



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 3479/2025
11.03.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија Драгане Маринковић, председника већа, Зорице Булајић и Ирене Вуковић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., кога заступа пуномоћник Душан Рогић, адвокат из ..., против противника предлагача Коридори Србије ДОО са седиштем у Београду, ради одређивања новчане накнаде за експроприсано земљиште, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1082/24 од 25.09.2024. године, у седници одржаној 11.03.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ПРЕИНАЧУЈЕ СЕ решење Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1082/24 од 25.09.2024. године, у делу става првог изреке, тако што се одбија као неоснована жалба противника предлагача и потврђује решење Основног суда у Руми Р1 135/23 од 18.06.2024. године, преко износа од 3.869.936,00 динара, за износ од још 595.208,00 динара (укупно 4.465.144,00 динара), са законском затезном каматом од 18.06.2024. године до исплате.

ОДБАЦУЈЕ СЕ ревизија предлагача у преосталом делу, као недозвољена.

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ противник предлагача да предлагачу накнади трошкове поступка по ревизији у износу од 27.000,00 динара, у року од 15 дана од дана пријема писаног отправака овог решења.

Образложење

Решењем Основног суда у Руми Р1 135/23 од 18.06.2024. године, одређена је новчана накнада за експроприсану имовину по основу правноснажног решења Општине Рума – Општинске управе – Одељења за урбанизам и грађење број 465-26/2023 од 13.02.2023. године и то за кп бр ... пашњак и њива прве класе, пољопривредно земљиште, површине 61 ар 4 м2, уписана у лист непокретности број ... КО Рума у износу од 4.465.144,00 динара и обавезан је противник предлагача да предлагачу исплати наведени износ са законском затезном каматом од пресуђења до исплате и накнади трошкове поступка у износу од 172.913,00 динара, са законском затезном каматом од извршности до исплате.

Решењем Вишег суда у Сремској Митровици Гж 1082/24 од 25.09.2024. године, ставом првим изреке, делимично је усвојена жалба противника предлагача и

првостепено решење је преиначено, тако што се новчана накнада за експроприсану имовину по основу наведеног правноснажног решења одређена првостепеним решењем снижава и одређује у износу од 3.869.936,00 динара за некретнине наведене у изреци побијаног решења, па је обавезан противник предлагача да износ од 3.869.936,00 динара исплати предлагачу са законском затезном каматом од пресуђења, док је у преосталом делу првостепено решење потврђено. Ставом другим изреке, одбијен је као неоснован захтев предлагача за накнаду трошкова жалбеног поступка.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права, битних повреда одредаба парничног поступка и погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Врховни суд је испитао побијану одлуку применом члана 408. у вези члана 403. став 2. тачка 2. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ број 72/11 ... 18/20 и 10/23 – други закона) и члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку и утврдио да је ревизија предлагача делимично основана, а делимично недозвољена.

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.

Према утврђеном чињеничном стању правноснажним решењем Општине Рума – Општинске управе – Одељења за урбанизам и грађење од 14.02.2023. године, предлагачу је одузета имовина и то кп бр ... пашњак, њива прве класе, пољопривредно земљиште, површине 61 ар и 4 м2, уписана у листу непокретности број ... КО Рума, у корист противника предлагача. Странке нису постигле споразум о висини накнаде за одузету парцелу у управном поступку, а према извештају пореске управе од 20.10.2023. године, тржишна вредност земљишта у Руми и то њиве прве класе износи 160,00 динара по м2. Оценом налаза и мишљења вештака пољопривредне струке утврђена је тржишна вредност за наведену катастарску парцелу у укупном износу од 4.465.144,00 динара, односно 761,00 динар по м2. Вештак је тржишну вредност предметне непокретности проценила применом компаративне методе узимајући у обзир врсту земљишта, квалитет, одржавање и друге битне елементе, локацију, односно положај парцеле, бонитет, облик, намену, удаљеност од насељеног места, удаљеност од тврдог пута, осталих објеката инфраструктуре, однос понуде и тражње, нужност продавца да прода и интерес купца. Странке у поступку нису имале примедбе на налаз вештака пољопривредне струке.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања првостепени суд је одредио новчану накнаду за експроприсану непокретност у износу од 4.465.144,00 динара и обавезао противника предлагача да предлагачу исплати наведени износ са каматом од пресуђења до исплате.

Другостепени суд је преиначио првостепено решење тако што је снизио новчану накнаду одређену првостепеним решењем на износ од 3.869.936,00 динара и обавезао противника предлагача да наведени износ исплати предлагачу са каматом, налазећи да нема места примени корективног коефицијента од 20% на утврђену просечну вредност земљишта који је вештак додала из разлога што је у питању експропријација која у

себи садржи елементе монопола јер је једини купац корисник експропријације. У преосталом делу првостепено решење је потврђено.

По оцени Врховног суда, становиште другостепеног суда засновано је на погрешној примени материјалног права.

Према члану 42. став 1. Закона о експропријацији накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано, док је ставом два истог члана прописано да процену тржишне цене из става 1. овог члана врши орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима.

Сагласно наведеном, висина накнаде за експроприсано земљиште утврђује се према тржишној вредности одузетог земљишта коју одређује 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. Вредност непокретности одређује се према тржишној цени у време утврђивања висине накнаде, односно у време доношења одлуке о накнади, а процену тржишне цене даје надлежни орган за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима, односно пореска управа. Међутим, 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.

Према утврђеном чињеничном стању тржишна вредност парцеле утврђена је вештачењем на основу дефиниције тржишне вредности, као новчаног износа за који непокретност може бити размењена на отвореном и конкурентном тржишту, под нормалним околностима и добровољним путем (у одсуству било каквих концесија или принуде) у трансакцији између заинтересованих страна које поседују разуман степен информисаности о релевантним чињеницама. Применом методологије компаратива за предметну парцелу, вештак је на основу остварених промета на одређени датум и за одређене непокретности утврдила најпре просечну цену земљишта у износу од 634,00 динара по м², а затим исту увећала за 20%, јер се не ради о слободној купопродаји већ је у питању експропријација која у себи садржи елементе монопола будући да је једини купац корисник експропријације, те је тако утврђена коначна цена пољопривредног земљишта за предметну парцелу 761,00 динар по м². Имајући у виду наведено, по оцени Врховног суда погрешан је закључак другостепеног суда да у конкретном случају нема места примени корективног коефицијента од 20% на утврђену просечну цену земљишта, јер је првостепени суд уз правилну примену материјалног права утврдио висину накнаде према тржишној цени таквог земљишта, оценом налаза и мишљења судског вештака, према детаљно образложним параметрима и уз примену корективног коефицијента, на који странке у поступку нису имале примедбе. Корективни фактори су кључни елементи у процени тржишне вредности непокретности који служе да се почетна (просечна или упоредна) цена прилагоди специфичностима конкретног случаја, а што је вештак и образложила наводећи да се ради о поступку експропријације, а не о слободној купопродаји када су корективни фактори пресудни, будући да правична накнада не сме бити нижа од тржишне цене.

Зато је Врховни суд преиначио другостепено решење у делу којим је снижена новчана накнада утврђена првостепеним решењем, одбио жалбу противника предлагача и у том делу потврдио првостепено решење.

На основу члана 416. став 1. у вези члана 420. став 6. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу првом изреке.

Предлагач је ревизијом побијао другостепено решење у целини (и у делу којим је првостепено решење потврђено). Врховни суд је испитујући изјављену ревизију у том делу на основу члана 410. став 2. у вези члана 403. став 1. ЗПП, утврдио да ревизија није дозвољена.

Одредбом члана 403. став 1. ЗПП, прописано је да против правноснажне пресуде донете у другом степену странке могу да изјаве ревизију у року од 30 дана од дана достављања пресуде, а чланом 410. став 1. истог закона да ће неблаговремену, непотпуну или недозвољену ревизију одбацити решењем првостепени суд, што ако не учини Врховни суд ће неблаговремену, непотпуну или недозвољену ревизију одбацити решењем по члану 413. ЗПП.

Ревизија је ванредни правни лек који се може изјавити само против правноснажне другостепене пресуде, дакле против пресуде којом је у другом степену одлучивано о изјављеној жалби као редовном правном леку. Прелагач није изјавио жалбу против првостепеног решења, па нема право ни да изјави ревизију против другостепеног решења у делу којим је првостепено решење потврђено, иако је правноснажним другостепеним решењем одлучено о жалби противника предлагача. У таквој ситуацији, ревизија иако је изјављена против правноснажне другостепене одлуке није дозвољена, због тога што се тужилац није претходно користио редовним правним леком у другом степену.

На основу члана 413. ЗПП, Врховни суд је одлучио као у ставу другом изреке.

Предлагач је делимично успео у поступку по ревизији, па има право на накнаду трошкова за састав ревизије од стране адвоката према Адвокатској тарифи важећој у време предузимања ове парничне радње у износу од 27.000,00 динара, сразмерно вредности предмета спора са којом је успео у поступку по ревизији, па је применом члана 165. став 1. ЗПП, одлучено као у ставу трећем изреке.

**Председник већа – судија
Драгана Маринковић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић