



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 2849/2025
01.10.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Гордане Комненић, председника већа, др Илије Зиндовића и Марије Терзић, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., Град ..., чији је пуномоћник адвокат Драган Шаларевић из ..., против противника предлагача „Serbia Zijin Copper“ d.o.o. Бор, са седиштем у Бору, чији је пуномоћник Млађан Марјановић, адвокат из ..., ради накнаде, одлучујући о ревизији противника предлагача, изјављеној против решења Вишег суда у Зајечару Гж 648/24 од 09.10.2024. године, у седници одржаној 01.10.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Зајечару Гж 648/24 од 09.10.2024. године и решење Основног суда у Бору Р1 25/21 од 26.01.2023. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновно одлучивање.

Образложење

Решењем Основног суда у Бору Р1 25/21 од 26.01.2023. године, ставом првим изреке, усвојен је предлог ранијег сопственика АА из ... и одређена накнада за експроприсано земљиште у КО ... и то за парцеле ближе означене у том ставу изреке, у укупном износу од 11.372.216,15 динара и обавезан противник предлагача да ранијем сопственику исплати назначени износ са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом другим изреке, усвојен је предлог ранијег сопственика АА из ... и одређена накнада за засаде на катастарским парцелама ближе описаним у том ставу изреке, у износу од 4.850.930,74 динара и обавезан корисник експропријације – противник предлагача да ранијем сопственику исплати назначени износ са законском затезном каматом од дана пресуђења до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је корисник експропријације да ранијем сопственику накнади трошкове поступка у износу од 440.250,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности решења до коначне исплате.

Решењем Вишег суда у Зајечару Гж 648/24 од 09.10.2024. године, ставом првим изреке, одбијене су жалбе пуномоћника предлагача и противника предлагача, а решење Основног суда у Бору Р1 25/21 од 26.01.2023. године у изреци под један и два,

потврђује. Ставом другим изреке, преиначено је је исто решење у изреци под три тако што је корисник експропријације – противник предлагача обавезан да ранијем сопственику АА из ... на име накнаде трошкова поступка исплати износ од 365.000,00 динара са законском затезном каматом од дана извршности. Ставом трећим изреке, одбијен је захтев пуномоћника предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног другостепеног решења, противник предлагача је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374. став 1. ЗПП и погрешне примене материјалног права.

Предлагач је доставио одговор на ревизију са предлогом да се ревизија одбије као неоснована.

Врховни суд је испитао побијано решење у смислу члана 408. у вези члана 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11 ... 10/23), члана 27. став 2. и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку ("Службени гласник РС", бр. 25/82 ... 106/15) и утврдио да је ревизија противника предлагача основана.

У поступку није учињена битна повреда одредаба поступка из члана 374. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, нити је учињена нека друга битна повреда поступка.

Према утврђеном чињеничном стању, од предлагача су одузете одређене непокретности по решењу Градске управе Бор број 465-101/21-111/05 од 17.03.2021. године. Између предлагача и противника предлагача није постигнут споразум о накнади у смислу члана 61. Закона о експропријацији, због чега су се стекли услови да се у ванпарничном поступку одреди накнада за одузето земљиште.

Полазећи од одредбе члана 42. Закона о експропријацији, првостепени суд је прибавио извештај Пореске управе Бор, на околност утврђивања висине вредности одузетих парцела и висине вредности засада који су постојали на предметним парцелама. Према извештају назначене Пореске управе од 13.10.2021. године, вредност одузетог земљишта опредељена је на износ од 11.372.260,15 динара. Висина накнаде за засаде на назначеним парцелама опредељена је на износ од 4.850.930,74 динара. По предлогу противника предлагача, одређено је и вештачење од стране Градског завода за вештачење у Београду. Према налазу и мишљењу Градског завода за вештачење у Београду, вредност засада на одузетим парцелама је опредељена на износ од 4.850.930,74 динара, што је у складу са налазом који је дала и Пореска управа Општине Бор. Међутим, вредност одузетих парцела опредељена је на износ од 4.560.768,00 динара.

На овако утврђено чињенично стање, нижестепени судови су закључили да у погледу висине вредности одузетих парцела треба прихватити извештај који је дала Пореска управа Општине Бор. Пореска управа је надлежна да изврши процену вредности непокретности приликом утврђења пореза на пренос апсолутних права, па стога није прихваћен налаз и мишљење Градског завода за вештачење у Београду. Ово из разлога што је тај налаз урађен без изласка на терен. Осим тога, извештај Пореске управе Бор је образложен и странкама је била дата могућност да уложи примедбе на процену, али и суду да изврши анализу процене тржишне вредности предметних

непокретности. Пореска управа није паушално проценила тржишну вредност непокретности, јер је поступала у складу са чланом 42. став 2. Закона о експропријацији.

По оцени Врховног суда, због погрешне примене материјалног права у овој правној ствари није правилно и потпуно утврђено чињенично стање.

Наиме, стоји чињеница да је првостепени суд у складу са чланом 42. Закона о експропријацији прибавио мишљење – извештај Пореске управе Бор ради утврђивања висине вредности одузетих парцела и засада на истим. Међутим, нису дати довољни и јасни разлози зашто се не прихвата и налаз Градског завода за вештачење Београд. Пореска управа даје процену висине вредности непокретности у случају утврђивања пореза на пренос апсолутних права. Вештак када обавља вештачење у смислу утврђивања вредности непокретности узима и одређене додатне параметре, служи се парафикатима, упоређује се вредност парцела на том подручју које су по положају сличне тим парцелама и по квалитету земљишта. Осим тога, ни Пореска управа није доставила парафикате да би се могла проверити правилност процене везано за цену одузетих непокретности. Првостепени суд није покушао ни да изврши усаглашавање мишљења везано за вредност непокретности које су предмет спора. У конкретном случају појављује се велика разлика према извештају Пореске управе у погледу вредности тих парцела у односу на процењену вредност од стране Градског завода за вештачење. У том смислу било је неопходно предузети додатне кораке ради утврђивања тржишне вредности одузетих непокретности. Изнета правна аргументација нижестепених судова није довољна да би се могло закључити да треба прихватити вредност која је опредељена од стране Пореске управе. У том смислу, било је неопходно прибавити додатне доказе ради оцене реалности процене по назначеном извештају од стране Пореске управе, а уколико се није могла утврдити тржишна вредност одузетих парцела, постоји могућност одређивања додатног вештачења. Тек на основу правилне оцене изведених доказа везано за утврђивање правилне тржишне вредности одузетих парцела и оценом свих тих доказа, може се донети одлука у складу са законом.

Првостепени суд ће поступити по примедбама Врховног суда и након правилног и потпуног утврђења чињеничног стања донеће одлуку у складу са законом.

Имајући у виду изнето, на основу члана 416. став 2. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија
Гордана Комненић,с.р.**

**За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић**