



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД**  
**Рев 4300/2018**  
**14.11.2019. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

Врховни касациони суд у већу састављеном од судија: Весне Поповић, председника већа, Божидара Вујичића и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Соња Поповић, адвокат из ..., против туженог Града Новог Сада, кога заступа Правобранилаштво Града Новог Сада, ради исплате, одлучујући о ревизији тужиоца изјављеној против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 267/18 од 31.01.2018. године, у седници одржаној 14.11.2019. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија тужиоца изјављена против пресуде Апелационог суда у Новом Саду Гж 267/18 од 31.01.2018. године.

**Образложење**

Пресудом Основног суда у Новом Саду П1 7182/16 од 02.11.2017. године, усвојен је тужбени захтев па је обавезан тужени да тужиоцу плати 1.497.112,50 динара са законском каматом почев од 02.11.2017. године до исплате, као и да му накнади трошкове парничног поступка од 195.885,56 динара са законском каматом од извршности пресуде до исплате.

Пресудом Апелационог суда у Новом Саду Гж 267/18 од 31.01.2018. године, ставом првим изреке делимично је усвојена жалба туженог и првостепена пресуда преиначена, тако што је тужени обавезан да тужиоцу плати 1.185.092,00 динара (уместо досуђених 1.497.112,50 динара), док је преко досуђеног износа тужбени захтев одбијен, а у преосталом непреиначеном делу првостепена пресуда потврђена. Ставом другим изреке одбијен је захтев туженог за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, тужилац је изјавио ревизију због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану одлуку, применом члана 408. Закона о парничном поступку („Сл. гласник РС“ број 72/11, ...55/14), па је нашао да је ревизија неоснована.

## 2.

У поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а у поступку пред другостепеним судом није дошло до пропуста у примени или до погрешне примене које од одредаба овог Закона, па нема ни повреде из члана 374. став 1. ЗПП, на коју се ревизијом указује.

Према чињеничном стању на ком је заснована побијана одлука, тужилац је власник парцеле број .../... површине 2а 15м2, парцеле .../... површине 2а 26м2 и парцеле број .../... површине 40 м2, све њиве 3. класе и уписане у ЛН бр. ..., КО ... . Планском документацијом све три парцеле су ушле у састав улица и то: улице која још нема назив, улице ... и ... и у целости су приведене урбанистичкој намени за јавну саобраћајну површину (улице). Тужилац је уз тужбу доставио налаз судског вештака (чији налаз и мишљење прихвата), који се изјаснио да су околне парцеле смањене због формирања улица, па им је и вредност умањена, тако да тржишна вредност изузетих парцела по метру квадратном износи 2.464,00 динара, па њихова укупна тржишна вредност износи 1.185.092,00 динара. Пореска управа Регионалног центра Нови Сад је известила суд да се тржишна вредност парцела процењује на 3.112,50 динара по метру квадратном, тако да би укупна тржишна вредност ових парцела износила 1.497.112,50 динара динара, што је овај орган утврдио поређењем остварене тржишне вредности у промету оближњих сличних парцела.

Код овако утврђеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев и обавезао туженог да плати тужиоцу 1.497.112,50 динара на име накнаде тржишне вредности изузетих парцела, док је другостепени суд преиначио првостепену пресуду и тужиоцу досудио 1.185.092,00 динара, колико износи вредност ових парцела према налазу и мишљењу судског вештака.

Врховни касациони суд налази да се неосновано ревизијом указује да је побијаном одлуком погрешно примењено материјално право.

У конкретном случају, спорне парцеле бр. .../..., .../... и .../..., изузете су из поседа и права својине тужиоца и претворене у улице, сада у јавној својини, дакле у јавно добро, а да претходно поступак експропријације није спроведен. На тај начин извршена је фактичка експропријација која настаје када се на земљишту граде путеви, инфраструктурни или други објекти од јавног или општег интереса иако не постоји одлука - решење о одузимању земљишта. Кроз институт фактичке експропријације штити се ранији сопственик у односу на општину, односно град који организује градњу јавних и других добара на земљишту које није формално експроприсано. Изградњом објеката у општој употреби – улице, са потребном комуналном инфраструктуром, промењен је карактер земљишта коју чине предметне парцеле, па се више не ради о приватном, већ о јавном добру у општој употреби, који је у својини туженог града на чијој територији се налази, па је тужени у обавези да тужиоцу, као ранијем власнику, исплати накнаду за одузете парцеле, јер је тужени – непокретност (земљиште) тужиоца фактички привео одговарајућој намени, а да претходно није формално спроведен поступак одузимања непокретности (земљишта), нити је тужиоцу исплаћена одговарајућа накнада, у смислу наведених одредаба Закона о експропријацији.

Висина накнаде за одузете непокретности утврђује се применом члана 42. Закона о експропријацији („Сл. гласник РС“ бр.53/95, „Сл. гласник СРЈ“ бр.16/01, „Сл. гласник РС“ бр.23/01, ... и 106/16). Према наведеној законској одредби накнада за

експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано (члан 42. став 1. Закона). Процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима (став 2. истог члана).

Правилна примена члана 42. Закона, подразумева да се висина накнаде мора утврдити према тржишној вредности одузетог земљишта, коју, између осталог, одређује и карактер тог земљишта, квалитет, класу, место налажења, удаљеност односно близину насељеног места и асфалтног пута, постојање и удаљеност инфраструктурне инсталације и других корективних фактора који утичу на тржишну вредност одузетих непокретности. Вредност непокретности одређује се према тржишној цени у време утврђивања висине накнаде, односно у време доношења одлуке о накнади. Процену вредности даје надлежни орган за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на промет непокретности, односно надлежни орган пореске управе, узимајући у обзир све ове корективне факторе и то методом парификације, односно поређењем вредности сродних некретнина у истој катастарској општини, према већ донетим правноснажним пореским решењима, на који начин се утврђује просечна вредност која се узима као вредност конкретних парцела. На овај начин пореска управа је дала процену просечне тржишне вредности изузетих парцела у висини од 1.497.112,50 динара.

Насупрот томе, судски вештак (чији налаз је тужилац доставио уз тужбу у смислу члана 261. ЗПП), утврдио је висину тржишне вредности конкретних непокретности – парцела. Приликом утврђивања тржишне цене узео је у обзир све напред наведене параметре и корективне факторе, али и чињеницу да су због формирања улице суседне парцеле смањене, што је било од утицаја и на смањење њихове тржишне вредности, па је на тај начин утврдио укупну тржишну вредност фактички изузетих парцела тужиоцу у висини од 1.185.092,00 динара.

Имајући у виду изнето, односно да је другостепени суд у виду имао у виду процену вредности непокретности надлежног органа пореске управе, за коју основано налази да представља просечну вредност парцела које не одговарају у потпуности одузетим парцелама тужиоца, а да је судски вештак утврђивао њихову реалну тржишну вредност, Врховни касациони суд налази да је висина накнаде коју је тужени дужан накнадити тужиоцу правилно утврђена у висини од 1.185.092,00 динара, у складу са налазом и имшљењем судског вештака.

На основу изнетог, применом члана 414. став 1. ЗПП, одлучено је као у изреци.

**Председник већа – судија  
Весна Поповић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић