



**Република Србија**  
**ВРХОВНИ СУД**  
**Рев 1781/2022**  
**24.01.2024. године**  
**Београд**

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Јелице Бојанић Керкез, председника већа, Весне Станковић и Радославе Мађаров, чланова већа, у правној ствари предлагача Општине Инђија, чији је заступник Правобранилаштво Општине Инђија, против противника предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Радоје Нешковић, адвокат из ..., уз учешће умешача на страни предлагача Дирекција за изградњу општине Инђија-ЈП, сада са пословним именом ЈП „Инђија пут“, чији је заступник Правобранилаштво Општине Инђија, ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача и умешача на страни предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 607/21 од 20.10.2021. године, исправљеног решењем истог суда Гж 604/21 од 02.11.2021. године, у седници одржаној 24.01.2024. године, донео је

## **РЕШЕЊЕ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, ревизија предлагача и умешача на страни предлагача изјављена против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 607/21 од 20.10.2021. године, исправљеног решењем истог суда Гж 604/21 од 02.11.2021. године.

## **Образложење**

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 607/21 од 20.10.2021. године, исправљеним решењем истог суда Гж 604/21 од 02.11.2021. године, одбијена је жалба предлагача и умешача на страни предлагача и потврђено решење Основног суда у Старој Пазови, Судска јединица у Инђији Р1 44/17 од 12.03.2021. године, исправљено решењем истог суда Р1 44/17 од 12.07.2021. године, којим је одређена накнада у новцу за експроприсано земљиште кп бр. ..., њива ..., површине 2 хектара 41 ар 88м<sup>2</sup>, раније уписано у зк. улошку број .. КО ..., раније власништво противника предлагача у износу од 18.759.729,00 динара, обавезан предлагач Општина Инђија да противнику предлагача АА исплати наведени износ накнаде са законском затезном каматом од 12.03.2021. године до исплате и накнади трошкове поступка у износу од 1.040.000,00 динара, а одбијен захтев за накнаду трошкова поступка преко досуђеног износа до траженог износа, за износ од 175.000,00 динара.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, ревизију су благовремено изјавили предлагач и умешач на страни предлагача, због битних повреда одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Испитујући побијану одлуку применом члана 408. у вези са чланом 420. Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), у вези са чланом 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је оценио да је ревизија неоснована.

У поступку доношења побијаног решења није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју ревизијски суд пази по службеној дужности, а због битне повреде предвиђене чланом 374. став 2. тачка 12. ЗПП ревизија се по члану 407. ЗПП не може изјавити.

Према утврђеном чињеничном стању, од предлагача, као уписаног земљишно-књижног власника, експроприсано је и изузето из поседа неизграђено градско грађевинско земљиште парцеле број .. у површини од 2 хектара 41 ар 88 м<sup>2</sup> уписане у зк. ул. .. КО ..., у циљу реализације Детаљног урбанистичког плана блока .. у Инђији, ради индивидуалне стамбене изградње, како је наведено у решењу надлежног органа управе од 22.03.1996. године У управном поступку између странака није постигнут споразум о висини накнаде, а тржишна вредност одузете парцеле површине 24.188 м<sup>2</sup> је 18.759.729,00 динара.

У поступку одређивања новчане накнаде на основу чланова 41 - 43. Закона о експропријацији, нижестепени судови су обавезали Општину Инђија да власнику надокнади тржишну вредност одузете непокретности, утврђену на основу вештачења, којим су узети у обзир сви релевантни параметри и корективни фактори. Од Пореске управе, Филијала Инђија прибављена је процена вредности предметне парцеле, а након што је предлагач на рочишту 12.03.2021. године исказао спремност да исплати накнаду у износу 12.577.760,00 динара, реална тржишна вредност је утврђена на основу вештачења и изјашњења вештака Градског завода за вештачење Београд, према којој тржишна вредност по 1м<sup>2</sup> износи 775,58 динара (6,60 евра по м<sup>2</sup>), тако да укупна тржишна вредност предметне парцеле износи 18.759.729,04 динара (159.562,21 евра). Налаз и мишљење вештака Градског завода за вештачење је прихваћен, уз дате разлоге који опредељују став о прихватљивости примене компаративне методе поређења са сличним прометованим парцелама за последње три године, узимањем у обзир погодности локације земљишта за изградњу ради које је извршено одузимање и депоседирање ранијег имаоца права. Разлози због којих је предност дата вештачењу о тржишној вредности парцела у односу на прибављену процену пореске управе, подробно су наведени у одлукама нижестепених судова и по својој садржини не трпе критику везану за околност да је у међувремену земљиште изграђено и цена земљишта на предметном локалитету порасла.

Код изнетог стања ствари, по оцени Врховног суда, нижестепени судови су правилном применом материјалног права одлучили о новчаној накнади која припада ранијем књижном власнику за одузето земљиште у висини утврђене тржишне вредности од 18.759.729,00 динара.

Неосновано се ревизијом указују на погрешну примену материјалног права.

Одредбом члана 41. став 2. Закона о експропријацији („Службени гласник РС“ број 53/95...106/16), прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује према тржишној цени, према околностима у моменту закључења споразума о висини накнаде, а ако споразум није постигнут, према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади.

Сагласно наведеном, висина накнаде је утврђена према површини одузете парцеле на којој је извршена промена титулара, и тржишној вредности утврђеној на основу тржишних критеријума за земљиште према сврси за коју је експроприсано у време доношења одлуке.

Неосновани су наводи ревизије предлагача и умешача на његовој страни којима се оспорава правилност утврђења висине тржишне вредности експроприсане непокретности од стране вештака Градског завода за вештачења. Закон о експропријацији не искључује могућност утврђивања висине тржишне вредности експроприсаних непокретности вештачењем у ванпарничном поступку. Применом компаративног метода поређења предметне парцеле са сличним прометованим парцелама за последње три године, дошло се до утврђења да је тржишна вредност сличних непокретности у сталном порасту, што произлази из купопродајних уговора закључених у периоду од 2018. године до 2021. године, и за конкретну парцелу према њеним карактеристикама и локацији вредност је утврђена водећи рачуна о околностима у моменту доношења одлуке о накнади.

Неосновани су и наводи предлагача и умешача да се у конкретном случају ради о пољопривредном земљишту, а не грађевинском земљишту, те да противнику предлагача припада накнада у висини тржишне цене за експроприсано пољопривредно земљиште, што овде није случај, имајући у виду да је предметна парцела решењем Одељења за урбанизам и комунално-стамбене послове и заштиту животне средине општинске управе Општине Инђија од 22.03.1996. године, изузета из поседа књижног власника ради индивидуалне стамбене изградње према Детаљном урбанистичком плану блока .. у Инђији, чиме је пре извршеног депоседирања постала грађевинско земљиште, како то правилно закључују нижестепени судови.

Насупрот истицања ревидената, побијаном пресудом је правилно одлучено о висини и обавези исплате новчане накнаде, те о праву на законску затезну камату од 12.03.2021. године у смислу одредбе члана 277. Закона о облигационим односима.

Правилна је и одлука о трошковима поступка, донета применом одредби члана 153. Закона о парничном поступку у вези са чланом 139. Закона о ванпарничном поступку.

Приликом доношења одлуке, овај суд је ценио и остале ревизијске наводе, али је нашао да су без утицаја на другачију одлуку суда, јер су у питању наводи који су истицани у жалбама предлагача и умешача на његовој страни против првостепененог решења, које наводе је другостепени суд правилно оценио као неосноване и за ту оцену дао јасне и довољне разлоге, које овај суд прихвата.

Из изнетих разлога, на основу члана 414. Закона о парничном поступку, Врховни суд је одлучио као у изреци.

**Председник већа - судија  
Јелица Бојанић Керкез с.р.**

**За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Марина Антонић**