženi za podizanje i održavanje takvog voćnjaka, kao i prinosa koji bi taj voćnjak dao uzimajući u obzir svoju starost i plodnost.

U napred navedenom slučaju sud je poštujući odredbu člana 41. stava 2. ZOE kojim je propisano da se visina naknade za eksproprisanu nepokretnost određuje po tržišnoj ceni u momentu zaključenja sporazuma, a ukoliko sporazum nije postignut u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi, kao i poštujući odredbu člana 136. stava 2. ZVP kojom je propisana mogućnost da se u postupku radi određivanja visine naknade za eksproprisanu nepokretnost odredi i veštačenje to je sud u konkretnom slučaju i uradio.

Nadalje kod određivanja naknade za eksproprisanu stable voćnjaka koja daju plodove, sud je poštujući odredbu člana 45. stv 3. u vezi st.1. ZOE, koji predviđa da se naknada određuje

⁵⁸ Član 22. stav 2. ZOUS

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

tako što se odredi obeštećenje za zemljište prema čl. 42 istog zakona, pa se tom iznosu doda tržišna cena neamortizovanih investicija uloženi za podizanje i održavanje voćnih stabala i iznos čistog prinosa koji bi taj voćnjak dao, s obzirom na svoju starost i plodnost, za onoliko godina koliko je potrebno da se postigne i da stupi u punu rodnost nov voćnjak.

Imajući u vidu napred navedene odredbe zakona, sud je prihvatio predlog predlagača kao osnovanim i odredio visinu naknade za eksproprisanu zemljište koje pripada predlagaču shodno odredbi člana 11. ZOE, kao i na osnovu veštačenja veštaka inž. poljoprivrede, za koji je ocenio da je argumentovan, objektivan i sačinjen u skladu sa pravilima struke i u skladu sa parametrima propisanim napred navedenim odredbama Zakona, propisanim za procenu zemljišta, odnosno biljne kulture – voćnih stabala, a svo to po tržišnim cenama važećim u vreme donošenja odluke o naknadi, te je visinu naknade odredio prema procenama tog veštaka.

Na osnovu napred navedenog slučaja, možemo zaključiti da u postupku utvrđivanja visine naknade za eksproprisanu zemljište, treba voditi računa o kom zemljištu je reč, o poljoprivrednom ili građevinskom. Ovo iz razloga što prilikom utvrđivanja visine naknade, kod poljoprivrednog zemljišta se uzima u obzir i korist koju zemljište može dati redovnim iskorišćavanjem. Kada je u pitanju eksproprijacija zemljišta na kome su zasađena voćna stabla visina naknade određuje se uzimajući u obzir i plodove i prinose koje bi voćnjak dao vlasniku eksproprisanog zemljišta.

20.2. STUDIJA SLUČAJA BR. 2 – tužioca K.B. i tuženog Grada Niša

20.2.1. Prethodne napomene

Predmetni postupak za određivanje naknade za oduzeto građevinsko zemljište vođen je između tužioca B.K i tuženog Grada Niša. Ovaj parnični postupak pokrenut je pred Osnovnim sudom u Nišu, kao mesno nadležnom sudu u konkretnom postupku određenom prema mestu građevinskog zemljišta koji je predmet postupka. Osnovni sud u Nišu je doneo Presudu, kojom je stavom prvim presude usvojio tužbeni zahtev tužioca B.K. i obavezao tuženog Grad Niš da tužiocu na ime naknade za oduzeto gradsko građevinsko zemljište u privatnoj svojini isplati određeni novčani iznos sa zakonskom zateznom kamatom. Stavom drugim presude sud je obavezao tuženog da tužiocu naknadi troškove parničnog postupka sa zakonskom kamatom od izvršnosti presude do konačne isplate.⁵⁹

Ovaj postupak uzet je za analizu iz razloga što je u ovom slučaju naknada za eksproprisanu nepokretnost utvrđena pravilima parničnog postupka. S obzirom da vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za faktički eksproprisanu nekretninu koja je oduzeta iz njegovog poseba bez sprovođenja prethodnog postupka eksproprijacije, to je u konkretnom slučaju vođen parnični postupak radi utvrđivanja eksproprijacije kao i visine naknade na ime eksproprisane nepokretnosti.

20.2.2. Okolnosti slučaja

Tužilac B.K. je vlasnik zemljišta pod zgradom – objektom površine 101m² i vinograda 1 klase površine 304 m², gde ukupna površina iznosi 305m². Tuženi je u ovom postupku Grad Niš, obzirom da je izvodio radove u vidu postavljanja asfaltnog puta gde je došlo do zauzimanja dela k.p. u ukupnoj površini od 28 m². Prilikom izvođenja radova tuženi nije utvrdio javni interes, kao osnov za oduzimanje private svojine u javnom interesu, niti je doneo rešenje na osnovu koje se ona sprovodi, kao ni naknadu za vlasnika predmetne parcele na ime eksproprisanog dela nepokretnosti. U konkretnom slučaju sprovedena je faktička eksproprijacija obzirom da predmetno zemljište nije formalno eksproprisano, na njemu je izgrađen asfaltni put od javnog i opšteg interesa, gde je došlo do oduzimanja deo k.p. u površini od 28m² iako ne

⁵⁹ Presuda Osnovnog suda u Nišu, 19P.br. 2210/2019 od 19.12.2019.godine.

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

postoji odluka – rešenje o oduzimanju tog zemljišta. Kako se prilikom faktičke eksproprijacije gradskog građevinskog zemljišta vlasniku ili korisniku istog isplaćuje odgovarajuća naknada u novcu prema tržišnoj ceni takvog zemljišta, dolazimo do toga da je u konkretnom slučaju sporno da li je tuženi obavezan da tužiocu isplati naknadu na ime izuzetog dela nepokretnosti kao i visina iste.

20.2.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i ocena suda

Tužilac B.K. je u tužbi i tokom postupka isticao da je vlasnik katastarske parcele, te da je Grad Niš tokom izvošenja radova u vidu postavljanja asfaltnog puta, faktički zauzeo dao parcele. Za izuzeti deo parcele nije sproveden postupak eksproprijacije i tuženi nije doneo rešenje o eksproprijaciji, niti je tužiocu isplatio naknadu za izuzimanje parcele. Dokaze je predložio i troškove postupka tražio i opredelio.

Tuženi Grad Niš osporio je tužbeni zahtev tužioca, te predložio da sud odbije tužbeni zahtev. Troškove postupka je tražio i opredelio.

Radi utvrđivanja spornih činjenica, sud je u dokaznom postupku, postupajući na osnovu člana 7. st. 2. ZPP, izveo dokaze koje su stranke predložile, izvršio je uvid u pisane dokaze predložene uz tužbu i tokom postupka i to prepis Lista nepokretnosti, nalaz i mišljenje veštaka iz oblasti geodezije, nalaz i mišljenje veštaka građevinske struke.

Iz prepisa lista nepokretnosti Službe za katastar nepokretnosti utvrđeno je da je k.p. upisana kao zemljište pod zgradom i vinograd prve klase, po vrsti gradsko građevinsko zemljište, privatna svojina tužioca B.K.

Nalazom i mišljenjem veštaka iz oblasti geodezije utvrđeno je da ulicu čine više parcela kao i deo parcele tužioca u površini od 28m². Ova površina zauzeta je formiranjem ulice i u potpunosti je asfaltirana, što se da uočiti iz priloženog veštačenja.

ИЗВЕШТАЈ ВЕШТАКА

Решењем Основног суда Ниш, суд [REDACTED] одређен сам за вештака по предмету 19П-2210/2019, са задатком да утврдим мере и границе заузећа кп.бр. [REDACTED].

По подацима Службе за катастар непокретности Ниш, катастарска парцела број [REDACTED] Ниш-Бубањ, на следећи начин:

А лист [REDACTED] ште под зградом у површини од 101 м²
виноград 1. класе у површини од 304 м²,
Укупно: 405 м²

Б лист: Приватна својина
[REDACTED]

Парцела број [REDACTED] налази у реону градског грађевинског земљишта и за тај део је урађен катастар непокретности 2011. године, и на лицу места сачињава део улице [REDACTED].

У В И Ђ А Ј

Увиђај на лицу места, идентификација парцеле, снимање фактичког стања и вештачење је извршено дана 03.08.2019. године без присуства странака.

Увиђајем на лицу места [REDACTED] ушао у састав улице [REDACTED] север-југ-исток. Улица [REDACTED] иде ка југу а затим ка истоку и завршава се код парцеле бр. [REDACTED].

Улица је потпуно асфалтирана, са постављеним ивичњацима, и асфалт је углавном до ограда плачева. Тротоари не постоје, само понегде где је већа ширина улице.

На улици је изведена инфраструктура (водовод, електроводови, ПТТ водови, канализација).

Узимајући у обзир снимљене, а касније обрађене податке са лица места, документације из списка предмета и катастарског стања, дајем следећи:

НАЛАЗ И МИШЉЕЊЕ

Улица [REDACTED] сачињавају делови више парцела, међу којима је и [REDACTED] да се протеже правцем север-југ-исток. Почиње на северној страни од улице [REDACTED] иде ка југу у дужини од 320 метара, одакле скреће на исток у дужини од 83 метра, докле је и асфалтирана.

У описаној дужини улица је потпуно асфалтирана, са постављеним ивичњацима, и асфалт је углавном до ограда плачева. Поједини делови од коловоза до ограда су углавном бетонирани. Тротоари не постоје, само понегде где је већа ширина улице.

Ширина улице је од 4.5 до 5.9 метара а ширина коловоза је од 4 до 4.8 метара.

На улици је изведена инфраструктура (водовод, електроводови, ПТТ водови, канализација).

Снимањем фактичког стања а у каснијем стадијуму упоређивањем са катастарским стањем, утврдио сам да је део парцела [REDACTED] 31 са површином од 28 м² ушао у формирању улице [REDACTED], у следећим мерама и границама:

- са северне стране, до осталог дела [REDACTED] дужини од 11.64 метра,
- са источне стране, до кп [REDACTED] ни од 2.28 метра,

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

██████████
-са јужне стране, до кп.бр. ██████████ дужици од 11.64 метра,
-са западне стране, до кп.бр. ██████████ рини од 2.52 метра.

На скици вештачења овај део је офарбан црвеном бојом.

Овим констатујем да је тужи ██████████
прилаз бр. 39, за изградњу ██████████ заузета површина
од 28 м² од ██████████ Бубањ.

Заузети део је у потпуности асфалтиран.

У Служби за катастар непокретности Ниш не постоји податак о времену градње
улице.

У прилогу је дат графички приказ парцел ██████████ са делом улице.

ТРОШКОВИ ВЕШТАЧЕЊА

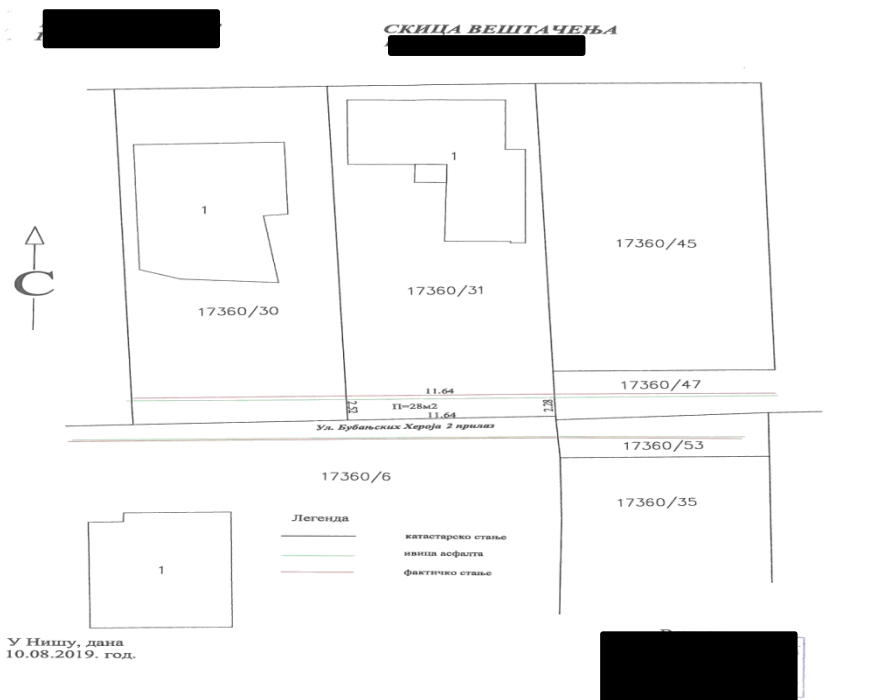
На име материјалних трошкова, награде за вештачење и израду налаза,
исплатити износ од 15.000 динара. Молим суд да наложи рачуноводству суда да
изврши исплату по приложеном НАЛОГУ ЗА ИСПЛАТУ.

У Нишу, дана
10.08.2019. год.

Вештак

██████████
Г.С. У. ██████████

Slika br. 1: Nalaz i mišljenje veštaka geodezije



Slika br. 2: Skica veštačenja

Veštačenjem veštaka geodezije tokom postupka utvrđena je površina zauzetog dela parcele, i njena tržišna vrednost. Trajnim zauzimanjem dela navedene nepokretnosti, tuženi je izvršio faktičku eksproprijaciju, bez prethodno sprovedenog postupka formalnog određivanja ekspropisane nepokretnosti. Potraživanje naknade za izuzeto zemljište ne zastareva, i ukoliko naknada nije utvrđena rešenjem nadležnog organa u upravnom postupku ili odlukom suda, može se uvek tražiti.

Za utvrđivanje visine naknade za ekspropisani deo parcele sud je izveo dokaz veštačenjem veštaka građevinske struke. Ranijem sopstveniku nepokretnosti pripada pravno na naknadu određenu po tržišnoj ceni izuzetih nepokretnosti, a prema okolnostima u momentu donošenja prvostepene odluke o naknadi, te je veštak prilikom određivanja visine naknade za ekspropisanu nepokretnost uzeo u obzir tržišnu cenu i na osnovu toga zasnova svoje mišljenje.

Судски вештак

Налаз судског вештака по предмету 19 П бр. 2210/19

тј. да рационални купац за конкретну некретнину неће платити више него што би платио другу некретнину сличне намене и квалитета.

6. ПРОЦЕНА ТРЖИШНЕ ВРЕДНОСТИ ЗЕМЉИШТА

Улазни подаци за процену тржишне вредности земљишта, утврђени према претходној анализи и запажањима:

КП и КО:	[REDACTED]	- I фаза
Просторна регулатива:	[REDACTED]	грађевинско земљиште
Врста земљишта:	[REDACTED]	постоји
Инфраструктура примарна:	[REDACTED]	постоји
Инфраструктура секундарна:	[REDACTED]	377+28=405,00 м2
Површина:	[REDACTED]	правоугаоник
Облик парцеле:	[REDACTED]	становање и улица
Намена парцеле:	[REDACTED]	терен је у паду
Конфигурација:	[REDACTED]	добра
Повезаност са саобраћаницама:	[REDACTED]	[REDACTED]
Градска зона:	[REDACTED]	[REDACTED]
Локација:	[REDACTED]	није атрактивна
Тренутно стање:	[REDACTED]	становање и улица

ТРЖИШТЕ НЕКРЕТНИНА				
Вредност некретнине		у порасту	✓ стабилна	у опадању
Интересовање за куповину	високо	✓ средње	ниско	не постоји
Интересовање за изнајмљ	високо	средње	✓ ниско	не постоји
Просечно време за отуђење	<3 месеца	3-6 месеци	6-12 месеци	✓ > 12 месеци

6.1. Усвојена методологија процене са образложењем

Предметна некретнина, односно земљиште се третира као неизграђено грађевинско земљиште. Наведена чињеница описане у тачкама 2 и 3 су меродавне за формирање цене земљишта на дан процене и одређују приступ и начин на који ће се вршити процена тржишне вредности земљишта, те с обзиром на то, примењиваће се метода упоредне вредности као најадекватнији показатељ тржишне вредности предметне парцеле.

6.2. Метода упоредне вредности

Упоредном методом утврђена је просечна цена предметног земљишта према подацима преузетим из Регистра о промету непокретности РГЗ Републике Србије у ком су евидентирани цене из уговора о купопродаји непокретности на истој локацији. Вредност исказана Решењем о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2019.г. на територији Града Ниша, представља просечну цену 1м2 за целу 5. зону којој иначе припада предмета парцела, док се исказана процена у овом налазу односи за конкретну парцелу која је оцењена у односу на изабране компаратива а који се налазе на истој локацији као и предметна парцела.

Усклађивање

Просечна јединична цена је добијана на основу изабраних компаратива и упоредних карактеристика.

Јединична цена компаратива је најпре коригована:

- за 0%, без корекције, с обзиром да се ради о прометованим некретностима евидентираним у Регистру промета непокретности РГЗ РС,
- за временски период, односно временску дистанцу од објаве понуде

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Судски вештак

л.инж.граф.

Налаз судског вештака по предмету 19 П Бр. 2210/19

ТРЖИШНА ВРЕДНОСТ ЗЕМЉИШТА

	предметна некретнина	компаратив бр. 1	компаратив бр. 2	компаратив бр. 3	компаратив бр. 4
Подаци опарцели Градска општина Катастарска општина Катастарска парцела					
Врста земљишта	неизграђено грађевинско	неизграђено грађевинско	неизграђено грађевинско	неизграђено грађевинско	неизграђено грађевинско
Адреса		Турличка	Димитрија Лека	Турличка	Белотиначка
Удаљеност од центра (км)	5,00	4,20	4,20	4,20	4,50
Зона	5.	5.	5.	5.	5.
Инфраструктура примарна					
приступни пут	асфалт	асфалт	асфалт	асфалт	шљунак
водовод	да	да	да	да	да
канализација	да	да	да	да	не
тротоар	не	не	не	не	не
јавна расвета	да	да	да	да	да
Инфраструктура секундарна					
Геометријске карактеристике					
површина	405,00	519,00	319,00	208,00	28,00
облик	правоугаоник	троугао	правоугаоник	троугао	трапез
Друга ограничења (намена прена ГУП-у)	становање и улица	становање	становање	становање	улица

УЛАЗНИ ПОДАЦИ

Извор података		РГЗ	РГЗ	РГЗ	РГЗ
Продајна/трж. цена	укупно (€)	25.950,00	11.803,00	10.400,00	1.160,00
Површина	м2	405,00	519,00	319,00	28,00
Јединична цена	€/м2	50,00	37,00	50,00	41,43

Врста трансакције		купопроодаја	купопроодаја	купопроодаја	купопроодаја
усклађивање (понуда/реализација)		1,00	1,00	1,00	1,00
усклађивање продајна цена	укупно (€)	25.950,00	11.803,00	10.400,00	1.160,00
усклађивање једин. цена	€/м2	50,00	37,00	50,00	41,43

Датум трансакције (понуђе)		07.06.2019.	12.07.2019.	31.10.2019.	20.09.2018.
усклађивање		1,00	1,00	1,00	1,00
усклађивање једин. цена	€/м2	50,00	37,00	50,00	41,43

Власничка права		укупијено	укупијено	укупијено	укупијено	укупијено
усклађивање		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
усклађивање једин. цена	€/м2	50,00	37,00	50,00	50,00	41,43

КОМПАРАТИВНА МАТРИЦА		Предметна некретнина је :							
		гора	39%	гора	39%	гора	39%	иста	40%
Локација и зона	40%	гора	39%	гора	39%	гора	39%	иста	40%
Инфраструктура примарна	10%	иста	10%	иста	10%	иста	10%	иста	10%
Инфраструктура секундарна	10%	боља	13%	боља	13%	боља	13%	боља	13%
Површина	10%	гора	9%	боља	11%	боља	12%	боља	13%
Облик	10%	боља	13%	иста	10%	боља	13%	боља	13%
Поз. у односу на саобраћ.	10%	гора	7%	гора	7%	гора	7%	гора	7%
Друга ограничења (намена)	10%	гора	7%	гора	7%	гора	7%	боља	13%
Процентуално угоређење	%		98%		97%		101%		109%
Јед. ЦЕНА након упоређења	€/м2		49,00		35,89		50,50		45,16

Израчуната јед. цена	€/м2	45,14
Средњи курс €	21.11.2019.	117,5344
Израчуната јед. цена	дин/м2	5.305,13
Јединична цена /заокружено	дин/м2	5.305,00

*Напомена: Усваја се заокружена вредност израчунате јединичне цене.

[redacted] грађ.

Налаз судског вештака по предмету 19 П бр. 2210/19

II. МИШЉЕЊЕ

На основу свега напред наведеног, као и стања на лицу места, те спроведеног прорачуна процене тржишне вредности земљишта, дајем следеће мишљење:

Тожишна вредност [redacted], уписане у лист непокретности [redacted] не 405,00 м2 на дан вештачења износи:

5.305,00 динара/м2

односно сходно заузетој површини од 28м2 за изградњу [redacted] прилаз, утврђеној од стране вештака геодетске струке износи:

м2 28,00 x 5.305,00 дин/м2 = 148.540,00 динара

Средњи курс еура Народне банке Србије на дан 21.11.2019.г. је 1€ = 117,5344 динара.

Овај налаз и мишљење су сачињени у четири истоветна примерка, од којих су три предата Основном суду у Нишу, а један је задржао вештак.

Вештак на име вештачења потражује износ од 15.000,00 динара у бруто износу, а у свему према трошковнику датом у прилогу. Уплату извршити на текући рачун вештака [redacted] бр. [redacted]-55.

У Нишу, новембар 2019.г.

Судски вештак за област грађевинарства

[redacted]

11.г.)

КОНСТРУКЦИЈЕ

Slika br. 3: Mišljenje veštaka za oblast građevinarstva

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

Iz priloženog nalaza i mišljenja veštaka građevinske struke utvrđeno da je tržišna vrednost iznosi 5.305,00dinara po jednom metro kvadratnom, te da za zauzetih 28 m² ukupna vrednost iznosi 148.540,00dinara.

Na osnovu napred navedenog, brižljivom ocenom svakog dokaza posebno, svih dokaza kao celine, primenom materijalnog prava na utvrđeno činjenično stanje sud je našao da tužiocu kao vlasniku parcele čija je površina delimično izuzeta radi izgradnje ulice, bez prethodno sprovedenog postupka formalne eksproprijacije i bez isplate naknade, pripada naknada za to zemljište. Što se tiče visine naknade za izuzetu nepokretnost sud je utvrdio da ona iznosi 5.305,00din. po m² obzirom da procenu tržišne vrednosti predmetne nepokretnosti je dao veštak i da tuženi nije ima primedbe na tako procenjeni iznos. Sud je stavom drugim presude tuženog obavezao da tužiocu isplati iznos parničnih troškova, shodno odredbi člana 153 sta.3 i člana 154. ZPP-a⁶⁰

20.2.4. Zapažanja o radu suda

U ovom predmetu odlučivano je o zahtevu za naknadu za oduzeto gradsko građevinsko zemljište u privatnoj svojini tužioca u površini od 28 m². U konkretnom slučaju tužilac je pre pokretanja tužbe, Sekretarijatu za investicije Gradske uprave Grada Niša uputio podnesak sa zahtevom za izjašnjenje u pogledu nekoliko tačaka. Pre svega zahtev je obuhvatao izjašnjenje Sekretarijata za investicije Gradske uprave Grada Niša o postojanju akta – odluke kojim je utvrđen javni interesa, a na osnovu koga su izvođeni građevinski radovi na k.p., a koji se odnose na saobraćajnu infrastrukturu. Zahtev je obuhvatao i izjašnjenje o projektu na osnovu koga su izvođeni građevinski radovi – asfaltiranje ulice, kao i da li postoji u konkretnom slučaju dozvola izdata od nadležnog organa za obavljanje radova na saobraćanoj infrastrukturi. Zahtev je bio uperen i na izjašnjenje Sekretarijata za investicije Gradske uprave Grada Niša u pogledu postojanja plana saobraćajne infrastrukturne mreže sa označenjem svih ulica koje su bile u planu i koje su asfaltirane do 2017.godine na k.p.

⁶⁰ Član 153. st. 3 i član 154. ZPP

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Gradska uprava je tužiocu uputila podnesak kojim obaveštava tužioca da je isti zahtev prosledila JP Direkciji za izgradnju grada, obzirom da sve pozicije u zahtevu se odnose na period do 2017.godine kada je JP Direkcija bila nadležna. JP Direkcija je po prijemu zahteva, obavestila tužioca da na isti ne može odgovoriti obzirom da sve poslove vezane za dobijanje javnog interesa radi Sekretarija za investicije Gradske uprave Grada Niša. Obzirom da tuženi nije utvrdio javni interes kao osnov oduzimanja private svojine, jer pomenute službe u svojim odgovorima neosnovano uskraćuju davanje traženih informacija i neosnovano delegiraju nadležnost među sobom, tužilac je tužbom tražio utvrđivanje osnova i visine naknade za eksproprisanu nepokretnost, kao nesumnjivo pasivno legitimisana stranka u ovoj pravnoj stvari.

Vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za eksproprisanu nekretninu, koja je oduzeta iz njegovog poseda bez prethodno sprovedenog upravnog postupka o izuzimanju zemljišta iz poseda. Ovo se dešava u situaciji kada nije zaključen sporazum o naknadi, niti je vođen vanparnični postupak za određivanje naknade. U situaciji kada dolazi do potpunog ili delimičnog oduzimanja prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretninama radi izgradnje objekata od javnog interesa, ili izvođenja radova mora biti zasnovano na zakonom sprovedenom postupku eksproprijacije. Bez sprovođenja formalnog postupka eksproprijacije ne može se opravdati javnim interesom faktičko zauzimanje poseda.

Članom 2. Stava 2. Zakona o putevima⁶¹, propisano je da u slučaju kada je zemljište planskim aktima organa jedinice lokalne samouprave i faktičkim radnjama na terenu, izvedenim radi popravke i održavanja puta, privedeno odgovarajućoj nameni ulice u naseljenom mestu i na taj način postalo sredstvo u javnoj svojini, a nadležni organ nije sproveo upravni postupak i doneo rešenje o izuzimanju zemljišta iz poseda, raniji vlasnik ima pravo na naknadu po osnovu faktičke eksproprijacije.

U slučaju faktičke eksproprijacije fizička ili pravna lica su lišena prava vlasništva, obzirom da uspostavljanje pređašnjeg stanja nije moguće zbog izgradnje objekta, te vlasniku pripada pravo da traži naknadu za oduzete nekretnine, koja se određuje u skladu sa odredbama Zakona o eksproprijaciji. Faktička eksproprijacija predstavlja slučajevne izgradnje objekta od javnog interesa ili izvođenja drugih radova od javnog interesa, koji imaju za posledicu potpuno

⁶¹ Zakon o putevima, *Sl. Glasnik Republike Srbije*, br.46/91,52/91, 53/93, 67/93, 48/94, 42/98 i 101/05

Postupak za određivanje naknade za eksproprisano nepokretnost

ili delimično oduzimanje prava svojine fizičkih ili pravnih lica, bez prethodne odluke o utvrđivanju javnog interesa ili rešenja o eksproprijaciji. Upravo se iz razloga odsustva zakonom utvrđenog postupka eksproprijacije faktička eksproprijacija razlikuje od formalne. U takvoj situaciji vlasnik je onemogućen raspolaganja nepokretnošću, ne može da je koristi, proda, pokloni. Iz tog razloga vlniku jedino preostaje da podnese tužbu nadležnom sudu protiv korisnika eksproprisane nepokretnosti.

Sud je u konkretnom predmetu utvrdio da tužiocu kao vlasniku parcele čija je površina delimično zauzeta radi izgradnje ulice, bez prethodno sprovedenog upravnog postupka utvrđivanja eksproprijacije i bez isplate naknade, pripada naknada za izuzeto zemljište. Ovakav stav suda proizilazi iz činjenice da je članom 58. st. 1. Ustavom Republike Srbije propisano da se Ustavom jemči pravo na mirno uživanje svojine, kao i da pravo svojine može biti oduzeto ili ograničeno samo u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona, uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne. Pored ustavnih garancija, pravno na imovinu štiti se i čl. 1 Protokola uz Evropsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda⁶², donetu u Rimu 1950.god., kojim je predviđeno da svako fizičko i pravno lice ima pravo na neometano uživanje svoje imovine, te da niko ne može biti lišen svoje imovine, osim u javnom interesu i pod uslovima predviđenim zakonom i opštim načelima međunarodnog prava.

Cilj i svrha vođenja sudskog postupka radi određivanje naknade za eksproprisano nepokretnost, kada prethodno nije došlo do sporazuma stranaka o visini naknade jeste da se putem načela usmenosti, neposrednosti i kontradiktornosti, obezbedi ravnopravnost stranaka u postupku eksproprijacije. (Stanković, Trgovčević – Prokić: 2015) Obzirom da u konkretnom slučaju došlo do faktičkog zauzeća dela k.p. tužioca, a radi utvrđivanja istog, kao i površine i obima zauzeća sud je izveo dokaze uvid u listu nepokretnosti, kao i veštačenje od strane veštaka geodezije.

U pogledu visine naknade za eksproprisano građevinsko zemljište, sud je svoju odluku zasnovano na nalazu i mišljenju veštaka građevinske struke, uz obrazloženje da je procena tržišne vrednosti utvrđena od strane veštaka, te da tuženi nije imao primedbe na procenjeni iznos, kao i na ličnost i nalaz veštaka. Sud je u toku postupka zatražio od Poreskog organa uprave

⁶² Konvencija za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda, s Protololima 1,4,6,7,12, i 13

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

izveštaj o proceni tržišne vrednosti ove parcele, međutim Poreski organ uprave nije odgovorio pozitivno – odnosno nije hteo da se izjasni u konkretnom slučaju. Sud je uzimajući u obzir činjenicu da je procena tržišne vrednosti nepokretnosti koju daje poreski organ uprave, iako jeste relevantna, nije jedini dokaz o vrednosti nepokretnosti, već predstavlja samo orijentir za utvrđivanje tržišne vrednosti nepokretnosti, pri čemu stranke mogu da dokazuju istu i drugim dokaznim sredstvima kao što je u konkretnom slučaju i učinjeno veštačenjem.

20.3. STUDIJA SLUČAJA BR. 3 – predlagača J.S. protivnika predlagača JP „Elektromreža Srbije“ Beograd

20.3.1. Prethodne napomene

Vanparnični postupak koji je predmet ovog slučaja vođen je između predlagača J.S. protiv protivnika predlagača JP „ELEKTROMREŽA SRBIJE“ Beograd, a radi određivanja naknade za eksproprisan deo k.p., radi postavljanja dalekovodnog stupa u korist protivnika predlagača. Postupak je vođen pred Osnovnim sudom u Nišu, saglasno članu 13. st. 2 ZOVP, kojim je određeno da se mesna nadležnost utvrđuje prema mestu eksproprisanosti nepokretnosti. Postupak je okončan Rešenjem Osnovnog suda u Nišu, kojom je sud stavom prvim rešenja odredio naknadu za eksproprisan deo k.p., kao i naknadu na ime umanjenja vrednosti ove parcele za ustanovljeno pravo službenosti prelaza provodnika dalekovoda na delu k.p. Stavom drugim rešenja obavezao je protivnika predlagača da predlagaču plati naknadu za eksproprisan deo zemljišta sa zakonskom zateznom kamatom. Dok je stavom trećim rešenja obavezao protivnika predlagača da predlagaču plati troškove postupka.⁶³

Predmetni slučaj uzet je za analizu ovog rada iz razloga što je ovim slučajem obuhvaćen oblik nepotpune eksproprijacije, odnosno određivanje naknade za eksproprisan deo parcele ustanovljavanjem prava službenosti. Naknadu obuhvata i iznos za umanjenje vrednosti parcele ustanovljavanjem prava službenosti, kao i načina određivanja visine naknade u ovakvim slučajevima.

20.3.2. Okolnosti slučaja

Predlagač J.S. pokrenuo je vanparnični postupak za određivanje naknade za eksproprisan deo k.p. u kom postupku je naveo da na osnovu pravosnažnog rešenja Opštinske uprave opštine Doljevac – Odeljenja za privredu i finansije izuzet deo k.p. u površini od 11,15m², radi postavljanja dalekovodnog stuba i uspostavljanja stvarne službenosti prolaza provodnika dalekovoda iznad te parcele u korist JP Elektromreža Srbije, Beograd. Kako je shodno ZOE krajni korisnik dužan da isplati nadoknadu, a ista za predmetno zemljište nije isplaćena, niti je postignut sporazum o visini naknade, to je predlagač podneo sudu predlog za

⁶³ Rešenje Osnovnog suda u Nišu, 1P1 – 213/2015 od 20.01.2016.godine.

Postupak za određivanje naknade za ekspropisiranu nepokretnost

određivanje te naknade. Predmet postupka je i naknada na ime umanjene vrednosti ove parcele za ustanovljeno pravo službenosti prolaza provodnika dalekovoda na delu u površini od 941,96m². Obzirom da pred nadležnim upravnim organom između učesnika nije postignut sporazum o isplati naknade za ekspropisiranu nepokretnost, sud je sproveo postupak i odredio visinu naknade za ekspropisani deo k.p., kao i visinu naknade na ime umanjene vrednosti k.p. ustanovljenjem prava službenosti prelaza. Sud je obavezao protivnika predlagača da predlagaču izmiri troškove postupka.

20.3.3. Zahtevi, argumentacija, dokazni postupak i odluka suda

Predlagač postupka J.S. u predlogu za pokretanje vanparničnog postupka za određivanje naknade za ekspropisani deo k.p. naveo je da je pravnosnažnim rešenjem Opštinske uprave Doljevac – Odeljenja za privredu i finansije izuzet deo k.p. radi postavljanja dalekovodnog stuba u površini od 11,5m² i uspostavljena stvarna službenost prelaza provodnika dalekovoda iznad te parcele. Predložio je da za deo uspostavljene službenosti prelaza provodnika dalekovoda, protivnik predlagača dostavi podatke o površini zauzeća, kako bi se mogla odrediti naknada preko izveštaja Poreske uprave ili veštačenjem veštaka poljoprivedne struke na okolnost umanjenja vrednosti zemljišta zbog ustanovljene stvarne službenosti, kako ispod dalekovoda tako i u zaštitnom pojasu.

Protivnik predlagača JP „Elektromreža Srbije“ nije se protivio predlogu predlagača J.S.

Tokom postupka sud je izveo dokaze uvid u pravnosnažno rešenje Opštinske uprave Doljevac – Odeljenje za privredu i finansije, Plan detaljne regulacije kompleksa trafostanice Niš – Doljevac, sa priključni dvostrukim dalekovodom, uvid u kopiju plana, izvod iz projekta dalekovoda sa visinom dalekovodnog stuba i visinom provodnika u odnosu na predmetnu parcelu, opis položaja stubnog mesta sa površinom koju ovaj stub zauzima na kp.br., kao i skicu odmerenja za stubno mesto i površinu izvođačkog pojasa u okviru koga se uspostavlja nepotpuna eksproprijacija. Radi određivanja naknade usled ustanovljene službenosti sud je zatražio izveštaj Poreske uprave o visini tržišne vrednosti za promet istih ili sličnih nepokretnosti, kao i izvođenje dokaza veštačenjem od strane veštaka poljoprivedne struke.

Uvidom u pravnosnažno rešenje Opštinske uprave opštine Doljevac – Odeljenje za privredu i finansije utvrđeno je da je ekspropisiran deo k.p. čiji je vlasnik J.S., a radi postavljanja

Postupak za određivanje naknade za eksproprijaciju nepokretnost

dalekovodnog stuba u površini od 11,5m² i ustanovljena je stvarna službenost prelaza provodnika dalekovoda iznad te parcele, u korist JP „Elektromreža Srbije“.

Na zahtev suda da dostavi obaveštenje o tržišnoj ceni predmetnog poljoprivrednog zemljišta Poreska uprava – Ekspozitura Doljevac dostavila je obaveštenje da je na osnovu podataka o tržišnoj vrednosti utvrđenoj pravosnažnim rešenjima Poreske uprave za promet istih ili sličnih nepokretnosti na tržištu, tržišna vrednost za predmetnu k.p. iznosi 70,00din. za 1m².

Veštak poljoprivredne struke, u svom nalazu i mišljenju izneo je da predmetna parcela njiva 2. klase, da je pravougaonog oblika i ravna. Prilikom procene tržišne vrednosti predmetne parcele, veštak je od elemenata ima u vidu lokaciju parcele, vrstu kulture, bonitet zemljišta, katastarsku klasifikaciju, oblik i reljef parcele, udaljenost od naseljenog mesta, način iskorišćavanja zemljišta, prilaz parceli, blizinu izgrađene infrastrukture, namenu parcele i cene za takva i slična zemljišta. Na osnovu navedenih elemenata veštak je utvrdio da je lokacija konkretne parcele povoljna, da predstavlja poljoprivredno zemljište druge klase, da je bonitet zemljišta vrlo povoljan. Veštak je takođe imao u vidu i cenu Poreske uprave, cenu za nepotpunu eksproprijaciju u sličnim predmetima, te je na osnovu navedenih karakteristika utvrdio da tržišna cena predmetne parcele iznosi 480,00din., po m², koju je na ime nepotpune eskproprijacije umanjio za 50% što iznosi 240,00din. po m², a za površinu obuhvaćenu nepotpunom eksproprijacijom od 941,96 m² utvrdio da iznosi 226.070,00dinara. Veštak je u svom nalazu obrazložio da je nepotpunom eksproprijacijom vlasniku parcele ograničeno da u širini od po 15m levo i desno od dalekovoda podiže zasade čija kruna dostiže više od 3m jer je propisana sigurnosna visina provodnika iznad obradivog zemljišta 7m. Boravak ljudi je ograničen zbog magnetnih zračenja i električnog polja, što nepovoljno utiče i na poljoprivredne kulture koje mogu da se gaje, kao i na njihov rod.

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Nalaz i mišljenje

NALAZ I MIŠLJENJE

REŠENJEM OPŠTINSKE UPRAVE [REDAKCIJA] - ODELENJA ZA PRIVREDU I FINANSIJE [REDAKCIJA] god. izvršena je

[REDAKCIJA] je vlasnik [REDAKCIJA] (Borbu) strom iz Čučine, radi postavljanja dalekovodnog stuba br.68/2z u površini od 11,15 m², u svemu prema situaciji i priložene kopije plana, kao i uspostavljanje prava službenosti prelaza provodnika [REDAKCIJA] 2 -TC Leskovac 4 – uvođenje u TC [REDAKCIJA] vima tipa bure od stuba br.68/5z do TC [REDAKCIJA] rbije – Beograd.

Napred navedena parcela nalazi se u KO Kočane, u zv.m. "krivo bresje - koprivi", sa desne strane asfaltnog puta [REDAKCIJA] odokračići između reke Južne morave i asfaltnog puta Čučina – Malošiste, njiva 2 klase ukupne površine 49,25 ari i do nje se dolazi najpre asfaltnim putem [REDAKCIJA] a potom poljskim putem. Parcela je pravouganog oblika, pravcem pružanja sever – jug. Parcela je ravna.

U vreme nepotpune eksproprijacije na parceli je zasejana lucerka.

Predlagaču pripada naknada za umanjenu tržišnu vrednost površine 941,96 m² utvrđene planom detljne regulacije kompleksa trafostanice 110/35/10kV „Niš 15” – Doljevac i naknada za potpunu eksproprijaciju na površini od 11,15 m² na kojoj je [REDAKCIJA] rešenjem Opštinske uprave – Opštine Doljevac

Procena vrednosti nepotpune i potpune eksproprijacije eksproprisanе k.p.br. [REDAKCIJA] se u skladu sa Zakonom o eksproprijaciji pri čemu se naknada za nepotpuno i potpuno eksproprisanо poljoprivredno i gradsko građevinsko zemljište određuje u novcu prema tržišnoj ceni takvog ili sličnog zemljišta kojom prilikom sam imao u vidu sledeće elemente:

- lokaciju parcele,
- vrstu kulture,
- bonitet zemljišta (klasu zemljišta),
- katastarsku klasifikaciju,
- oblik i reljef parcele,
- udaljenost parcele od naseljenog mesta,
- način iskorišćavanja zemljišta,
- prilaz parceli,
- mogućnost prenamene za drugu proizvodnju ili korišćenje,
- mogućnost mehanizovane obrade,
- blizinu izgrađene infrastrukture,
- namenu parcele,
- opštu namenu parcele,
- blizine opštih dobara (prodavnica, škole i dr.) i
- cene za takva i slična zemljišta u KO Čučina i blizoj okolini.

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Nalaz i mišljenje

- Cene iz Rešenja Opštinskog suda u Nišu 1P 1br.514/05 od 10.03.2006 god. gde je [REDACTED] 970 din./m2 KO Popovac vlasništvo [REDACTED]
- Cene iz Rešenja Poreske uprave Niš broj 464-10/431/141 od 05.05.2014 god. gde je [REDACTED] dsko građevinsko zemljište KO Trupale utvrđena cena za prenos apsolutnih prava od 1.700 din./m2 .
- Cenu iz Ugovora o kupoprodaji nepekretnosti zaključenog u Nišu dana 29.02.2012 [REDACTED] 24 kao prodvca i Pr [REDACTED] 2 kao kupca gde je [REDACTED] ture njiva, površine 5581 m2, po LN b [REDACTED] 25 evra/m2,
- Cene poljoprivrednog zemljišta koje je eksproprisanu za izgradnju koridora 10 od Niša [REDACTED] aka zaobilaznic [REDACTED] a, KO Prosek, KO [REDACTED] vlasnica cena poljoprivrednog zemljišta se kreće između 828 – 1700 din./m2,

Imajući u vidu sve napred navedene karakteristike predmetne parcele i navedene cene


PREDMETNA PARCELA PROCENJUJE SE NA 480,00 DIN./M2 KAO TRŽIŠNA CENA ZA TAKVA I SLIČNA ZEMLJIŠTA.

Nepotpunom eksproprijacijom vlasniku parcele ograničeno je da u širini od po 15 m. levo i desno od dalekovoda u zaštitnom pojasu podiže zasade čija kruna dostiže više od 3 m. jer je propisana sigurnosna visina provodnika iznad obradivog zemljišta 7,0 m., a sigurnosno rastojanje između provodnika i krune zasada minimum 5,0 m., a sigurnosna visina i udaljenost provodnika pri normalnom radu dalekovoda od žičane mreže u poljima (napr. vinogradi, voćnjaci, novo groblje i sl.) iznosi minimum 5,75 m. Takođe, navodnjavanje parcele je ograničeno jer se ne mogu koristiti rasprskavajući sistemi za navodnjavanje kako ne bi ugrozili rad dalekovoda. Boravak ljudi je takođe ograničen u ovom pojasu zbog magnetnih zračenja i električnog polja, što nepovoljno utiče i na poljoprivredne kulture koje mogu da se gaje kao i na njihov rod, te na bazi toga procenjujem da se vrednost parcele umanjuje za 50% od tržišne cene od 480 din. što iznosi 240 din./m2 i to za površinu u zaštitnom pojasu od 941,96 m2, a za stubno mesto površine 11,15 m2 cena za potpunu eksproprijaciju je 480 din./m2

Prilikom procene umanjene vrednosti parcele imao sam u vidu, da je parcela poljoprivredno zemljište, da se u vreme nepotpune ekproprijacije koristila za proizvodnju lucerke kao nezamnljive stočne hrane u ishrani stoke pa vlasnik ovu kulturu može da gaji i posle prolaska dalekovoda, ali zato ne može da vrši prenamenu parcele, dok na preostalom delu parcele van zaštitnog pojasa vlasnik može parcelu da koristi prema njegovom nahodjenju, te sa aspekta poljoprivredne proizvodnje u vreme veštačenja nema umanjene vrednosti na preostalom delu parcele.

Na bazi napred navedenih elemenata i parametara **UMANJENJE TRŽIŠNE VREDNOSTI PARCELE IZNOSI:**

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

Nalaz i mišljenje 

UMANJENJE VREDNOSTI PARCELE 941,96 M² X 240 DIN. 226.070 DIN.
POVRŠINA ZA STUBNO MESTO – POTPUNA EKSPROPRIJACIJA 11,15
M² X 480 DIN. 5.352 DIN.
UKUPNA NAKNADA IZNOSI 231.422 DIN.

Naknada za veštačenje po rešenju predmetnog Sudije iznosi 10.000 din. i ista je naplaćena od Predlagača.

U Nišu, dana 15.12.2015. god.



Slika br. 4: Nalaz i mišljenje veštaka poljoprivredne struke

Postupak za određivanje naknade za eksproprisano nepokretnost

Protivnik predlagača nije se protivio proceni tržišne vrednosti predmene parcele u iznosu od 480,00din po m², ali je imao primedbe na procenu umanjene vrednosti parcele u zaštitnom pojasu u iznosu od 50% iz razloga što okolnosti kojima se veštak rukovodio u proceni umanjenja ne spadaju u domen veštaka poljoprivredne struke, a koje okolnosti su se pre svega odnosile na navode da je boravak ljudi ograničen u ovom pojasu zbog magnetnih zračenja i električnog polja, što nepovoljno utiče i na biljne kulture koje mogu da se gaje, kao i na njihov rod.

Na primedbe protivnika predlagača veštak se izjasnio da u spisima predmet ne postoji nalaz veštaka odgovarajuće struke o štetnom uticaju električnog i magnetnog polja na ljude i biljne kulture, ali to proizilazi iz samog projekta postavljanja dalekovoda, jer ako ne postoji negativan uticaj električnog i magnetnog polja na ljude i biljne kulture, postavlja se pitanje zašto se u zaštitnom pojasu i to 15m levo i desno od dalekovoda predviđa sigurnosti pojas koji iznosi 7m, što ukazuje da u tom sigurnosnom pojasu ne mogu da se primenjuju odgovarajuće agrotehničke mere. Zbog ovakvog negativnog uticaja i ograničavajućih faktora u primeni agrotehničkih mera umanjenje tržišne vrednosti od 50% smatrao je realnim i opravdanim.

Kako je nalaz i mišljenje veštaka sud prihvatio u celosti, obavezao je protivnika predlagača JP „Elektromreža Srbije“ da predlagaču J.S. na ime naknade za eksproprisani deo k.p. radi postavljanja dalekovodnog stuba u površini od 11,15m² plati iznos od 5.352,00din, kao i naknadu na ime umanjene vrednosti ove parcele za ustanovljeno pravo službenog prolaza provodnika dalekovoda na delu u površini od 941,96m² u iznosu od 226.070,00dinara što ukupno iznosi 231.422,00dinara, sa zakonskom zateznom kamatom do konačnosti isplate. Sud je obaveza protivnika predlagača da predlagaču isplati troškove postupka u skladu sa odredbama čl. 139 ZVP, a imajući u vidu stvarne i nužne troškove predlagača.

20.3.4. Zapažanja o radu suda

U ovom vanparničnom postupku sud je odlučivao o visini naknade za ekspropisani deo k.p. čiji je vlasnik predlagač J.S., kao i visine naknade na ime umanjene vrednosti ove parcele usled ustanovljavanja prava stvarne službenosti prelaza na delu parcele. U ovom postupku pravilno je određena mesna nadležnost Osnovnog suda u Nišu, shodno odredbi član 22. st. 2 ZOUS.

Predlagač je u konkretnom slučaju tražio da se utvrdi visina naknade za izuzeti deo k.p. radi postavljanja dalekovodnog stuba i uspostavljena stvarna službenost prelaza dalekovoda, a obzirom da ista nije utvrđena pred nadležnim upravnim organom, odnosno nije postignut sporazum o isplati naknade za ekspropisanu nepokretnost. Sud je ocenom dokaza i uvidom u spise predmeta, a na osnovu odredbe član 136. st.2. ZVP, koji propisuje da će sud na ročištu izvešti i druge dokaze koji učenici predlože, ako nađe da su od značaja za određivanje naknade a po potrebi odrediće i veštačenje, kao i dredbu član 53. ZOE kojom je propisano da se u slučaju ustanovljenja službenosti naknada određuje u iznosu za koji je usled ustanovljenja procene visine naknade, na predlog punomoćnika odredio izvođenje dokaza veštačenjem od strane veštaka poljoprivredne struke.

ZOE u članu 5 st. 1., predviđa oblik nepotpune eksproprijacije, kojim je određeno da se eksproprijacijom može ustanoviti i službenost na nepokretnost ili zakup nad zemljištem za određeno vreme.⁶⁴ Reč je o velikom broju slučajeva radi postavljanja infrastrukturnih objekata (dalekovoda, vodne infrastrukture, telekomunikacija), a u kojima nisu vođeni bilo kakvi imovinsko – pravni postupci. U ovakvim slučajevima ustanovljava se službenost u korist javnih preduzeća, gde nakon utvrđenog javnog interesa, potrebno je pokrenuti postupak eksproprijacije kod nadležnog organa uprave. U slučaju ustanovljavanja prava službenosti vlasnik nekretnine ima mogućnost da traži da mu se nadoknadi šteta u pogledu dva osnova: umanjene po osnovu tržišne vrednosti nekretnine postavljanjem infrastrukturnog objekta, i po osnovu štete koja je nanesena iz gradnjom objekta. U toku vanparničnog postupka potrebno je najpre utvrditi tržišnu vrednost nepokretnosti, a nakon toga procenat umanjena vrednosti zemljišta izgradnjom objekta. Ovaj vid štete obuhvata izmaklu dobit radi onemogućavanja korišćenja ovog dela zemljišta za delatnost koja bi pripadala vlasniku zemljišta.

⁶⁴ Član 5. stav 1. ZOE

Postupak za određivanje naknade za eksproprijisanu nepokretnost

Odlučujući o visini naknade za ustanovljenu nepotpunu eksproprijaciju na predmetnoj parceli, sud je pošao od odredbe čl.1 st.1 ZOE⁶⁵, kojom je propisano da se nepokretnosti mogu eksproprijisati ili se svojina na njima može ograničiti samo u javnom interesu utvrđenom na osnovu zakona uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne, pa je imajući u vidu navedeno odlučio da naknadu za umanjenu vrednost predmetne parcele treba odrediti prema nalazu i mišljenju veštaka poljoprivredne struke, jer je veštak procenu tržišne vrednosti dao za konkretnu parcelu, imajući u vidu elemente i parameter koji opredeljuju tržišnu vrednost predmetne parcele, a koja je kao takva prihvaćena od strane oba učesnika. Prihvatljiva je ponuda umanjenja od 50% od tržišne cene predmetne parcele procenjene od strane veštaka.

⁶⁵ Član 1. stav 1. ZOE

VI ZAKLJUČCI

Jedan od najbitnijih elemenata eksproprijacije svakako predstavlja utvrđivanje visine naknade za ekspropisanu nepokretnost, kao i plaćanje utvrđene naknade ranijem vlasniku, kako bi se izvršila kompenzacija za oduzimanje njegove nekretnine. Vanparnični postupak za utvrđivanje visine naknade za ekspropisanu nepokretnost se pokreće i vodi po službenoj dužnosti. Sud u toku postupka po službenoj dužnosti utvrđuje činjenice i određuje relevantne dokaze. Sud svoju odluku o visini naknade zasniva na prethodno donešenom rešenju o eksproprijaciji.

U vanparničnom postupku mogu se javiti dileme po pitanju pravnog osnova o čemu sud vodi računa na onovu temeljnog ispitivanja opredeljenog zahteva, dostavljenih isprava i rezultata postupka, kao i na osnovu veštačenja. Sud u postupku utvrđuje i obim zauzeća nepokretnosti vlasnika, kao i visinu naknade za ustanovljavanje prava službenosti i zakupa nepokretnosti. Kod ustanovljene službenosti, mora se voditi računa o iznosu naknade za ustanovljenu službenost, ali i na iznos naknade na ime umanjenja tržišne vrednosti nepokretnosti ustanovljavanjem službenosti.

Sud u toku postupka mora voditi računa i o vrsti zemljišta koje se ekspropriše, da li je u pitanju poljoprivredno ili građevinsko zemljište. Ovo iz razloga što kod određivanja visine naknade za poljoprivredno zemljište uzima se u obzir i izgubljena korist koju bi zemljište redovnim iskorišćavanjem dalo, vodeći računa o njegovoj površini, kulturi, klasi, načinu iskorišćavanja zemljišta, cenama poljoprivrednih proizvoda uz odbitak troškova proizvodnje. Ukoliko na zemljištu postoje voćna stabla, uzima se u obzir prihod koju bi stable dala redovnom proizvodnjom, vodeći računa o plodnosti i starosti stabala.

Kod postojanja faktičke eksproprijacije, vlasnik nekretnine ima pravo na naknadu za ekspropisanu nekretninu, koja je oduzeta iz negovog poseda bez sprovođenja postupka eksproprijacije. Potpuno ili delimično oduzimanje prava vlasništva fizičkih ili pravnih lica na nekretnini, mora biti zasnovano na zakonom sprovedenom postupku eksproprijacije, a ranijem vlasniku pripada pravo na naknadu za celu nekretninu, ukoliko je onemogućeno da se koristi preostali deo nekretnine na adekvatan način.

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

Iz analize napred navedenih slučajeva iz prakse utvrđivanja visine naknade eksproprisanu nepokretnosti da se uočiti da je prilikom utvrđivanja visine naknade za eksproprisanu nepokretnost, sud je u obavezi prema ZOE da odredi visinu naknade u skladu sa tržišnom vrednošću cene u trenutku donošenja prvostepene odluke. Ova odredba zakona posmatrano iz ugla pravičnosti i pravne sigurnosti može biti upitna, obzirom da vrednost nekretnine može vremenom biti uvećana ili smanjenja, u odnosu na trenutak donošenja rešenja o eksproprijaciji. Naime, da se postaviti pitanje da li bi pravičnije bilo uzeti u obzir - tržišnu cenu u trenutku eksproprijacije nepokretnosti, kao i tržišnu cenu u toku vanparničnog postupka, pa na osnovu toga odrediti visinu naknade za eksproprisanu nepokretnost.

Do ovakvog zaključka dolazimo upravo iz razloga pravičnosti, jer u suprotnom može doći do namernog odugovlačenja donošenja rešenja o eksproprijacije ili podnošenja zahteva za utvrđivanje nepokretnosti i određivanje visine naknade za eksproprisanu nepokretnost posmatrano i iz ugla vlasnika nepokretnosti ali i korisnika eksproprijacije, a imajući u vidu da ovo pravo ne zastareva, a u cilju plaćanja umanjenog ili uvećanog iznosa naknade za eksproprisanu nepokretnost.

VII LITERATURA

Popis korišćene literature:

1. Đorđević Mihailo, Aleksić Živojin, Petrović Milan (2017) *Pravni život, Časopis za pravnu teoriju i praksu br.10/2017*, Beograd, Udruženje pravnika Srbije
2. Đundić M. Petar (2015) *Metodi izračunavanja naknade za izvršenu eksproprijaciju stranog ulaganja*, Novi Sad, Zbornik radova Pravnog fakulteta Novi Sad, Univerzitet u Novom Sadu
3. Golijan M Dragan, Jelena D Golijan (2019) *Naknada za ekspropisanu nepokretnost* Mostar, Zbornik radova Bosna i Hercegovina u izazovima različitosti
4. Kovačević – Kuštrimović Radmila, Lazić Miroslav (2008) *Uvod u građansko i stvarno pravo*, Niš, Pravni fakultet Univerzitet u Nišu
5. Kovačević – Kuštrimović Radmila (2009) *Stvarno pravo*, Niš, Pravni fakultet Univerzitet u Nišu
6. Marinković Goran, Trifković Milan, Nestorović Žarko (2013) *Eksproprijacija – uzroci i posledice*, Novi Sad, Zbornik radova 22
7. Marinković Tanasije, Krstić Ivana (2016) *Evropsko pravo ljudskih prava*, Beograd, Savet Evrope - Kancelarija u Beogradu
8. Miloradović Davor, Slavomir P. (2015) *Istorijski razvoj eksproprijacije sa posebnim osvrtom na region zapadnog Balkana* Bijeljina, Civitas
9. Milkov Dragan (2011) *Eksproprijacija između privatnog i javnog* Beograd, Anali pravnog fakulteta Beograd
10. Milijević Nedeljko (2006) *Modul 8 Građanska oblast Vanparnični postupak*, Sarajevo, Visoko sudsko i tužilačko veće Bosne i Hercegovine
11. Prica Miloš (2016) *Eksproprijacija kao pravni institut* Niš, Pravni fakultet Univerzitet u Nišu
12. Ponzić Borivoje, Rakić – Vodinelić Vesna (2010) *Građansko procesno pravo*, Beograd, Savremena administracija
13. Ponzić Borivoje, Rakić – Vodinelić Vesna (2015) *Građansko procesno pravo*, Beograd, Pravni fakultet Univerziteta Union
14. Rajović M. Veroljub (2016) *Građansko procesno pravo sa tekstom Zakona o parničnom postupku*, Beograd, Projuris
15. Rakić Goran (2011) *Indirektna eksproprijacija u oblasti stranih ulaganja* Zrenjanin, Zbornik Privrednog suda u Zrenjaninu
16. Radosavljević Zoran, Olivera Školjević (2010) *Analiza mogućnosti davanja ovlašćenja jedinicama lokalne samouprave da utvrđuju javni interes za objekte od lokalnog značaja* Užice, Stalna konferencija gradova i opština

17. Stanković Gordana, Trgovčević Prokić Milena (2015) *Komentar zakona o vanparničnom postupku* Beograd, Pravni fakultet Univerzitet u Beogradu
18. Stojanović Dragoljub (2001) *Eksproprijacija i pravična naknada* Niš, Zbornik radova
19. Stojanović Milica(2012) *Expropriation in the former and current law of the Republic of Serbia*, Niš, Faculty of Law
20. Tubić N. Bojan (2017) *Ograničenje prava na nesmetano uživanje imovine u praksi Evropskog suda za ljudska prava*, Novi Sad, Pravni fakultet Univerzitet u Novom Sadu
21. Veladžić Sadeta (2019) *Određivanje naknade za ekspropisanu imovinu sa posebnim osvrtom na faktičku eksproprijaciju* Banja Luka

Popis ostale istraživačke građe:

1. Ustav Republike Srbije, *Sl. Glasnik* 98/2006
2. Zakona o osnovama svojinskopravnih odnosa, *Sl.list SFRJ br. 6/80 i 36/90, Sl. List SRJ br.29/96 i Sl*
3. Zakon o eksproprijaciji, *Službeni glasnik Republike Srbije, br.53/95, Sl. List br.16/2001 – odluka SUS i Sl.glasnik br. 20/2009, 55/2018, odluka US i br. 106/2016*
4. Autentično tumačenje odredba čl.1, čl. 5 stav 1 I čl.53 stava 1 I 2 Zakona o eksproprijaciji, *Službeni glasnik RS, br.53/95, 23/01 – SUS, 20/09 I 53/13 –US*
5. Zakon o opštem upravnom postupku, *Sl.glasnik RS, br. 18/2016 i 95/2018*
6. Zakona o vanparničnom postupku, *25/82 i 48/88 i Sl.glasnik RS br. 46/95 – dr.zakon, 18/2005 – dr.zakon, 85/2012, 45/2013 – dr.zakon, 55/2014, 6/2015 i 106/2015 – dr.zakon*
7. Zakona o parničnom postupku, *Službeni glasnik RS, br. 72/2011, 49/213 – odluka US, 74/2013 – odluka US, 55/2014, 87/2018 i 18/2020*
8. Zakona o uređenju sudova, *Sl. Glasnik Rs, br. 116/2008, 104/2009, 101/2010, 31/2011 – dr.zakon, 78/2011 – dr. Zakon 101/2011, 101/2013, 106/2015, 40/2015 – dr. Zakon, 13/2016, 108/2016, 113/2017, 65/2018 – oluka US, 87/2018 i 88/2018 – doluka US*
9. Zakon o putevima, *Sl. Glasnik Republike Srbije, br.46/91,52/91, 53/93, 67/93, 48/94, 42/98 i 101/05*
10. *Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms*, usvojena 4. novembra 1950. godine u Rimu, stupila na snagu 3. septembra 1953. godine. Zakon o ratifikaciji Evropske konvencije za zaštitu ljuskih prava i osnovnih sloboda, „Službeni list SCG“ - Međunarodni ugovori, br. 9/2003, 5/2005, 7/2005 – ispravka i „Službeni glasnik RS“ - Međunarodni ugovori, br. 12/2010
11. Prvi Protokol uz Evropske konvencije za zaštitu ljudskih prava i osnovnih sloboda iz 1952.god.
12. James and others v. The United Kingdom, *predstavka br. 8793/79, presuda od 21. februara 1986.*
13. Odluka VSS, Rev. 4489/93, od 21.12.1993., SP, 1944/10-12

Postupak za određivanje naknade za eksproprisanu nepokretnost

- 14.** Rešenje Osnovnog suda u Pirotu, 1P1.br. 54/18 od 14.01.2020.godine.
- 15.** Presuda Osnovnog suda u Nišu, 19P.br. – 2210/2019 od 19.12.2019.godine.
- 16.** Rešenje Osnovnog suda u Nišu, 1P1 – 213/2015 od 20.01.2016.godine.

Sažetak:

Eksproprijacija predstavlja postupak oduzimanja ili ograničavanja prava vlasništva na nekretninama uz naknadu koja ne može biti niža od tržišne vrednosti nekretnine. Eksproprijacija je jedan od načina sticanja prava vlasništva odlukom nadležnog organa uprave donošenjem rešenja o eksproprijaciji, a po utvrđenom javnom interesu. Po pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji pristupa se utvrđivanju visine naknade za ekspropisanu nepokretnost.

Ukoliko korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik nepokretnosti ne zaključe sporazum o visini naknade, u roku od dva meseca od pravosnažnosti rešenja o eksproprijaciji pokreće se vanparnični postupak radi utvrđivanja visine naknade za ekspropisanu nepokretnost. Sud u postupku ispituje okolnosti slučaja, i na osnovu dokaza donosi rešenje. Pored detaljnog objašnjenja eksproprijacije, vanparničnog postupka eksproprijacije, rad obuhvata i nekoliko primera iz sudske prakse.

Ključne reči: eksproprijacija, sporazum o eksproprijaciji, vanparnični postupak, naknada

Summary:

Procedure for determining compensation for expropriated real estate

Expropriation is the process of revoking or restricting the right of ownership of real estate for a fee that cannot be lower than the market value of the real estate. Expropriation is one of the ways of acquiring the right of ownership by the decision of the competent administrative body by making a decision on expropriation, and according to the established public interest. After the decision on expropriation becomes final, the amount of compensation for the expropriated real estate is determined.

If the expropriation user and the previous owner of the real estate do not conclude an agreement on the amount of compensation, a non-litigation procedure will be initiated within two months of the decision on expropriation becoming final in order to determine the amount of compensation for the expropriated real estate. The court examines the circumstances of the case in the procedure, and makes a decision based on the evidence. In addition to a detailed explanation of expropriation, a non-contentious expropriation procedure, the paper includes several examples from court practice.

Keywords: expropriation, expropriation agreement, non-litigation procedure, compensation

BIOGRAFIJA

Kandidat Kostić Nemanja je rođen 04.03.1993. godine u Pirotu. Završio je osnovnu školu „8. Septembar“ i srednju Gimnaziju Pirot u Pirotu, društveno-jezički smer. Pravni fakultet Univerziteta u Nišu upisao je 2013. godine, a osnovne studije završio je 13. novembra 2018. godine sa prosečnom ocenom 8,52. Školske 2019/2020. godine je upisao master studije na Pravnom fakultetu Univerziteta u Nišu, opšti smer, uža Građansko-pravna naučna oblast.

U toku celokupnog osnovnog akademskog obrazovanja aktivno učestvuje u akademskim vannastavnim aktivnostima, koje su se ogledale u organizovanju mnogobrojnih tribina, simulacija suđenja, regionalnih i državnih naučnih konferencija, kao i studentskih poseta državnim institucijama od najvećeg značaja. Kandidat je u toku školske 2017/2018 godine obavljao funkciju potpredsednika Studentskog parlamenta Univerziteta u Nišu i studenta prodekana Pravnog fakulteta.

Kandidat se trenutno nalazi na pripravničnom stažu u advokatskoj kancelariji Srđana Aleksića, počev od jula 2019. godine. Kandidat tečno govori engleski, a na osnovnom nivou znanja je iz francuskog jezika.

