



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2482/2025
11.12.2025. 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 Милан Динић адвокат из ..., против противника предлагача „Електромрежа Србије“ АД Београд, чији је пуномоћник Софија Илић, адвокат из ..., ради одређивања накнаде за непотпуну експропријацију, одлучујући о ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Нишу Гж 5993/2023 од 13.11.2024. године, у седници одржаној 11.12.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Нишу Гж 5993/2023 од 13.11.2024. године и решење Основног суда у Нишу Р1 85/23 од 06.09.2023. године и предмет **враћа** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Основног суда у Нишу Р1 85/23 од 06.09.2023. године, ставом првим изреке, одређена је новчана накнада за извршену непотпуну експропријацију - установљење службености пролаза проводника далековода у површини заштитног појаса у корист Републике Србије а за потребе противника предлагача на парцели 179 површине 3361м² и уписане у лист непокретности број 300 КО ..., по смањеној тржишној цени од 3.971,87 динара по 1м², односно укупно 13.349.741,88 динара. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да на име накнаде за непотпуну експропријацију извршену на наведеној парцели исплати предлагачу износ од 13.349.741,88 динара са затезном каматом од 06.09.2023. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да на име трошкова поступка исплати предлагачу износ од 252.987,34 динара са затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Нишу Гж 5993/2023 од 13.11.2024. године одбијена је као неоснована жалба противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Нишу Р1 85/23 од 06.09.2023. године.

Против правноснажног решења донетог у другом степену противник предлагача је благовремено изјавио ревизију због битних повреда одредаба парничног поступка.

Одлучујући о изјављеној ревизији, на основу 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.

Према утврђеном чињеничном стању, правноснажним решењем надлежног органа управе Града Ниша бр. 465-147/2022-04 од 28.07.2022. године извршена је непотпуна експропријација на делу парцеле 179 КО ... у површини од 33а 61м², ради постављања проводника далековод са заштитним појасом. Пореска управа је проценила тржишну вредност означене парцеле као грађевинског земљишта на износ од 4.804,00 динара по 1м². Вештачењем је тржишна вредност парцеле утврђена у износу од 7.943,75 динара по 1м², и њено умањење због установљавања стварне службености од 50%.

На основу тако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је одредио накнаду за непотпуно експроприсану непокретност у висини утврђеној налазом вештака. По становишту тог суда, заснованом на одредби члана 41. став 2. и члана 42. став 1. Закона о експропријацији, накнада се не може одредити према процени Пореске управе јер је она паушална и заснована на непроверљивим параметрима, за разлику од налаза вештака који је стручан и објективан.

Другостепени суд је одбио жалбу противника предлагача и потврдио првостепено решење. По налажењу тог суда, у овој правној ствари чињенично стање је правилно и у потпуности утврђено, и на тако утврђено чињенично стање је правилно примењено материјално право, а у образложењу ожалбеног решења дати су довољни и јасни разлози због којих је накнада одређена према налазу вештака, а не према процени Пореске управе. Жалбени наводи да вредност предметне парцеле није правилно одређена, поткрепљени изјашњењем Центра за вештачење и процене из Новог Сада оцењени су као неосновани, јер је предметно земљиште неизграђено грађевинско земљиште које се налази у близини стамбеног насеља, тако да је сва инфраструктура доступна.

По оцени Врховног суда, који по службеној дужности пази на правилну примену материјалног права, оно је у овој правној ствари погрешно примењено и због тога чињенично стање није у потпуности утврђено.

Одредбом члана 53. Закона о експропријацији прописано је да се у случају установљења службености накнада одређује у износу за који је, услед установљења службености, смањена тржишна вредност земљишта или зграде, и да се та накнада одређује у поступку за одређивање накнаде прописаном тим законом.

Процену тржишне вредности земљишта, сагласно члану 42. став 2. Закона о експропријацији, врши орган надлежан за утврђење пореза на пренос апсолутних права на непокретности, с тим да није искључена могућност да се ради утврђења тржишне цене одреди вештачење или изведу други предложени докази.

Пореска управа даје образложену процену тржишне цене непокретности на основу правноснажно реализованих процена у предметима одређивања пореза на промет земљишта на најближим, односно сличним локацијама. У конкретном случају, Пореска управа је на основу података о процењеној вредности две парцеле у КО ... прометованих током 2022. године, утврђене правноснажним решењима од 24.03.2022. године и 30.05.2022. године, утврдила тржишну цену предметне парцеле у износу од 4.804,00 динара по 1м². Процена Пореске управе је дата на основу Одлуке Града Ниша о локалним комуналним таксама („Службени лист Града Ниша“ број 102/14 ... 18/18), са напоменом да на тржишну вредност утичу и корективни елементи – инфраструктурна опремљеност земљишта, близина саобраћајница и друге околности.

Налазом вештака од 16.05.2023. године тржишна вредност 1м² предметне парцеле утврђена је у износу од 7.943,75 динара. Ова вредност утврђена је применом компаративне методе, као просечна цена формирана на основу података о извршеном промету четири парцеле у КО ... током 2022. године, наведених у регистру цена непокретности Републичког геодетског завода.

По оцени ревизијског суда, нижестепени судови су у овој правној ствари пропустили да дају убедљиве разлоге због којих не прихватају процену Пореске управе, а прихватају налаз и мишљење вештака, имајући у виду знатну разлику у погледу процењене тржишне вредности парцеле по 1м², при чему је закључак нижестепених судова да процена Пореске управе представља најнижи износ накнаде коју суд може одредити произвољан.

Према одредби члана 30. став 2. ЗВП, у ванпарничном поступку сходно се примењују одредбе Закона о парничном поступку, ако тим или другим законом није друкчије одређено. Одредбом члана 271. став 1. ЗПП прописано је да ако странка има примедбе на налаз и мишљење судског вештака доставиће их у писаном облику, у року који суд одреди за изјашњење. Према ставу 2. те одредбе, странка може да ангажује стручњака или другог вештака уписаног у регистар судских вештака, који може да сачини примедбе на достављени налаз и мишљење или нов налаз и мишљење у писаном облику, које на рочишту за главну расправу суд може да прочита и дозволи том лицу да учествује у расправи, постављањем одређених питања и давањем објашњења. Том одредбом (став 3. и 4) прописано је и да ће суд на рочишту да расправи примедбе и покуша да усагласи налазе и стручна мишљења вештака, а ако се они не усагласе, односно ако сматра да битне чињенице нису довољно расправљене, одредиће ново вештачење које ће бити поверено другом вештаку, и о томе обавестити странке.

Противник предлагача је у овом поступку доставио писано изјашњење од 14.06.2023. године које је сачинио Центар за вештачење и процене из Новог Сада, а у којем су изнете примедбе како на процену Пореске управе тако и на процену судског вештака, али је дата и процена тржишне вредности предметне парцеле у износу од 158,00 динара по 1м², заснована на подацима о прометној цени три парцеле прометоване током 2022. године, уз компарацију тих парцела са предметном парцелом по критеријумима локације, инфраструктуре и могућности градње. Примедбе на налаз судског вештака стављене су и на проценат умањења тржишне вредности предметне парцеле услед установљавања стварне службености, и образложене су њеном локацијом, односно чињеницом да се она налази у зони заштитног зеленила и слободних површина.

Нижестепени судови у таквој ситуацији нису са довољном пажњом размотрили ове примедбе на процену Пореске управе и налаз вештака, нити су поступили сагласно члану 271. ЗПП.

Из тих разлога, оба нижестепена решења су укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће имати у виду изнете примедбе и по истима поступити, а по потреби извешће и друге предложене доказе ради правилног утврђивања тржишне вредности предметне парцеле и обима у којој је она умањена због установљавања права стварне службености проласка далековода.

Са свега наведеног, на основу члана 416. став 2. ЗПП у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић