



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 11233/2025
26.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Татјане Миљуш, председника већа, Јасмине Стаменковић и Владиславе Милићевић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа Драган Драгићевић, адвокат у ..., против противника предлагача ЈП „Србијагас“ из Новог Сада, чији је пуномоћник Александар Тодоровић, адвокат у ..., ради одређивања новчане накнаде за непотпуну експропријацију, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 251/25 од 10.04.2025. године, у седници одржаној 26.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Ваљеву Гж 251/25 од 10.04.2025. године.

ОДБИЈАЈУ СЕ као неосновани захтеви предлагача и противника предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка.

Образложење

Решењем Вишег суда у Ваљеву Гж 251/25 од 10.04.2025. године, одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено је решење Основног суда у Убу Р1 48/23 од 18.12.2024. године, којим је у ставу 1. изреке обавезан противник предлагача да предлагачу на име накнаде за непотпуно експроприсане непокретности по решењу Општинске управе општине Уб, број 465-839/2022-04 од 03.02.2023. године, исплати на име умањења тржишне вредности кп. бр. 1660 КО ..., износ од 960.163,05 динара, на име умањења тржишне вредности кп. бр. 1661 КО ..., износ од 3.694.332,82 динара, на име умањења тржишне вредности кп. бр. 1663 КО ..., износ од 390.812,70 динара, за директну штету на парцели износ од 39.458,25 динара, за умањени приход у наредном периоду износ од 39.689,00 динара, за трошкове промене структуре земљишта – трошкови санације земљишта износ од 52.540,00 динара, са затезном каматом почев од доношења решења 18.12.2024. године, па до исплате; у ставу 2. изреке обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова ванпарничног поступка плати износ од 225.000,00 динара, са законском затезном каматом почев од извршности решења па до исплате.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, противник предлагача

је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права.

Предлагач је поднео одговор на ревизију. Трошкове је тражио за састава одговора на ревизију.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. став 6. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, 72/11... 18/20 и 10/23 – други закон) и чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку – ЗВП, па је нашао да ревизија није основана.

Према утврђеном чињеничном стању, правоснажним решењем Општинске Управе Уб, Одељења за послове урбанизма, обједињене процедуре и имовинско-правне послове број: 465-839/22-04 од 3.02.2023. године, усвојен је предлог овде противника предлагача ЈП „Србијагас“ за непотпуну експропријацију земљишта у циљу изградње Разводног гасовода РГ-13 Београд - Ваљево - Лозница, и успостављено је право службености на парцелама уписаним у лист непокретности бр. 554 КО ... као приватна својина овде предлагача АА и то: на кп. бр. 1660, њива 3. и 4. класе, која има површину од 1.31.64 ха, у делу од 0.01.19 ха; на кп. бр. 1661, њива 3. и 4. класе, која има површину од 1.01.17 ха, у делу од 0.17.89 ха. и на кп. бр. 1663, њива 3. класе, која има површину од 2.22.28 ха, у делу од 0.11.76 ха. У поступку утврђивања новчане накнаде, првостепени суд је прибавио извештај пореског органа о тржишној цени предметних непокретности, као и информацију о локацији, а обављено је и вештачење преко вештака геометра, вештака грађевинске струке и вештака пољопривредне струке. Вештак геодетске струке идентификовао је предметне парцеле и на скици са увиђаја приказао границе службености пролаза гасовода преко парцела, као и границе радног појаса и границе заштитног појаса гасовода. Према налазу вештака геометра, службеност пролаза трасе гасовода простире се лево и десно у ширини од по 6 метара од осовине гасовода и на кп. бр. 1660 заузима површину од 0.01.19 ха, на кп. бр. 1661 заузима површину од 0.17.89 ха и на кп. бр. 1663 заузима површину од 0.11.76 ха. Ужи заштитни појас трасе гасовода простире се лево и десно у ширини од по 30 метара од осовине гасовода и на кп. бр. 1660 заузима површину од 0.20.52 ха, на кп. бр. 1661 заузима површину од 0.74.50 ха и на кп. бр. 1663 заузима површину од 0.58.30 ха. Вештак грађевинске струке изјаснио се о тржишној вредности кп. бр. 1660 и кп. бр. 1661 и о умањењу тржишне вредности истих због успостављања службености пролаза трасе гасовода. У наведеном налазу и мишљењу вештак је извршио процену вредности парцела применом компаративне методе поређења продаје. У погледу тржишне вредности парцела предлагача, вештак је на основу пројектованих карактеристика предметних парцела, анализе тржишта, приказаних компаратива и усклађивања истих, закључио да после кориговања јединичних цена од 5-10%, тржишна вредност парцела предлагача износи 8,00 евра по м², односно 936,31 динара по м². На основу наведеног, тржишна вредност кп. бр. 1660, која има површину од 13.164 м² износи 12.325.584,84 динара, а тржишна вредност кп. бр. 1661, која има површину од 10.117 м² износи 9.472.648,27 динара. У погледу процене умањења тржишне вредности кп. бр. 1660, вештак је имао у виду да се ради о грађевинском земљишту, трасу гасовода, наведену површину земљишта на коме је успостављено право службености од 119 м², ужу зону заштите појаса гасовода од 2.052

м², укупну површину парцеле од 10.117 м², те чињеницу да се успостављањем права службености мењају урбанистички услови за целу парцелу. На основу наведеног вештак се изјаснио да умањење вредности парцеле бр. 1661 износи 7,79%, а у новчаном износу 960.163.05 динара. Процењујући умањење тржишне вредности кп. бр. 1661, вештак је даље имао у виду да је, према налазу вештака геометра, наведена парцела пресечена на три целине што смањује грађевински потенцијал земљишта, па је мишљење вештака да је умањење вредности кп. бр. 1661 од 39%, што у новцу износи 3.694.332,82 динара. Према налазу и мишљењу вештака пољопривредне струке процена вредности умањења кп. бр. 1663 КО ... у површини од 2.22.28 ха, услед успостављања права службености пролаза трасе гасовода кроз ову парцелу износи 5% у односу на тржишну вредност целе ове парцеле без овог терета, што је у новчаном износу умањења од 390.812,70 динара. Према налазу и мишљењу вештака пољопривредне струке, директна штета на парцели 1663 КО ..., услед пролаза трасе гасовода, износи 39.458,25 динара, изгубљени принос у наредном периоду у износу од 39.689,00 динара, а трошкови санације земљишта износе 52.540,00 динара. Директна штета је рачуната на бази пољопривредне културе пшенице која је била засејана на предметној парцели у време извођења радова на постављању трасе гасовода на парцели, а огледа се у комплетном роду, уз одбитак неизвршених радова (трошкови бербе, жетве, превоз до економског дворишта).

На основу утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су утврдили накнаду за умањену вредност земљиште које је експроприсано ради изградње Разводног гасовода РГ – 13 Београд – Ваљево – Лозница, као и стварну штету и изгубљену добит и обавезали противника предлагача да предлагачу исплати износе према налазу и мишљењу судског вештака грађевинске и пољопривредне струке са припадајућом законском затезном каматом, применом чланова 42. и 53. Закона о експропријацији.

По оцени Врховног суда, а супротно наводима ревизије, побијано решење засновано је на правилној примени материјалног права. Одредбом члана 1. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“, бр.53/95... 106/16) прописано је да се непокретности могу експроприсати или се својина на њима може ограничити само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне. Одредбом члана 5. даље је прописано да експропријацијом може да се установи и службеност на непокретности или закуп на земљишту на одређено време (непотпуна експропријација). Одредбом члана 42. истог закона прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано (став 1), да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2). Одредбом члана 53. прописано је да у случајевима установљења службености накнада се одређује у износу за који је, услед установљења службености, смањена тржишна вредност земљишта или зграде, која се одређује по поступку за одређивање накнаде прописане овим законом.

Управо је предмет захтева, између осталог, утврђење и исплата накнаде за експропријацијом установљену службеност пролаза гасовода кроз парцеле тужиоца

(непотпуна експропријација). У тој ситуацији, сагласно цитираним законским одредбама, неопходно је утврдити тржишну вредност земљишта на којем је установљена службеност у корист туженог, коју, између осталог, одређује и карактер тог земљишта, квалитет, класа, место налажења, удаљеност односно близина насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност непокретности. Процену тржишне цене даје надлежни орган за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на промет непокретности, односно Пореска управа. Али, Закон о експропријацији не искључује утврђивање висине тржишне вредности експроприсаних непокретности вештачењем у ванпарничном поступку, када се висина накнаде утврђује оценом налаза и мишљења судског вештака одговарајуће струке, који приликом утврђивања тржишне вредности узима у обзир све релевантне параметре и корективне факторе. Међутим, будући да се ради о непотпуној експропријацији код које земљиште остаје у својини и државини власника, предмет накнаде је разлика између тржишне вредности непокретности и такве вредност коју земљиште има услед успостављене службености.

Са тим у вези, неосновани су ревизијски наводи противника предлагача да су нижестепени судови погрешно применили члан 53. Закона о експропријацији зато што накнаду нису ограничили искључиво на површину дела парцела на којем је установљена службеност пролаза. Ово стога што наведена законска одредба не прописује да се накнада одређује према површини земљишта обухваћеној службеношћу, већ према умањењу тржишне вредности земљишта или зграда услед установљења службености. То умањење може се одразити и на преостали део катастарске парцеле, ако због положаја трасе, заштитног појаса, ограничења у начину коришћења, смањене функционалности, смањене могућности располагања или других тржишно релевантних околности целина непокретности трпи умањење тржишне вредности.

У конкретном случају, за потребе изградње Разводног гасовода РГ – 13 Београд – Ваљево – Лозница, у складу са Просторним планом подручја посебне намене наведеног гасовода, установљена је стварна службеност на предметним парцелама предлагача, на основу правноснажног решења Општинске управе Уб, Одељења за послове урбанизма, обједињене процедуре и имовинско-правне послове, којим је усвојен предлог противника предлагача ЈП „Србијагас“ из Новог Сада за непотпуну експропријацију предметних парцела. Нижестепени судови су, полазећи од правноснажног решења о непотпуној експропријацији и налаза и мишљења судских вештака, утврдили висину накнаде за умањење тржишне вредности непокретности настало услед установљења службености, у ком делу су нижестепени судови дали јасне, образложене и на закону засноване разлоге.

Наводи ревизије да предлагач и након установљења службености остаје власник предметних парцела и да земљиште може и даље да користи не доводе до другачије одлуке. Управо зато што се ради о непотпуној, а не потпуној експропријацији, предлагачу није досуђена накнада за одузимање права својине, већ накнада за умањење тржишне вредности непокретности услед ограничења права својине установљењем службености, па

наведена чињеница, сама по себи, нема утицаја на процену умањења тржишне вредности непокретности.

Неосновано је и позивање ревизије на другачију судску праксу нижестепених судова. Одлуке донете у другим предметима са истоврсном чињеничноправном садржином, на које се ревизија позива, не могу саме по себи бити разлог за другачију одлуку у овој правној ствари, јер висина накнаде код установљења службености зависи од конкретних околности сваког случаја: врсте и положаја непокретности, површине и положаја трасе, обима и интензитета ограничења, могућности даљег коришћења земљишта, као и утицаја тих ограничења на тржишну вредност непокретности. У овом предмету нижестепени судови су правилно применили материјално право када су накнаду одредили према умањењу тржишне вредности предметних непокретности као последицу установљене службености, а не према површини земљишта која је непосредно обухваћена трасом гасовода.

У погледу накнаде стварне штете и изгубљене добити, ревизијом се не оспорава правилност примене материјалног права на основу ког су ови захтеви усвојени у складу са налазом и мишљењем вештака пољопривредне струке.

Како не постоје разлози због којих је ревизија изјављена, као ни разлози на које ревизијски суд пази по службеној дужности, Врховни суд је, применом одредбе члана 414. став 1. Закона о парничном поступку, одлучио као у ставу првом изреке.

Врховни суд је одбио захтев предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка, имајући у виду да трошкови настали поводом одговора на ревизију не представљају нужне трошкове за одлучивање о ревизији, у смислу одредбе члана 154. став 1. Закона о парничном поступку. Такође, одбијен је и захтев противника предлагача за накнаду трошкова ревизијског поступка будући да није успео са ревизијом.

**Председник већа – судија
Татјана Миљуш, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић