



Република Србија
ВРХОВНИ СУД
Рев 1973/2025
18.12.2025. године
Београд

Врховни суд, у већу састављеном од судија: Татјане Матковић Стефановић, председника већа, Татјане Ђурица, Јасминке Обућина, Татјане Миљуш и Иване Рађеновић, чланова већа, у правној ствари предлагача АА из ..., чији је пуномоћник Горан Гавриловић, адвокат из ..., против противника предлагача „Коридори Србије“ ДОО Београд, ради утврђивања висине новчане накнаде за експроприсану непокретност, одлучујући о ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Краљеву Гж 699/24 од 05.11.2024. године, у седници одржаној 18.12.2025. године, донео је

Р Е Ш Е Њ Е

ДОЗВОЉАВА СЕ одлучивање о посебној ревизији предлагача изјављеној против решења Вишег суда у Краљеву Гж 699/24 од 05.11.2024. године.

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија предлагача изјављена против решења Вишег суда у Краљеву Гж 699/24 од 05.11.2024. године у делу одлуке о накнади за биљне културе (кукуруз) на експроприсаним парцелама у износу до 119.946,96 динара.

УКИДАЈУ СЕ решење Вишег суда у Краљеву Гж 699/24 од 05.11.2024. године и решење Основног суда у Краљеву Р1 164/2021 од 19.01.2024. године у делу одлуке о накнади за земљиште и одлуке о трошковима поступка и у том делу предмет враћа првостепеном суду на поновни поступак.

О б р а з л о ж е њ е

Решењем Вишег суда у Краљеву Гж 699/24 од 05.11.2024. године, потврђено је решење Основног суда у Краљеву Р1 64/2021 од 19.01.2024. године.

Решењем Основног суда у Краљеву Р1 64/2021 од 19.01.2024. године ставом један изреке утврђена је новчана накнада за део експроприсане КП 2391 у површини од 11а 43м², део кп 2410 у површини од 7а 69м², део кп 2411 у површини од 11а 95м² и део кп 2392/1 у површини од 17а 91м², све уписане у листу непокретности број 642 КО ..., ради изградње дела аутопута Е-761 Појате-Прељина, деоница Адрани-Мрчајевци у износу од 440,48 дин/м², односно у укупном износу од 2.125.756,48 динара. Ставом два изреке утврђена је накнада за биљне културе (кукуруз) на експроприсаним парцелама из става један изреке решења у укупном износу од 119.946,96 динара. Ставом три обавезан је противник предлагача да на име накнаде за експроприсане непокретности из става један изреке решења са обимом удела од 1/1, као и за биљне културе исплати

укупан износ од 2.245.703,44 динара у року од 15 дана од пријема решења. Ставом четири изреке, обавезан је противник предлагача да предлагачу на име трошкова поступка исплати износ од 324.875,00 динара у року од 15 дана од пријема решења.

Против правноснажног решења донетог у другом степену предлагач је, с позивом на одредбу члана 404. Закона о парничном поступку благовремено изјавио ревизију због погрешне примене материјалног права. Означена одредба Закона о парничном поступку сходно се примењује у ванпарничном поступку одређивања накнаде, прописану непокретност, на основу члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку.

У конкретном случају, по оцени Врховног суда постоји потреба за одлучивањем о посебној ревизији предлагача, а ради уједначавања судске праксе по питању накнаде за експроприсану непокретност и висину њене тржишне вредности.

Из тих разлога на основу члана 404. ЗПП, а у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку одлучено је као у ставу првом изреке.

Одлучујући о изјављеној ревизији у смислу члана 408. Закона о парничном поступку, а у вези члана 30. став 2. Закона о ванпарничном поступку, Врховни суд је нашао да је ревизија предлагача делимично основана.

Према утврђеном чињеничном стању, решењем Града Краљева, Градска управа, Одељење за управљање имовином, Одсек за имовинско-правне послове и послове управљања имовином бр. 465-29-119/2020-05 од 02.03.2021. године експроприсан је уз накнаду део кп 2391 у површини од 11а 43м², део кп 2410 у површини од 7а 69м², део кп 2411 у површини од 11а 95м² и део кп 2392/1 у површини од 17а 19м² све уписане у лист непокретности бр. 642 КО ... чији је власник предлагач АА ради изградње дела аутопута Е-761, Појате-Прељина, деоница Адрани-Мрчајевци, у корист Републике Србије сагласно јавном интересу за потпуну и непотпуну експропријацију и привремено заузимање непокретности утврђено Законом о утврђивању јавног интереса и посебним потупцима. По извештају Министарства финансија, Пореска управа, издвојених активности Краљево од 22.11.2021. године утврђена је тржишна вредност пољопривредног земљишта у КО ... у износу од по 147,50 динара по 1м² грађевинског земљишта КО ... од 180,00 динара по 1м². Ради утврђења цене по 1м², као укупне цене експроприсаног грађевинског земљишта, у току првостепеног поступка обављено је вештачење од стране вештака грађевинске струке који је утврдио тржишну вредност експроприсаних делова непокретности који су предмет процене у укупном износу од 2.125.756,48 динара, као и вештачењем од стране вештака пољопривредне струке којим је утврђена накнада за биљне културе у износу од 119.946,96 динара.

Полазећи од овако утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су висину новчане накнаде за експроприсано земљиште одредили по налазу вештака применом члана 41. и 52. став 4. Закона о експропријацији.

Накнада за засад биљне културе-кукуруз утврђена је правилном применом материјалног права у висини утврђеној налазом вештака пољопривредне струке. Ревизијски наводи не доводе у сумњу одлуку суда у том делу, због чега је одлучено као у ставу два изреке.

Међутим, основано се изјављеном ревизијом предлагача указује на погрешну примену материјалног права, при одлучивању накнади за одузето земљиште.

Нижестепни судови су одредили накнаду за експроприсане непокретности прихватајући налаз вештака који је процену вредности непокретности извршио применом компаративне методе у односу на остварене промете непокретности из 2016, 2019, 2020. и 2021. године, а у односу на прометоване вредности у месту где се налази непокретност у истој катастарској општини које су иначе експроприсане за изградњу аутопута и суседним КО такође прометованим вредностима које објављује РГЗ.

Према одредби члана 42. став 1. Закона о експропријацији, накнада за експроприсано пољопривредно земљиште и грађевинско земљиште одређује се, према тржишној цени таквог земљишта, ако законом није другачије прописано. Ова одредба је у складу са чланом 58. став 2. Устава Републике Србије којим је прописано да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне.

У конкретном случају висина накнаде одређена је на основу налаза вештака грађевинске струке од 07.02.2022. године и 09.05.2022. године, а на основу просечне цене земљишта – цена остварених прометом земљишта у катастарској општини којој припада експроприсано земљиште оствареним током 2016, 2019, 2020. и 2021. године, због чега тако одређена накнада не представља тржишну вредност експроприсаног земљишта. Тржишна вредност земљишта је процена највероватније тржишне цене која би била остварена на одређени дан, конкретно у време пресуђења, а у условима фер продаје. Одређује је карактер земљишта које је предмет промета, његов квалитет, локација и друга обележја.

Из наведених разлога, погрешна примена материјалног права у овој правној ствари имала је за последицу непотпуно утврђено чињенично стање – тржишну вредност одузетог земљишта у време када се накнада одређује. Због тога су оба нижестепена решења морала бити укинута и предмет враћен првостепеном суду на поновни поступак. У поновном поступку првостепени суд ће висину накнаде за експроприсану земљиште одредити по цени у време одређивања накнаде – пресуђења и то за конкретно земљиште уз вођење рачуна о свим његовим карактеристикама које могу утицати на висину накнаде. Због свега горе наведеног, а на основу члана 416. став 2. Закона о парничном поступку одлучено је као у ставу три изреке.

**Председник већа – судија
Татјана Матковић Стефановић, с.р.**

За тачност отправка
Заменик управитеља писарнице
Миланка Ранковић