



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 20590/2024
09.07.2026. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Добриле Страјина, председника већа, Драгане Миросављевић, Гордане Комненић, Марије Терзић и др Илије Зиндовића, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији су пуномоћници Наташа Сретеновић и Далибор Димитријевић, адвокати из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ д.о.о. Београд, чији је пуномоћник Драгана Николић Јовановић, адвокат из ..., ради одређивања новчане накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизијама предлагача и противника предлагача, изјављеним против решења Вишег суда у Краљеву Гж 638/23 од 11.06.2024. године, у седници одржаној 09.07.2026. године, донео је

РЕШЕЊЕ

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о ревизијама предлагача и противника предлагача изјављеним против решења Вишег суда у Краљеву Гж 638/23 од 11.06.2024. године, као изузетно дозвољеним.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Краљеву Гж 638/23 од 11.06.2024. године и решење Основног суда у Краљеву Р1 99/2020 од 23.12.2022. године и предмет **ВРАЋА** првостепеном суду на поновни поступак.

Образложење

Решењем Основног суда у Краљеву Р1 99/2020 од 23.12.2022. године, ставом првим изреке, одређена је новчана накнада у износу од 2.232.932,80 динара за део експроприсане к.п. бр. 287 (сада 287/1), у површини од 54 а 04 м2, уписане у лист непокретности 66 КО ..., по решењу Града Краљева, Градске управе, Одељење за управљање имовином, Одсека за имовинско-правне послове и послове управљања имовином број 465-3-18/2020-05 од 12.03.2020. године ради изградње дела ауто-пута Е-761 Појате-Прелјина, деоница Адрани-Мрчајевци-регулација реке. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да на име накнаде за експроприсану непокретност ближе описану у ставу првом изреке, предлагачу исплати износ од укупно 2.232.932,80 динара са законском затезном каматом од 23.12.2022. године до исплате. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на

име трошкова поступка исплати 257.750,00 динара, са законском затезном каматом од извршности решења до исплате.

Решењем Вишег суда у Краљеву Гж 638/23 од 11.06.2024. године, одбијене су, као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено првостепено решење.

Против правноснажног решења донетог у другом степену, предлагач и противник предлагача су благовремено изјавили ревизије, због погрешне примене материјалног права, са предлогом да се о ревизијама одлучи као изузетно дозвољеним, применом члана 404. Закона о парничном поступку.

Одлучујући о дозвољености ревизија применом члана 404. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“, бр. 72/11...10/23), Врховни суд је оценио да су испуњени услови за одлучивање о посебним ревизијама, ради новог тумачења права и уједначавања судске праксе по питању правичне новчане накнаде за експроприсану непокретност у висини њене тржишне вредности, због чега је применом члана 404. ЗПП одлучено као у ставу првом изреке.

Испитујући правилност побијаног решења донетог у другом степену применом члана 408. и члана 420. став 1. ЗПП у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је утврдио да су ревизије основане.

У спроведеном поступку није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју Врховни суд пази по службеној дужности.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Града Краљева, Градске управе, Одељења за управљање имовином, Одсека за имовинско-правне послове и послове управљање имовином од 12.03.2020. године, експроприсан је уз накнаду део к.п. 287 у површини од 54 а 04 м2 уписане у лист непокретност број 66 КО ..., чији је власник АА из ... (Град Краљево), ради изградње дела ауто-пута Е-761 Појате-Прељина, деоница Адрани-Мрчајевци-регулација реке у корист Републике Србије, сагласно јавном интересу за потпуну и непотпуну експропијацију и ппивремено заузимање непокретности утврђено Законом о утврђивању јавног интереса и посебним поступцима, ради реализације пројекта изградње инфраструктурног коридора ауто - пута Е-761, Појате - Прељина, деоница Адрани - Мрчајевци, („Службени гласник РС“, бр. 49/2019 од 08.07.2019. године) и Уредби о утврђивању просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора ауто - пута Е-761 деоница Појате - Прељина („Службени гласник РС“, бр. 98/2013). Према извештају Министарства финансија, Пореске управе, Одсека за контролу издвојених активности Краљево од 02.02.2022. године и 09.09.2021. године нижестепени судови су утврдили да је процена тржишне вредности експроприсаног земљишта у КО ... износи 147,50 дин/м2. Ради утврђења цене по 1 м2, као и укупне цене на име експроприсаног грађевинског земљишта, у току првостепеног поступка изведен је доказ вештачењем од стране судског вештака грађевинске струке Живојина Миленковића, из чијег налаза и мишљења и његових изјашњења произлази да је део предметне парцеле по врсти грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта и нема инфраструктуру, у непосредној близини је пута Краљево - Чачак (1,34 км) и реке Западне Мораве. Тржишна вредност дефинисана је на основу анализе функционалности и могуће намене, атрактивности локације, стања понуда и потражње грађевинског земљишта имајући у виду тржишне цене грађевинског земљишта на истој

локацији. Тржишна вредност предметног земљишта дата је у поређењу са више непокретности које је судски вештак идентификовао и приказао. Прикупљени подаци су из јавног сервиса РГЗ о извршеним купопродајама на овим локацијама. Судски вештак је табеларно приказао шест упоредних примера о оствареним продајама у КО Обрва, Лађевци, Милочај и Мрсаћ и упоређивањем остварених продајних цена добио вредност од 413,20 динара по м² односно 3,51 евро/м² по курсу од 117,58 динара, тако да тржишна вредност дела предметне парцеле износи 2.232.932,80 динара, односно 18.968,04 евра. Изјашњавајући се на примедбе странака, судски вештак је навео да је на основу прометованих вредности за период од 2015. године до 2021. године у реону Обрва, Мрсаћ и Милочај дошао до средње прометоване вредности. Предметна парцела је обухваћена Планом подручја посебне намене, па је процењена као грађевинско земљиште. У фактичком стању нема инфраструктуру, али да није у питању одузимање за јавну намену постојала би могућност да више власника изгради инфраструктуру или објекте по својој жељи. Скоро све парцеле које су предмет експропријације се у фактичком стању користе као њиве, па иако су неке по врсти грађевинско земљиште или грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, уједначен је критеријум цена по м². Судски вештак је анализирао продаје које објављује РГЗ и користио узореке који су даље од магистралног пута које немају инфраструктуру или имају неку инфраструктуру и од три или више је рачунао просечну цену коју одређује као реалну.

Полазећи од тако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су применом Устава РС, Закона о експропријацији и Закона о планирању и изградњи утврдили накнаду за експроприсано земљиште у висини утврђеној из налаза и мишљења судског вештака Живојина Миленковића. Према датим разлозима, Пореска управа не одређује тржишну цену експроприсане непокретности, већ врши њену процену на основу евидентираних промета земљишта који су пријављени ради регулисања пореза на пренос апсолутних права и преставља само полазну основу за утврђивање тржишне вредности експроприсане непокретности, а странке имају могућност да предложе вештачење у циљу утврђивања тржишне цене експроприсаних непокретности и висине накнаде. Како је ступањем на снагу Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора ауто-пута Е-761, деоница Појате - Прељина 10/2020-3 земљиште у границама плана, укључујући и предметну парцелу, приведено намени (изградња ауто-пута) и постало грађевинско земљиште, то су оценили да предлагачу припада накнада као за грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта, у висини утврђеној на основу налаза и мишљења судског вештака, јер пропуст државног органа да изврши пренамену земљишта у катастру непокретности не може бити на штету предлагача као власника предметне парцеле због чињенице да се стање у катастру непокретности разликује од стварног стања. Оцењено је да је на основу овако изведених доказа потпуно и правилно утврђено чињенично стање за доношење одлуке о поднетом предлогу, због чега је одбијен предлог предлагача да се као доказ изведе налаз и мишљење судског вештака Зарије Зечевића који је ангажован од стране предлагача, да се усагласе налази и мишљења судских вештака или одреди ново вештачење и прибави нова процена пореске управе, с обзиром да би извођење ових доказа додатно одуговлачило поступак.

По оцени Врховног суда, основано се ревизијом предлагача указује да су нижестепени судови погрешно применили материјално право при одлучивању о висини накнаде за одузето земљиште.

Чланом 41. став 1. Закона о експропријацији прописано је да се висина накнаде у новцу за експроприсане непокретности одређује по 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. Чланом 42. став 1. истог закона, прописано је да се накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано.

Нижестепени судови су накнаду за експроприсано земљиште одредили на основу налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке Живојина Миленковића, из ког произлази да је тржишну вредност дефинисао на основу анализе функционалности и могуће намене, атрактивности локације, стања понуда и потражње грађевинског земљишта имајући у виду тржишне цене грађевинског земљишта на истој локацији, а које податке је прибавио из јавног сервиса РГЗ о извршеним купопродајама у КО Обрва, Лађевци, Милочај и Мрсаћ за период од 2015. године до 2021. године и упоређивањем остварених продајних цена добио вредност од 413,20 динара по м² односно 3,51 евро/м² по курсу од 117,58 динара, тако да тржишна вредност дела предметне парцеле износи 2.232.932,80 динара, односно 18.968,04 евра. Међутим, не може се прихватити овако дати налаз и мишљење судског вештака, с обзиром на то да је висина накнаде одређена на бази просечне цене земљишта – цена остварених прометом земљишта неколико година пре одређивања накнаде, јер се накнада одређује по 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, како је то прописано Законом о експропријацији. Наиме, тржишна вредност земљишта је процена највероватније тржишне цене која би била остварена на одређени дан, у овом случају према околностима у моменту доношења првостепене одлуке о накнади у условима фер продаје, а одређује је и карактер земљишта које је предмет промета, његов квалитет, локација и друга обележја, па је с тим у вези у погледу утврђивања тржишне вредности земљишта потребно укључити параметре као што су локација, тренутна инфраструктура, опремљеност, присутност понуде и тражње на конкурентном тржишту под редовним околностима, у контексту слободне продаје између заинтересованих лица и слично. Осим тога, ово вештачење обавио је судски вештак који је уписан у регистар судских вештака за област грађевинарство, са ужом специјализацијом грађевински и занатски радови у високоградњи (предлагач је приговарао налазу вештака и са разлога што га је сачинило лице које није регистровано да вештачи вредност непокретности).

Предлагач је, с обзиром да је имао примедбе на налаз и мишљење судског вештака кога је одредио првостепени суд, на основу члана 271. став 1. ЗПП ангажовао судског вештака грађевинске струке Зарију Зечевића, који је сачинио нов налаз и мишљење са допуном у погледу процене тржишне вредности експроприсане парцеле. Према налазу и мишљењу тог судског вештака, предметна парцела налази се у ..., експроприсана је и налази се у обухвату Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора ауто-пута Е-761 деоница Појате-Прељина и наменом је предвиђено као грађевинско земљиште за јавну намену ауто-пут и проглашено као грађевинско земљиште. Имајући у виду да се ради о утврђивању тржишне вредности грађевинског земљишта за исти грађевински објекат ауто-пут Е-761 Појате-Прељина, вредност је утврђена на основу компаративне методе за јавно земљиште, те је с тим у вези тржишна вредност грађевинског земљишта и то за предметну парцелу 13.401.920,00 динара. Компаративи који су узети за процену овог земљишта су

компаративи за исти објекат – ауто-пут за који је цена грађевинског земљишта по м² дуж трасе на подручју општине Врњачка Бања, утврђена од стране Пореске управе – Сектора за издвојене активности Врњачка Бања. Међутим, ови налази нису усаглашени, односно првостепени суд је пропустио да поступи у складу са чланом 271. ЗПП.

Чланом 271. 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; странка може да ангажује стручњака или другог вештака уписаног у регистар судских вештака, који ће да сачини примедбу на достављени налаз и мишљење или нов налаз и мишљење у писаном облику, које суд може да прочита на рочишту за главну расправу; да ће суд на рочишту да расправи примедбу и покушаће да усагласи налазе и стручна мишљења вештака; ако се на рочишту не усагласе налаз и стручно мишљење вештака, односно ако суд сматра да битне чињенице нису довољно расправљене, одредиће ново вештачење које ће поверити другом вештаку и о томе обавестити странке, које у том случају сnose трошкове вештачења на једнаке делове.

С обзиром на напред цитирани члан Закона о парничном поступку и на знатну разлику у процењеној тржишној цени експроприсаног земљишта у датим налазима, сачињеним на основу података о промету грађевинског земљишта, било је нужно покушати усаглашавање налаза вештака (члан 271. став 4. ЗПП), а у случају да то није могуће одредити ново вештачење које ће се поверити другом вештаку (члан 271. став 5. ЗПП), како би се са сигурношћу утврдила битна чињеница за одлуку о висини накнаде експроприсаног земљишта у време доношења одлуке о накнади.

Имајући у виду наведено, по становишту Врховног суда, погрешна примена материјалног права у овој правној ствари имала је за последицу погрешно утврђено чињенично стање битно за одређивање тржишне вредности експроприсаног земљишта у време доношења првостепене одлуке о накнади. Стога су решења нижестепених судова укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак.

У поновном поступку првостепени суд ће отклонити уочене пропусте приликом утврђивања чињеничног стања у поступку који се спроводи по службеној дужности и утврдити висину накнаде за експроприсано грађевинско земљиште сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 2. Закона о експропријацији.

Укинута је и одлука о трошковима поступка, с обзиром да иста зависи од коначног исхода тог поступка.

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

**Председник већа - судија
Добрила Страјина с.р.**

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