



Република Србија  
ВРХОВНИ СУД  
Рев 10435/2024  
03.07.2025. године  
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић и Јасмине Симовић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Драган Шаларевић адвокат из ..., против противника предлагача SERBIA ZIJIN COPPER DOO из Бора, чији је пуномоћник Млађан Марјановић адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсане непокретности, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Зајечару Гж 864/23 од 17.10.2023. године, у седници већа одржаној 03.07.2025. године, донео је

## РЕШЕЊЕ

**УКИДА СЕ** решење Вишег суда у Зајечару Гж 864/23 од 17.10.2023. године у делу првог и другог става изреке и трећем ставу изреке, и предмет у том делу **враћа** другостепеном суду на поновно суђење.

## Образложење

Пресудом Вишег суда у Зајечару Гж 864/23 од 17.10.2023. године, ставом првим изреке, преиначено је решење Основног суда у Бору Р1 28/2021 од 16.12.2022. године у првом ставу изреке тако што је одређена накнада за земљиште експроприсано решењем Градске управе Бор број 465-36/20-III-25 од 20.01.2020. године, уписано у лист непокретности ... КО ..., и то парцелу ...-шума 6.класе површине 4981м<sup>2</sup> у износу од 2.024.577,26 динара, део парцеле ...-шума 4. класе површине 1007м<sup>2</sup> у износу од 454.781,34 динара и део парцеле ...-шума 5. класе површине 15.287м<sup>2</sup> у износу од 6.903.914,94 динара, и обавезан противник предлагача да исплати предлагачу укупан износ од 9.383.273,54 динара са законском затезном каматом од 17.10.2023. године до исплате, док је захтев за исплату законске затезне камате почев од 04.11.2020. године одбијен као неоснован. Ставом другим изреке, потврђено је решење Основног суда у Бору Р1 28/2021 од 16.12.2022. године у делу става другог изреке којим је одбијен захтев предлагача за одређивање накнаде за дрвну масу преко досуђеног па до траженог износа од 720.066,66 динара, и одлука о трошковима поступка из трећег става изреке којом је противник предлагача обавезан да предлагачу накнади трошкове у износу од 367.000,00 динара са законском затезном каматом од извршности решења до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да на име накнаде трошкова жалбеног поступка исплати предлагачу износ од 60.000,00 динара у року од 15 дана од дана пријема решења.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу члана 403. став 2. тачка 2. и члана 408. ЗПП у вези члана 27. став 2. и члана 30. став 2. ЗВП, Врховни суд је нашао да је ревизија противника предлагача основана.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности. У другостепеном поступку нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка у смислу става првог наведеног члана.

Према утврђеном чињеничном стању, правоснажним решењем бр. 465-36/20-III-05 од 20.01.2020. године експроприсане су парцела ...-шума 6.класе површине 4981м<sup>2</sup>, део парцеле ...-шума 4. класе површине 1007м<sup>2</sup> и део парцеле ...-шума 5. класе површине 15.287м<sup>2</sup>, све уписане у лист непокретности ... КО ... као својина предлагача. Експропријација је извршена у корист противника предлагача ради изградње пута од копа број 4 до копа број 5, Фабрика креча у загађу. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за означене парцеле. По процени Пореске управе од 16.11.2020. године тржишна вредност једног метра квадратног земљишта за парцелу ... износи 406,46 динара а за парцелу ... и ... износи 451,62 динара. Налазом градског завода за вештачење из Београда од 13.05.2022. године тржишна вредност експроприсаних парцела као грађевинског земљишта по 1м<sup>2</sup> износи 252,00 динара (за парцелу ...), 255,00 динара (за парцелу ...) и 238,00 динара (за парцелу ...).

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је применом члана 42. Закона о експропријацији одредио накнаду за експроприсано земљиште у висини утврђеној налазом Градског завода за вештачење из Београда од 13.05.2022. године. По становишту тог суда, орган надлежан за утврђење пореза на пренос апсолутних права (Пореска управа), врши процену тржишне вредности непокретности и његов извештај је у овом случају дат искључиво на основу већ правноснажно реализованог промета истих или сличних непокретности, на истој или сличној локацији, без изласка на терен и без упоређивања са извршеним прометом непокретности са истом наменом у близини експроприсаних парцела, за разлику од налаза Градског завода за вештачење из Београда који је заснован на подацима о тржишној цени продатог грађевинског земљишта на подручју две катастарске општине у периоду од 06.02.2017. године до 06.02.2020. године (у означеном периоду није било промета грађевинског земљишта у КО ...) прибављених од Републичког геодетског завода, и уз вођење рачуна о локацији, приступу, облику, намени и инфраструктурној опремљености експроприсаних парцела.

Другостепени суд је преиначио првостепену пресуду у делу којим је одређена накнада за експроприсано земљиште и применом исте законске одредбе њену висину одредио према извештају пореске управе. По становишту тог суда, извештај тог органа је образложен тако да је нижестепени суд имао услове да накнаду одреди према процени пореске управе, што је у складу са чланом 42. Закона о експропријацији, а само изузетно и ако се на тај начин не може поуздано потврдити тржишна цена експроприсаних непокретности, висина накнаде може се утврдити вештачењем.

По оцени Врховног суда, основани су наводи ревидента да је другостепени суд у овој правној ствари погрешно применио материјално право и да због тога чињенично стање није правилно утврђено.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по тржишној цени, према околности у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади. Према члану 42. наведеног закона, накнада за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се у новцу, по тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано (став први), а процену тржишне цене из става првог тог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став други). Накнада за шумско земљиште, сагласно члану 47. став 3. Закона о експропријацији, утврђује се према одредбама члана 42. тог закона. Одредбом члана 5. став 5. Закона о шумама („Службени гласник РС“ бр. 30/10...95/18) прописано је да је шумско земљиште оно земљиште на коме се гаји шума, земљиште на коме је због његових природних особина рационалније гајити шуме, као и земљиште на коме се налазе објекти намењени газдовању шумом, дивљачи и остваривању опште корисних функција шуме, и које не може да се користи у друге сврхе осим у случајевима и под условима утврђеним тим законом.

Парцеле које су експроприсане од предлагача у катастру непокретности уписане су као шумско земљиште. Нема доказа да оне имају статус грађевинског земљишта у значењу из члана 82. Закона о планирању и изградњи, односно да су планским документом који је ступио на снагу пре доношења решења о експропријацији промениле своју намену и постале грађевинско земљиште, у смислу члана 88. наведеног закона, али да та промена није спроведена у катастру непокретности.

Орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима врши процену тржишне цене за експропријацију конкретне непокретности, користећи се и Упутством о поступку и начину утврђивања пореза на пренос апсолутних права које је донео директор пореске управе на основу члана 167. став 3. Закона о пореском поступку и администрацији („Службени гласник РС“ бр. 89/02...20/09). Према том упутству, утврђивање тржишне вредности непокретности врши се на један од два начина, проценом тржишне вредности без изласка на терен и изласком на терен. Процена тржишне вредности непокретности без изласка на терен врши се код преноса уз накнаду права својине на пољопривредном и грађевинском земљишту, на основу података о тржишној вредности утврђеној у најмање два правноснажна решења пореског органа донета у поступку утврђивања пореза на пренос апсолутних права-промета истог или сличног земљишта на тржишту, које је у истој катастарској општини, суседној или ближој катастарској парцели исте или сличне квадратуре и класе, и који је датумски најближи моменту настанка пореске обавезе која се утврђује. Процењена вредност земљишта може се умањити највише до 10% или увећати применом корективних фактора зависно од локације, близине саобраћајница, обезбеђене инфраструктуре, близине насељеног места и другог, а изузетно се може додатно умањити и за још 10% уколико се ради о земљишту које је намењено за изградњу објеката од општег јавног интереса (школе, болнице, обданишта, спортски објекти, паркови, путеви и друго).

Извештај Пореске управе од 04.11.2020. године, на основу којег је другостепени суд одредио висину накнаде садржи само податак о тржишној вредности 1м2 експроприсаних парцела, без образложења на који начин је та вредност утврђена и без позива на правноснажна решења донета у поступку утврђивања пореза на промет истог или сличног земљишта, у истој или ближеј катастарској општини, све сагласано наведеном упутству. Због тога се на основу такве, необразложене процене, не може засновати одлука о висини накнаде за земљиште експроприсано од предлагача.

Из тих разлога, побијано решење је морало бити укинато и предмет враћен другостепеном суду на поновно одлучивање о изјављеним жалбама.

У поновном поступку другостепени суд ће правилном применом одредби члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији одредити тржишну вредност експроприсаног земљишта, према његовом стварном статусу у време експропријације, на основу чињеница утврђених изведеним доказима-проценом Пореске управе о тржишној вредности експроприсаних парцела и налазима Градског завода за вештачење из Београда од 13.05.2022. године, којима је одређена тржишна вредност експроприсаних парцела не само као грађевинског земљишта, већ и као шумског земљишта, али и о накнади за засаде на тим парцелама о којем другостепени суд није одлучио.

Укинута је и одлука о трошковима поступка јер зависи од коначног исхода ове правне ствари.

Са свега наведеног, на основу члана 416. став 2. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа - судија  
Бранислав Босиљковић,с.р.**

За тачност отправка  
Заменик управитеља писарнице  
Миланка Ранковић