



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 25263/2024
09.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранке Дражић, председника већа, Марине Милановић, Весне Мاستиловић, Иване Рађеновић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., Град Краљево, чији је пуномоћник Горан Гавриловић, адвокат из ..., против противника предлагача Коридори Србије д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Драгана Николић Јовановић, адвокат из ..., ради утврђивања новчане накнаде за експроприсану непокртност, одлучујући о ревизијама предлагача и противника предлагача изјављеним против решења Вишег суда у Краљеву Гж 394/24 од 22.08.2024. године, у седници одржаној 09.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизијама предлагача и противника предлагача изјављеним против решења Вишег суда у Краљеву Гж 394/24 од 22.08.2024. године, као изузетно дозвољеним.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Краљеву Гж 394/24 од 22.08.2024. године и решење Основног суда у Краљеву Р1 91/2021 од 09.11.2023. године и предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Вишег суда у Краљеву Гж 394/24 од 22.08.2024. године, одбијене су као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Краљеву Р1 91/2021 од 09.11.2023. године, којим је одређена новчана накнада за део експроприсану кат. парц. број .. КО Ратина, у површини од 6 а 8 м², уписану у ЛН бр. .. КО Ратина, ради изградње дела ауто-пута Е-761 Појате – Прељина, деоница Крушевац (Кошеви) – Адрани, у укупном износу од 257.217,28 динара, обавезан противник предлагача да предлагачу, као сувласнику наведене непокретности са обимом удела од 5471/5499, на име накнаде за експроприсану непокртност сходно његовом уделу, исплати 273.315,92 динара, са законском затезном каматом од 09.11.2023. године до исплате и да му на име накнаде трошкова поступка исплати 197.750,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач и противник предлагача су благовремено изјавили ревизије, због погрешне примене

материјалног права, са предлогом да се о ревизијама одлучи као изузетно дозвољеним, применом одредбе члана 404. Закона о парничном поступку.

Одлучујући о дозвољености ревизија у смислу члана 404. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 72/11 ...10/23, у даљем тексту: ЗПП), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебној ревизији, ради новог тумачења права и уједначавања судске праксе по питању правичне накнаде за експроприсану непокретност у висини њене тржишне вредности, па је применом члана 404. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Одлучујући о изјављеним ревизијама, у складу са чланом 408. и чланом 420. став 1. ЗПП у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је утврдио да су ревизије основане.

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.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Града Краљева, Градске управе, Одељења за управљање имовином, Одсека за имовинско-правне послове и послове управљање имовином од 19.01.2021. године, експроприсан је уз накнаду део кат. парцеле број .. КО Ратина, површине 6 ари 8 м², уписане у ЛН бр. .. КО Ратина, чији је сувласник предлага,ч у корист РС, по предлогу противника предлагача Коридори Србије д.о.о. Београд. Према извештају Министарства финансије, Пореске управе, Одсек за контролу издвојених активности Краљево од 11.10.2021. године, утврђена је тржишна вредност пољопривредног земљишта у КО Ратина у износу од 160 динара/м², и грађевинског земљишта у износу од 185,00 динара/м². Процена је извршена на основу Упутства за процену тржишне вредности земљишта у поступку експропријације ради реализације пројекта изградње и реконструкције линијских инфраструктурних објеката од посебног значаја за РС од 28.02.2020. године и Закона о посебним поступцима ради реализације оријекта изградње и реконструкције линијских инфраструктурних објеката од посебног значаја за РС („Сл.гласник РС“ број 9/20), дата је вредност земљишта по катастарским општинама, а као упоредни параметри су коришћени подаци Одсека за контролу издвојених активности Краљево за земљиште најближе траси „Моравског коридора“ и подаци из Записника и процењеној тржишној вредности већ експроприсаног земљишта из других кат.општина у саставу јединице локалне самоуправе. Из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Живојина Миленковића и његових изјашњења на истакнуте примедбе странака, утврђено је да се предметна парцела налази у селу Ратина, између магистралног пута Краљево – Врњачка Бања и реке Западне Мораве, на удаљености од 1,46км, се као и суседне парцеле користи као пољопривредно земљиште. Вештак је за потребе процене увидом на лицу места проверио и допунио податке о предметној непокретности и то: степен и квалитет опремљености локације, односно микролокације, приступ саобраћајници, инфраструктуру итд. Предметна парцела припада неизграђеном подручју, није оптерећена помоћним или неким другим стамбеним објектом, окружена је ливадама и обрадивим парцелама и нема стандардну инфраструктуру. Вештак је извршио анализу и поређење остварених тржишних цена грађевинског земљишта на локацији и у месту где се налази предметна непокретност и у околини, па је за израду

процене применио упоредни принцип, сматрајући га као једини меродавни и поуздани методом, којим би се реално проценила тржишна вредност наведене непокретности користећи конкретне податке о прометованим вредностима грађевинског земљишта у околини Краљева који су званично објављени на Сајту РГЗ - јавни увид у регистар цена непокретности. Као компаратив за израду процене користио је остварене купопродаје грађевинског земљишта у КО Ратина 2016., 2017, 2020. и 2021. године на који начин је и тржишну вредност по м² предметне парцеле утврдио у износу од 452,66 динара/м² (3,85 евра/м²), а за део парцеле у површини од 6 ари 8 м² у укупном износу од 275.217,28 динара (2.340,80 евра), све на дан 14.02.2022. године.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом материјалног права Закона о експропријацији, Закона о планирању и изградњи и Устава РС утврдили накнаду за експроприсано земљиште у висини утврђеној из налаза и мишљења судског вештака. Према датим разлозима, Пореска управа не одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ врши њену процену на основу евидентираних промета земљишта који су пријављени ради регулисања пореза на пренос апсолутних права и представља само полазну основу за утврђивање тржишне вредности експроприсане непокретности, а странке имају могућност да предложе вештачење у циљу утврђивања тржишне цене експроприсаних непокретности и висине накнаде. Како је ступањем на снагу Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате-Прељина 10/2020-3 земљиште у границама плана, укључујући и предметну парцелу, приведено намени (изградња аутопута) и постало грађевинско земљиште, то је оцењено да предлагачу припада накнада као за грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, у висини утврђеној из налаза судског вештака, јер пропуст државног органа да изврши пренамену земљишта у катастру непокретности не може бити на штету предлагача као власника предметних парцела, због чињенице да се стање у катастру непокретности разликује од стварног стања. Оцењено је да је на основу овако изведених доказа потпуно и правилно утврђено чињенично стање за доношење одлуке о поднетом предлогу, због чега је одбијен предлог предлагача да се као доказ изведе налаз и мишљење судског вештака Мирослава Самик Милошевића од 04.07.2023. године, да се усагласе налази и мишљења судских вештака или одреди ново вештачење и прибави нова процена Пореске управе, јер би извођење ових доказа додатно одуговлачило поступак.

По оцени Врховног суда погрешно су нижестепени судови применили материјално право при одлучивању о накнади за одузето земљиште.

Према одредби члана 42. став 1. Закона о експропријацији, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано. Ова одредба је у складу са чланом 58. став 2. Устава Републике Србије којим је прописано да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

У овом случају, накнада за експроприсано земљиште одређена је на основу налаза вештака грађевинске струке Живојина Миленковића из кога произлази да је тржишна вредност м² одузетог земљишта одређена упоредном методом, за коју је

вештак користио податке преузете са тржишта о прометованим вредностима грађевинског земљишта у околини Краљева 2016., 2017, 2020. и 2021. године који су званично објављени на Сајту РГЗ - јавни увид у регистар цена непокретности. Међутим, по оцени Врховног суда, висина накнаде одређена на бази просечне цене земљишта - цена остварених прометом земљишта и неколико година пре одређивања накнаде, не представља тржишну вредност експроприсаног земљишта. Тржишна вредност земљишта је процена највероватније тржишне цене која би била остварена на одређени дан у условима фер продаје, а одређује је и карактер земљишта које је предмет промета, његов квалитет, локација и друга обележја, па је с тим у вези у погледу утврђивања тржишне вредности земљишта потребно укључити параметре као што су: локација, тренутна инфраструктурна опремљеност, присутност понуде и тражње на конкурентном тржишту под редовним околностима у контексту слободне продаје између заинтересованих лица и сл.

Из наведених разлога, погрешна примена материјалног права у овој правној ствари имала је за последицу непотпуно утврђено чињенично стање - тржишну вредност одузетог земљишта у време када се накнада одређује. Због тога су оба нижестепена решења укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће употпунити чињенични основ извођењем доказа саслушањем вештака грађевинске струке и поново оценити основаност предлога предлагача за извођење доказа новим вештачењем, те висину накнаде за експроприсано земљиште одредити по цени у време одређивања накнаде, и то за конкретно земљиште уз вођење рачуна о свим његовим карактеристикама које могу утицати на висину накнаде, а потом о поднетом предлогу донети нову, правилну и на закону засновану одлуку, за коју ће дати довољне, јасне и образложене разлоге.

Из наведених разлога, на основу члана 416. став 2. ЗПП одлучено је као у стау другом изреке.

**Председник већа – судија
Бранка Дражић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић