



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 13294/2024
18.09.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Бранислава Босиљковића, председника већа, Драгане Бољевић, Јасмине Симовић, Весне Субић и Радославе Мађаров, чланова већа, у ванпарничном поступку предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Горан Гавриловић адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ доо Београд, чији је пуномоћник Драгана Николић Јовановић адвокат из ..., ради одређивања накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизијама предлагача и противника предлагача изјављеним против решења Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године, у седници одржаној дана 18.09.2025. године, донео је

РЕШЕЊЕ

НЕ ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији противника предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године.

ОДБАЦУЈЕ СЕ као недозвољена ревизија противника предлагача изјављена против решења Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године.

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године и решење Основног суда у Краљеву Р1 93/2021 од 12.09.2023. године у делу преко досуђеног износа накнаде и у погледу одлуке о трошковима поступка, и предмет **враћа** првостепеном суду на поновно суђење.

Образложење

Решењем Основног суда у Краљеву Р1 93/2021 од 12.09.2023. године, ставом првим изреке, одређена је новчана накнада за експроприсане катастарске парцеле .. у површини од 25 ари 94м² и .. у површини од 27 ари 17м² уписане у лист непокретности број .. КО Ратина, у укупном износу од 2.425.002,60 динара. Ставом другим изреке, обавезан је противник предлагача да на име накнаде за експроприсану непокретност исплати предлагачу износ од укупно 2.425.002,60 динара са законском затезном каматом од 12.09.2023. године. Ставом трећим изреке, обавезан је противник предлагача да на име трошкова поступка исплати предлагачу износ од 289.250,00 динара.

Решењем Вишег суда у Краљеву Гж 7/24 од 06.02.2024. године одбијене су као неосноване жалбе предлагача и противника предлагача и потврђено решење Основног суда у Краљеву Р1 93/2021 од 12.09.2023 године.

Против правноснажног решења донетог у другом степену обе странке су благовремено изјавиле ревизију предвиђену чланом 404. ЗПП (посебна ревизија), и то предлагач због погрешне примене материјалног права, а противник предлагача из свих законских разлога.

Одредбом члана 404. став 1.ЗПП прописано је да је ревизија изузетно дозвољена због погрешне примене материјалног права и против другостепене пресуде која се не би могла побијати ревизијом, ако Врховни суд оцени да је потребно размотрити правна питања од општег интереса или у интересу равноправности грађана, уједначити судску праксу или дати ново тумачење права. Према ставу 2. те одредбе, о дозвољености и основаности посебне ревизије Врховни суд одлучује у већу од пет судија. Означена одредба се, на основу члана 30. став 2. у вези члана 27. став 2. ЗВП, сходно примењује у ванпарничном поступку у коме се одлучује о имовинско-правним стварима.

Ревизија предвиђена наведеном законском одредбом може се изјавити само због погрешне примене материјалног права. Зато приликом оцене о дозвољености и основаности посебне ревизије противника предлагача нису разматрани његови наводи о учињеној битној повреди одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП и погрешној примени члана 136. ЗВП.

По оцени Врховног суда, о посебној ревизији противника предлагача није потребно одлучивати ради новог тумачења права.

Новчана наканда за експроприсано пољопривредно и грађевинско земљиште одређује се применом члана 42. став 1. Закона о експропријацији, према статусу које је земљиште имало у време експропријације. Појам пољопривредног земљишта дат је у члану 2. став 1. тачка 1. Закона о пољопривредном земљишту („Службени гласник Републике Србије“ број 62/06 ... 95/18), а грађевинског земљишта у члану 82. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09 ... 62/23). Одредбом члана 88. Закона о планирању и изградњи, поред осталог, прописана је дужност органа надлежног за доношење планског акта да тај документ, којим је промењена намена пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, у року од 15 дана од његовог ступања на снагу достави органу надлежном за послове државног премера и катастра (став 1) и дужност тог органа да у року од 15 дана по добијању планског документа проведе насталу промену (став 2). Према ставу 9. те одредбе, власник пољопривредног и шумског земљишта од дана ступања на снагу планског документа којим је изршена промена намене тог земљишта у грађевинско земљиште, остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са тим законом.

У конкретном случају, од предлагача је експроприсано земљиште сагласно Закону о утврђивању јавног интереса и посебним поступцима ради реализације изградње инфраструктурног коридора ауто-пута Е-761, деоница Појате - Прељина („Службени гласник Републике Србије“ број 49/19) и Уредбе о утврђивању просторног

плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора ауто-пута Е-761, деоница Појате - Прељина („Службени гласник Републике Србије“ број 98/13). Ступањем на снагу означеног планског акта предлагачево земљиште је постало грађевинско земљиште и зато се накнада одређује у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, сагласно члану 42. став 1. Закона о експропријацији у вези чланова 82. и 88. Закона о планирању и изградњи.

У овој правној ствари нема места одлучивању о посебној ревизији противника предлагача ни ради уједначавања судске праксе. У одлукама ревизијског суда, донетим у истим чињенично-правним случајевима, изражен је став да се накнада за експроприсано земљиште, које је пре доношења решења о експропријацији на основу планског акта променило намену у грађевинско земљиште, одређује у висини тржишне вредности грађевинског земљишта, и када промена намене земљишта није спроведена у катастру непокретности.

Из тих разлога, на основу члана 404. ЗПП, у вези члана 30. став 2. ЗВП, одлучено је као у првом ставу изреке.

Ревизија противника предлагача није дозвољена ни на основу члана 27. став 2. ЗВП. Према тој одредби, у поступку у коме се одлучује у имовинско-правним стварима ревизија је дозвољена под условима под којима се по Закону о парничном поступку може изјавити ревизија у имовинско-правним споровима, ако тим или другим законом није друкчије одређено. Тим законом (чланови 132-140) и Законом о експропријацији није на другачији начин решено питање дозвољености ревизије у поступку одређивања накнаде за експроприсану непокретност. Због тога се у том поступку сходно примењује члан 403. став 3. ЗПП. С обзиром да накнада одређена побијаним решењем не прелази меродавну вредност за дозвољеност ревизије у имовинско-правним споровима, то је на основу члана 413. у вези члана 420. став 6. ЗПП и члана 30. став 2. ЗВП одлучено као у другом ставу изреке.

Међутим, по оцени Врховног суда, посебна ревизија предлагача је дозвољена ради уједначавања судске праксе и примене члана 41. Закона о експропријацији, због чега је на основу члана 404. ЗПП одлучено као у трећем ставу изреке.

Одлучујући о ревизији предлагача, на основу члана 408. ЗПП, Врховни суд је нашао да је ревизија основана.

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

Првостепени суд је применом члана 41. став 2. и члана 42. Закона о експропријацији у вези са члановима 82. и 88. Закона о планирању и изградњи одредио накнаду за експроприсано грађевинско земљиште у висини од 456,60 динара по једном метру квадратном, утврђене налазом вештака грађевинске струке Милуна Славковића.

Другостепени суд је одбио жалбе странака и потврдио првостепено решење. По становишту тог суда, накнада је одређена правилном применом материјалног права, на основу налаза вештака грађевинске струке о тржишној вредности експроприсаног

земљишта, због чега је као неосноване оценио жалбене наводе предлагача о погрешној примени члана 271. ЗПП и пропусти првостепеног суда да покуша усаглашавање налаза вештака Милуна Славковића и налаза вештака којег је предлагач ангажовао да сачини нови налаз и мишљење, а у случају да се ти налази не усагласе да одреди друго вештачење које ће поверити другом вештаку.

По оцени Врховног суда, основани су ревизијски наводи предлагача да је због погрешне примене материјалног права у овој правној ствари чињенично стање неправилно утврђено.

Одредбом члана 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. Према члану 42. став 1. тог закона, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се у новцу, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није друкчије прописано.

У овом случају висина накнаде одређена је на основу налаза вештака од 20.01.2022. године, у износу од 456,60 динара по једном метру квадратном земљишта, који представља средњу вредност продајних цена грађевинског земљишта у КО Ратина остварених у прометима извршеним током фебруара 2020. године, односно фебруара и маја 2021. године. 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, на основу члана 271. став 1. ЗПП, ангажовао другог вештака уписаног у регистар вештака за област грађевинарство, са ужом специјализацијом конструкције и процена вредности непокретности. Према том налазу, тржишна вредност 1m² експроприсаног земљишта износи 1.235,35 динара и одређена је компаративном методом - на основу података о цени три парцеле у КО Ратина, прометованих током 2020. и 2021. године и применом компаративне матице, локације, површине и приступачности саобраћајницама земљишта које је експроприсано.

Одредбом члана 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 знатну разлику у процењеној тржишној цени експроприсаног земљишта у датим налазима, сачињеним на основу података о промету грађевинског земљишта у КО Ратина у истом временском периоду, 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 - тржишна цена експроприсаног земљишта у време доношења одлуке о накнади.

Следствено изложеном, усвојена је ревизија предлагача и укинута оба нижестепена решења, али само у делу преко досуђеног износа (нема основа да се решења укину у целини, јер је према члану 310. став 2. Закона о облигационим односима поверилац дужан да прими делимично испуњење обавезе, осим ако има посебан интерес да га одбије) и у том делу предмет је враћен првостепеном суду на поновно суђење.

У поновљеном суђењу првостепени суд ће отклонити уочене пропусте приликом утврђивања чињеничног стања у поступку који се спроводи по службеној дужности (без обзира што је покренут предлогом ранијег сопственика) и утврдити висину накнаде за експроприсано граевинско земљиште сагласно члану 42. став 1. у вези члана 41. став 2. Закона о експропријацији, уз урачунавање одређене накнаде као делимичног испуњења обавезе противника предлагача.

Одлука о трошковима поступка је укинута јер 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 четвртом ставу изреке.

Председник већа - судија
Бранислав Босиљковић, с.р.

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић